

«GESLACHT_E1» «NAAM_1» en «GESLACHT_E2» «NAAM_2»

«Adresregel_1»

«Adresregel_2»

Ons kenmerk	22.0010717
Zaaknummer	Z22002748
Datum	14 juli 2022
Afdeling	Ruimte en Ondernemen

Aangetekend verzenden

Onderwerp: Voorkeursrecht Hoogwoud Oost

Geachte «Aanhef_1» «NAAM_1» en «Aanhef_2» «NAAM_2»,

Volgens de openbare registers van het kadaster bent u eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Opmeer, «Kadastraal_perceel», hierna te noemen: "het perceel" of "de onroerende zaak".

Genoemd perceel is geheel of gedeeltelijk begrepen in het besluit van college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer van 12 juli 2022 om percelen, gelegen in het gebied Hoogwoud-Oost in de gemeente Opmeer voorlopig aan te wijzen als onroerende zaak waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Reden vestiging voorkeursrecht

De gemeente is voornemens om het gebied Hoogwoud-Oost te ontwikkelen naar een gebied voor wonen, aanverwante bestemmingen en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, en verkeer. Om de realisatie van deze toegedachte bestemming zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van de Wvg toepassen. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van haar plannen. De gemeente verstevigt daarmee haar positie op de grondmarkt en zij kan preventief acteren en anticiperen op eventuele grondtransacties in het gebied.

In deze brief zal onderstaand de betekenis en de inhoud van de voorlopige aanwijzing worden besproken.

Rechtsgevolg voorlopig voorkeursrecht

De voorlopige aanwijzing heeft tot gevolg dat uw perceel niet langer vrij overdraagbaar is. Indien u van plan bent om het perceel geheel of gedeeltelijk te verkopen, dan bent u verplicht om dit eerst aan de gemeente aan te bieden. De voorlopige aanwijzing tot het vestigen van een voorkeursrecht betekent dus niet dat u op dit moment verplicht bent om uw perceel te verkopen.

De notaris die een akte passeert die strekt tot vervreemding in de zin van artikel 1 Wvg dient vooraf te hebben onderzocht of op het te vervreemden perceel een voorkeursrecht van toepassing is. Blijkt dat het geval te zijn, dan zal een notaris – in beginsel – geen medewerking verlenen aan de vervreemding van het perceel aan een derde. De vervreemding van het perceel aan een ander dan onze gemeente kan dan in dat geval niet plaatsvinden.

Duur inwerkingtreding

Het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van burgemeester en wethouders treedt in werking de dag na de publicatie in het Gemeenteblad op 14 juli 2022 (officiëlebekendmakingen.nl) waarin het besluit tot voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders bekend is gemaakt, te weten 15 juli 2022.

Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing op grond van artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt.

Het besluit tot aanwijzing door de gemeenteraad staat gepland voor de vergadering van 29 september 2022.

Vrijstelling

De Wvg voorziet in een aantal gevallen in een vrijstelling van de hierboven beschreven aanbiedingsplicht aan de gemeente (artikel 10 Wvg). Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de gemeente.

Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent de gemelde onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te vervreemden dan dient u de gemeente hiervan schriftelijk een opgave te doen onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Het kan zijn dat het perceel deel uitmaakt van een complex van onroerende zaken dat een samengehangen geheel vormt. Als u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit door een opgave aan de gemeente vermelden. U kunt daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit over uw aanbod betreft.

Indien het perceel als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd dan geldt dat als u deze onderneming ook wilt verkopen u dit in de opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen dat de gemeente het bedrijf of de onderneming in haar besluit betreft.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw aanbieding moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing nemen over uw aanbod en u daarvan in kennis stellen. Als deze termijn wordt overschreden of u krijgt geen tijdige mededeling mag u gedurende drie jaar na verloop van de termijn, respectievelijk gedurende drie jaar na de mededeling dat de gemeente geen interesse heeft, de onroerende zaak die u aan de gemeente hebt aangeboden vervreemden. Indien het college meedeelt dat zij wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop neemt dan treedt de onderhandelingsfase in werking.

Onderhandelingsfase

Er zal eerst worden geprobeerd om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen. Op dat moment is sprake van een vrije onderhandeling. Over het algemeen levert de prijs die op de vrije markt wordt verkregen een marktconforme prijs op die kopers en verkopers met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de grond zou rusten.

Oordeel rechter over de prijs

Indien u van mening bent dat de onderhandelingen te traag verlopen of dat u er met de gemeente niet uit gaat komen qua prijs dan kunt aan het college verzoeken om binnen vier weken de rechter te vragen een oordeel over de prijs te geven. De gemeente zal dan een verzoekschrift indienen bij de rechtbank en de rechter zal dan een of meerdere deskundigen benoemen die de prijs gaan bepalen. Nadat de prijs bepaald is zal de rechter uitspraak bij beschikking doen.

Verplichting tot aankoop door de gemeente

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de aangeboden zaak tegen betaling van de bij de beschikking bepaalde prijs. Indien u dat wenst moet u dit binnen deze termijn schriftelijk aan de gemeente doorgeven.

Termijnen

Indien voorgeschreven termijnen niet in acht worden genomen kan dat grote gevolgen hebben. Om te voorkomen dat deze gevolgen in treden dienen alle stukken/brieven die worden gewisseld tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.

Registratie

Sinds 1 januari 2021 worden alle publiekrechtelijk beperkingen waaronder begrepen de voorlopige aanwijzing tot het vestigen van een voorkeursrecht geregistreerd in de basisregistratie kadaster. Alle informatie over beperkingen en bijbehorende brondocumenten kunt u raadplegen door een kadastraal bericht aan te vragen via het internet bij het kadaster.

Bezwaar en beroep tegen voorlopig voorkeursrecht college

Tegen het besluit van het college staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bezwaar en beroep open gedurende zes weken na dagtekening van het Gemeenteblad waarin het besluit tot voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders is bekendgemaakt. Het bezwaarschrift dient uiterlijk 25 augustus a.s. te zijn ontvangen.

Indien u bezwaar heeft ingediend, kunt u tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, afdeling bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR in Haarlem.

Uw bezwaar kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer, postbus 199, 1715 ZK Spanbroek. Het bezwaar moet worden ondertekend en bevat tenminste:

- a. De naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van bezwaar.

Indien de gemeenteraad het besluit van het college bestendigt in een raadsbesluit kunt u tegen het raadsbesluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht eveneens bezwaar (en eventueel beroep) instellen.

Indien u ervoor kiest om nu al bezwaar te maken tegen het besluit van het college, en het besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, dan wordt het bezwaarschrift op grond van artikel 6 lid 3 Wvg aangemerkt als tevens te zijn ingediend tegen het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing op grond van artikel 3, 4 of 5 Wvg. U kunt daarom ook wachten met het maken van bezwaar totdat het raadsbesluit is genomen.

De regeling van artikel 6 lid 3 Wvg wil namelijk voorkomen dat er twee keer bezwaar moet worden gemaakt.

Zienswijze tegen voorgenomen besluit gemeenteraad

De gemeenteraad dient zoals beschreven binnen drie maanden na de vestiging van het voorkeursrecht door het college een besluit tot aanwijzing van de gronden op basis van artikel 3,4 of 5 Wvg te nemen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de gemeenteraad te nemen besluit kunt u uw zienswijze ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit uiterlijk 11 augustus 2022 schriftelijk of mondeling naar voren brengen. De zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de gemeenteraad van de gemeente Opmeer postbus 199, 1715 ZK Spanbroek. Voor een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer W. Brander, gemeente@opmeer.nl, telefoon 0226 – 36 3333.

Vragen

Hebt u vragen, dan kunt u contact opnemen met W. Brander, telefoon 0226 – 36 3333 of via gemeente@opmeer.nl.

Hoogachtend,
Namens de burgemeester



de heer E.J.F.M. Kerssemakers
loco-gemeentesecretaris



de heer G.J. van den Hengel
burgemeester

Wij werken op afspraak

Hebt u een product of dienst nodig van de gemeente? Maak een afspraak via www.opmeer.nl