Gemeente Amsterdam

Behoort bij de brief betreffende de bekendmaking aan belanghebbenden van het (voorgenomen) verlengingsbesluit van de raad van Amsterdam op de locatie Klaprozenbuurt.

Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht

1. Betekenis van de bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht
De bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het/de in de brief genoemd(e) kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) als grond(en) waarop het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond dan wel het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de verdeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u het/de betreffende kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) wilt verkopen bent u namelijk op grond van artikel 9.12 Omgevingswet verplicht om de gemeente eerst uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie hierna). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat of de termijn waarbinnen de gemeente op uw uitnodiging dient te beslissen verstrijkt zonder dat de gemeente een besluit heeft genomen, mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen verkopen. Als u nalaat om de gemeente uit te nodigen, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de akte tot levering aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke akte tot levering (of vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak) moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van hetgeen u verkocht heeft aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor de andere partij aanleiding zijn om u aansprakelijk te stellen voor de daardoor geleden schade.

2. Uitzonderingen
Op de verplichting om de gemeente uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden bestaat een aantal uitzonderingen, die in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn genoemd. Deze uitzonderingen zijn als volgt (niet geheel letterlijk geciteerd).

Artikel 9.8 Omgevingswet (uitzondering op de hoofdregel)
Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding:

a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graag of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 Burgerlijk Wetboek;
c. vanwege een uiterste wilsbeschikking;
d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon;
e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse

verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd (in dit geval dus de gemeente) niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;

f. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid Omgevingswet, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek

Artikel 9.9 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege een gesloten overeenkomst)

1. Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
   a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalbare prijs,
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
   c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.
2. Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid kan worden ingeschreven in de openbare registers als deze is vervat in een akte.
3. Het eerste lid is gedurende een periode van drie jaar eenmaal van toepassing op een vervreemding vanwege een overeenkomst over een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan en op de daarin met name genoemde vervreemder of de verkrijger waarmee de overeenkomst is gesloten. Deze periode begint op de dag en het tijdstip van eerste inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Artikel 9.10 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege gewichtige redenen)
Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op de vervreemding als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen. Met ‘bevoegd gezag’ wordt in dit geval volgens artikel 9.6 Omgevingswet bedoeld het college van burgemeester en wethouders.

Nadere inlichtingen over genoemde uitzonderingen op de uitnodigingsplicht kunt u krijgen bij de gemeente. Zie voor de contactgegevens de bekendmakingsbrief.

3. Wijze van uitnodigen van de gemeente

Als u het voornemen heeft om uw in de aanhef van de bekendmakingsbrief vermelde grond of uw beperkte recht, dat op de in de aanhef bedoelde grond is gevestigd, geheel of gedeeltelijk te vervreemden en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, nodigt u het bevoegd gezag uit om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. Met ‘bevoegd gezag’ wordt in dit geval bedoeld het college van burgemeester en wethouders. U maakt uw voornemen op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan het bevoegd gezag kenbaar. U vermeldt daarbij de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak of zaken en de oppervlakte van iedere onroerende zaak die u voornemens bent te vervreemden.

Als u voornemens bent om onroerende zaken te vervreemden waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangende geheel vormen en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u, onverminderd afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, als voorwaarde stellen dat dit samenhangend geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

Als de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd als onderdeel van een onderneming worden geëxploiteerd en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan

het bevoegd gezag.

4. Beginselbesluit van de gemeente
Als u de gemeente conform het voorgaande heeft uitgenodigd om met u in onderhandeling te treden, beslissen burgemeester en wethouders binnen zes weken of de gemeente in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. Burgemeester en wethouders informeren u schriftelijk over het beginselbesluit. Als burgemeester en wethouders besloten hebben om op uw uitnodiging om in onderhandeling te treden in te gaan, dan kan het onderhandelingsproces tussen de gemeente en u starten.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, dat mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden. De periode van drie jaar gaat in op de dag waarop het bevoegd gezag heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. U mag hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden ook gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden na afloop van de hiervoor genoemde termijn van zes weken waarin de gemeente dient te beslissen of zij in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen en het bevoegd gezag binnen die termijn van zes weken geen beslissing heeft genomen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing.

Brengt u, nadat burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij niet bereid zijn om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, alsnog een splitsing aan in het door u gedane aanbod en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemd(e) perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen (bij aangetekende brief). Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

5. Onderhandelingen
Hebben burgemeester en wethouders binnen genoemde termijn besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen, dan kunnen de onderhandelingen over de te betalen prijs en de voorwaarden beginnen en kunt u trachten op minnelijke wijze met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Als burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen en er onderhandeld wordt over de vervreemdingsvoorwaarden maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, dan kunt u burgemeester en wethouders verzoeken om de rechtbank een oordeel over de prijs te laten geven. Dat wordt de prijsvaststellingsprocedure genoemd. Dit verzoek maakt u op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders kenbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens besluiten om daartoe een verzoek bij de rechtbank in te dienen. Hiervoor staat een termijn van vier weken. Burgemeester en wethouders sturen u een afschrift van het verzoek aan de rechtbank. Als burgemeester en wethouders geen prijsoordeelsverzoek bij de rechtbank indienen of zij doen dit te laat, dan mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende drie jaar aan derden te vervreemden. Hetzelfde geldt als de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd door het intrekken van het verzoek van burgemeester en wethouders aan de rechtbank. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing. Is het voorkeursrecht gedurende ten minste vijf jaar gebaseerd op een omgevingsplan en van toepassing op hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan vervalt het voorkeursrecht met ingang van de dag nadat de hiervoor genoemde termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat

burgemeester en wethouders een verzoek hebben ingediend, dan wel de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd doordat burgemeester en wethouders het verzoek hebben ingetrokken.

Wanneer het oordeel van de rechtbank wordt gevraagd over de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan benoemt de rechtbank één of meer deskundigen, die zo spoedig mogelijk advies aan de rechtbank over de prijs uitbrengen. Er wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar de betreffende onroerende zaak. U krijgt hierover bericht van de rechtbank, opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de zitting over de door de rechtbank te bepalen prijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen om daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak over het verzoek te doen en doet bij toewijzing daarvan ook uitspraak over de prijs. Ingeval sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden beoordeelt de rechtbank tevens of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente achterwege zou blijven. Tegen de uitspraak (beschikking) van de rechtbank staat alleen beroep in cassatie open.

Voor de bepaling van de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden zijn de maatstaven van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet van toepassing (artikel 16.122 Omgevingswet). Het betreft de werkelijke waarde, dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende (u) als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar (de gemeente) als redelijk handelende koper.

De kosten van de procedure voor de rechtbank, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen ten laste van de gemeente. Als de rechtbank daarvoor in de omstandigheden van het geval aanleiding ziet kan de rechtbank besluiten dat de kosten geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd (over partijen worden verdeeld).

Na de uitspraak van de rechtbank bent u niet verplicht om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden voor de vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen. U blijft daar vrij in. Als u na de uitspraak besluit om niet aan de gemeente te verkopen, dan blijft het voorkeursrecht overigens wel op de zaak rusten. Als u na de uitspraak wel aan de gemeente wilt verkopen, dan verleent de gemeente medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering tegen betaling van de in de beschikking bepaalde prijs, als u binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking schriftelijk (bij aangetekende brief) aan de gemeente verzoekt om die medewerking.

6. Betekenis termijnen

De hierboven genoemde termijnen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit of het indienen van een verzoek bij de rechtbank om een oordeel te geven over de prijs zijn zogeheten fatale termijnen. Wordt een termijn overschreden, dan betekent dat dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Wanneer u de gemeente heeft verzocht om de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven, dan kunt u vervolgens de rechtbank verzoeken om te bepalen dat de gemeente, vanwege uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, gehouden is om medewerking te verlenen aan de overdracht aan de gemeente van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. U moet uw verzoek indienen binnen twee maanden na de dag waarop:

a. burgemeester en wethouders hebben beslist om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen om een oordeel over de prijs te geven,
b. de termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een beslissing hebben genomen, of
c. de intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders bij de griffie van de rechtbank is

ontvangen.

8. Wijze van corresponderen
Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van belang is.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met het voorkeursrecht belaste gronden of daarop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de betreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking daarvan.

De mogelijkheden van het indienen van zienswijzen en bezwaar zijn aangegeven in de brief, waaraan deze notitie is bijgevoegd.

Het bovenstaande is naar de stand van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit per 1 januari 2024. Nadere informatie over (de bestendiging van) het voorkeursrecht en hetgeen in deze notitie is opgenomen kunt u krijgen bij de gemeente.