

Xxxxxxx
xxxxxxx
6001 EW WEERT

Weert, 13 maart 2024

Onderwerp : **Beslissing op bezwaar**
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : 2163988/2303881

Geachte xxxxxx,

Op 25 juli 2023 hebben wij uw bezwaarschrift ontvangen, tegen het besluit van het college d.d. 4 juli 2023 waarin uw perceel gelegen in het Beekstraatkwartier voorlopig wordt aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen: Wvg of voorkeursrecht). Dit bezwaarschrift wordt tevens geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit, d.d. 28 september 2023, kenmerk 2190534 waarin de raad de voorlopige aanwijzing van het college bevestigd. In deze brief lees u de beslissing op bezwaar.

Beslissing op bezwaar

Wij besluiten:

1. Het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
2. Het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en
3. Het bestreden besluit in stand te laten.

Motivering

Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is gericht tegen een besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (verder te noemen: Awb), waardoor bezwaarmakers rechtstreeks in hun belang worden getroffen. Het bezwaarschrift is ontvangen binnen de in de Awb gestelde termijn. Er zijn ook geen andere belemmeringen om bezwaarmakers te ontvangen in de bezwaren.

Hoorzitting

Naar aanleiding van het bezwaar is bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld de bezwaren mondeling toe te lichten. De hoorzitting heeft op 3 november 2023 plaatsgevonden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt. Het verslag maakt deel uit van de overwegingen van dit besluit.

Gronden van bezwaar

In het bezwaarschrift zijn de volgende gronden opgenomen:

1. De nieuwe functie van het betrokken gebied is niet gedefinieerd. Op basis van de artikelen 3, 4 en 5 van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking waaraan bij het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan, tenzij dit in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie nader is uitgewerkt. De huidige bestemming is "wonen"; er is

geen informatie voorhanden in het besluit noch in geldende structuurvisies wat de nieuwe bestemming wordt.

2. Bezwaarmakers stellen dat het vestigen van het voorkeursrecht op hun woning invloed heeft op de waarde van hun woning. Dit staven zij aan de hand van de WOZ-waarde. Volgens bezwaarmakers is de WOZ-waarde van hun woning weer gestegen nadat zij bezwaar hebben gemaakt tegen een te lage WOZ-waarden. Echter de stijging is niet gelijk aan de landelijke trend. Volgens bezwaarmakers is er geen waardereferentiekader dan de WOZ-waarde. Indien de gemeente geen gebruik maakt van het voorkeursrecht dan wel dat het voorkeursrecht wederom eindigt van rechtswege zal de woning minder aantrekkelijk zijn voor de verkoop door de herhaalde procedure van de gemeente.
3. Volgens bezwaarmakers is het onmogelijk om de eigenaren tegemoet te komen omdat geen vergelijkbare woningen te vinden zijn binnen de singels. Dit betreft voornamelijk de grote inhoud van de woning.

Inhoudelijke beoordeling van de bezwaargronden

Ad 1. De functie van het betrokken gebied is niet gedefinieerd.

Volgens u behoort de nieuwe bestemming af te wijken van de huidige bestemming "wonen" en behoort de nieuwe bestemming te zijn opgenomen in een besluit of in de structuurvisie. Wij zijn het niet eens met uw stelling; uit verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van Staten volgt dat de systematiek van de Wvg met zich meebrengt, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de beoogde uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Hieruit volgt dat bij de vestiging van het voorkeursrecht het gebied nog niet hoeft te zijn uitgewerkt. De concrete uitwerking van functies en locatie in het gebied worden opgenomen in het omgevingsplan.

Ad 2. Aanwijzing heeft invloed op de waarde van de woning.

U stelt dat het voorkeursrecht invloed heeft op de woning en onderbouwt dit met de WOZ-waarde van de woning. Wij zijn het niet eens met de onderbouwing van de waardevermindering door de WOZ-waarde. Het voorkeursrecht gemeente heeft geen invloed op de waarde van de woningen omdat deze waarde van de woning wordt bepaald zonder rekening te houden met het beperkt recht dat is gevestigd op de woningen. Door een taxatie van een verkoopmakelaar danwel door een taxateur wordt de marktwaarde van de woning bepaald.

U stelt dat de waardestijging niet gelijk is aan de landelijke trend. De waardestijging van een woning hangt af van verschillende factoren. Een landelijke trend wil niet zeggen dat in elke regio de huisprijzen stijgen met een bepaald percentage. In Amsterdam zullen de huizenprijzen meer stijgen dan in andere plaatsen of regio's.

Wij zijn van mening dat het nog te prematuur is om de conclusie te trekken dat de waarde van uw woning niet in overeenstemming is met vergelijkbare woningen in Weert dan wel in de omgeving van Weert, omdat nog geen taxatie is verricht en geen recente marktwaarde aan uw woning is toegekend.

U bent van mening dat de WOZ-waarde van uw woning omstreeks 2008 en latere jaren is gedaald door de vestiging van het voorkeursrecht. In 2008 en latere jaren speelden economische ontwikkelingen (bankencrisis) die invloed hadden op onder andere de huizenprijzen in heel Nederland. De WOZ-waarde van elke woning in Nederland is hierdoor gedaald en zijn vervolgens geleidelijk weer gestegen. Uw vrees dat de waarde van uw woning wederom zal dalen kan derhalve niet worden gestaafd naar aanleiding van een lager WOZ-waarde in 2015.

Ad 3. Er zijn geen vergelijkbare woningen om de eigenaren tegemoet te komen.

Anders dan u stelt voorziet het voorkeursrecht niet in het tegemoetkomen van de eigenaren om een vergelijkbare woning te verkrijgen. Bij verkoop van de woning aan de gemeente krijgt de u een reële marktconforme verkoopprijs.

Op grond van vorenstaande overwegingen leiden de ingediende bezwaren niet tot een aanpassing van het onderhavige besluit.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. Dat kan met een brief of digitaal:

- met een brief:
Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ ROERMOND
- digitaal:
Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>
Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer kan behandelen. Schrijf in uw beroepschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (stuur een kopie van het besluit mee);
- de reden waarom u beroep instelt.

Spoed

Is uw beroep zo spoedeisend dat u de behandeling van uw beroepschrift niet kunt afwachten? Dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg een voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een voorlopige beslissing om een handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige voorziening kunt u met een brief of digitaal aanvragen:

- met een brief:
Stuur uw verzoekschrift naar:
De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ ROERMOND
- digitaal:
Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>
Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2024.

De griffier,

De voorzitter,

mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

mr. R.J.H. Vlecken