

xxxxxxx  
xxxxxxx  
6001 EW WEERT

Weert, 13 maart 2024

Onderwerp : **Beslissing op bezwaar**  
Uw kenmerk : -  
Ons kenmerk : 2183005/2364690

Geachte xxxxxxx,

Op 9 augustus 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 bevestigt. In deze brief leest 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 zijn 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. Het opleggen van het voorkeursrecht schaadt het belang van bezwaarmakers als eigenaar.
2. De aanwijzing van de woning in het kader van de Wvg heeft invloed op de waarde van de woning.

Bezwaarmakers stellen dat de woningen onverkoopbaar zijn, omdat al ruim 15 jaar geen toekomstperspectief voorhanden is. De permanente onzekerheid is voor hen zeer verontrustend.

3. De waarde van de woning van bezwaarmakers heeft niet kunnen meeliften met de landelijke trend. Bezwaarmakers zijn van mening dat de gemeenteraad een vergelijkbare woning behoort aan te bieden.

### *Inhoudelijke beoordeling van de bezwaargronden*

Ad 1. Het opleggen van het voorkeursrecht schaadt bezwaarmakers zowel betreffende hun woning als het gebied (Beekstraatkwartier).

Tijdens de hoorzitting heeft u dit argument nader gemotiveerd. Hoewel onderkend wordt dat het opleggen van een voorkeursrecht financiële en emotionele gevolgen kan hebben voor de eigenaren van het perceel c.q. de woning, blijkt uit de rechtspraak dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het algemeen belang dat wordt gediend met de vestiging van een voorkeursrecht reeds heeft afgewogen tegen het individuele, financiële belang van de eigenaar van de woning. Het algemeen belang gaat voor het financieel belang van de eigenaar van de woning, ECLI:NL:RVS:2010:BO1862. Derhalve is deze bezwaargrond ongegrond.

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

Het voorkeursrecht gemeente heeft geen invloed op de waarde van de woning omdat deze waarde van de woning wordt bepaald zonder rekening te houden met het voorkeursrecht dat is gevestigd op de woning. Op het moment van de verkoop van de woning wordt een taxatie uitgevoerd om de marktwaarde van de woning te bepalen. Daarnaast wordt opgemerkt dat de WOZ-waarde geen invloed heeft op de waarde van de woning bij het bepalen van de marktwaarde van de woning.

Ad 3. De woning is onverkoopbaar.

Wij zijn het niet eens met de stelling dat uw woning onverkoopbaar is. In de Hegstraat zijn vanaf 2017 tot juli 2023 vier woningen verkocht. Hieruit blijkt dat uw woning niet onverkoopbaar is. In de voorgaande jaren is een aanzienlijk aantal woningen in het Beekstraatkwartier al aangekocht door de gemeente, vandaar dat het totaal aantal woningen dat is verkocht beperkt is.

Ad 4. De waarde van de woning is niet gestegen met de landelijke trend.

De waardestijging van een woning hangt af van verschillende factoren. Een landelijke trend wil niet zeggen dat in elke regio de huizenprijzen stijgen en dat de woningen in Weert even veel stijgen dan wel dat de woningen snel worden verkocht. Op dit moment zijn de waarden van de woningen gelegen in het Beekstraatkwartier nog niet getaxeerd waardoor de marktwaarden van de woningen nog niet zijn vastgesteld. Wij zijn dan ook 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.

Uit het vorenstaande blijkt dat de bezwaar gronden geen aanleiding geven om het besluit te herzien, derhalve is uw bezwaarschrift ongegrond.

Verder wilt u een aantal zaken onder de aandacht brengen die voor u belangrijk zijn. U stelt enkele vragen over de AVG, de verpaupering van de buurt, de trage besluitvorming en informatieverstrekking over het Beekstraatkwartier. Deze vragen hebben geen direct verband met het besluit van ons over het vestigen van het voorkeursrecht, derhalve zullen deze vragen niet in het onderhavige besluit worden beantwoord. De vragen worden in een afzonderlijk brief beantwoord.

### **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