

6001 EW WEERT

Weert, 13 maart 2024

Onderwerp : **Beslissing op bezwaar**
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : 2165830/2364776

Geachte xxxxxx,

Op 26 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. 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 xxxxxx rechtstreeks in xxxxxx belang wordt getroffen. Het bezwaarschrift is ontvangen binnen de in de Awb gestelde termijn. Er zijn ook geen andere belemmeringen om xxxxxx te ontvangen in de bezwaren.

Hoorzitting

Naar aanleiding van het bezwaar is xxxxxx 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. Wederom zal een onzekere periode van drie jaar aankomen. Waardoor onderhouds- en isolatiewerkzaamheden wederom moeten worden uitgesteld;
2. De waarde van de woning is door het vestigen van het voorkeursrecht in 2008-2011 gedaald;
3. De panden van de gemeente worden niet onderhouden waardoor de verpaupering toeneemt van de omgeving;
4. Het is onmogelijk om een woning met garage en een groot dakterras in het centrum te vinden;

5. De WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeente, xxxxxx stelt de vraag of dit geen belangenverstrengeling is;

Inhoudelijke beoordeling van de bezwaargronden

Ad 1. De onzekerheid van het voorkeursrecht en onderhouds- en isolatiewerkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd.

De vestiging van het voorkeursrecht staat het onderhoud dan wel het verbeteren van de woning niet in de weg. De isolatiewerkzaamheden hebben invloed op het woongenot van de woning en heeft daarnaast invloed op de waarde van de woning. Het opleggen van het voorkeursrecht belemmert niet de onderhoudswerkzaamheden noch de verbeteringen aan de woning.

Ad 2. De waarde van de woning is door het vestigen van het voorkeursrecht in 2008-2011 gedaald.

Op basis van het gevestigde voorkeursrecht is de eigenaar verplicht zijn woning aan de gemeente Weert aan te bieden, als de eigenaar de woning wenst te verkopen. De aanwijzing van de percelen heeft geen invloed op de waarde van de woning. Bij de verkoop van de woning aan de gemeente ontvangt de eigenaar een reële marktconforme prijs. De waarde van de woning wordt op het moment van aanbieden aan de gemeente dan wel op moment van verkoop door een makelaar getaxeerd. De waardedaling van de woning in het verleden heeft geen invloed op de waarde van de woning op het moment van verkoop.

Ad 3. De verpaupering van de omgeving neemt toe.

De gemeente heeft opdracht gegeven om een inventarisatie uit te voeren ten aanzien achterstallig onderhoud in het Beekstraatkwartier, met name bij het parkeerdek. Afhankelijk van de bevindingen en noodzakelijkheid zullen herstel- en onderhoudswerkzaamheden worden verricht. Indien er achterstallige onderhoudswerkzaamheden zijn, zijn deze niet zodanig van aard dat het Beekstraatkwartier is verpauperd en dat de omgeving daarmee een negatieve invloed heeft op de waarde van de woning.

Ad 4. Het is onmogelijk om een vergelijkbare woning te vinden in het centrum.

De Wet voorkeursrecht gemeenten voorziet niet in de tegemoetkoming van eigenaren om een vergelijkbare woning te verkrijgen. In geval van actieve verwerving van de woningen door de gemeente kan bemiddeling van de zijde van de gemeente of een voorkeurspositie bij nieuwbouwwoningen wel op zijn plaats zijn. Het is niet mogelijk om een dergelijke toezegging te doen voor een woning met vergelijkbaar woongenot zonder financiële consequenties.

Ad 5. De WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeente.

Ondanks het feit dat de WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeente, heeft deze geen invloed op de waarde van de woningen op xxxxxx grondgebied. De bepaling van de WOZ-waarde van een woning is strikt geregeld in wet en regelgeving. Hoewel de gemeente de Wet waardering onroerende zaken uitvoert, heeft de gemeente geen invloed op de WOZ-waarde van de woningen.

Het vorenstaande geeft geen aanleiding om het bestreden besluit te herzien.

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 2013.

De griffier,

De voorzitter,

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

mr. R.J.H. Vlecken