

Nota beantwoording zienswijzen

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Simpelveld heeft op 8 oktober 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Markt. De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd liggen binnen de locatie waaraan de gemeente centrumfuncties heeft toegedacht, bestaande uit de functies wonen en mogelijk commercieel, met bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. Op de gronden zijn hoofdzakelijk woningen in de vorm van toekomstbestendige appartementen beoogd. Mogelijk worden daaraan, al dan niet op beperkte schaal, commerciële functies zoals (onder meer) detailhandel en/of horeca toegevoegd. De betreffende gronden zijn aangegeven op de bij het collegebesluit behorende grondtekening en perceelslijst. De voorkeursrechtbeschikking is op 10 oktober 2024 ingeschreven in de openbare registers en ingegaan op het tijdstip van inschrijving.

Door de vestiging van het voorkeursrecht moet een eigenaar (en beperkt gerechtigde) bij een voorgenomen verkoop de onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente beoogt hiermee haar regierol te behouden, om ervoor te zorgen dat de voorgestane ontwikkeling zoveel mogelijk tijdig en conform de in het algemeen belang gewenste wijze van uitvoering tot stand komt.

Het besluit van het college houdt in de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht met een looptijd van drie maanden, een zogenaamde voorbescherming, en houdt tevens in het voorstel aan de gemeenteraad om binnen drie maanden het voorkeursrecht te vestigen en daarmee het door het college gevestigde voorkeursrecht te bestendigen. Bij het collegebesluit behoort een ontwerp-raadsbesluit en ontwerp-raadsvoorstel, waarin de raad wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen ('bestendigen'). Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de in het collegebesluit betrokken onroerende zaken) zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende zes weken zienswijzen (schriftelijk of mondeling) over het ontwerp-raadsbesluit naar voren te brengen. De termijn hiervoor is ingegaan op 10 oktober 2024 en eindigde op 20 november 2024 om 24:00 uur.

Zienswijze

Bij brief van 7 november 2024 heeft advocaat mr. J.F.G Godart namens VerhuurTotaal+ BV, de heren H.B.M.P. Lefel en J. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel een zienswijze ingediend.

Een zienswijze dient formeel te zijn gericht aan de raad, omdat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp-*raadsbesluit*. Hoewel de genoemde brief van 7 november 2024 gericht is aan het college van burgemeester en wethouders, kan de brief als zienswijze worden beschouwd. Reden is dat in de brief is aangegeven dat de zienswijze moet worden overhandigd aan de gemeenteraad en dat de indieners de gemeenteraad verzoeken om niet in te stemmen met het voorgestelde voorkeursrecht. De zienswijze is *geen c.q. niet ook* een bezwaar, omdat expliciet wordt aangegeven dat apart van de zienswijze nog bezwaar wordt ingediend.

Ontvankelijkheid

Met betrekking tot de vraag of een zienswijze ontvankelijk is, dat wil zeggen of er geen belemmeringen zijn om de zienswijze inhoudelijk te behandelen, merken wij het volgende op:

- a. Het recht om een zienswijze in te dienen is ingevolge artikel 4:8, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb') beperkt tot belanghebbenden. Op grond van artikel 1:2 Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
- b. In de context van het voorkeursrecht zijn uitsluitend als belanghebbenden aan te merken de eigenaren van en de eventuele beperkt gerechtigden (zoals genoemd in de Omgevingswet) tot de bij het vestigingsbesluit betrokken onroerende zaken. De reden hiervan is dat een vestigingsbesluit ingevolge de Omgevingswet de vrije overdraagbaarheid van de desbetreffende onroerende zaak in de zin van artikel 3:83 Burgerlijk Wetboek beperkt. Alleen de eigenaren en de beperkt gerechtigden (zoals

genoemd in de Omgevingswet) worden door die beperking van de overdraagbaarheid direct en rechtstreeks in hun belangen geraakt.

- c. Blijkens de eigendomsinformatie van het Kadaster is VerhuurTotaal+ BV eigenaar van onroerende zaken waarop het voorkeursrecht op de locatie Markt is gevestigd. Datzelfde voorkeursrecht is gevestigd op onroerende zaken waarvan de heer J. Lefel volgens de eigendomsinformatie van het Kadaster gerechtigde tot appartementsrechten (appartementseigenaar) is. VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel zijn daarom belanghebbenden.
- d. De heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel zijn blijkens de eigendomsinformatie van het Kadaster geen eigenaar van of beperkt gerechtigde (zoals genoemd in de Omgevingswet) tot de bij het vestigingsbesluit betrokken onroerende zaken. Deze natuurlijke personen worden om die reden niet beperkt in de overdraagbaarheid van onroerende zaken door het voorkeursrecht en zijn gelet hierop geen belanghebbenden.
- e. De heer H.B.M.P. Lefel is volgens het Handelsregister bestuurder van Stichting Administratiekantoor (Verhuur)Totaal+. Deze stichting is bestuurder en enig aandeelhouder van VerhuurTotaal+ BV. VerhuurTotaal+ BV is belanghebbende, zie onder c. Als bestuurder van genoemde stichting is de heer H.B.M.P. Lefel geen belanghebbende aangezien hij in die hoedanigheid niet wordt geraakt door de vestiging van een voorkeursrecht.

De conclusie ten aanzien van de ontvankelijkheid is dat de zienswijze namens VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel ontvankelijk is. De zienswijze namens de heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel is niet-ontvankelijk.

Hieronder wordt inhoudelijk een reactie gegeven op de zienswijze van VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel. Ingeval de heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel toch ontvankelijk zouden moeten worden verklaard, geldt de inhoudelijk reactie ook ten aanzien van de namens hen ingediende zienswijze.

De indieners van de zienswijze worden hierna voor de leesbaarheid 'indieners' genoemd.

Inhoud zienswijze

In de zienswijze wordt – zakelijk samengevat – aangevoerd dat indieners met de gemeente overleg voeren over de herontwikkeling van de percelen en het niet van goed en zorgvuldig bestuur getuigt om hangende dit overleg een voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen. Volgens indieners zijn zij nu genooddaakt om de door hen voorgenomen ontwikkeling ter zijde te leggen. De indieners hebben de indruk dat zij in de richting van een gedwongen verkoop aan de gemeente of een ontwikkelaar worden geduwd. Het voorkeursrecht zou leiden tot onzekerheid en vertraging in de herontwikkeling. Verder wordt aangegeven dat het voorkeursrecht en de uitvoering daarvan financiële consequenties heeft en de raad hier geen inzicht in zou hebben, dat de toekomstbestendige appartementen tegenwoordig nagenoeg altijd te duur zijn om te realiseren en dat het risico op fors hogere bouwkosten bestaat wegens garages of andere ruimtes onder de grond. Het voorkeursrecht zou om bovengenoemde redenen geen stand kunnen houden.

Beantwoording zienswijze

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat een eigenaar, indien hij of zij het voornemen heeft opgevat om percelen – waarop een voorkeursrecht is gevestigd – te verkopen, dit eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Het voorkeursrecht verplicht een eigenaar dan ook niet om tot verkoop van de met het voorkeursrecht belaste percelen over te gaan. Van een 'gedwongen verkoop', zoals indieners lijken te suggereren, is dan ook geen sprake.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente. De gemeenteraad wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c Omgevingswet. Dit is een zogeheten 'vervroegd' voorkeursrecht, vooruitlopend op planologisch besluitvorming. De gemeente beoogt met de vestiging van het voorkeursrecht haar regierol te behouden bij de beoogde gebiedsontwikkeling, om ervoor te zorgen dat de voorgestane ontwikkeling zoveel mogelijk tijdig en conform de in het algemeen belang gewenste wijze van uitvoering tot stand komt. Indieners geven aan dat het

voorkeursrecht tot vertraging en onzekerheid leidt, maar dat wil de gemeente – gezien de vorige zin – juist voorkomen met de vestiging van het voorkeursrecht.

Na de vestiging van het voorkeursrecht door de raad zal de gemeente als eerstvolgende stap in de omgevingsrechtelijke besluitvorming de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, opnemen ('toedenken') in een omgevingsvisie of programma dan wel bindend vaststellen ('toedelen') in het omgevingsplan. Te zijner tijd kan in de daarvoor bedoelde procedures op de planvorming van de gemeente worden gereageerd.

De omstandigheid dat er overleg tussen de gemeente en de indieners zou zijn gevoerd over de herontwikkeling van de betreffende onroerende zaken, behoeft de gemeenteraad er niet van te weerhouden om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Van een beweerde doorkruising van het overleg door de vestiging van het voorkeursrecht is geen sprake. Voor zover uit de zienswijze zou moeten worden opgemaakt dat indieners zelf de beoogde ontwikkeling op hun percelen willen en/of kunnen realiseren, wordt opgemerkt dat dit volgens vaste jurisprudentie niet in de weg staat aan het vestigen van het voorkeursrecht. Daarvoor is van belang dat het voorkeursrecht als zodanig de mogelijkheid van zelfrealisatie niet uitsluit.

De wetgever heeft bij de totstandkoming van de wet het met de vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het (individuele) financiële belang van de betrokken grondeigenaar, zodat dit laatste niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. Dit is bevestigd in vaste rechtspraak. De verdere belangenafweging dient uiteraard wel plaats te vinden, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel, gedaan. In het raadsvoorstel is ook aangegeven dat het voorkeursrecht zelf (het vestigen daarvan) geen financiële consequenties heeft, op beperkte proceskosten na. Indien zich een aankoop onder het voorkeursrecht voordoet zal, zoals ook blijkt uit het raadsvoorstel, een kredietvoorstel aan de raad worden voorgelegd. De raad wordt dus gemotiveerd inzicht gegeven in de financiële consequenties van het voorkeursrecht, in tegenstelling tot wat de indieners beweren. De standpunten dat toekomstbestendige appartementen tegenwoordig nagenoeg altijd te duur zijn om te realiseren en dat er een risico is van fors hogere bouwkosten wegens garages of andere ruimtes onder de grond, kunnen te zijner tijd naar voren worden gebracht in de nadere ruimtelijke besluitvorming, maar hebben voor het te nemen raadsbesluit geen relevantie.

Conclusie

De zienswijze is voor wat betreft VerhuurTotaal+ BV en de heer J. Lefel ontvankelijk. De heer H.B.M.P. Lefel, mevrouw K.H. Lefel en mevrouw M.L. Lefel zijn ieder geen belanghebbende en derhalve niet-ontvankelijk. In de zienswijze worden geen gronden aangevoerd die raken aan de rechtmatigheid van het voorgenomen vestigingsbesluit. Hetgeen voor het overige is aangevoerd, geeft geen aanleiding om het voorgenomen besluit te heroverwegen. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de locatie Markt aan te passen.