De raad van de gemeente Heiloo
Postbus 1 1851
AA Heiloo

Per post en per email
t.a.v de raadsgriffie: griffie@heiloo.nl
c.c. bestuurssecretariaat@heiloo.nl
XX

05 Juli 2025

Betreft: zienswijze op het ontwerp-raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht op het perceel aan de Hoogeweg 75 te Heiloo, kadastraal bekend als gemeente Heiloo, sectie E, nummer 868

Geachte leden van de raad,

Namens het Diocesaan Heiligdom Onze Lieve Vrouw ter Nood (hierna: het Heiligdom), gevestigd te Heiloo (1851 PJ) aan de Hoogeweg 65, geef ik bij deze een zienswijze op het ontwerp-raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht op het perceel aan de Hoogeweg 75 te Heiloo, kadastraal bekend als gemeente Heiloo, sectie E, nummer 868.
Het Heiligdom is eigenaar van dit perceel. Het perceel is verhuurd aan de plaatselijke voetbalvereniging en in gebruik als voetbalveld.

Het Heiligdom heeft bezwaar tegen de beoogde vestiging van het voorkeursrecht. Hij zal ook bezwaar maken tegen de voorlopige voorkeursrecht waartoe het college heeft besloten op 16 juni 2025, waarvan het Heiligdom bij brief van 26 juni jl. in kennis is gesteld en dat op 2 juli jl. bekend is gemaakt.

1. **Onverhoeds besluit en onnodig laat besluit**.

Het besluit van het college, waarvan het Heiligdom bij brief van 26 juni jl. op de hoogte werd gesteld, ervaart het Heiligdom als een overval.

Vanaf 29 mei 2023 zijn het Heiligdom en de gemeente in gesprek geweest over het proces om tot een (ver)koop van de grond te komen waarop het beoogde kindcentrum geprojecteerd is. Er zijn meerdere voorstellen over en weer gedaan over de prijsbepaling. De inzet van het Heiligdom is steeds geweest dat de gemeente de grond zou kopen ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling inclusief het beoogde kindcentrum. Voorstellen van de gemeente heeft het Heiligdom dan ook steeds serieus op haalbaarheid en aanvaardbaarheid verkend. Het Heiligdom is met alternatieven gekomen, die verder gingen dan louter een tegenvoorstel over de prijs.
Op 19 februari 2024 deed de gemeente een finale bieding. Dat was een complex voorstel, dat het Heiligdom min of meer in de positie van ontwikkelaar plaatste, maar ‘onder de streep’ niet resulteerde in een marktconforme prijs. Deze bieding van de gemeente was niet aanvaardbaar voor het Heiligdom.

In februari 2024 heeft het Heiligdom een taxatie aan een professionele taxateur gevraagd. Het taxatierapport is in overeenstemming met de geldende taxatiestandaarden. De getaxeerde waarde is aanzienlijk hoger dan de hoogste (complexe) bieding van de gemeente. Niettemin is het Heiligdom nog in gesprek gebleven met de gemeente.

Omdat de gesprekken met de gemeente geen vooruitzicht boden op aankoop door de gemeente tegen een marktconforme prijs, en er inmiddels vanuit de markt een bod werd gedaan dat aanzienlijk hoger was dan het bod van de gemeente, besloot het Heiligdom over te gaan tot verkoop conform haar eigen verkoopprocedure in de vorm van een inschrijving. Het Heiligdom heeft de gemeente daarvan in november 2024 in kennis gesteld. De gemeente weet dus sinds november 2024 dat het

Heiligdom het perceel bij openbare inschrijving te koop zou aanbieden. De gemeente heeft zich daarna niet meer gemeld of op enigerlei wijze laten weten dat zij bezwaar had tegen verkoop aan een derde partij.

De biedingstermijn van de inschrijvingsprocedure is inmiddels gesloten. De gemeente heeft in deze procedure geen nieuwe bieding uitgebracht. Het Heiligdom heeft meerdere biedingen gehad en beoordeeld, en staat op het punt om de koop te sluiten met een van de bieders. Deze bieding ligt ver boven het bedrag dat de gemeente heeft geboden.
Het college frustreert de voorgenomen verkoop nu met het besluit van 16 juni jl. en ú frustreert dat als u op 7 juli 2025, dus op de laatste dag van de zienswijzetermijn, het voorkeursrecht bestendigt.

De gemeente is er al vanaf begin november 2024, dus inmiddels 8 maanden, mee bekend dat het Heiligdom het perceel openbaar te koop zou aanbieden. De gemeente heeft al die tijd stilgezeten om nu na afloop van het inschrijvingsproces plotseling het middel van het voorkeursrecht in te zetten. De gemeente weet en dient te weten dat zij de belangen van het Heiligdom onevenredig schaadt door nu pas, en onverhoeds, een voorkeursrecht te vestigen.

De Gemeente is kennelijk niet bereid om zelf een marktconforme bieding te doen, maar door de inzet van het voorkeursrecht belemmert zij nu het Heiligdom om een koopprijs gebaseerd op de reële marktwaarde te kunnen realiseren, met de kennelijke bedoeling om het Heiligdom alsnog te dwingen het perceel tegen een lagere prijs aan haar te verkopen. Dat schiet het doel van het voorkeursrecht voorbij.

Het Heiligdom vindt dat de gemeente haar bevoegdheid niet zorgvuldig en niet behoorlijk gebruikt.

Het Heiligdom verzoekt u dan ook met klem dat u als gemeenteraad het voorlopige voorkeursrecht niet bestendigt, omdat bestendiging in strijd is met hetgeen het Heiligdom van een behoorlijk bestuur mag verwachten.

2. **Onaanvaardbaar korte termijn voor een zienswijze**.

Het college heeft 8 maanden gewacht voordat het besliste tot het vestigen van een voorkeursrecht. De gemeente weet hoe ingrijpend een dergelijk besluit is voor het Heiligdom, en behoort zich te realiseren dat een dergelijk besluit niet past in de relatie tussen gemeente en het Heiligdom.

Gezien de ingrijpendheid van het besluit past het nog minder dat het Heiligdom nu slechts een termijn van 5 dagen krijgt voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp van het besluit dat het college aan u ter beslissing voordraagt op de raadsvergadering op 7 juli as.

Het Heiligdom heeft slechts een paar dagen om onderzoek te doen naar de consequenties van het voorkeursrecht voor haar (financiële) belangen en om haar positie te bepalen. De gelegenheid om binnen slechts vijf dagen, van 2 juli *tot en met 7 juli,* waarvan twee dagen in het weekeind vallen, een zienswijze in te dienen tegen een verstrekkend besluit zoals de vestiging van een voorkeursrecht, ervaart het Heiligdom dan ook als window dressing - níet bedoeld om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit van het besluit, zoals het doel is van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht.

Want het is uit te sluiten dat uw raad nog voldoende tijd heeft om gedegen kennis te nemen van deze zienswijze die het Heiligdom onder stoom en kokend water heeft moeten opstellen en die op dezelfde dag als de raadsvergadering wordt ingediend (en zelfs ná de raadsvergadering nog tijdig is ingediend!).

Uw raad kan dan ook onmogelijk zorgvuldig kennis nemen van alle relevante feiten en onmogelijk alle betrokken belangen zorgvuldig wegen.

Door op 7 juli as. te besluiten tot bestendiging van het voorkeursrecht schaadt u de verdedigingsbelangen van het Heiligdom, en schendt daarmee het EU- verdedigingsbeginsel dat het

recht omvat om een standpunt naar behoren en effectief kenbaar te kunnen maken over de feiten en omstandigheden waarop het bestuursorgaan een bezwarend besluit wil baseren voordat het daadwerkelijk een besluit neemt.

*Als u ondanks het verzoek van het Heiligdom niet besluit om reeds op de vergadering van 7 juli het voorlopige voorkeursrecht **niet** te bestendigen, dan past het u uw besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht uit te stellen en te agenderen op een volgende raadsvergadering.*

Het ligt voor de hand dat u uw beslissing tot bestendiging van het voorkeursrecht ten minste uitstelt tot het Heiligdom gebruik heeft kunnen maken van de bezwaarmogelijkheid tegen het besluit van het college.

Dan respecteert u tevens het belang van het Heiligdom om u volledig te kunnen informeren over de feiten, over het overleg met de gemeente om het perceel te kopen, over de belangen van het Heiligdom en over de schadelijke gevolgen die het voorkeursrecht voor het Heiligdom heeft.

Daarmee staat u borg voor een zorgvuldige besluitvorming. U schaadt daarmee geen gemeentelijke belangen. U heeft nog tijd genoeg om het besluit te nemen binnen de termijn van drie maanden. Een zomerreces is geen rechtvaardiging om een onredelijk korte zienswijze termijn te geven, en dat enkel voor de bühne.

3. Waarom niet zonder machtsvertoon? Het voorkeursrecht is niet nodig om het beoogde doel te bereiken.

Het Heiligdom heeft zich tot heden niet verzet tegen de ontwikkelplannen van de gemeente. Zij heeft er op zich begrip voor dat de gemeente regie wil voeren over de beoogde ontwikkeling, maar heeft er geen begrip voor dat zij onverhoeds jegens het Heiligdom naar het machtsmiddel van het voorkeursrecht grijpt.

Het gaat immers maar om één perceel, en één eigenaar. Geen gronden met meerdere eigenaren c.q. geen versnipperde eigendommen. De enige partij waarmee de gemeente afspraken hoeft te maken is de eigenaar van het perceel. Het bestuursrechtelijke instrumentarium – zoals het verplichte kostenverhaal, de mogelijkheid tot locatie-eisen e.d. biedt de gemeente in dit geval voldoende mogelijkheden tot regievoering en voldoende buffer om speculatie en prijsopdrijving te voorkomen.

Met andere woorden: voor het doel dat de gemeente wil bereiken is de machtsgreep naar het voorkeursrecht niet nodig.

Het Heiligdom vraagt zich in dit verband ook af of, als de gemeente de grond verwerft en doorverkoopt, zich een betere partij zal melden dan de partij met wie het Heiligdom thans in zee zou willen gaan. Het Heiligdom wijst er in dat verband op dat zij in haar verkoopvoorwaarden zelf een verbod op doorverkoop van (maar liefst) 10 jaar opgenomen, teneinde ongewenste speculatie te voorkomen. Het Heiligdom heeft er aldus al voor zorggedragen dat het perceel niet kan worden gekocht door gegadigden met speculatieve doeleinden.

Dit reeds maakt de inzet van het voorkeursrecht overbodig.

Het beroep op het algemeen belang als rechtvaardiging van het voorkeursrecht laat onverlet dat de gemeente uit een oogpunt van evenredigheid en zorgvuldigheid moet trachten de negatieve gevolgen van de aanwijzing zoveel mogelijk te beperken en te ondervangen. Anders gezegd, u dient bij het nemen van het besluit een evenwichtige afweging te maken tussen het doel dat u wil bereiken en de gevolgen die dit besluit heeft voor het Heiligdom. U dient te toetsen of het besluit geschikt is om het beoogde doel te bereiken, of het besluit een noodzakelijke maatregel is en of er een minder ingrijpende optie kan worden gebruikt en of de gevolgen van het besluit in een redelijke verhouding staat tot het doel. De tijdsdruk die het college op uw besluitvorming legt, belet u daar acht op te slaan.

Conclusie

Noch uit het collegebesluit noch uit uw voorgenomen besluit blijkt dat de gemeente zich er überhaupt van heeft vergewist welke belangen voor het Heiligdom op het spel staan en welke beslissingen voor de toekomst van het Heiligdom zij met de vestiging van het voorkeursrecht de voet dwars zet. Het middel is op oneigenlijke gronden gestoeld en tardief ingezet.

Het bestreden besluit is onzorgvuldig tot stand gekomen en treft het Heiligdom onevenredig in haar belangen.

De gemeente is, in de wetenschap van de grote machtpositie die een voorkeursrecht haar geeft, gehouden zich de belangen van het Heiligdom aan te trekken. Het college heeft zich nog niet eens verdiept in die belangen, laat staan dat u, leden van de gemeenteraad, die belangen mee kunt wegen in uw besluitvorming. Het minste wat van de gemeente verwacht mag worden is dat met het Heiligdom wordt gesproken over de manier waarop de gemeente hem kan compenseren voor het nadeel dat hij lijdt in naam van een (beweerd) algemeen gemeentelijk belang.

Het Heiligdom verzoekt u primair om het voorkeursrecht niet te bestendigen.

Subsidiair verzoekt het Heiligdom u om uit een oogpunt van behoorlijk en zorgvuldig bestuur niet reeds ter raadsvergadering van 7 juli 2025 te besluiten tot bestendiging van het voorkeursrecht.

Hoogachtend,

WAS GETEKEND

Namens het bestuur van Onze Lieve Vrouw ter Nood.

XX Secretaris