

Reactienota zienswijzen Wvg Oud-Carnisse geanonimiseerd



Gemeente Rotterdam

Datum: 27 augustus 2021

(21bb010623)

Inhoud

1	Algemene informatie	3
1.1	Besluit	3
1.2	Ontvankelijkheid	4
1.3	Privacy	4
1.4	Ingediende zienswijzen	4
2	Beantwoording zienswijzen	5
2.1	Woord vooraf	5
■	Zienswijze [REDACTED]	5
2.3	Zienswijze [REDACTED].	6
2.4	Zienswijze [REDACTED]	7
■	Zienswijze [REDACTED]	8
2.6	Zienswijze [REDACTED]	9
2.7	Zienswijze [REDACTED]	10

1 Algemene informatie

1.1 Besluit

Bij besluit van 6 juli 2021 heeft het college besloten de gemeenteraad voor te stellen het voorkeursrecht, zoals dat in de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) wordt geregeld, te vestigen op een gebied in de gemeente Rotterdam. Deze vestiging heeft betrekking op de gronden gelegen in het gebied "Oud Carnisse", globaal gelegen tussen de De Buijserlaan, Ebenhaëzerstraat, Utenhagestraat en Carnisselaan in Rotterdam (Buijserlaan 192 t/m 196 (even), Carnisselaan 23 t/m 81 (oneven), Carnisselaan 20 t/m 60 (even), Ebenhaëzerstraat 17 t/m 63 (oneven), Ebenhaëzerstraat 28 t/m 78 (even), 1e Carnissestraat 3, 1e Carnissestraat 2, 4, 10 t/m 30 (even), 2e Carnissestraat 2, 36 en 38, 2e Carnissestraat 3 t/m 33 (oneven), 3e Carnissestraat 28 t/m 40 (even), 3e Carnissestraat 37 en 39 en Utenhagestraat 223) in Rotterdam.

Deze gronden zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening met de daarbij behorende lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden.

Dit besluit is gebaseerd op artikel 6 Wvg. Op grond van artikel 6 Wvg is het voorkeursrecht gevestigd voor een periode van drie maanden. Om het voorkeursrecht te laten voortduren zal de gemeenteraad binnen de gestelde drie maanden een besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht moeten nemen. Daarom is er een voorstel voor de gemeenteraad opgesteld.

Het besluit van ons college is gepubliceerd in het Gemeenteblad op 12 juli 2021 en dus in werking getreden op 13 juli 2021 (daags na publicatie in het Gemeenteblad). Op 13 juli 2021 zijn de rechthebbenden individueel op de hoogte gebracht van het voorstel door middel van een aangetekend schrijven.

Het raadsvoorstel tot verlenging/bestendiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg is met ingang van 13 juli 2021 voor een ieder ter inzage gelegd.

In de gemeenteraadsvergadering op 30 september 2021 zal het voorstel tot vestigen/bestendiging van het voorkeursrecht worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In verband met een zorgvuldige besluitvormingsprocedure, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld vanaf 13 juli tot en met 9 augustus 2021 (vier weken) een zienswijze kenbaar te maken.

Het besluit tot vestiging/bestendigen van het voorkeursrecht is een beschikking zoals vastgelegd in de artikelen 4:1 tot en met 4:12 van de Algemene wet bestuursrecht. Om eventuele speculatie voorafgaand aan het besluit te voorkomen is ons besluit van 6 juli 2021 niet van tevoren bekend gemaakt. Deze mogelijkheid biedt artikel 4:11 Awb. Het bestuursorgaan kan op grond van dit artikel voorafgaande zienswijzen achterwege laten voor zover het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Door ons voorstel c.q. besluit is het voorkeursrecht van toepassing vanaf 13 juli 2021.

Bij de voorbereiding van het raadsbesluit geldt derhalve artikel 4:11 Awb niet meer. Daarom hebben wij de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren te brengen.

Het voorgestelde besluit tot vestiging/bestendiging is een beschikking. Niet iedereen kan zienswijzen indienen. Ingevolge artikel 4:8 Awb kan een bestuursorgaan *een belanghebbende* in de gelegenheid stellen zijn zienswijze naar voren te brengen. Met belanghebbende wordt het begrip uit artikel 1:2 Awb bedoeld: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is.

Uit de jurisprudentie over de Wvg blijkt dat de eigenaar en de beperkt gerechtigde als belanghebbenden worden aangemerkt. Dit betekent dat gebruikers, huurders en derden-

geïnteresseerden niet als belanghebbenden worden aangemerkt. Zienswijzen van deze partijen zijn niet-ontvankelijk.

1.2 Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid bestaat uit twee componenten: zijn de zienswijzen op tijd door de gemeente ontvangen en moet degene die een zienswijze heeft ingediend worden gezien als een belanghebbende.

De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 9 augustus 2021. Alle zienswijzen waarvan vast is komen te staan dat die door de belanghebbenden uiterlijk op deze dag zijn verzonden (en in goede orde bij de gemeente ontvangen) zijn tijdig ingediend.

Zoals reeds in paragraaf 1.1. aangegeven worden eigenaren en beperkt gerechtigden als belanghebbenden aangemerkt.

Wij zullen in het navolgende de voornoemde zienswijzen behandelen en daarbij aandacht besteden aan:

- De ontvankelijkheid
- De inhoud van de zienswijze
- De reactie op de zienswijze
- Ons advies.

Voorafgaand aan de bespreking van de zienswijzen wordt opgemerkt dat alleen zienswijzen konden worden ingediend naar aanleiding van het conceptraadsvoorstel over de vestiging van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

1.3 Privacy

In de zienswijzen worden persoonsgegevens, zoals naam, adres, woonplaats en kadastrale gegevens genoemd. In verband met de privacy hebben wij de reactienota zienswijzen geanonimiseerd. Op de griffie ligt de niet-geanonimiseerde versie vertrouwelijk ter inzage. Tevens liggen daar voor de raadsleden de zienswijzen vertrouwelijk ter inzage.

1.4 Ingediende zienswijzen

Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend:

	Datum brief/datum ontvangst		Ontvangen van	Adresgegevens
1	6-8-2021	9-8-2021	[REDACTED]	[REDACTED]
2	6-8-2021	9-8-2021	[REDACTED]	[REDACTED]
3	ongedateerd	9-8-2021	[REDACTED]	[REDACTED]
4	5-8-2021	6-8-2021	[REDACTED]	[REDACTED]
5	5-8-2021	6-8-2021	[REDACTED]	[REDACTED]
6	6-8-2021	10-8-2021	[REDACTED]	[REDACTED]

2 Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk is per zienswijze de ontvankelijkheid en een korte weergave opgenomen van de inhoud van de zienswijze en de reactie daarop. Ook wordt per zienswijze geadviseerd of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het raadsvoorstel.

De zienswijze is samengevat in een aantal punten. In verband met de leesbaarheid volgt de reactie direct na ieder punt. De reactie is in cursief opgenomen. In sommige gevallen worden meerdere punten van één reactie voorzien.

2.1 Woord vooraf

Na het besluit tot voorlopige vestiging hebben medewerkers veel bewoners in de wijk gesproken. Bewoners hebben de gemeente erop gewezen dat een aantal woningen reeds zijn samengevoegd. Alhoewel het ook van belang is dat de woningen samengevoegd blijven en we daar het voorkeursrecht ook voor zouden kunnen inzetten, kozen we ervoor om voor deze woningen uw raad voor te stellen om het voorkeursrecht niet meer te vestigen. Dat heeft ertoe geleid dat in het voorstel aan uw raad de begrenzing van het voorkeursrecht is aangepast.

Alle drie de eigenaren die zienswijzen hebben ingediend hebben een samengevoegde woning. Voor deze eigenaren heeft de wijziging van de begrenzing tot gevolg dat voor hun woning niet meer wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen.

2.2 Zienswijze

Ontvankelijkheid

De [redacted] zijn eigenaar van de woning aan de [redacted], kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer [redacted]. Het perceel is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden behorende bij het conceptraadsvorstel dat per 13 juli 2021 ter inzage is gelegd. De [redacted] zijn daarom belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Nu de begrenzing van het voorkeursrecht inmiddels is aangepast, is het voorstel om voor de woning van de [redacted] het voorkeursrecht niet meer te vestigen.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 12 juli 2021 in het Gemeentebblad gepubliceerd. Zowel in de publicatie in het Gemeentebblad als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 9 augustus 2021 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvorstel. De zienswijze is op 9 augustus 2021 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indieners zijn gehecht aan hun huis en buurt. Ze zetten zich in voor de buurt.
2. Een deel van de burenen kennen indieners niet meer. Er zijn veel tijdelijke bewoners. Dat voelt niet goed en niet veilig.
3. De Wvg kan een toegevoegde waarde hebben. Toch voelen ze dat juist de mensen die de huizen goed onderhouden en er al lange tijd wonen door de Wvg worden gestraft.
4. Indieners maken zich zorgen wat er gebeurt als ze hun huis aan de gemeente moeten aanbieden.

Met de aanpak Samenvoegen en Vergroten hopen we dat meer eigenaren hun woning gaan opknappen en vergroten. Ook hopen we dat eigenaren de boven- en benedenwoningen gaan samenvoegen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om woningen aan te kopen en dan zelf samen te voegen. Hierdoor willen we juist proberen om een goede buurt te krijgen, waar mensen trots zijn op hun omgeving.

Het is zeker niet de bedoeling om bewoners die goed zijn voor de buurt te bestraffen met het voorkeursrecht. Het is juist een middel om de woonomgeving te verbeteren, ook voor de eigenaren die willen blijven wonen. Zolang de eigenaren blijven wonen, heeft het

voorkeursrecht voor de eigenaren geen gevolgen. Pas als ze willen verkopen, willen we de mogelijkheid hebben om de woningen zelf te kopen en samen te voegen.

Als de gemeente een woning koopt, zal deze tijdelijk worden beheerd, waarna de woning wordt samengevoegd. Samenvoegen kan als zowel de boven- als de benedenwoning in eigendom van de gemeente is gekomen. Het kan dus zijn dat de woning tijdelijk wordt bewoond, totdat ook het andere deel van de woning is gekocht. Gelukkig heeft de gemeente invloed op de tijdelijke bewoner en krijgt de tijdelijke bewoner ook een aantal regels mee.

Zoals aangegeven hebben we na overleg met de bewoners ervoor gekozen om voor de reeds samengevoegde woningen de gemeenteraad voor te stellen het voorkeursrecht niet meer van toepassing te verklaren. We hopen dat de indieners in de buurt blijven wonen en zich blijven inzetten voor een fijne woonomgeving. Als de indieners alsnog gaan verkopen, spreken we de hoop uit dat zij dat doen aan iemand die ook weer voor lange tijd in de buurt wil wonen.

Advies

Naar aanleiding van gesprekken in de wijk en met de bewoners is ervoor gekozen om uw gemeenteraad voor te stellen om voor de reeds samengevoegde woningen geen voorkeursrecht meer te vestigen. Daarmee komen we tegemoet aan de bewoners die hun woning reeds hebben samengevoegd.

2.3 Zienswijze

Ontvankelijkheid

De [redacted], zijn eigenaar van de woning [redacted], kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer [redacted]. Het perceel is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden behorende bij het conceptraadsvoorstel dat per 13 juli 2021 ter inzage is gelegd. De [redacted] zijn daarom belanghebbende bij het voorgenoemen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Nu de begrenzing van het voorkeursrecht inmiddels is aangepast, is het voorstel om voor de woning van de [redacted] het voorkeursrecht niet meer te vestigen.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 12 juli 2021 in het Gemeenteblad gepubliceerd. Zowel in de publicatie in het Gemeenteblad als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 9 augustus 2021 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerptraadsvoorstel. De zienswijze is op 9 augustus 2021 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indieners hebben de woning in 2011 gekocht en met veel noeste arbeid en financiële aderlating opgeknapt.
2. Indieners vinden het jammer dat de gemeente niet eerder actie heeft ondernomen om een einde te maken aan de wantoestanden in de wijk. Zij vinden de huidige plannen te laat omdat de kansen om werkelijk grip te krijgen op de woningmarkt in deze buurt verspeeld zijn.
3. De bewoners van de panden die al voldoen aan de beoogde bewoningsdoelen worden getroffen door de maatregelen die al hun inspanningen en investeringen bestraffen.
4. Indieners zien de plannen van de gemeente met een gezonde dosis wantrouwen tegemoet. Een stuk geloofwaardiger zou het plan zijn als toekomstige huiseigenaren een woonplicht krijgen.

Met de aanpak Samenvoegen en Vergroten hopen we dat meer eigenaren hun woning gaan opknappen en vergroten. Ook hopen we dat eigenaren de boven- en benedenwoningen gaan samenvoegen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om woningen aan te kopen en dan zelf samen te voegen. Hierdoor willen we juist proberen om een goede buurt te krijgen, waar mensen trots zijn op hun omgeving.

Om de aanpak Samenvoegen en Vergroten uit te voeren is één van de instrumenten de Wvg. Daarnaast proberen we met subsidies en de splitsingsverordening ook grip te houden op de ontwikkelingen in de wijk. Al met al is ons doel om samen met de bewoners een goede woonomgeving te maken, met een divers aanbod aan woningen.

Het is zeker niet de bedoeling om bewoners die goed zijn voor de buurt te bestraffen met het voorkeursrecht. Het is juist een middel om de woonomgeving te verbeteren, ook voor de eigenaren die willen blijven wonen. Zolang de eigenaren blijven wonen, heeft het voorkeursrecht voor de eigenaren geen gevolgen. Pas als ze willen verkopen, willen we de mogelijkheid hebben om de woningen zelf te kopen en samen te voegen.

De gemeente wil graag de haar beschikbare middelen inzetten om de woonomgeving te verbeteren. Een woonplicht kan de gemeente (nog) niet opleggen.

Advies

Naar aanleiding van gesprekken in de wijk en met de bewoners is er voor gekozen om uw gemeenteraad voor te stellen om voor de reeds samengevoegde woningen geen voorkeursrecht meer te vestigen. Daarmee komen we tegemoet aan de bewoners die hun woning reeds hebben samengevoegd.

2.4 Zienswijze

Ontvankelijkheid

De [REDACTED] zijn eigenaar van de woning [REDACTED], kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer [REDACTED]. Het perceel is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden behorende bij het conceptraadsvoorstel dat per 13 juli 2021 ter inzage is gelegd. De [REDACTED] zijn daarom belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Nu de begrenzing van het voorkeursrecht inmiddels is aangepast, is het voorstel om voor de woning van de [REDACTED] het voorkeursrecht niet meer te vestigen.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 12 juli 2021 in het Gemeenteblad gepubliceerd. Zowel in de publicatie in het Gemeenteblad als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 9 augustus 2021 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerptraadsvoorstel. De zienswijze is op 9 augustus 2021 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indieners waren eerst blij met de acties van de gemeente om de buurt op te knappen. Toch zagen ze ook veel onzekerheden. De gemeente heeft andere plannen met hun investering. Indieners hebben zich niet rot gewerkt om de woning voor een habbekrats aan de gemeente te verkopen.
2. Indieners zijn niet van plan om weg te gaan, maar vinden het geen fijne gedachte dat de gemeente straks hun huis koopt en zij niet kunnen profiteren van de huizenmarkt.
3. Indieners vragen zich af waarom het plan Samenvoegen en Vergroten en de Wvg halverwege het blok op de [REDACTED] is begonnen.
4. Indieners waren verrast over de nieuwbouw in de 2e Carnissestraat. Hij wil graag in de wijk blijven en vraagt of bewoners geen recht hadden op informatie. In ieder geval een schrijven of ze interesse hadden?

Met de aanpak Samenvoegen en Vergroten hopen we dat meer eigenaren hun woning gaan opknappen en vergroten. Ook hopen we dat eigenaren de boven- en benedenwoningen gaan samenvoegen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om woningen aan te kopen en dan zelf samen te voegen. Hierdoor willen we juist proberen om een goede buurt te krijgen, waar mensen trots zijn op hun omgeving.

Om de aanpak Samenvoegen en Vergroten uit te voeren is één van de instrumenten de Wvg. Daarnaast proberen we met subsidies en de splitsingsverordening ook grip te houden op de

ontwikkelingen in de wijk. Al met al is ons doel om samen met de bewoners een goede woonomgeving te maken, met een divers aanbod aan woningen.

Wij vinden het vervelend dat de indieners anders zijn gaan denken over de plannen van de gemeente. Het is zeker niet de bedoeling om woningen aan te kopen onder de marktwaarde of voor een habbekrats. De gemeente is gehouden om op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten iedereen een marktconforme prijs te bieden, waarbij rekening wordt gehouden met de huizenmarkt. In de wet is opgenomen dat de eigenaar, als hij het niet eens is met de aangeboden prijs, de rechtbank om een prijsoordeel kan vragen.

Het plangebied Oud Carnisse is in twee fases opgedeeld. Verleden jaar heeft een quickscan plaatsgevonden naar de gesteldheid van de fundering van de woningen in Oud Carnisse. Uit dit onderzoek (en de gegevens van het funderingsloket) kwam naar voren dat het noordelijke gedeelte van Oud Carnisse meer onderhevig is aan funderingsproblematiek en (mogelijk) ook een meer kostbare aanpak kent. Tevens zou het plangebied in één keer te groot worden voor de opgave voor samenvoegen & vergroten met de komst van de vestiging van de WVG. Met de komst van de gelden vanuit het Volkshuisvestingsfonds zal ook fase 2 worden opgestart. Daar zijn een deel van de bewoners al over geïnformeerd.

De verkoop van de nieuwbouwwoningen in de 2^e Carnissestraat is formeel nog niet gestart. Er heeft een vooraankondiging gestaan op Funda. Het ontwerp is inmiddels aangepast en in kwartaal 3 van 2021 zal de formele verkoop opgestart worden. De bewoners uit de omgeving zullen daarover worden geïnformeerd.

Advies

Naar aanleiding van gesprekken in de wijk en met de bewoners is er voor gekozen om uw gemeenteraad voor te stellen om voor de reeds samengevoegde woningen geen voorkeursrecht meer te vestigen. Daarmee komen we tegemoet aan de bewoners die hun woning reeds hebben samengevoegd.

Zienswijze

Ontvankelijkheid

De [redacted] zijn eigenaar van de woning aan de [redacted], kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer [redacted]. Het perceel is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden behorende bij het concepraadsvoorstel dat per 13 juli 2021 ter inzage is gelegd. De [redacted] zijn daarom belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Nu de begrenzing van het voorkeursrecht inmiddels is aangepast, is het voorstel om voor de woning van [redacted] het voorkeursrecht niet meer te vestigen.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 12 juli 2021 in het Gemeenteblad gepubliceerd. Zowel in de publicatie in het Gemeenteblad als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 9 augustus 2021 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpadvies. De zienswijze is op 5 augustus gedateerd en op 6 augustus door de gemeente ontvangen en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. 32 jaar geleden kochten de [redacted] hun woning. De woning is samengevoegd en inmiddels afbetaald. Ze wonen er met plezier, mede ook door de goede contacten met de bureaus.
2. Het is altijd de bedoeling geweest om de woning af te betalen. Ook hebben ze de afgelopen jaren veel investeringen in de woning gedaan. Daarnaast hebben ze nog verdere plannen voor verbouwingen. Deze plannen komen door de brief van de gemeente op losse schroeven te staan. De [redacted] worden onzeker door de

brief van de gemeente en vragen of het nog waard is om zoveel in de woning te investeren.

3. Als [REDACTED] onverhoopt willen verkopen, dan willen ze zelf de prijs bepalen. Ook willen ze voorkomen dat hun burens worden geconfronteerd met tijdelijke huur of antikraak.

Met de aanpak Samenvoegen en Vergroten hopen we dat meer eigenaren hun woning gaan opknappen en vergroten. Ook hopen we dat eigenaren de boven- en benedenwoningen gaan samenvoegen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om woningen aan te kopen en dan zelf samen te voegen. Hierdoor willen we juist proberen om een goede buurt te krijgen, waar mensen trots zijn op hun omgeving.

Voor de woning van indieners geldt dat deze reeds is samengevoegd. Dat betekent dat wordt voorgesteld om het voorkeursrecht niet voor deze woning te vestigen. Dat betekent ook dat er geen belemmering is voor eventuele verbouwingen o.i.d. Wel willen we verzoeken om de woning samengevoegd te houden en niet te splitsen. In het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten is er geen belemmering meer. Met de aanpak in de wijk hopen we de leefomgeving te verbeteren.

Eventuele verkoop aan de gemeente hoeft dus niet meer. Dat betekent dat de indieners ook niet meer gehouden zijn aan de regels over de marktwaarde zoals die opgenomen zijn in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Advies

Naar aanleiding van gesprekken in de wijk en met de bewoners is er voor gekozen om uw gemeenteraad voor te stellen om voor de reeds samengevoegde woningen geen voorkeursrecht meer te vestigen. Daarmee komen we tegemoet aan de bewoners die hun woning reeds hebben samengevoegd.

2.6 Zienswijze [REDACTED]

Ontvankelijkheid

[REDACTED] is eigenaar van de woning aan de [REDACTED], kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer [REDACTED]. Het perceel is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden behorende bij het concepraadsvoorstel dat per 13 juli 2021 ter inzage is gelegd. [REDACTED] is daarom belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Nu de begrenzing van het voorkeursrecht inmiddels is aangepast, is het voorstel om voor de woning van [REDACTED] het voorkeursrecht niet meer te vestigen.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 12 juli 2021 in het Gemeenteblad gepubliceerd. Zowel in de publicatie in het Gemeenteblad als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 9 augustus 2021 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpadviesvoorstel. De zienswijze is op 5 augustus gedateerd en op 6 augustus door de gemeente ontvangen en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. [REDACTED] woont 40 jaar in de wijk en heeft zich altijd ingezet om de wijk en straat aantrekkelijker te maken. Ze heeft veel geld in haar woning gestoken.
2. [REDACTED] voelt zich gestraft door de huidige plannen. Het doel is goed, maar de middelen niet. Zij vraagt om een zelfbewoningsplicht en beperking van de kamerverhuur.
3. De wijk trekt aan, de huizen worden duurder, waardoor er weer een gemeleerd gezelschap in de wijk komt wonen. Indiener heeft haar twijfels of de huidige plannen niet de huizenprijzen verlagen, waardoor er alleen lageropgeleiden komen wonen.
4. Indiener verzoekt dat de gemeente vertrouwen geeft in de bewoners.

Met de aanpak Samenvoegen en Vergroten hopen we dat meer eigenaren hun woning gaan opknappen en vergroten. Ook hopen we dat eigenaren de boven- en benedenwoningen gaan samenvoegen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om woningen aan te kopen en dan zelf samen te voegen. Hierdoor willen we juist proberen om een goede buurt te krijgen, waar mensen trots zijn op hun omgeving.

Voor de woning van indiener geldt dat deze reeds is samengevoegd. Dat betekent dat wordt voorgesteld om het voorkeursrecht niet voor deze woning te vestigen. Dat betekent ook dat er geen belemmering is voor eventuele verbouwingen o.i.d. Wel willen we verzoeken om de woning samengevoegd te houden en niet te splitsen. In het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten is er geen belemmering meer. Met de aanpak in de wijk hopen we de leefomgeving te verbeteren.

We hopen met de bewoners van de wijk samen te zorgen voor verbetering. Daarbij kunnen we de inzet van verschillende instrumenten overwegen. Een zelfbewoningsplicht kan niet worden opgelegd. Wel zullen we via het nieuwe bestemmingsplan splitsing van woningen tegengaan. Wij blijven graag in gesprek met indiener zodat we samen de juiste stappen kunnen zetten voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

Advies

Naar aanleiding van gesprekken in de wijk en met de bewoners is er voor gekozen om uw gemeenteraad voor te stellen om voor de reeds samengevoegde woningen geen voorkeursrecht meer te vestigen. Daarmee komen we tegemoet aan de bewoners die hun woning reeds hebben samengevoegd.

2.7 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van de woning aan de , kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer . Het perceel is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden behorende bij het concepraadsvoorstel dat per 13 juli 2021 ter inzage is gelegd. De is daarom belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Nu de begrenzing van het voorkeursrecht inmiddels is aangepast, is het voorstel om voor de woning van het voorkeursrecht niet meer te vestigen.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 12 juli 2021 in het Gemeenteblad gepubliceerd. Zowel in de publicatie in het Gemeenteblad als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 9 augustus 2021 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpadvies. De zienswijze is op 6 augustus gedateerd en op 10 augustus door de gemeente ontvangen en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. is vanuit neergestreken in Rotterdam en heeft daar geen spijt van. Carnisse voelt als een klein dorp binnen de stad met veel lieve mensen en goede burens. De buurt is in de afgelopen jaren wel een beetje afgegleden. Dit had de gemeente eerder moeten aanpakken. Door de stijgende huizenprijzen hebben de woningen een inhaalslag gemaakt.
2. vraagt de gemeente om aandacht te hebben voor de mensen die al 10, 30 of meer jaren in de wijk wonen. Zij hebben al vele jaren veel geld en energie in hun huis gestoken. Hij vraagt de gemeente om juist die mensen die veel in hun woning hebben geïnvesteerd te ontzien.

Met de aanpak Samenvoegen en Vergroten hopen we dat meer eigenaren hun woning gaan opknappen en vergroten. Ook hopen we dat eigenaren de boven- en benedenwoningen gaan samenvoegen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om woningen aan te

kopen en dan zelf samen te voegen. Hierdoor willen we juist proberen om een goede buurt te krijgen, waar mensen trots zijn op hun omgeving.

Voor de woning van indiener geldt dat deze reeds is samengevoegd. Dat betekent dat wordt voorgesteld om het voorkeursrecht niet voor deze woning te vestigen. Dat betekent ook dat er geen belemmering is voor eventuele verbouwingen o.i.d. Wel willen we verzoeken om de woning samengevoegd te houden en niet te splitsen. In het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten is er geen belemmering meer. Met de aanpak in de wijk hopen we de leefomgeving te verbeteren.

We hopen met de bewoners van de wijk samen te zorgen voor verbetering. Daarbij kunnen we de inzet van verschillende instrumenten overwegen. Een zelfbewoningsplicht kan niet worden opgelegd. Wel zullen we via het nieuwe bestemmingsplan splitsing van woningen tegengaan. Wij blijven graag in gesprek met indiener zodat we samen de juiste stappen kunnen zetten voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

Advies

Naar aanleiding van gesprekken in de wijk en met de bewoners is er voor gekozen om uw gemeenteraad voor te stellen om voor de reeds samengevoegde woningen geen voorkeursrecht meer te vestigen. Daarmee komen we tegemoet aan de bewoners die hun woning reeds hebben samengevoegd.