

Reactienota zienswijzen Wvg Frans Bekkerstraat



Gemeente Rotterdam

Datum: 10 januari 2022

(22bb000109)

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	Zienswijze [REDACTED]	5
3	Conclusie	9

1 Algemene informatie

1.1 Besluit

Bij besluit van 30 november 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 aan de Frans Bekkerstraat (Frans Bekkerstraat 70a t/m 104d even nummers) in het gebied Oud – Charlois 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 6 december 2021 en dus in werking getreden op 7 december 2021 (daags na publicatie in het Gemeenteblad). Op 7 december 2021 zijn de rechthebbenden individueel op de hoogte gebracht van het voorstel door middel van een aangetekend schrijven en het aan de deur bezorgen van brieven.

Het raadsvoorstel tot verlenging/bestendiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg is met ingang van 7 december 2021 voor een ieder ter inzage gelegd.

In de gemeenteraadsvergadering op 24 februari 2022 zal het voorstel tot vestiging/bestendiging van het voorkeursrecht worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In verband met een zorgvuldige besluitvormingsprocedure, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld vanaf 7 december 2021 tot en met 3 januari 2022 (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 30 november 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 7 december 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 3 januari 2022. 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 is 1 zienswijze ingediend:

	Datum brief/datum ontvangst		Ontvangen van	Adresgegevens
1	31-12-2021	31-12-2021		

2 Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk is de ontvankelijkheid en een korte weergave opgenomen van de inhoud van de zienswijze en de reactie daarop. Ook wordt 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 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar-bewoner van de woning aan de , kadastraal bekend gemeente . Het perceel is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden behorende bij het concepraadsvoorstel dat per 7 december 2021 ter inzage is gelegd. is daarom belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 7 december 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 3 januari 2022 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 31 december 2021 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Door toepassing van de Wvg worden huiseigenaren / burgers financieel getroffen, de Wvg is in de huidige huizenmarkt geen passend instrument meer.

De hoofdreden voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun woning krijgen, als zij de woning aanbieden.

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de waarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de werkelijke waarde zoals omschreven in artikel 13 lid 4 Wvg. Deze verwijst naar artikel 40b van de Onteigeningswet. Bij het bepalen van de werkelijke waarde moet rekening worden gehouden met de transacties die recentelijk hebben plaatsgevonden. Als een woning aan de gemeente wordt aangeboden, zal de gemeente een taxateur vragen om een taxatie van de woning te maken. Daarbij moet de taxateur alle informatie betrekken die van invloed is op de werkelijke waarde. Is overbieden de norm, dan zal hij ook hier rekening mee moeten houden.

Op pagina 3-4 in het raadsvoorstel wordt niet de normale prijsontwikkeling bedoeld, maar niet-marktconforme prijsstijgingen die ontstaan door speculatie. Volgens de wetsgeschiedenis kan één van de redenen voor de vestiging van het voorkeursrecht zijn om extreme prijsopdrijving te voorkomen. Zoals ook in het raadsvoorstel beschreven zal de eigenaar, bij aanbieding aan de gemeente, een reële prijs krijgen voor zijn woning. Als partijen geen overeenstemming krijgen over de reële prijs/werkelijke waarde, kan de eigenaar een prijsvaststelling door de rechtbank vragen, waarbij de rechtbank één of drie onafhankelijke deskundigen advies laat uitbrengen.

2. De Wvg beperkt de flexibiliteit en de mogelijkheid voor burgers / eigenaren om snel te verkopen en te kunnen verhuizen als dat nodig is.

De gemeente heeft veel ervaring opgedaan bij de verwerving van woningen in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Er is budget beschikbaar, de taxatie van de woning kan snel worden uitgevoerd en er kan snel een aanbieder worden uitgebracht. Ook hoeft de gemeente geen voorbehoud te maken voor financiering. Daarnaast zijn de aankoopbeslissingen gemandateerd, wat ook snelle aankoop mogelijk maakt. Als de eigenaar wenst te verhuizen, bijvoorbeeld bij onverwachte persoonlijke omstandigheden, kan de gemeente adequaat handelen.

3. Wvg veroorzaakt onveiligheid als gevolg van leegstand van opgekochte woningen.

De indiener van de zienswijze verwacht langdurige leegstand omdat er vanuit de bewoners weinig animo is om het programma samenvoegen en vergroten uit te voeren. Het Nationaal Programma voorziet in de gebiedsgerichte aanpak waarbij een gedifferentieerd woningaanbod ontstaat. Door een voorkeursrecht te vestigen hoopt de gemeente dat ze woningen kan aankopen (in dit geval samen met Steenvlinder) en zelf tot samenvoegen over te gaan. Hoe het leegstandsbeheer wordt geregeld heeft geen relatie met de vestiging van de Wvg. Ook al zou de Wvg niet gevestigd worden, en de gemeente wel zou gaan aankopen, dan nog zou er een leegstandsbeheer plaatsvinden. De woningen die worden aangekocht zullen tijdelijk worden verhuurd, waardoor geen sprake is van leegstand. Na realisatie van het samenvoegen/vergroten worden de woningen verkocht aan eigenaren die er zelf gaan wonen.

4. De noodzaak voor het van toepassing verklaren van het zware Wvg instrument is ontoereikend onderbouwd in het raadsvoorstel.

De indiener van de zienswijze is van mening dat de toepassing van het voorkeursrecht onvoldoende is onderbouwd. De reden voor de vestiging is de wens om uitvoering te geven aan het door de gemeenteraad (maar ook door andere partners) vastgestelde beleid uit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Op basis van dit beleid hebben de overheid en partners gekozen voor een nieuw perspectief voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. Eén van de pijlers van het programma is de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus op Zuid doorbereken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus. De ambitie is om de wijken diverser te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling voorzieningen en inkomensniveau. In 2030 moet Rotterdam Zuid woonwijken hebben waar voor iedere doelgroep een goede woning en een prettig woonmilieu wordt aangeboden. Bij de nieuwe woonmilieus gaat het niet alleen over woningen en buitenruimte, maar ook om de kwaliteit van de scholen, om veilige wijken en voorzieningen.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Oud-Charlois en de Frans Bekkerstraat is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. Het project Frans Bekkerstraat is gekozen omdat de woningen zich goed lenen voor samenvoeging en in combinatie met andere ingrepen een grote stap kan worden gemaakt ten aanzien van de leefkwaliteit in de wijk. Hierdoor ontstaat meer gedifferentieerd woningaanbod en door het vestigen van gezinnen zal er meer betrokkenheid ontstaan in de buurt.

De vestiging van het voorkeursrecht ondersteunt de uitvoering van het beleid uit het Nationaal Programma en het daaruit voortvloeiende Programma Samenvoegen en vergroten. In het raadsvoorstel is een belangenafweging opgenomen tussen het algemeen belang van de gemeente bij de uitvoering van het Nationaal Programma en de last van de eigenaar van het voorkeursrecht. In de rechtspraak is vaste jurisprudentie dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken.

Verder maakt het vestigen van een voorkeursrecht volgens deze jurisprudentie slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, waarbij niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat hij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen.

5. De Wvg vestigingsgrondslag is niet overtuigend.

De Wvg geeft drie vestigingsgrondslagen aan. Als er nog geen bestemmingsplan of gedetailleerde structuurvisie is, dan geeft artikel 5 Wvg de mogelijkheid om vooruitlopend op de vaststelling van één van deze plandocumenten het voorkeursrecht te vestigen. Daarbij moet sprake zijn van een niet-agrarische bestemming en een huidig gebruik dat afwijkt van de toekomstige bestemming.

Het voorliggende raadsvoorstel gaat om een voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg. De eerste zin van het eerste lid van dit artikel luidt:

“In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.”

De wettekst, maar ook de jurisprudentie, geeft aan dat er geen sprake hoeft te zijn van een uitgewerkt plan, nu er voor de betreffende locatie (nog) geen structuurvisie of bestemmingsplan is. Wel dient in het besluit te zijn opgenomen dat de gemeente voornemens is de gronden een andere bestemming, niet zijnde een agrarische bestemming, te geven. Bij die bestemming moet sprake zijn van een bestemming die afwijkt van het huidige gebruik.

Uit de wetsgeschiedenis en vaste jurisprudentie blijkt dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor een wezenlijk andere gebruiksvorm. Ook bij een beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik kan van “afwijkend gebruik” sprake zijn. In een recente uitspraak over een ander Wvg-besluit van de gemeente Rotterdam (inzake de Wvg Urkersingel) heeft de rechtbank dit bevestigd. De rechtbank neemt daarbij in overweging dat ook sprake is van afwijkend gebruik als sprake is van een beter gebruik.

In de Frans Bekkerstraat staat de gemeente een beter gebruik voor. Dat doet zij door het toepassen van het Programma Samenvoegen en vergroten, waarbij een gedifferentieerd woonmilieu wordt gecreëerd. Door woningen te kopen en samen te voegen met andere woningen of te vergroten ontstaat er een meer gedifferentieerd aanbod van woningen, waardoor ook sociale stijgers zich kunnen vestigen in de wijk of in de wijk kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt de kwaliteit van de woningen verbeterd. Het Programma Samenvoegen en vergroten vindt haar oorsprong in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Binnen dit programma worden naast de woningen ook aandacht besteed aan de buitenruimte, de kwaliteit van scholen, werkgelegenheid en veiligheid. Al met al zijn wij van mening dat ook in het plangebied Frans Bekkerstraat sprake is van een verbeterd gebruik, zodat sprake is van afwijkend gebruik en wordt voldaan aan de vereisten van het voorkeursrecht.

De gemeente is daarnaast voornemens om voor de gebieden in het bestemmingsplan een moderniseringsgebied ex artikel 3.5 Wro op te nemen, een en ander zoals genoemd in het raadsvoorstel Wvg.

De raad stelde op 2 december 2021 de Omgevingsvisie Rotterdam vast. Daarin is voor de focuswijken, waaronder ook Oud-Charlois een moderniseringslocatie op grond van artikel 4.18 Omgevingswet opgenomen, de opvolger van het moderniseringsgebied onder de nieuwe Omgevingswet. Het volgende is verwoord in deze Omgevingsvisie:

“Het overgrote deel van de focuswijken bevindt zich op Zuid en is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Maar, ook op de noordoever bevinden zich gebieden waar stedelijke vernieuwing niet vanzelf zal gaan. Voor de korte termijn ligt de grootste focus daar op de wijken in het westen van de stad. Deze focuswijken wijzen wij aan als moderniseringslocatie in het kader van artikel 4.18 Omgevingswet. Dat doen we omdat binnen deze locatie de aanwezige bouwwerken moeten worden gemoderniseerd of moeten worden vervangen door gelijksoortige bebouwing. De uitvoering van die doelen kan, als de markt dit zelf niet kan oppakken, inzet vragen van actief grondbeleid en daarmee samenhangende instrumenten. Per gebied of buurt wordt dit nader uitgewerkt met de bewoners, maar ook met onze partners. Als wordt gekozen voor toepassing van dit instrumentarium (WvG en onteigening) is een vervolgbesluit van de gemeenteraad vereist. Eventuele nieuwe moderniseringslocaties zullen in het toekomstige Omgevingsplan worden benoemd.”

6. De Wvg belangenafweging is niet zorgvuldig uitgevoerd door het college.

Wij verwijzen naar onze reactie onder punt 4.

7. Voor de Wvg zijn geen alternatieven onderzocht door het college.

De gemeente probeert op diverse manieren uitvoering te geven aan het Nationaal Programma. Dat gaat van het verbeteren van de kwaliteit van de VvE's, het verstrekken van subsidies voor samenvoegen tot aan plannen voor sloop-nieuwbouw in verschillende gebiedsdelen van Rotterdam Zuid. Dit betekent dus dat het voorkeursrecht één van de in te zetten instrumenten is. Het voorkeursrecht biedt de mogelijkheid om als gemeente woningen te kopen en zelf tot samenvoegen of vergroten over te gaan. Daarmee wil de gemeente uitvoering geven aan het Programma Samenvoegen en vergroten, maar ook een vliegwiel creëren voor het verder toekomstbestendig maken van de woningen in Oud-Charlois. In zoverre is het voorkeursrecht dus een aanvulling op de alternatieve instrumenten die worden ingezet ter verwezenlijking van de doelstellingen in het kader van het Nationaal Programma.

8. Voor de Wvg is geen afstemming geweest met de Vereniging van Eigenaren, hiermee ontbreekt een grondslag om woningen zomaar ingrijpend te kunnen verbouwen.

Allereerst verwacht de gemeente met het voorkeursrecht de gelegenheid te krijgen om woningen te kopen. Zodra de gemeente door de aankoop eigendommen heeft verworven, zal er bij aanpassing de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Ook zal op dat moment overleg plaatsvinden met de VvE.

Vooruitlopend op de besluitvorming over de Wvg is de VvE geïnformeerd over de plannen voor samenvoegen en vergroten.

9. Effectiviteit van de Wvg beleidsaanpak wordt in twijfel getrokken.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de effectiviteit van de Wvg door het college niet kan worden aangetoond. Inmiddels is het voorkeursrecht op verschillende locaties gevestigd en heeft de gemeente hierdoor meer mogelijkheden heeft gekregen om woningen aan te kopen. De gemeente kan door het aankopen van de woningen beter uitvoering geven aan het Programma Samenvoegen en vergroten. Er zijn dus voldoende aanwijzingen dat het voorkeursrecht één van de instrumenten is, die meewerken aan het verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen.

10. Het college wijst betrokkenen niet op de mogelijkheden van de WOB en WOO en houdt bij termijnen geen rekening met beperkingen van Corona.

Wij begrijpen dat het besluit in de huidige tijden met Corona, voor veel mensen ongelegen komt. Echter is de noodzaak voor de aanpak groot, de verbetering doorvoeren kan niet wachten. Er ligt een Werkprogramma waar we uitvoering aan willen geven. Wij vinden het nu actueel om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren, zodat de gemeente de regie over de herontwikkeling behoudt. Grote informatiebijeenkomsten kunnen helaas in verband met de Coronamaatregelen niet. Daarom is gekozen voor een aanpak op eigenaarniveau. In de afgelopen tijd is contact gezocht met iedere individuele eigenaar om verdere uitleg te geven over het programma en de gevolgen daarvan. Ook zijn medewerkers van Steenvlinder en de gemeente in de wijk aanwezig voor vragen. Daarnaast zijn de brieven over de plannen zoveel mogelijk persoonlijk afgegeven. In de brief is zowel een mailadres als een telefoonnummer opgenomen, waar de bewoners verdere informatie kunnen krijgen. Ook wordt verwezen naar een website. In de aanloop naar de besluitvorming van het college heeft een presentatie plaatsgevonden bij de vergadering van de VvE van één van de twee woonblokken. Medewerkers van de gemeente hebben veel mensen gesproken en uitleg kunnen geven.

De gemeente heeft geen verplichting betrokkenen te wijzen op de mogelijkheden van de WOB en WOO. De gemeente heeft betrokkenen er wel op gewezen dat alle van toepassing zijnde stukken voor een ieder ter inzage zijn gelegd en de mogelijkheden voor het indienen van bezwaar en een zienswijze. De raad moet binnen 3 maanden na het collegebesluit besluiten het voorkeursrecht te vestigen. Binnen deze termijn krijgen de eigenaren de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De eigenaren zijn op de eerste dag van de termijn met een brief op de hoogte gesteld van het besluit. Er is voor gekozen om de brieven zowel in de brievenbus te bezorgen als aangetekend aan de eigenaren te verzenden. Bij de brief is een uitgebreide bijlage gevoegd, waarin staat hoe een zienswijze moet worden ingediend. Vanaf het moment dat de brieven waren bezorgd, konden mensen contact opnemen met de gemeente voor vragen.

3 Conclusie

Wij zijn van mening dat de zienswijze geen aanleiding geeft om tot een ander besluit te komen en stellen uw raad voor om over te gaan met de vestiging van het voorkeursrecht.