



Retouradres: Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam
Ons kenmerk: A.B.2022.3.02748

Bezoekadres: Stadhuis
Coolsingel 40 Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: juridischendienstenbco@rotterdam.nl

Inlichtingen Juridische diensten:
Fax: (010) 267 63 00
Inlichtingen: administratie
Telefoon: (010) 267 59 83

Uw brief van: 1 maart 2022
Ons kenmerk: A.B.2022.3.02748/YVN
Betreft: beslissing op bezwaarschrift

Datum: [DEFINITIEF:W500]

De raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het bezwaarschrift van de heer [REDACTED]
(verder te noemen: bezwaarmaker) d.d. 1 maart 2022, waarbij bezwaar is gemaakt tegen zijn besluit d.d. 24 februari 2022, gepubliceerd op 25 februari 2022, tot het op basis van artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) definitief aanwijzen van de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb12) en tekening (22bb110) als gronden waarop de Wvg van toepassing is;

Alsmede bijgevoegd advies d.d. 31 oktober 2022 met kenmerk A.B.2022.3.02748/YVN van kamer III van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, die bezwaarmaker in de gelegenheid heeft gesteld zich in haar vergadering van 31 oktober 2022 te doen horen;

Overwegende dat de in dit advies vervatte overwegingen worden onderschreven en dit advies dan ook in zijn geheel wordt overgenomen;

Gelet op de toepasselijke wettelijke voorschriften;

BESLUIT:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

Rotterdam,

De Griffier,

De Voorzitter,

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken (gerekend vanaf de dag na verzending van dit besluit) een gemotiveerd beroepschrift indienen bij:

De Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage:

1) Advies

A.B.2022.3.02748/YVN

Advies op een bezwaarschrift inzake de vestiging van een voorkeursrecht Frans Bekkerstraat op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Rotterdam, 31 oktober 2022

Aan de Gemeenteraad,

Voor het uitbrengen van advies hebben wij ons beraden over het bezwaarschrift van de [REDACTED] hierna te noemen bezwaarmaker. Dit bezwaarschrift is gericht tegen uw besluit waarbij op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110) zijn aangewezen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Hoorzitting

Op 31 oktober 2022 vond er een hoorzitting plaats, ten overstaan van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

[REDACTED]

De commissie werd bijgestaan door m [REDACTED]

Tevens aanwezig waren mevrouw [REDACTED] namens Stadsontwikkeling.

Bezwaarmaker is ter zitting verschenen.

Van de hoorzitting is, met toestemming van de aanwezigen, een geluidsopname gemaakt en deze is toegevoegd aan het bezwaardossier. Voor zover hetgeen tijdens de zitting is besproken van belang is voor de heroverweging in bezwaar wordt dat bij de onderstaande overwegingen vermeld.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 30 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in de Frans Bekkerstraat toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vergroten op basis van het Werkprogramma Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Wonen 2019-2022 en de percelen op de lijst nummer 21bb013233 en tekening nummer 21bb013232 aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is, voor de duur van maximaal drie maanden op basis van artikel 6 van de Wvg voor die gebieden waar de samenvoegen/vernieuwbouwaanpak van toepassing is.

Het collegebesluit is op 6 december 2021 gepubliceerd.

Het conceptraadsvoorstel tot aanwijzing van de gronden ingevolge artikel 2 en 5 Wvg heeft gedurende zes weken, van 7 december 2021 tot en met 17 januari 2022, ter inzage gelegen. Gedurende vier weken, tot 3 januari 2022, is de gelegenheid gegeven zienswijzen in te dienen over het raadsvoorstel.

In het raadsvoorstel is het volgende aangegeven.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is allereerst gericht op de mensen uit Zuid. Via de pijlers Onderwijs en Werk zet het programma in op verbetering van hun maatschappelijke positie. De pijler Wonen zet zich in om de bewoners van Rotterdam Zuid een aantrekkelijk en veilig woonmilieu te bieden en zorgt ervoor dat voor verschillende huishoudens en inkomens een woning beschikbaar is.

Om de wijken veerkrachtig en aantrekkelijker te maken voor iedereen, is het nodig om in te grijpen in de huidige woningvoorraad die behoefte heeft aan meer diversiteit. Dat betekent het op orde brengen van de basiskwaliteit van bestaande woningen, nieuwbouw van grotere woningen waar er ruimte is, transformatie van diverse gebouwen tot (klus)woningen, samenvoeging van kleine woningen en in sommige gevallen sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor nieuwe grotere woningen.

Binnen de looptijd van het NPRZ wordt beoogd om 35.000 woningen aan te pakken. Hieronder valt een opgave van 10.000 particuliere woningen, waarvoor een 'Grondige aanpak' is vereist. Grondige aanpak wil zeggen sloop nieuwbouw, kluswoningen of samenvoegen. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is de lijn voor wat betreft de voorgenomen transformatie nog eens bevestigd.

Werkprogramma NPRZ 2019-2022

Oud-Charlois is een van de focuswijken in het NPRZ-programma. Het is een wijk die zich goed ontwikkelt, maar om het risico op terugvallen te verminderen dienen ook de kwetsbare plekken in de wijk aangepakt te worden.

Verbetering van de fysieke omgeving van Oud-Charlois is door uw raad als noodzakelijk bestempeld met het vaststellen van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 (19bb14155), waarin focus op deze wijk ligt. Het huidige woningaanbod is eenzijdig met veel kleine en verouderde woningen. In het Werkprogramma is tevens benoemd dat kwetsbare wijken intensief beheer nodig hebben.

Aanpak Frans Bekkerstraat

De doelstellingen voor het project Frans Bekkerstraat zijn de volgende:

1. Via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de woningen in het plangebied, wordt komende vier jaar bijgedragen aan het creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.
2. Via de integrale projectaanpak in samenwerking met onder andere Directie Veilig, Bouw- en Woningtoezicht en Maatschappelijke Ontwikkeling wordt een betere grip op de leefkwaliteit binnen het plangebied gekregen.

Ten behoeve van het realiseren van de doelstellingen van het project heeft de gemeente marktpartij Steenvlinder opdracht gegeven om woningen aan te kopen, samen te voegen of te vergroten en als kluswoning te verkopen aan particulieren met zelfbewoningsplicht. Daarnaast worden eigenaren gestimuleerd om woningen te vergroten door middel van samenvoegen. Woningeigenaren kunnen hiertoe een subsidieaanvraag indienen bij de

gemeente. De aanpak, alsmede het aankopen van vastgoed, vindt geheel op vrijwillige basis plaats. Er zal niet overgegaan worden tot onteigening.

In het plangebied Frans Bekkerstraat zijn 76 woningen gesitueerd. Nu wordt gericht op samenvoegen of vergroten van 50% van deze woningen, zodanig dat de woonomgeving wordt verbeterd.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk. Deze locatie is daarnaast gekozen omdat de buurt bestaat uit appartementen die goed zijn samen te voegen of te vergroten. Met de samenwerking tussen Steenvlinder en de gemeente voor het verbeteren van de woningen, kan de nodige impuls worden gegeven aan de geleidelijke verbetering van een groter gebied in Oud-Charlois.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vergroten in de Frans Bekkerstraat wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen. Dat wordt om meerdere redenen gedaan:

- Door het voorkeursrecht toe te passen versterkt de gemeente haar regiepositie bij de uitwerking van het Werkprogramma NRPZ Wonen 2019-2022.
- Frans Bekkerstraat ligt centraal in Oud-Charlois. Daarom wordt niet alleen een kwaliteitsverbetering van het plangebied verwacht, maar ook in de omliggende woonblokken.
- Het voorkeursrecht brengt het halen van de doelstellingen van het project dichterbij, met andere woorden; als het voorkeursrecht niet wordt gevestigd, worden de doelstellingen van het project Frans Bekkerstraat niet of moeilijker gehaald.
- Door de inzet van Wvg wordt de bekendheid van het programma samenvoegen/vergroten groter waardoor meer eigenaren direct in contact komen met de gemeente om de mogelijkheden voor samenvoegen en vergroten te verkennen.
- In de Frans Bekkerstraat is een hoog percentage (circa 66%) woningen verhuurd door beleggers.

De aanpak die wordt voorgesteld, draagt in grote mate bij aan het eindbeeld: Frans Bekkerstraat met toekomstperspectief, woningen die in goede staat zijn en een woningvoorraad met een gevarieerd aanbod, waar Rotterdammers graag willen blijven wonen. Dit eindbeeld is duidelijk anders dan het huidige beeld.

Op 2 december 2021 heeft uw raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is globaal en geen basis voor een vestiging van een voorkeursrecht. Wel is in deze Omgevingsvisie een moderniseringslocatie aangegeven voor de focuswijken. Het voornemen bestaat om dit gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wet ruimtelijke ordening (Wro) (of moderniseringslocatie op grond van artikel 4.18 Omgevingswet).

Reden van vestiging voor dit project

Op dit moment wordt in Oud-Charlois en omgeving een tendens waargenomen, waarbij woningen door beleggers voor een hogere prijs worden aangekocht dan hetgeen een 'redelijk handelend' eigenaar-bewoner zou bieden. Van belang is dat de gemeente bij de toekomstige aankopen geconfronteerd wordt met deze transacties.

Het bereiken van aankoopovereenstemming wordt steeds moeilijker omdat er sprake is van prijsopdrijving. De prijsontwikkeling kan daarbij vormen aannemen dat op enig steeds meer druk komt te staan op de financiering van de beoogde ontwikkeling.

Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

Er wordt gezien dat verbeteringen mogelijk zijn in de leefbaarheid in de wijk door de nieuwe en zittende eigenaren te faciliteren met een sterkere woningdifferentiatie.

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden.

Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg, versterkt de gemeente haar regiepositie, omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld woningen te kopen.

Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Omvang vestigingsgebied

De omvang van het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is bepaald aan de hand van het Werkprogramma NPRZ, de logische afbakening van de woonblokken en de op basis daarvan opgestelde Plan van aanpak van Steenvlinder. Het betreft 76 woningen waarop de Wvg gevestigd wordt.

Op basis van informatie uit het kadaster en inspecties blijkt één woning binnen het plangebied te zijn samengevoegd. Op deze woning wordt geen voorkeursrecht gevestigd.

Indien er meer woningen blijken te zijn samengevoegd wordt de Wvg ingetrokken, na inspectie door de gemeente. Bij woningen die in de toekomst door Steenvlinder of de eigenaar zelf, conform de richtlijnen van de gemeente, zijn samengevoegd of vergroot wordt het voorkeursrecht ingetrokken.

De begrenzing van het vestigingsgebied geeft nog geen zekerheid over de uiteindelijke reikwijdte van het samenvoegplan. Het is dan ook logisch dat in dit stadium van het proces de omvang van het plangebied nog niet volledig vaststaat.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan zal pas de daadwerkelijke begrenzing van het project kunnen worden bepaald. Op dat moment kan geconstateerd worden of de vestigingsgrens te ruim of te krap bemeten is. Deze kan dan alsnog worden aangepast door middel van de daartoe te nemen besluiten.

Vestigingsgrondslag

Op basis van jurisprudentie is afgewogen wat de juiste vestigingsgrondslag is. Omdat een gedetailleerde structuurvisie of een bestemmingsplan waarin de voorgenomen bestemming is verankerd ontbreekt, wordt de vestiging gebaseerd op de grofmazige vestigingsgrondslag ex artikel 5 Wvg.

Voldoen aan vestigingsvereisten

De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van de beoogde bestemmingen.

In het plangebied is concreet sprake van samenvoegen en vergroten van een deel van de kleine appartementen naar grotere woningen. Daarnaast wordt de woon- en leefkwaliteit van

de Frans Bekkerstraat fors verbeterd door de ingrepen. Er is dus sprake van een beter gebruik dan het huidige gebruik, ook al zal het gebruik binnen de woonfunctie blijven. Dit gebruik is tevens passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Uiteindelijk zal in het bestemmingsplan/omgevingsplan exact worden vastgelegd wat de bestemming zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

Daarnaast zal bij het bestemmingsplan/omgevingsplan het gebied als Moderniseringsgebied in de zin van artikel 3.5 Wro worden aangewezen. In dit gebied is sprake van een noodzakelijke modernisering of vervanging van bebouwing met dezelfde bouwmassa. Zolang de modernisering niet is verwezenlijkt, wordt het huidige gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De eigenaar is niet verplicht om de woning te verkopen, echter de verkoper kan zijn woning niet vrij verkopen aan een derde. De gesprekken vinden op minnelijke wijze plaats.

Belangenafweging

Het voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de differentiatie van het woningaanbod door samenvoegen en vergroten in het plangebied Frans Bekkerstraat. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de eigenaar om zijn woning vrij te kunnen verkopen. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan het college aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. Eigenaren zijn namelijk niet verplicht om te verkopen en als zij wel willen verkopen krijgen ze een reële prijs geboden op basis van taxatie van de woning.

Bovendien zijn de belangen van de eigenaren in de wet zelf al meegewogen. De Wvg kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

Verwerving

De gemeente verleent Steenvlinder vrijstelling van het voorkeursrecht voor de verwerving van woningen binnen het plangebied. Voor samenvoegen en vergroten geldt, als de eigenaar wenst te verkopen, dat Steenvlinder in overleg met de eigenaar de aankooponderhandelingen starten. Steenvlinder zal de gemeente periodiek op de hoogte houden van de voortgang. Ook kan de eigenaar zijn eigendom aanbieden aan de gemeente, waarna de gemeente de eigenaar in contact brengt met Steenvlinder.

Als er is besloten om aan te kopen zal de marktwaarde van de woning(en) door een onafhankelijke taxateur worden getaxeerd, waarna de onderhandelingen worden gestart met de eigenaar. Omdat de verkoop via Steenvlinder verloopt en een vrijwillig karakter heeft wordt er geen schadeloosstelling aangeboden.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Kantttekeningen

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente of Steenvlinder eigenaar wordt van de gronden en appartementsrechten. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente of aan Steenvlinder. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden of appartementsrechten eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

Communicatie

De gemeente is voor én na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact geweest met de eigenaren en huurders. Dit varieert van schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk.

In de Wvg en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat eigenaren moeten worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven. Bij alle vormen van communicatie wordt toegezien op de handhaving van de geldende RIVM-maatregelen omtrent corona, zodat veilige communicatie voor eenieder gegarandeerd wordt.

De betrokkenen (eigenaren en huurders) zijn reeds per (aangetekende) brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing. Daarbij is duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn en het feit dat de gemeente niet tot onteigening zal overgaan. Hierin is ook vermeld dat eigenaren gehoord kunnen worden, alvorens het raadsbesluit wordt genomen. In de brief is tevens aangegeven hoe de eigenaren de gemeente kunnen benaderen voor het indienen van zienswijze en bezwaren en waar de betrokkenen terecht kunnen met hun vragen.

Het voorkeursrecht heeft in eerste instantie alleen gevolgen voor de eigenaar. Er zijn ook huurders binnen het Wvg-gebied. Er is voor gekozen om deze huurders, voor zover ze achterhaald konden worden, een brief te sturen met informatie over het voorkeursrecht en over het samenvoegen en vernieuwbouwen.

Bestreden besluit

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 februari 2022;

Gelet op het feit dat gezamenlijk met de partners in 2011 het NPRZ is gelanceerd;

Gelet op de ambitie om de wijken diverser te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau;

Gelet op het doel om onder andere de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus in Rotterdam Zuid te doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus;

Gelet op dat aan de gronden de bestemming wonen is toebedacht, waarbij sprake is van beter en ander gebruik dan het huidige woongebruik;

Gelet op het feit dat de gemeente haar regiepositie wil versterken;

Gelet op de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

Gelet op het feit dat er nu nog geen bestemmingsplan is vastgesteld voor de beoogde nieuwe ontwikkeling en er geen in voldoende mate gedetailleerde structuurvisie voorhanden is waaruit de toekomstige bestemming blijkt en de gemeenteraad voornemens is een omgevingsvisie voor een groter gebied vast te stellen, waarna een omgevingsplan zal volgen,

waarna het voorkeursrecht automatisch wordt verlengd met een periode van 10 jaar (na inwerkingtreding van dat omgevingsplan);

Gelet op het feit dat in de Omgevingsvisie de focuswijken zijn aangewezen als moderniseringslocatie en het voornemen bestaat om in het bestemmingsplan/omgevingsplan de locatie aan te wijzen als een moderniseringsgebied ex artikel 3.5 Wro of het equivalent in de nieuwe Omgevingswet;

Gelet op het feit dat er vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 van de Wvg;

Dat er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

Dat de zienswijze in de bij het raadsvoorstel behorende reactienota zienswijzen geen aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van dit besluit;

Gelet op het feit dat niet eerder voor deze gronden een voorkeursrecht van toepassing was;

wordt besloten:

- In de Frans Bekkerstraat toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vergroten op basis van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110) aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.
- De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

Bezwaren

Bezwaarmaker is eigenaar van de woning Frans Bekkerstraat 72 D te Rotterdam. Hij maakt bezwaar tegen de onteigeningstaktiek van de gemeente Rotterdam.

Hij is er groot voorstander van dat de gemeente zich inspant om de woningen in een betere staat van onderhoud te brengen, en deelt de mening dat er bij sommige VvE's te weinig aan het vastgoed wordt gedaan. De misvatting dat grotere woningen voor een betere woonomgeving zorgen is reeds voldoende aangetoond in het boek van Coby Hochstenbach met de titel Uitgewoond. Bezwaarmaker verwijst naar de problemen die de gemeente Rotterdam juist zelf heeft veroorzaakt.

Bezwaarmaker zal de woning Frans Bekkerstraat 72 D zelf vergroten en hier een aanvraag voor indienen bij het juiste loket. Hiermee is direct de reden van het voorkeursrecht van de gemeente vervallen.

Het voorkeursrecht is een rechtstreekse inmenging in de vrije markt. Het zou de bewoners van de Frans Bekkerstraat namelijk vrij moeten staan om te verkopen aan wie men wil en tegen de prijs die de eigenaar zelf wil. Dat is het recht van de eigenaar. Als de gemeente dat recht wil hebben moet men zelf woningen ontwikkelen of kopen op de vrije markt en dan mag men bepalen aan wie men verhuurt, tegen welke prijs. Het op de stoel van de eigenaar gaan zitten is een aantasting van het eigenaarsrecht en onacceptabel.

Het aanstellen van Steenvlinder is de zoveelste misser van de gemeente Rotterdam want deze commerciële partij zal ook gewoon winst moeten maken en dat zal ook ten koste gaan van de huidige eigenaren. Alle extra schakels kosten geld.

De bezwaren zijn:

1. Voorkeursrecht beperkt de eigenaren op de vrije markt.
2. Grotere woningen moeten vooral afgedwongen worden bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente.
3. De gemeente Rotterdam zou net als alle andere mensen in Rotterdam woningen op de vrije markt moeten verwerven.
4. Als een eigenaar zelf de woning heeft vergroot dient het voorkeursrecht van de gemeente te vervallen, want dat was nu net de reden die de gemeente heeft aangegeven dat men voorkeursrecht wenst. Bezwaarmaker zal de woning op de Frans Bekkerstraat 72 D zelf vergroten en hier een aanvraag voor indienen bij het juiste loket. Hierdoor kan het voorkeursrecht van de woning afgehaald worden.

Ontvankelijkheid

Het besluit dateert van 24 februari 2022 en is op 25 februari 2022 gepubliceerd.

Het bezwaarschrift is gedagtekend 1 maart 2022 en is op dezelfde datum verzonden en op 2 maart 2022 ontvangen. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet voorts aan de vereisten van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarmee het bezwaar ontvankelijk kan worden geacht.

Reactie van cluster Stadsontwikkeling

Verweer naar aanleiding van het bezwaarschrift.

Ad 1, 2 en 3

Om tot uitvoering van het programma Samenvoegen en vergroten te komen, heeft de gemeente het voorkeursrecht gevestigd. De gemeente houdt daardoor de regie van de herontwikkeling in handen. Daarnaast wordt ze in de gelegenheid gesteld om de aangeboden woningen te kopen, zodat de gemeente over kan gaan tot samenvoegen of vergroten. Nadat dat gebeurd is, kan de gemeente de samengevoegde woning weer verkopen.

De gemeente heeft recentelijk plannen vastgesteld om het programma samenvoegen en vergroten toe te passen op de locatie Frans Bekkerstraat. Dat doet de gemeente om uitvoering te geven aan de doelstellingen van het NPRZ. Eén van de pijlers van dit programma is de pijler Wonen, waarin het zorgen voor verschillende soorten woningen voorop staat (differentiatie). Een aantal gebieden is daarom aangewezen als gebied waar woningen kunnen worden samengevoegd. Om het samenvoegen te bereiken heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd. De gemeente kan het instrument Wvg slechts inzetten als daar een ruimtelijk doel mee kan worden bereikt. Dit ruimtelijke doel is dus omschreven in het NPRZ. De gemeente kan met het vestigen van het voorkeursrecht in de Frans Bekkerstraat haar regiepositie bij de uitvoering van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 versterken.

Ten behoeve van de doelstellingen van het project worden eigenaren gestimuleerd om woningen te vergroten door middel van samenvoegen. Woningeigenaren kunnen hiertoe een subsidieaanvraag indienen.

De gemeente acht een voorkeursrecht nodig om de regie te houden op de ontwikkelingen in de Frans Bekkerstraat, zodat er optimale kansen zijn om het gebied kwalitatief hoogwaardig in te vullen.

Wij juichen het toe als bezwaarmaker zelf tot samenvoegen wil overgaan. Als hij zelf de bestemming realiseert, wordt nadat de woning is samengevoegd en voldoet aan de daaraan gestelde eisen, het voorkeursrecht ingetrokken. Tot die tijd behouden we het voorkeursrecht om er zeker van te zijn dat het samenvoegen kan plaatsvinden.

Ad. 4

De gemeente kan op grond van artikel 8 de aanwijzing van het voorkeursrecht intrekken indien de aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen. Dat betekent dat als het doel van de vestiging van het voorkeursrecht is voltooid, dan kan de gemeente het voorkeursrecht intrekken. Het staat bezwaarmaker vrij om van de mogelijkheden gebruik te maken om de woning samen te voegen. De brieven die door de gemeente zijn verstuurd waarin mededeling wordt gedaan over het vestigen van het voorkeursrecht, bevatten een handreiking naar de eigenaren van de panden in de Frans Bekkerstraat om in onderhandeling te treden. Het voorkeursrecht zal wel op de woning blijven liggen om speculatie te voorkomen.

Overwegingen

Het onderhavige voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat uw raad bevoegd is een voorkeursrecht te nemen zonder dat daarvoor een vestigingsgrondslag te vinden is in een ruimtelijk plan op grond van de Wro. Dit artikel strekt ertoe dat uw raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een structuurvisie of bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het bestaande gebruik, opdat reeds in een vroeg stadium slagvaardig kan worden opgetreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Duidelijk mag zijn dat in deze fase de toegedachte bestemming slechts globaal en in algemene bewoordingen kan worden aangegeven. Dit is inherent aan voornoemd artikel 5. In jurisprudentie is dit meermalen overwogen. Gewezen wordt in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 april 2006 met zaak nr. 200508246 en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 maart 2004 met zaak nr. 200304767.

Uit artikel 5 Wvg volgt dat er twee eisen zijn waaraan moet worden voldaan om het voorkeursrecht te kunnen toepassen. In het toekomstige plan moet sprake zijn van een niet agrarische bestemming en er moet sprake zijn van een ander gebruik dan ten tijde van de toepassing aanwezig.

De commissie moet allereerst beoordelen of terzake van het voorkeursrecht Frans Bekkerstraat aan de vestigingseisen van artikel 5 Wvg is voldaan.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijke andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een "afwijkend gebruik" kunnen worden gesproken. Uit de

wetsgeschiedenis (Tweede Kamer, 1976-1977, 13713, nr. 9, p.6) volgt voorts dat ook bij een beter gebruik dan het bestaande gebruik van "afwijkend gebruik" zal kunnen worden gesproken. De commissie is ambtshalve bekend met een recente uitspraak van de rechtbank Rotterdam over het voorkeursrecht Urkersingel waarin dit is bevestigd. De rechtbank neemt daarbij in overweging dat ook sprake is van afwijkend gebruik als sprake is van een beter gebruik. Aan de basis van het voorkeursrecht Urkersingel lag het raadsvoorstel, het NPRZ, meer in het bijzonder het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, uitvoeringsplan 2019-2022.

Uit de uitspraak van de Afdeling van 22 november 2006 in zaak nr. 200602047/1 volgt dat de wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden voldoende is ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol.

Naar het oordeel van de commissie doet zich in de voorliggende kwestie waar het gaat om het voorkeursrecht Frans Bekkerstraat een vergelijkbare situatie voor als die van het voorkeursrecht Urkersingel. Het NPRZ ligt ook aan de basis van dit voorkeursrecht. Om tot de uitvoering van het programma Samenvoegen en vergroten te komen is het voorkeursrecht gevestigd. De gemeente houdt daardoor de regie van de herontwikkeling in handen. Het NPRZ betreft (kortweg gezegd) een programma van het Rijk, de gemeente Rotterdam en verschillende partners. Uit stukken (waaronder via internet te raadplegen stukken) blijkt dat in dit programma wordt gewerkt aan een gezonde toekomst voor Rotterdam en er een nieuw perspectief is gekozen voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. In de uitvoeringsplannen wordt beschreven welke weg hiervoor moet worden afgelegd. Het meest recente uitvoeringsplan is het NPRZ, uitvoeringsplan 2019-2022. In het hoofdstuk "Pijler Wonen" wordt ingezoomd op de transformatie van de woonmilieus op Zuid.

De doelstellingen voor de Frans Bekkerstraat zijn onder andere via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de woningen in het gebied, een bijdrage creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.

In het plangebied Frans Bekkerstraat zijn 76 woningen gesitueerd. Nu wordt gericht op samenvoegen of vergroten van 50% van deze woningen, zodanig dat de woonomgeving wordt verbeterd.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk. Deze locatie is daarnaast gekozen omdat de buurt bestaat uit appartementen die goed zijn samen te voegen of te vergroten.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vergroten in de Frans Bekkerstraat wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen, omdat dit de regiepositie van de gemeente versterkt bij de uitwerking van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.

Op 2 december 2021 heeft uw raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is globaal en geen basis voor vestiging van een voorkeursrecht. Wel is in de Omgevingsvisie een moderniseringslocatie aangegeven voor de focuswijken. Het voornemen bestaat om dit

gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wro (of moderniseringslocatie op grond van artikel 4.18 Omgevingswet).

Naar de mening van de commissie heeft uw raad het voorkeursrecht kunnen vestigen op basis van artikel 2 en 5 Wvg. Met uw raad is de commissie van oordeel dat op grondslag van dit artikel het voorkeursrecht kan worden gevestigd. De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van het beoogde woongebruik. Het aantal vierkante meters woonoppervlak zal aanzienlijk toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Er zal in de toekomst dus sprake zijn van een intensiever en ander gebruik, passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Bij de vestiging van het voorkeursrecht gaat het om een discretionaire bevoegdheid. Dit betekent dat, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, uw raad bij de toepassing van de bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen beoordelingsruimte toekomt. Zoals de Afdeling in het verleden heeft overwogen, heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 10 maart 2004, zaaknr. 200305022/1 en uitspraak van de Afdeling d.d. 27 oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO1862).

Verder maakt het vestigen van het voorkeursrecht 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. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker niet langer de zijn toekomstende eigendomsrechten niet zou kunnen uitoefenen, maar alleen dat hij bij het overgaan tot vervreemding van zijn eigendom eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 4 maart 2009, zaaknr. 200803878/1).

De commissie is met uw raad van oordeel dat er door het samenvoegen en vergroten van een aantal woningen een gedifferentieerder woningaanbod ontstaat.

De commissie merkt nog op dat zij ambtshalve bekend is met het voorkeursrecht Fazantstraat en de bezwaarprocedures die hierover zijn gevoerd. In het kader van het voorkeursrecht Fazantstraat wordt eveneens ingezet op het samenvoegen van woningen. Ook in het voorkeursrecht Fazantstraat gebeurt dit door het toepassen van het programma Samenvoegen en Vergroten dat haar oorsprong vindt in het NPRZ. Het voorkeursrecht Fazantstraat kent dezelfde vestigingsgrondslag als het voorliggende voorkeursrecht Frans Bekkerstraat. Eerder heeft de Algemene Bezwaarschriftencommissie zich met deze vestigingsgrondslag verenigd. De commissie ziet in het geval van het gevestigde voorkeursrecht Frans Bekkerstraat geen aanleiding anders te oordelen over de vestigingsgrondslag.

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat hij zelf de woning op de Frans Bekkerstraat 72 D wil vergroten.

Zoals ook in het verweerschrift namens uw raad is aangegeven, zal het voorkeursrecht worden ingetrokken als bezwaarmaker de woning zelf heeft samengevoegd/vergroot en er wordt voldaan aan de voorwaarden. Tot die tijd wordt het voorkeursrecht behouden om er zeker van te zijn dat het samenvoegen kan plaatsvinden.

Conclusie

Op grond van het voorgaande adviseert de commissie u dan ook:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

De Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer III,

De secretaris,

De voorzitter,

m

I

[DEFINITIEF:LOGO RDAM B&W]



Retouradres: Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam
Ons kenmerk: A.B.2022.3.02996

Bezoekadres: Stadhuis
Coolsingel 40 Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: juridischdienstenbo@rotterdam.nl

Inlichtingen Juridische diensten:
Fax: (010) 267 63 00
Inlichtingen: administratie
Telefoon: (010) 267 59 83

Uw brief van: 17 december 2021
Ons kenmerk: A.B.2022.3.02996/YVN
Betreft: beslissing op bezwaarschrift

Datum:

De raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het bezwaarschrift van de [REDACTED] (bezwaarmaker) d.d. 17 december 2021, waarbij bezwaar is gemaakt tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2001, tot de voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de percelen op de bij dit besluit behorende lijst nummer 21bb01323 en tekeningnummer 21bb013232 als gronden waarop de Wvg van toepassing is, welk bezwaar mede geacht wordt te zijn gericht tegen zijn genomen besluit d.d. 24 februari 2022, gepubliceerd op 25 februari 2022, tot het op basis van artikelen 2 en 5 van de Wvg definitief aanwijzen van de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb12) en tekening (22bb110) als gronden waarop de Wvg van toepassing is;

Alsmede bijgevoegd advies d.d. 31 oktober 2022 met kenmerk A.B.2022.3.02996/YVN van kamer III van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, die bezwaarmaker in de gelegenheid heeft gesteld zich in haar vergadering van 31 oktober 2022 te doen horen;

Overwegende dat de in dit advies vervatte overwegingen worden onderschreven en dit advies dan ook in zijn geheel wordt overgenomen;

Gelet op de toepasselijke wettelijke voorschriften;

BESLUIT:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

Rotterdam,

De Griffier,

De Voorzitter,

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken (gerekend vanaf de dag na verzending van dit besluit) een gemotiveerd beroepsschrift indienen bij:

De Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage:

1) Advies

A.B.2022.3.02996/YVN

Advies op een bezwaarschrift inzake de vestiging van een voorkeursrecht Frans Bekkerstraat op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Rotterdam, 31 oktober 2022

Aan de Gemeenteraad,

Voor het uitbrengen van advies hebben wij ons beraden over het bezwaarschrift van de heer [REDACTED] hierna te noemen bezwaarmaker. Dit bezwaarschrift is mede gericht tegen uw besluit waarbij op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110) zijn aangewezen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Hoorzitting

Op 31 oktober 2022 vond er een hoorzitting plaats, ten overstaan van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

[REDACTED]

De commissie werd bijgestaan door m [REDACTED]

Tevens aanwezig waren mevrouw [REDACTED] namens Stadsontwikkeling.

Bezwaarmaker is ter zitting verschenen in gezelschap van zijn schoonzus.

Van de hoorzitting is, met toestemming van de aanwezigen, een geluidsopname gemaakt en deze is toegevoegd aan het bezwaardossier. Voor zover hetgeen tijdens de zitting is besproken van belang is voor de heroverweging in bezwaar wordt dat bij de onderstaande overwegingen vermeld.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 30 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in de Frans Bekkerstraat toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vergroten op basis van het Werkprogramma Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Wonen 2019-2022 en de percelen op de lijst nummer 21bb013233 en tekening nummer 21bb013232 aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is, voor de duur van maximaal drie maanden op basis van artikel 6 van de Wvg voor die gebieden waar de samenvoegen/vernieuwbouwaanpak van toepassing is.

Het collegebesluit is op 6 december 2021 gepubliceerd.

Het conceptraadsvoorstel tot aanwijzing van de gronden ingevolge artikel 2 en 5 Wvg heeft gedurende zes weken, van 7 december 2021 tot en met 17 januari 2022, ter inzage gelegen. Gedurende vier weken, tot 3 januari 2022, is de gelegenheid gegeven zienswijzen in te dienen over het raadsvoorstel.

In het raadsvoorstel is het volgende aangegeven.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is allereerst gericht op de mensen uit Zuid. Via de pijlers Onderwijs en Werk zet het programma in op verbetering van hun maatschappelijke positie. De pijler Wonen zet zich in om de bewoners van Rotterdam Zuid een aantrekkelijk en veilig woonmilieu te bieden en zorgt ervoor dat voor verschillende huishoudens en inkomens een woning beschikbaar is.

Om de wijken veerkrachtig en aantrekkelijker te maken voor iedereen, is het nodig om in te grijpen in de huidige woningvoorraad die behoefte heeft aan meer diversiteit. Dat betekent het op orde brengen van de basiskwaliteit van bestaande woningen, nieuwbouw van grotere woningen waar er ruimte is, transformatie van diverse gebouwen tot (klus)woningen, samenvoeging van kleine woningen en in sommige gevallen sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor nieuwe grotere woningen.

Binnen de looptijd van het NPRZ wordt beoogd om 35.000 woningen aan te pakken. Hieronder valt een opgave van 10.000 particuliere woningen, waarvoor een 'Grondige aanpak' is vereist. Grondige aanpak wil zeggen sloop nieuwbouw, kluswoningen of samenvoegen. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is de lijn voor wat betreft de voorgenomen transformatie nog eens bevestigd.

Werkprogramma NPRZ 2019-2022

Oud-Charlois is een van de focuswijken in het NPRZ-programma. Het is een wijk die zich goed ontwikkelt, maar om het risico op terugvallen te verminderen dienen ook de kwetsbare plekken in de wijk aangepakt te worden.

Verbetering van de fysieke omgeving van Oud-Charlois is door uw raad als noodzakelijk bestempeld met het vaststellen van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 (19bb14155), waarin focus op deze wijk ligt. Het huidige woningaanbod is eenzijdig met veel kleine en verouderde woningen. In het Werkprogramma is tevens benoemd dat kwetsbare wijken intensief beheer nodig hebben.

Aanpak Frans Bekkerstraat

De doelstellingen voor het project Frans Bekkerstraat zijn de volgende:

1. Via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de woningen in het plangebied, wordt komende vier jaar bijgedragen aan het creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.
2. Via de integrale projectaanpak in samenwerking met onder andere Directie Veilig, Bouw- en Woningtoezicht en Maatschappelijke Ontwikkeling wordt een betere grip op de leefkwaliteit binnen het plangebied gekregen.

Ten behoeve van het realiseren van de doelstellingen van het project heeft de gemeente marktpartij Steenvlinder opdracht gegeven om woningen aan te kopen, samen te voegen of te vergroten en als kluswoning te verkopen aan particulieren met zelfbewoningsplicht. Daarnaast worden eigenaren gestimuleerd om woningen te vergroten door middel van samenvoegen. Woningeigenaren kunnen hiertoe een subsidieaanvraag indienen bij de

gemeente. De aanpak, alsmede het aankopen van vastgoed, vindt geheel op vrijwillige basis plaats. Er zal niet overgegaan worden tot onteigening.

In het plangebied Frans Bekkerstraat zijn 76 woningen gesitueerd. Nu wordt gericht op samenvoegen of vergroten van 50% van deze woningen, zodanig dat de woonomgeving wordt verbeterd.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk. Deze locatie is daarnaast gekozen omdat de buurt bestaat uit appartementen die goed zijn samen te voegen of te vergroten. Met de samenwerking tussen Steenvlinder en de gemeente voor het verbeteren van de woningen, kan de nodige impuls worden gegeven aan de geleidelijke verbetering van een groter gebied in Oud-Charlois.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vergroten in de Frans Bekkerstraat wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen.

Dat wordt om meerdere redenen gedaan:

- Door het voorkeursrecht toe te passen versterkt de gemeente haar regiepositie bij de uitwerking van het Werkprogramma NRPZ Wonen 2019-2022.
- Frans Bekkerstraat ligt centraal in Oud-Charlois. Daarom wordt niet alleen een kwaliteitsverbetering van het plangebied verwacht, maar ook in de omliggende woonblokken.
- Het voorkeursrecht brengt het halen van de doelstellingen van het project dichterbij, met andere woorden; als het voorkeursrecht niet wordt gevestigd, worden de doelstellingen van het project Frans Bekkerstraat niet of moeilijker gehaald.
- Door de inzet van Wvg wordt de bekendheid van het programma samenvoegen/vergroten groter waardoor meer eigenaren direct in contact komen met de gemeente om de mogelijkheden voor samenvoegen en vergroten te verkennen.
- In de Frans Bekkerstraat is een hoog percentage (circa 66%) woningen verhuurd door beleggers.

De aanpak die wordt voorgesteld, draagt in grote mate bij aan het eindbeeld:

Frans Bekkerstraat met toekomstperspectief, woningen die in goede staat zijn en een woningvoorraad met een gevarieerd aanbod, waar Rotterdammers graag willen blijven wonen. Dit eindbeeld is duidelijk anders dan het huidige beeld.

Op 2 december 2021 heeft uw raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is globaal en geen basis voor een vestiging van een voorkeursrecht. Wel is in deze Omgevingsvisie een moderniseringslocatie aangegeven voor de focuswijken. Het voornemen bestaat om dit gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wet ruimtelijke ordening (Wro) (of moderniseringslocatie op grond van artikel 4.18 Omgevingswet).

Reden van vestiging voor dit project

Op dit moment wordt in Oud-Charlois en omgeving een tendens waargenomen, waarbij woningen door beleggers voor een hogere prijs worden aangekocht dan hetgeen een 'redelijk handelend' eigenaar-bewoner zou bieden. Van belang is dat de gemeente bij de toekomstige aankopen geconfronteerd wordt met deze transacties.

Het bereiken van aankoopovereenstemming wordt steeds moeilijker omdat er sprake is van prijsopdrijving. De prijsontwikkeling kan daarbij vormen aannemen dat op enig steeds meer druk komt te staan op de financiering van de beoogde ontwikkeling.

Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

Er wordt gezien dat verbeteringen mogelijk zijn in de leefbaarheid in de wijk door de nieuwe en zittende eigenaren te faciliteren met een sterkere woningdifferentiatie.

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden.

Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg, versterkt de gemeente haar regiepositie, omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld woningen te kopen.

Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Omvang vestigingsgebied

De omvang van het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is bepaald aan de hand van het Werkprogramma NPRZ, de logische afbakening van de woonblokken en de op basis daarvan opgestelde Plan van aanpak van Steenvlinder. Het betreft 76 woningen waarop de Wvg gevestigd wordt.

Op basis van informatie uit het kadaster en inspecties blijkt één woning binnen het plangebied te zijn samengevoegd. Op deze woning wordt geen voorkeursrecht gevestigd.

Indien er meer woningen blijken te zijn samengevoegd wordt de Wvg ingetrokken, na inspectie door de gemeente. Bij woningen die in de toekomst door Steenvlinder of de eigenaar zelf, conform de richtlijnen van de gemeente, zijn samengevoegd of vergroot wordt het voorkeursrecht ingetrokken.

De begrenzing van het vestigingsgebied geeft nog geen zekerheid over de uiteindelijke reikwijdte van het samenvoegplan. Het is dan ook logisch dat in dit stadium van het proces de omvang van het plangebied nog niet volledig vaststaat.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan zal pas de daadwerkelijke begrenzing van het project kunnen worden bepaald. Op dat moment kan geconstateerd worden of de vestigingsgrens te ruim of te krap bemeten is. Deze kan dan alsnog worden aangepast door middel van de daartoe te nemen besluiten.

Vestigingsgrondslag

Op basis van jurisprudentie is afgewogen wat de juiste vestigingsgrondslag is. Omdat een gedetailleerde structuurvisie of een bestemmingsplan waarin de voorgenomen bestemming is verankerd ontbreekt, wordt de vestiging gebaseerd op de grofmazige vestigingsgrondslag ex artikel 5 Wvg.

Voldoen aan vestigingsvereisten

De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van de beoogde bestemmingen.

In het plangebied is concreet sprake van samenvoegen en vergroten van een deel van de kleine appartementen naar grotere woningen. Daarnaast wordt de woon- en leefkwaliteit van

de Frans Bekkerstraat fors verbeterd door de ingrepen. Er is dus sprake van een beter gebruik dan het huidige gebruik, ook al zal het gebruik binnen de woonfunctie blijven. Dit gebruik is tevens passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Uiteindelijk zal in het bestemmingsplan/omgevingsplan exact worden vastgelegd wat de bestemming zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

Daarnaast zal bij het bestemmingsplan/omgevingsplan het gebied als Moderniseringsgebied in de zin van artikel 3.5 Wro worden aangewezen. In dit gebied is sprake van een noodzakelijke modernisering of vervanging van bebouwing met dezelfde bouwmassa. Zolang de modernisering niet is verwezenlijkt, wordt het huidige gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De eigenaar is niet verplicht om de woning te verkopen, echter de verkoper kan zijn woning niet vrij verkopen aan een derde. De gesprekken vinden op minnelijke wijze plaats.

Belangenafweging

Het voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de differentiatie van het woningaanbod door samenvoegen en vergroten in het plangebied Frans Bekkerstraat. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de eigenaar om zijn woning vrij te kunnen verkopen. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan het college aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. Eigenaren zijn namelijk niet verplicht om te verkopen en als zij wel willen verkopen krijgen ze een reële prijs geboden op basis van taxatie van de woning.

Bovendien zijn de belangen van de eigenaren in de wet zelf al meegewogen. De Wvg kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

Verwerving

De gemeente verleent Steenvlinder vrijstelling van het voorkeursrecht voor de verwerving van woningen binnen het plangebied. Voor samenvoegen en vergroten geldt, als de eigenaar wenst te verkopen, dat Steenvlinder in overleg met de eigenaar de aankooponderhandelingen starten. Steenvlinder zal de gemeente periodiek op de hoogte houden van de voortgang. Ook kan de eigenaar zijn eigendom aanbieden aan de gemeente, waarna de gemeente de eigenaar in contact brengt met Steenvlinder.

Als er is besloten om aan te kopen zal de marktwaarde van de woning(en) door een onafhankelijke taxateur worden getaxeerd, waarna de onderhandelingen worden gestart met de eigenaar. Omdat de verkoop via Steenvlinder verloopt en een vrijwillig karakter heeft wordt er geen schadeloosstelling aangeboden.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Kanttekeningen

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente of Steenvlinder eigenaar wordt van de gronden en appartementsrechten. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente of aan Steenvlinder. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden of appartementsrechten eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

Communicatie

De gemeente is voor én na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact geweest met de eigenaren en huurders. Dit varieert van schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk.

In de Wvg en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat eigenaren moeten worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven. Bij alle vormen van communicatie wordt toegezien op de handhaving van de geldende RIVM-maatregelen omtrent corona, zodat veilige communicatie voor eenieder gegarandeerd wordt.

De betrokkenen (eigenaren en huurders) zijn reeds per (aangetekende) brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing. Daarbij is duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn en het feit dat de gemeente niet tot onteigening zal overgaan. Hierin is ook vermeld dat eigenaren gehoord kunnen worden, alvorens het raadsbesluit wordt genomen. In de brief is tevens aangegeven hoe de eigenaren de gemeente kunnen benaderen voor het indienen van zienswijze en bezwaren en waar de betrokkenen terecht kunnen met hun vragen.

Het voorkeursrecht heeft in eerste instantie alleen gevolgen voor de eigenaar. Er zijn ook huurders binnen het Wvg-gebied. Er is voor gekozen om deze huurders, voor zover ze achterhaald konden worden, een brief te sturen met informatie over het voorkeursrecht en over het samenvoegen en vernieuwbouwen.

Bestreden besluit

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 februari 2022;

Gelet op het feit dat gezamenlijk met de partners in 2011 het NPRZ is gelanceerd;

Gelet op de ambitie om de wijken diverser te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau;

Gelet op het doel om onder andere de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus in Rotterdam Zuid te doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus;

Gelet op dat aan de gronden de bestemming wonen is toebedacht, waarbij sprake is van beter en ander gebruik dan het huidige woongebruik;

Gelet op het feit dat de gemeente haar regiepositie wil versterken;

Gelet op de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

Gelet op het feit dat er nu nog geen bestemmingsplan is vastgesteld voor de beoogde nieuwe ontwikkeling en er geen in voldoende mate gedetailleerde structuurvisie voorhanden is waaruit de toekomstige bestemming blijkt en de gemeenteraad voornemens is een omgevingsvisie voor een groter gebied vast te stellen, waarna een omgevingsplan zal volgen,

waarna het voorkeursrecht automatisch wordt verlengd met een periode van 10 jaar (na inwerkingtreding van dat omgevingsplan);

Gelet op het feit dat in de Omgevingsvisie de focuswijken zijn aangewezen als moderniseringslocatie en het voornemen bestaat om in het bestemmingsplan/omgevingsplan de locatie aan te wijzen als een moderniseringsgebied ex artikel 3.5 Wro of het equivalent in de nieuwe Omgevingswet;

Gelet op het feit dat er vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 van de Wvg;

Dat er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

Dat de zienswijze in de bij het raadsvoorstel behorende reactienota zienswijzen geen aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van dit besluit;

Gelet op het feit dat niet eerder voor deze gronden een voorkeursrecht van toepassing was;

wordt besloten:

- In de Frans Bekkerstraat toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vergroten op basis van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110) aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.
- De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

Bezwaren

Het bezwaar richt zich zowel tegen het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht als tegen het besluit tot vaststellen van het programma Samenvoegen en Vergroten.

De gronden zijn:

1. Bij het kopen van een flat liet bezwaarmaker zich leiden door de grootte van het pand. Het was belangrijk dat de oppervlakte van de flat niet groter was dan 40 m².
2. Het belangrijkste was om een flat rechtstreeks van de eigenaar te kopen, bezwaarmaker wilde het voorkeursrecht van de stad vermijden. Daardoor heeft hij hogere aankoopkosten gemaakt. Hij kon wel een flat voor starters kopen, ongeveer 10% goedkoper maar dat heeft hij bewust niet gedaan. Hij heeft veel hogere kosten gemaakt in verband met renovatie, de flat was in een slechte technische staat in vergelijking met de flats voor starters.
3. Bezwaarmaker wil zelf beslissen over het gebruik en de verkoop van een appartement, om een koperskeuze te hebben. Hij wil niet van dit recht worden beroofd ten behoeve van de stad of een andere instelling. De flat is aangekocht in 2015. Het contract dat hij bij de notaris heeft getekend garandeert de verkoop van de flat zonder voorkeursrecht. Vanaf 7 december 2021 geldt een voorkeursrecht gemeenten waar bezwaarmaker het niet mee eens is. Het is in strijd met het principe dat de wet niet met terugwerkende kracht werkt. Bezwaarmaker is het recht ontnomen om over zijn eigendom te beslissen.

4. Bezwaarmaker heeft kosten gemaakt voor de modernisering van het pand (dakrenovatie etc.) uitgevoerd door de VvE. Deze worden verloren. Bezwaarmaker is tevreden met de huidige staat van het gebouw.

Ontvankelijkheid

Het besluit van het college tot het op grond van artikel 6 van de Wvg voorlopig aanwijzen van de percelen, die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110), als gronden waarop de Wvg van toepassing is, dateert van 30 november 2021 en is op 6 december 2021 bekendgemaakt. Het bezwaarschrift is gedagtekend 17 december 2021 en is op 19 december 2021 verzonden en op 21 december 2021 ontvangen. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet voorts aan de vereisten van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarmee het bezwaar ontvankelijk kan worden geacht.

Het bezwaar wordt op grond van artikel 6 lid 3 Wvg mede geacht te zijn gericht tegen uw raadsbesluit van 24 februari 2022, dat op 25 februari 2022 is bekendgemaakt.

Reactie van cluster Stadsontwikkeling

Verweer naar aanleiding van het bezwaarschrift

Ad 1 en 2.

Belanghebbende heeft het appartement zonder Wvg gekocht. Dit geeft echter geen garantie dat het in de toekomst niet meer kan. De gemeente heeft recentelijk plannen vastgesteld om het programma samenvoegen en vergroten toe te passen op de locatie Frans Bekkerstraat. Dat doet de gemeente om uitvoering te geven aan de doelstellingen van het NPRZ. Eén van de pijlers van dit programma is de pijler Wonen, waarin het zorgen voor verschillende soorten woningen voorop staat (differentiatie). Een aantal gebieden is daarom aangewezen als gebied waar woningen kunnen worden samengevoegd. Om het samenvoegen te bereiken heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd.

Het vestigen van het voorkeursrecht verplicht eigenaren niet om hun gronden aan de gemeente te verkopen. De Wvg heeft als gevolg dat de eigenaar zijn gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden voordat de gronden aan een derde verkocht mogen worden. Indien een eigenaar niet wenst te verkopen, dan verandert er voor de eigenaar niets.

Ad. 3.

Een aanwijzing in het kader van de Wvg treedt niet met terugwerkende kracht in werking. Een besluit tot aanwijzing treedt op grond van artikel 7 lid 1 van de Wvg in werking de dag nadat het besluit in het Gemeenteblad bekend is gemaakt. Het besluit van het college is gepubliceerd in het Gemeenteblad op 6 december 2021 en dus in werking getreden op 7 december 2021. In artikel 10 worden een aantal uitzonderingen genoemd waarbij een eigenaar niet zijn/haar woning eerst aan de gemeente aan moet bieden.

Ad. 4.

Het voorkeursrecht is gevestigd om boven- en benedenwoningen om te zetten naar samengevoegde woningen die ook als zodanig worden gebruikt. Met het voorkeursrecht probeert de gemeente het eigendom te verwerven van voldoende woningen om de samenvoeging mogelijk te maken. Als de gemeente de woningen koopt, zal zij ook partijen zoeken die gezamenlijk met de gemeente de woningen opknappen en geschikt maken voor

dit nieuwe gebruik. Het is erg fijn dat bezwaarmaker de woningen volledig heeft gerenoveerd. Echter, het gebruik van de woningen past niet bij de uitvoering van het Programma Samenvoegen en vergroten.

Indien de woning wordt aangeboden aan de gemeente zal bij een taxatie door een taxateur rekening worden gehouden met het onderhoudsniveau van het appartement. Deze kosten kunnen daarom niet als verloren worden beschouwd.

Overwegingen

Het onderhavige voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat uw raad bevoegd is een voorkeursrecht te nemen zonder dat daarvoor een vestigingsgrondslag te vinden is in een ruimtelijk plan op grond van de Wro. Dit artikel strekt ertoe dat uw raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een structuurvisie of bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het bestaande gebruik, opdat reeds in een vroeg stadium slagvaardig kan worden opgetreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Duidelijk mag zijn dat in deze fase de toegedachte bestemming slechts globaal en in algemene bewoordingen kan worden aangegeven. Dit is inherent aan voornoemd artikel 5. In jurisprudentie is dit meermalen overwogen. Gewezen wordt in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 april 2006 met zaak nr. 200508246 en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 maart 2004 met zaak nr. 200304767.

Uit artikel 5 Wvg volgt dat er twee eisen zijn waaraan moet worden voldaan om het voorkeursrecht te kunnen toepassen. In het toekomstige plan moet sprake zijn van een niet agrarische bestemming en er moet sprake zijn van een ander gebruik dan ten tijde van de toepassing aanwezig.

De commissie moet allereerst beoordelen of terzake van het voorkeursrecht Frans Bekkerstraat aan de vestigingseisen van artikel 5 Wvg is voldaan.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijke andere gebruiksvormen.

Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een "afwijkend gebruik" kunnen worden gesproken. Uit de wetsgeschiedenis (Tweede Kamer, 1976-1977, 13713, nr. 9, p.6) volgt voorts dat ook bij een beter gebruik dan het bestaande gebruik van "afwijkend gebruik" zal kunnen worden gesproken. De commissie is ambtshalve bekend met een recente uitspraak van de rechtbank Rotterdam over het voorkeursrecht Urkersingel waarin dit is bevestigd. De rechtbank neemt daarbij in overweging dat ook sprake is van afwijkend gebruik als sprake is van een beter gebruik. Aan de basis van het voorkeursrecht Urkersingel lag het raadsvoorstel, het NPRZ, meer in het bijzonder het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, uitvoeringsplan 2019-2022.

Uit de uitspraak van de Afdeling van 22 november 2006 in zaak nr. 200602047/1 volgt dat de wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden voldoende is ter

motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol.

Naar het oordeel van de commissie doet zich in de voorliggende kwestie waar het gaat om het voorkeursrecht Frans Bekkerstraat een vergelijkbare situatie voor als die van het voorkeursrecht Urkersingel. Het NPRZ ligt ook aan de basis van dit voorkeursrecht. Om tot de uitvoering van het programma Samenvoegen en vergroten te komen is het voorkeursrecht gevestigd. De gemeente houdt daardoor de regie van de herontwikkeling in handen. Het NPRZ betreft (kortweg gezegd) een programma van het Rijk, de gemeente Rotterdam en verschillende partners. Uit stukken (waaronder via internet te raadplegen stukken) blijkt dat in dit programma wordt gewerkt aan een gezonde toekomst voor Rotterdam en er een nieuw perspectief is gekozen voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. In de uitvoeringsplannen wordt beschreven welke weg hiervoor moet worden afgelegd. Het meest recente uitvoeringsplan is het NPRZ, uitvoeringsplan 2019-2022. In het hoofdstuk "Pijler Wonen" wordt ingezoomd op de transformatie van de woonmilieus op Zuid.

De doelstellingen voor de Frans Bekkerstraat zijn onder andere via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de woningen in het gebied, een bijdrage creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.

In het plangebied Frans Bekkerstraat zijn 76 woningen gesitueerd. Nu wordt gericht op samenvoegen of vergroten van 50% van deze woningen, zodanig dat de woonomgeving wordt verbeterd.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk. Deze locatie is daarnaast gekozen omdat de buurt bestaat uit appartementen die goed zijn samen te voegen of te vergroten.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vergroten in de Frans Bekkerstraat wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen, omdat dit de regiepositie van de gemeente versterkt bij de uitwerking van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.

Op 2 december 2021 heeft uw raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is globaal en geen basis voor vestiging van een voorkeursrecht. Wel is in de Omgevingsvisie een moderniseringslocatie aangegeven voor de focuswijken. Het voornemen bestaat om dit gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wro (of moderniseringslocatie op grond van artikel 4.18 Omgevingswet).

Naar de mening van de commissie heeft uw raad het voorkeursrecht kunnen vestigen op basis van artikel 2 en 5 Wvg. Met uw raad is de commissie van oordeel dat op grondslag van dit artikel het voorkeursrecht kan worden gevestigd. De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van het beoogde woongebruik. Het aantal vierkante meters woonoppervlak zal aanzienlijk

toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Er zal in de toekomst dus sprake zijn van een intensiever en ander gebruik, passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Bij de vestiging van het voorkeursrecht gaat het om een discretionaire bevoegdheid. Dit betekent dat, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, uw raad bij de toepassing van de bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen beoordelingsruimte toekomt. Zoals de Afdeling in het verleden heeft overwogen, heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 10 maart 2004, zaaknr. 200305022/1 en uitspraak van de Afdeling d.d. 27 oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO1862).

Verder maakt het vestigen van het voorkeursrecht 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. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker niet langer de zijn toekomende eigendomsrechten niet zou kunnen uitoefenen, maar alleen dat hij bij het overgaan tot vervreemding van zijn eigendom eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 4 maart 2009, zaaknr. 200803878/1).

De commissie is met uw raad van oordeel dat er door het samenvoegen en vergroten van een aantal woningen een gedifferentieerder woningaanbod ontstaat.

De commissie merkt nog op dat zij ambtshalve bekend is met het voorkeursrecht Fazantstraat en de bezwaarprocedures die hierover zijn gevoerd. In het kader van het voorkeursrecht Fazantstraat wordt eveneens ingezet op het samenvoegen van woningen. Ook in het voorkeursrecht Fazantstraat gebeurt dit door het toepassen van het programma Samenvoegen en Vergroten dat haar oorsprong vindt in het NPRZ. Het voorkeursrecht Fazantstraat kent dezelfde vestigingsgrondslag als het voorliggende voorkeursrecht Frans Bekkerstraat. Eerder heeft de Algemene Bezwaarschriftencommissie zich met deze vestigingsgrondslag verenigd. De commissie ziet in het geval van het gevestigde voorkeursrecht Frans Bekkerstraat geen aanleiding anders te oordelen over de vestigingsgrondslag.

De commissie merkt voorts nog op dat zij hetgeen in het verweerschrift in reactie op de bezwaren is weergegeven onderschrijft. De commissie herhaalt nog dat het vestigen van het voorkeursrecht eigenaren niet verplicht om hun gronden aan de gemeente te verkopen. De Wvg heeft als gevolg dat de eigenaar zijn gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden voordat de gronden aan een derde verkocht mogen worden. Indien een eigenaar niet wenst te verkopen, dan verandert er voor de eigenaar niets.

Indien de woning wordt aangeboden aan de gemeente zal bij een taxatie door een taxateur rekening worden gehouden met het onderhoudsniveau van het appartement. Deze kosten kunnen daarom niet als verloren worden beschouwd.

Conclusie

Op grond van het voorgaande adviseert de commissie u dan ook:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

De Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer III,

De secretaris,

De voorzitter,

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[DEFINITIEF:LOGO RDAM B&W]



Retouradres: Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam
Ons kenmerk: A.B.2022.3.02997

Bezoekadres: Stadhuis
Coolingsingel 40 Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: juridischdienstenbo@rotterdam.nl

Inlichtingen Juridische diensten:
Fax: (010) 267 63 00
Inlichtingen: administratie
Telefoon: (010) 267 59 83

Uw brief van: 17 december 2021
Ons kenmerk: A.B.2022.3.02997/YVN
Betreft: beslissing op bezwaarschrift

Datum: [DEFINITIEF:W500]

De raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het bezwaarschrift van [REDACTED] (verder te noemen: bezwaarmaakster) d.d. 17 december 2021, waarbij bezwaar is gemaakt tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2001, tot de voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de percelen op de bij dit besluit behorende lijst nummer 21bb01323 en tekeningnummer 21bb013232 als gronden waarop de Wvg van toepassing is, welk bezwaar mede geacht wordt te zijn gericht tegen zijn genomen besluit d.d. 24 februari 2022, gepubliceerd op 25 februari 2022, tot het op basis van artikelen 2 en 5 van de Wvg definitief aanwijzen van de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb12) en tekening (22bb110) als gronden waarop de Wvg van toepassing is;

Alsmede bijgevoegd advies d.d. 31 oktober 2022 met kenmerk A.B.2022.3.02997/YVN van kamer III van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, die bezwaarmaakster in de gelegenheid heeft gesteld zich in haar vergadering van 31 oktober 2022 te doen horen;

Overwegende dat de in dit advies vervatte overwegingen worden onderschreven en dit advies dan ook in zijn geheel wordt overgenomen;

Gelet op de toepasselijke wettelijke voorschriften;

BESLUIT:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

Rotterdam,

De Griffier,

De Voorzitter,

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken (gerekend vanaf de dag na verzending van dit besluit) een gemotiveerd beroepsschrift indienen bij:

De Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage:

1) Advies

A.B.2022.3.02997/YVN

Advies op een bezwaarschrift inzake de vestiging van een voorkeursrecht Frans Bekkerstraat op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Rotterdam, 31 oktober 2022

Aan de Gemeenteraad,

Voor het uitbrengen van advies hebben wij ons beraden over het bezwaarschrift van [REDACTED] hierna te noemen bezwaarmaakster. Dit bezwaarschrift is mede gericht tegen uw besluit waarbij op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110) zijn aangewezen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Hoorzitting

Op 31 oktober 2022 vond er een hoorzitting plaats, ten overstaan van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

[REDACTED]

De commissie werd bijgestaan door mevrouw [REDACTED]

Tevens aanwezig waren mevrouw [REDACTED] namens Stadsontwikkeling.

Bezwaarmaakster is ter zitting verschenen.

Van de hoorzitting is, met toestemming van de aanwezigen, een geluidsopname gemaakt en deze is toegevoegd aan het bezwaardossier. Voor zover hetgeen tijdens de zitting is besproken van belang is voor de heroverweging in bezwaar wordt dat bij de onderstaande overwegingen vermeld.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 30 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in de Frans Bekkerstraat toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vergroten op basis van het Werkprogramma Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Wonen 2019-2022 en de percelen op de lijst nummer 21bb013233 en tekening nummer 21bb013232 aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is, voor de duur van maximaal drie maanden op basis van artikel 6 van de Wvg voor die gebieden waar de samenvoegen/vernieuwbouwaanpak van toepassing is.

Het collegebesluit is op 6 december 2021 gepubliceerd.

Het conceptraadsvoorstel tot aanwijzing van de gronden ingevolge artikel 2 en 5 Wvg heeft gedurende zes weken, van 7 december 2021 tot en met 17 januari 2022, ter inzage gelegen. Gedurende vier weken, tot 3 januari 2022, is de gelegenheid gegeven zienswijzen in te dienen over het raadsvoorstel.

In het raadsvoorstel is het volgende aangegeven.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is allereerst gericht op de mensen uit Zuid. Via de pijlers Onderwijs en Werk zet het programma in op verbetering van hun maatschappelijke positie. De pijler Wonen zet zich in om de bewoners van Rotterdam Zuid een aantrekkelijk en veilig woonmilieu te bieden en zorgt ervoor dat voor verschillende huishoudens en inkomens een woning beschikbaar is.

Om de wijken veerkrachtig en aantrekkelijker te maken voor iedereen, is het nodig om in te grijpen in de huidige woningvoorraad die behoefte heeft aan meer diversiteit. Dat betekent het op orde brengen van de basiskwaliteit van bestaande woningen, nieuwbouw van grotere woningen waar er ruimte is, transformatie van diverse gebouwen tot (klus)woningen, samenvoeging van kleine woningen en in sommige gevallen sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor nieuwe grotere woningen.

Binnen de looptijd van het NPRZ wordt beoogd om 35.000 woningen aan te pakken. Hieronder valt een opgave van 10.000 particuliere woningen, waarvoor een 'Grondige aanpak' is vereist. Grondige aanpak wil zeggen sloop nieuwbouw, kluswoningen of samenvoegen. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is de lijn voor wat betreft de voorgenomen transformatie nog eens bevestigd.

Werkprogramma NPRZ 2019-2022

Oud-Charlois is een van de focuswijken in het NPRZ-programma. Het is een wijk die zich goed ontwikkelt, maar om het risico op terugvallen te verminderen dienen ook de kwetsbare plekken in de wijk aangepakt te worden.

Verbetering van de fysieke omgeving van Oud-Charlois is door uw raad als noodzakelijk bestempeld met het vaststellen van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 (19bb14155), waarin focus op deze wijk ligt. Het huidige woningaanbod is eenzijdig met veel kleine en verouderde woningen. In het Werkprogramma is tevens benoemd dat kwetsbare wijken intensief beheer nodig hebben.

Aanpak Frans Bekkerstraat

De doelstellingen voor het project Frans Bekkerstraat zijn de volgende:

1. Via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de woningen in het plangebied, wordt komende vier jaar bijgedragen aan het creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.
2. Via de integrale projectaanpak in samenwerking met onder andere Directie Veilig, Bouw- en Woningtoezicht en Maatschappelijke Ontwikkeling wordt een betere grip op de leefkwaliteit binnen het plangebied gekregen.

Ten behoeve van het realiseren van de doelstellingen van het project heeft de gemeente marktpartij Steenvlinder opdracht gegeven om woningen aan te kopen, samen te voegen of te vergroten en als kluswoning te verkopen aan particulieren met zelfbewoningsplicht. Daarnaast worden eigenaren gestimuleerd om woningen te vergroten door middel van samenvoegen. Woningeigenaren kunnen hiertoe een subsidieaanvraag indienen bij de

gemeente. De aanpak, alsmede het aankopen van vastgoed, vindt geheel op vrijwillige basis plaats. Er zal niet overgegaan worden tot onteigening.

In het plangebied Frans Bekkerstraat zijn 76 woningen gesitueerd. Nu wordt gericht op samenvoegen of vergroten van 50% van deze woningen, zodanig dat de woonomgeving wordt verbeterd.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk. Deze locatie is daarnaast gekozen omdat de buurt bestaat uit appartementen die goed zijn samen te voegen of te vergroten. Met de samenwerking tussen Steenvlinder en de gemeente voor het verbeteren van de woningen, kan de nodige impuls worden gegeven aan de geleidelijke verbetering van een groter gebied in Oud-Charlois.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vergroten in de Frans Bekkerstraat wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen. Dat wordt om meerdere redenen gedaan:

- Door het voorkeursrecht toe te passen versterkt de gemeente haar regiepositie bij de uitwerking van het Werkprogramma NRPZ Wonen 2019-2022.
- Frans Bekkerstraat ligt centraal in Oud-Charlois. Daarom wordt niet alleen een kwaliteitsverbetering van het plangebied verwacht, maar ook in de omliggende woonblokken.
- Het voorkeursrecht brengt het halen van de doelstellingen van het project dichterbij, met andere woorden; als het voorkeursrecht niet wordt gevestigd, worden de doelstellingen van het project Frans Bekkerstraat niet of moeilijker gehaald.
- Door de inzet van Wvg wordt de bekendheid van het programma samenvoegen/vergroten groter waardoor meer eigenaren direct in contact komen met de gemeente om de mogelijkheden voor samenvoegen en vergroten te verkennen.
- In de Frans Bekkerstraat is een hoog percentage (circa 66%) woningen verhuurd door beleggers.

De aanpak die wordt voorgesteld, draagt in grote mate bij aan het eindbeeld: Frans Bekkerstraat met toekomstperspectief, woningen die in goede staat zijn en een woningvoorraad met een gevarieerd aanbod, waar Rotterdammers graag willen blijven wonen. Dit eindbeeld is duidelijk anders dan het huidige beeld.

Op 2 december 2021 heeft uw raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is globaal en geen basis voor een vestiging van een voorkeursrecht. Wel is in deze Omgevingsvisie een moderniseringslocatie aangegeven voor de focuswijken. Het voornemen bestaat om dit gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wet ruimtelijke ordening (Wro) (of moderniseringslocatie op grond van artikel 4.18 Omgevingswet).

Reden van vestiging voor dit project

Op dit moment wordt in Oud-Charlois en omgeving een tendens waargenomen, waarbij woningen door beleggers voor een hogere prijs worden aangekocht dan hetgeen een 'redelijk handelend' eigenaar-bewoner zou bieden. Van belang is dat de gemeente bij de toekomstige aankopen geconfronteerd wordt met deze transacties.

Het bereiken van aankoopovereenstemming wordt steeds moeilijker omdat er sprake is van prijsopdrijving. De prijsontwikkeling kan daarbij vormen aannemen dat op enig steeds meer druk komt te staan op de financiering van de beoogde ontwikkeling.

Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

Er wordt gezien dat verbeteringen mogelijk zijn in de leefbaarheid in de wijk door de nieuwe en zittende eigenaren te faciliteren met een sterkere woningdifferentiatie.

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden.

Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg, versterkt de gemeente haar regiepositie, omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld woningen te kopen.

Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Omvang vestigingsgebied

De omvang van het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is bepaald aan de hand van het Werkprogramma NPRZ, de logische afbakening van de woonblokken en de op basis daarvan opgestelde Plan van aanpak van Steenvlinder. Het betreft 76 woningen waarop de Wvg gevestigd wordt.

Op basis van informatie uit het kadaster en inspecties blijkt één woning binnen het plangebied te zijn samengevoegd. Op deze woning wordt geen voorkeursrecht gevestigd. Indien er meer woningen blijken te zijn samengevoegd wordt de Wvg ingetrokken, na inspectie door de gemeente. Bij woningen die in de toekomst door Steenvlinder of de eigenaar zelf, conform de richtlijnen van de gemeente, zijn samengevoegd of vergroot wordt het voorkeursrecht ingetrokken.

De begrenzing van het vestigingsgebied geeft nog geen zekerheid over de uiteindelijke reikwijdte van het samenvoegplan. Het is dan ook logisch dat in dit stadium van het proces de omvang van het plangebied nog niet volledig vaststaat.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan zal pas de daadwerkelijke begrenzing van het project kunnen worden bepaald. Op dat moment kan geconstateerd worden of de vestigingsgrens te ruim of te krap bemeten is. Deze kan dan alsnog worden aangepast door middel van de daartoe te nemen besluiten.

Vestigingsgrondslag

Op basis van jurisprudentie is afgewogen wat de juiste vestigingsgrondslag is. Omdat een gedetailleerde structuurvisie of een bestemmingsplan waarin de voorgenomen bestemming is verankerd ontbreekt, wordt de vestiging gebaseerd op de grofmazige vestigingsgrondslag ex artikel 5 Wvg.

Voldoen aan vestigingsvereisten

De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van de beoogde bestemmingen.

In het plangebied is concreet sprake van samenvoegen en vergroten van een deel van de kleine appartementen naar grotere woningen. Daarnaast wordt de woon- en leefkwaliteit van

de Frans Bekkerstraat fors verbeterd door de ingrepen. Er is dus sprake van een beter gebruik dan het huidige gebruik, ook al zal het gebruik binnen de woonfunctie blijven. Dit gebruik is tevens passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Uiteindelijk zal in het bestemmingsplan/omgevingsplan exact worden vastgelegd wat de bestemming zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

Daarnaast zal bij het bestemmingsplan/omgevingsplan het gebied als Moderniseringsgebied in de zin van artikel 3.5 Wro worden aangewezen. In dit gebied is sprake van een noodzakelijke modernisering of vervanging van bebouwing met dezelfde bouwmassa. Zolang de modernisering niet is verwezenlijkt, wordt het huidige gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De eigenaar is niet verplicht om de woning te verkopen, echter de verkoper kan zijn woning niet vrij verkopen aan een derde. De gesprekken vinden op minnelijke wijze plaats.

Belangenafweging

Het voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de differentiatie van het woningaanbod door samenvoegen en vergroten in het plangebied Frans Bekkerstraat. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de eigenaar om zijn woning vrij te kunnen verkopen. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan het college aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. Eigenaren zijn namelijk niet verplicht om te verkopen en als zij wel willen verkopen krijgen ze een reële prijs geboden op basis van taxatie van de woning.

Bovendien zijn de belangen van de eigenaren in de wet zelf al meegewogen. De Wvg kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

Verwerving

De gemeente verleent Steenvlinder vrijstelling van het voorkeursrecht voor de verwerving van woningen binnen het plangebied. Voor samenvoegen en vergroten geldt, als de eigenaar wenst te verkopen, dat Steenvlinder in overleg met de eigenaar de aankooponderhandelingen starten. Steenvlinder zal de gemeente periodiek op de hoogte houden van de voortgang. Ook kan de eigenaar zijn eigendom aanbieden aan de gemeente, waarna de gemeente de eigenaar in contact brengt met Steenvlinder.

Als er is besloten om aan te kopen zal de marktwaarde van de woning(en) door een onafhankelijke taxateur worden getaxeerd, waarna de onderhandelingen worden gestart met de eigenaar. Omdat de verkoop via Steenvlinder verloopt en een vrijwillig karakter heeft wordt er geen schadeloosstelling aangeboden.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Kanttekeningen

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente of Steenvlinder eigenaar wordt van de gronden en appartementsrechten. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente of aan Steenvlinder. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden of appartementsrechten eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

Communicatie

De gemeente is voor én na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact geweest met de eigenaren en huurders. Dit varieert van schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk.

In de Wvg en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat eigenaren moeten worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven. Bij alle vormen van communicatie wordt toegezien op de handhaving van de geldende RIVM-maatregelen omtrent corona, zodat veilige communicatie voor eenieder gegarandeerd wordt.

De betrokkenen (eigenaren en huurders) zijn reeds per (aangetekende) brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing. Daarbij is duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn en het feit dat de gemeente niet tot onteigening zal overgaan. Hierin is ook vermeld dat eigenaren gehoord kunnen worden, alvorens het raadsbesluit wordt genomen. In de brief is tevens aangegeven hoe de eigenaren de gemeente kunnen benaderen voor het indienen van zienswijze en bezwaren en waar de betrokkenen terecht kunnen met hun vragen.

Het voorkeursrecht heeft in eerste instantie alleen gevolgen voor de eigenaar. Er zijn ook huurders binnen het Wvg-gebied. Er is voor gekozen om deze huurders, voor zover ze achterhaald konden worden, een brief te sturen met informatie over het voorkeursrecht en over het samenvoegen en vernieuwbouwen.

Bestreden besluit

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 februari 2022;

Gelet op het feit dat gezamenlijk met de partners in 2011 het NPRZ is gelanceerd;

Gelet op de ambitie om de wijken diverser te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau;

Gelet op het doel om onder andere de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus in Rotterdam Zuid te doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus;

Gelet op dat aan de gronden de bestemming wonen is toebedacht, waarbij sprake is van beter en ander gebruik dan het huidige woongebruik;

Gelet op het feit dat de gemeente haar regiepositie wil versterken;

Gelet op de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

Gelet op het feit dat er nu nog geen bestemmingsplan is vastgesteld voor de beoogde nieuwe ontwikkeling en er geen in voldoende mate gedetailleerde structuurvisie voorhanden is waaruit de toekomstige bestemming blijkt en de gemeenteraad voornemens is een omgevingsvisie voor een groter gebied vast te stellen, waarna een omgevingsplan zal volgen,

waarna het voorkeursrecht automatisch wordt verlengd met een periode van 10 jaar (na inwerkingtreding van dat omgevingsplan);

Gelet op het feit dat in de Omgevingsvisie de focuswijken zijn aangewezen als moderniseringslocatie en het voornemen bestaat om in het bestemmingsplan/omgevingsplan de locatie aan te wijzen als een moderniseringsgebied ex artikel 3.5 Wro of het equivalent in de nieuwe Omgevingswet;

Gelet op het feit dat er vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 van de Wvg;

Dat er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

Dat de zienswijze in de bij het raadsvoorstel behorende reactienota zienswijzen geen aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van dit besluit;

Gelet op het feit dat niet eerder voor deze gronden een voorkeursrecht van toepassing was;

wordt besloten:

- In de Frans Bekkerstraat toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vergroten op basis van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110) aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.
- De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

Bezwaren

"1. Als ik mijn woning zou willen verkopen moet ik deze aan de Gemeente aanbieden, nu voor drie maanden, maar dit Wvg voorkeursrecht wordt nog verlengd naar 3 of 10 jaren.

Als ik de woning eerst aan de Gemeente moet aanbieden, en niet op de vrije markt kan verkopen, loop ik misschien duizenden euro's mis. Ik wil er niet aan vastzitten, dat ik mijn woning voor weinig geld (onder de momentele marktwaaarde) moet verkopen, als ik die in de toekomstige tijd zou willen verkopen. Daarom leg ik hiertegen bezwaar in. De woning boven mij is tenslotte net in mei 2021 verkocht en heeft 200.000 euro opgeleverd aan de eigenaar. Ik denk niet, dat de Gemeente mij zo een prijs zou bieden. Om te weten, wat de Gemeente mij zou bieden, was ik bij het inloopspreekuur van de Steenvlinder (mevrouw Luijendijk) op 9-12-2021, en heb haar gevraagd wat de Gemeente mij zou bieden voor de woning. Ze zei, dat er eerst een taxatie van de woning plaats zou moeten vinden. Als ik niet weet, wat ik zou kunnen krijgen, kan ik momenteel niet verder erover nadenken, om de woning eventueel te verkopen.

2. Een tweede reden is, dat zelfs als ik wil verkopen, ik momenteel alleen een woning zou moeten kopen, omdat mijn echtgenoot al een halfjaar ziek is, en niet met mij in een nieuwe woning zou kunnen investeren. Dat maakt het voor mij ook moeilijker om een andere woning te kopen, omdat de prijzen voor woningen momenteel heel hoog zijn.

Ik wist niet eerder van deze verbouwingsplannen in ons woonblok, omdat ik bij de laatste VvE vergadering door werk in het buitenland niet kon deelnemen.

3. Mevrouw Luijendijk vertelde me, dat woningen voor gezinnen met kinderen zullen worden samengevoegd, om deze woningen groter te maken. Voor mij is dat niet nodig. Ik weet wel, dat hier in het portiek gezinnen wonen met drie kinderen. Maar als je zo veel kinderen hebt, of in de tussentijd krijgt, dan ga je toch ook niet in een 55 vierkante meter woning wonen.

Ik wil in ieder geval niet zo veel geld verliezen, alleen omdat andere mensen zo veel kinderen hebben of krijgen, daarom wil ik graag van deze regeling worden uitgenomen.”

Ontvankelijkheid

Het besluit van het college tot het op grond van artikel 6 van de Wvg voorlopig aanwijzen van de percelen, die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110), als gronden waarop de Wvg van toepassing is, dateert van 30 november 2021 en is op 6 december 2021 bekendgemaakt. Het bezwaarschrift is gedagtekend 17 december 2021, is op 22 december 2021 verzonden en is op 23 december 2021 ontvangen.

Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet voorts aan de vereisten van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarmee het bezwaar ontvankelijk kan worden geacht.

Het bezwaar wordt op grond van artikel 6 lid 3 Wvg mede geacht te zijn gericht tegen uw raadsbesluit van 24 februari 2022, dat op 25 februari 2022 is bekendgemaakt.

Reactie van cluster Stadsontwikkeling

Verweer naar aanleiding van het bezwaarschrift.

Ad 1 en 2.

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. 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. Dat is in artikel 13 lid 4 Wvg geregeld. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Zoals reeds genoemd zijn eigenaren niet verplicht om aan de gemeente te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en zo ja, wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan. Wanneer een eigenaar aangeeft een appartement te willen verkopen, wordt er met deze eigenaar persoonlijk overlegd over de mogelijkheden.

Ad. 3.

Met het NPRZ 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 doorbreken 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.

De gemeente heeft in het kader van het NPRZ twee doelstellingen voor het project Frans Bekkerstraat:

1. Via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de straten in het projectgebied, wordt komende vier jaar bijgedragen aan het creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.
2. Via de integrale projectaanpak in samenwerking met o.a. Directie Veilig, Bouw- en Woningtoezicht en Maatschappelijk Ontwikkeling krijgen we een betere grip op de leefkwaliteit binnen dit projectgebied.

Uiteindelijk hoopt de gemeente dat er een meer divers woningaanbod zal zijn, waardoor voor zowel zittende eigenaren als nieuwe eigenaren (waaronder sociale stijgers) een plek komt om in de Frans Bekkerstraat te wonen. Daarmee maakt de gemeente de woonwijk bestendig voor de toekomst.

Om tot uitvoering van het programma Samenvoegen en vergroten te komen, heeft de gemeente het voorkeursrecht gevestigd. De gemeente houdt daardoor de regie van de herontwikkeling in handen. Daarnaast wordt ze in de gelegenheid gesteld om de aangeboden woningen te kopen, zodat de gemeente over kan gaan tot samenvoegen of vergroten. Nadat dat gebeurd is, kan de gemeente de samengevoegde woning weer verkopen.

Ten behoeve van de doelstellingen van het project worden eigenaren gestimuleerd om woningen te vergroten door middel van samenvoegen. Woningeigenaren kunnen hiertoe een subsidieaanvraag indienen. De gemeente acht een voorkeursrecht nodig om de regie te houden op de ontwikkelingen in de Frans Bekkerstraat, zodat er optimale kansen zijn om het gebied kwalitatief hoogwaardig in te vullen.

Overwegingen

Het onderhavige voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat uw raad bevoegd is een voorkeursrecht te nemen zonder dat daarvoor een vestigingsgrondslag te vinden is in een ruimtelijk plan op grond van de Wro. Dit artikel strekt ertoe dat uw raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een structuurvisie of bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het bestaande gebruik, opdat reeds in een vroeg stadium slagvaardig kan worden opgetreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Duidelijk mag zijn dat in deze fase de toegedachte bestemming slechts globaal en in algemene bewoordingen kan worden aangegeven. Dit is inherent aan voornoemd artikel 5. In jurisprudentie is dit meermalen overwogen. Gewezen wordt in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 april 2006 met zaak nr. 200508246 en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 maart 2004 met zaak nr. 200304767.

Uit artikel 5 Wvg volgt dat er twee eisen zijn waaraan moet worden voldaan om het voorkeursrecht te kunnen toepassen. In het toekomstige plan moet sprake zijn van een niet agrarische bestemming en er moet sprake zijn van een ander gebruik dan ten tijde van de toepassing aanwezig.

De commissie moet allereerst beoordelen of terzake van het voorkeursrecht Frans Bekkerstraat aan de vestigingseisen van artikel 5 Wvg is voldaan.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijke andere gebruiksvormen.

Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een "afwijkend gebruik" kunnen worden gesproken. Uit de wetsgeschiedenis (Tweede Kamer, 1976-1977, 13713, nr. 9, p.6) volgt voorts dat ook bij een beter gebruik dan het bestaande gebruik van "afwijkend gebruik" zal kunnen worden gesproken. De commissie is ambtshalve bekend met een recente uitspraak van de rechtbank Rotterdam over het voorkeursrecht Urkersingel waarin dit is bevestigd. De rechtbank neemt daarbij in overweging dat ook sprake is van afwijkend gebruik als sprake is van een beter gebruik. Aan de basis van het voorkeursrecht Urkersingel lag het raadsvoorstel, het NPRZ, meer in het bijzonder het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, uitvoeringsplan 2019-2022.

Uit de uitspraak van de Afdeling van 22 november 2006 in zaak nr. 200602047/1 volgt dat de wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden voldoende is ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol.

Naar het oordeel van de commissie doet zich in de voorliggende kwestie waar het gaat om het voorkeursrecht Frans Bekkerstraat een vergelijkbare situatie voor als die van het voorkeursrecht Urkersingel. Het NPRZ ligt ook aan de basis van dit voorkeursrecht. Om tot de uitvoering van het programma Samenvoegen en vergroten te komen is het voorkeursrecht gevestigd. De gemeente houdt daardoor de regie van de herontwikkeling in handen. Het NPRZ betreft (kortweg gezegd) een programma van het Rijk, de gemeente Rotterdam en verschillende partners. Uit stukken (waaronder via internet te raadplegen stukken) blijkt dat in dit programma wordt gewerkt aan een gezonde toekomst voor Rotterdam en er een nieuw perspectief is gekozen voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. In de uitvoeringsplannen wordt beschreven welke weg hiervoor moet worden afgelegd. Het meest recente uitvoeringsplan is het NPRZ, uitvoeringsplan 2019-2022. In het hoofdstuk "Pijler Wonen" wordt ingezoomd op de transformatie van de woonmilieus op Zuid.

De doelstellingen voor de Frans Bekkerstraat zijn onder andere via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de woningen in het gebied, een bijdrage creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.

In het plangebied Frans Bekkerstraat zijn 76 woningen gesitueerd. Nu wordt gericht op samenvoegen of vergroten van 50% van deze woningen, zodanig dat de woonomgeving wordt verbeterd.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk. Deze locatie is daarnaast gekozen omdat de buurt bestaat uit appartementen die goed zijn samen te voegen of te vergroten.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vergroten in de Frans Bekkerstraat wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen, omdat dit de regiepositie van de gemeente versterkt bij de uitwerking van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.

Op 2 december 2021 heeft uw raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is globaal en geen basis voor vestiging van een voorkeursrecht. Wel is in de Omgevingsvisie een moderniseringslocatie aangegeven voor de focuswijken. Het voornemen bestaat om dit gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wro (of moderniseringslocatie op grond van artikel 4.18 Omgevingswet).

Naar de mening van de commissie heeft uw raad het voorkeursrecht kunnen vestigen op basis van artikel 2 en 5 Wvg. Met uw raad is de commissie van oordeel dat op grondslag van dit artikel het voorkeursrecht kan worden gevestigd. De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van het beoogde woongebruik. Het aantal vierkante meters woonoppervlak zal aanzienlijk toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Er zal in de toekomst dus sprake zijn van een intensiever en ander gebruik, passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Bij de vestiging van het voorkeursrecht gaat het om een discretionaire bevoegdheid. Dit betekent dat, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, uw raad bij de toepassing van de bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen beoordelingsruimte toekomt. Zoals de Afdeling in het verleden heeft overwogen, heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 10 maart 2004, zaaknr. 200305022/1 en uitspraak van de Afdeling d.d. 27 oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO1862).

Verder maakt het vestigen van het voorkeursrecht 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. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker niet langer de zijn toekomstige eigendomsrechten niet zou kunnen uitoefenen, maar alleen dat hij bij het overgaan tot vervreemding van zijn eigendom eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de

gronden te kopen (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 4 maart 2009, zaaknr. 200803878/1).

De commissie is met uw raad van oordeel dat er door het samenvoegen en vergroten van een aantal woningen een gedifferentieerder woningaanbod ontstaat.

De commissie merkt nog op dat zij ambtshalve bekend is met het voorkeursrecht Fazantstraat en de bezwaarprocedures die hierover zijn gevoerd. In het kader van het voorkeursrecht Fazantstraat wordt eveneens ingezet op het samenvoegen van woningen. Ook in het voorkeursrecht Fazantstraat gebeurt dit door het toepassen van het programma Samenvoegen en Vergroten dat haar oorsprong vindt in het NPRZ. Het voorkeursrecht Fazantstraat kent dezelfde vestigingsgrondslag als het voorliggende voorkeursrecht Frans Bekkerstraat. Eerder heeft de Algemene Bezwaarschriftencommissie zich met deze vestigingsgrondslag verenigd. De commissie ziet in het geval van het gevestigde voorkeursrecht Frans Bekkerstraat geen aanleiding anders te oordelen over de vestigingsgrondslag.

De commissie onderschrijft verder hetgeen in het verweerschrift is aangegeven en neemt de inhoud van het verweerschrift onverkort over. De commissie benadrukt hierbij dat eigenaren niet verplicht zijn om aan de gemeente te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en zo ja, wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan. Wanneer een eigenaar aangeeft een appartement te willen verkopen, wordt er met deze eigenaar persoonlijk overlegd over de mogelijkheden. De eigenaren krijgen de marktwaarde voor hun woning, als zij de woning aanbieden.

Conclusie

Op grond van het voorgaande adviseert de commissie u dan ook:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

De Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer III,

De secretaris,

De voorzitter,

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[DEFINITIEF:LOGO RDAM B&W]



Retouradres: Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam
Ons kenmerk: A.B.2022.3.10446

Bezoekadres: Stadhuis
Coolingsingel 40 Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: juridischendienstenbco@rotterdam.nl

Inlichtingen Juridische diensten:
Fax: (010) 267 63 00
Inlichtingen: administratie
Telefoon: (010) 267 59 83

Uw brief van: 4 april 2022
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: A.B.2022.3.10446/YVN
Betreft: beslissing op bezwaarschrift

Datum: [DEFINITIEF:W500]

De raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het bezwaarschrift van de heer [REDACTED] (verder te noemen: bezwaarmaker) d.d. 4 april 2022, waarbij bezwaar is gemaakt tegen zijn besluit d.d. 24 februari 2022, gepubliceerd op 25 februari 2022, tot het op basis van artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) definitief aanwijzen van de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb12) en tekening (22bb110) als gronden waarop de Wvg van toepassing is;

Alsmede bijgevoegd advies d.d. 31 oktober 2022 met kenmerk A.B.2022.3.10446/YVN van kamer III van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, die bezwaarmaker in de gelegenheid heeft gesteld zich in haar vergadering van 31 oktober 2022 te doen horen;

Overwegende dat de in dit advies vervatte overwegingen worden onderschreven en dit advies dan ook in zijn geheel wordt overgenomen;

Gelet op de toepasselijke wettelijke voorschriften;

BESLUIT:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

Rotterdam,

De Griffier,

De Voorzitter,

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken (gerekend vanaf de dag na verzending van dit besluit) een gemotiveerd beroepschrift indienen bij:

De Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage:

1) Advies

A.B.2022.3.10446/YVN

Advies op een bezwaarschrift inzake de vestiging van een voorkeursrecht Frans Bekkerstraat op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Rotterdam, 31 oktober 2022

Aan de Gemeenteraad,

Voor het uitbrengen van advies hebben wij ons beraden over het bezwaarschrift van de heer [REDACTED] ierna te noemen bezwaarmaker. Dit bezwaarschrift is gericht tegen uw besluit waarbij op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110) zijn aangewezen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Hoorzitting

Op 31 oktober 2022 vond er een hoorzitting plaats, ten overstaan van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

[REDACTED]

De commissie werd bijgestaan door mevrouw [REDACTED]

Tevens aanwezig waren [REDACTED] namens Stadsontwikkeling.

Bezwaarmaker is ter zitting verschenen in gezelschap van zijn vader.

Van de hoorzitting is, met toestemming van de aanwezigen, een geluidsopname gemaakt en deze is toegevoegd aan het bezwaardossier. Voor zover hetgeen tijdens de zitting is besproken van belang is voor de heroverweging in bezwaar wordt dat bij de onderstaande overwegingen vermeld.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 30 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in de Frans Bekkerstraat toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vergroten op basis van het Werkprogramma Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Wonen 2019-2022 en de percelen op de lijst nummer 21bb013233 en tekening nummer 21bb013232 aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is, voor de duur van maximaal drie maanden op basis van artikel 6 van de Wvg voor die gebieden waar de samenvoegen/ vernieuwbouwaanpak van toepassing is.

Het collegebesluit is op 6 december 2021 gepubliceerd.

Het conceptraadsvoorstel tot aanwijzing van de gronden ingevolge artikel 2 en 5 Wvg heeft gedurende zes weken, van 7 december 2021 tot en met 17 januari 2022, ter inzage gelegen. Gedurende vier weken, tot 3 januari 2022, is de gelegenheid gegeven zienswijzen in te dienen over het raadsvoorstel.

In het raadsvoorstel is het volgende aangegeven.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is allereerst gericht op de mensen uit Zuid. Via de pijlers Onderwijs en Werk zet het programma in op verbetering van hun maatschappelijke positie. De pijler Wonen zet zich in om de bewoners van Rotterdam Zuid een aantrekkelijk en veilig woonmilieu te bieden en zorgt ervoor dat voor verschillende huishoudens en inkomens een woning beschikbaar is.

Om de wijken veerkrachtig en aantrekkelijker te maken voor iedereen, is het nodig om in te grijpen in de huidige woningvoorraad die behoefte heeft aan meer diversiteit. Dat betekent het op orde brengen van de basiskwaliteit van bestaande woningen, nieuwbouw van grotere woningen waar er ruimte is, transformatie van diverse gebouwen tot (klus)woningen, samenvoeging van kleine woningen en in sommige gevallen sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor nieuwe grotere woningen.

Binnen de looptijd van het NPRZ wordt beoogd om 35.000 woningen aan te pakken. Hieronder valt een opgave van 10.000 particuliere woningen, waarvoor een 'Grondige aanpak' is vereist. Grondige aanpak wil zeggen sloop nieuwbouw, kluswoningen of samenvoegen. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is de lijn voor wat betreft de voorgenomen transformatie nog eens bevestigd.

Werkprogramma NPRZ 2019-2022

Oud-Charlois is een van de focuswijken in het NPRZ-programma. Het is een wijk die zich goed ontwikkelt, maar om het risico op terugvallen te verminderen dienen ook de kwetsbare plekken in de wijk aangepakt te worden.

Verbetering van de fysieke omgeving van Oud-Charlois is door uw raad als noodzakelijk bestempeld met het vaststellen van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 (19bb14155), waarin focus op deze wijk ligt. Het huidige woningaanbod is eenzijdig met veel kleine en verouderde woningen. In het Werkprogramma is tevens benoemd dat kwetsbare wijken intensief beheer nodig hebben.

Aanpak Frans Bekkerstraat

De doelstellingen voor het project Frans Bekkerstraat zijn de volgende:

1. Via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de woningen in het plangebied, wordt komende vier jaar bijgedragen aan het creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.
2. Via de integrale projectaanpak in samenwerking met onder andere Directie Veilig, Bouw- en Woningtoezicht en Maatschappelijke Ontwikkeling wordt een betere grip op de leefkwaliteit binnen het plangebied gekregen.

Ten behoeve van het realiseren van de doelstellingen van het project heeft de gemeente marktpartij Steenvlinder opdracht gegeven om woningen aan te kopen, samen te voegen of te vergroten en als kluswoning te verkopen aan particulieren met zelfbewoningsplicht. Daarnaast worden eigenaren gestimuleerd om woningen te vergroten door middel van samenvoegen. Woningeigenaren kunnen hiertoe een subsidieaanvraag indienen bij de

gemeente. De aanpak, alsmede het aankopen van vastgoed, vindt geheel op vrijwillige basis plaats. Er zal niet overgegaan worden tot onteigening.

In het plangebied Frans Bekkerstraat zijn 76 woningen gesitueerd. Nu wordt gericht op samenvoegen of vergroten van 50% van deze woningen, zodanig dat de woonomgeving wordt verbeterd.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk. Deze locatie is daarnaast gekozen omdat de buurt bestaat uit appartementen die goed zijn samen te voegen of te vergroten. Met de samenwerking tussen Steenvlinder en de gemeente voor het verbeteren van de woningen, kan de nodige impuls worden gegeven aan de geleidelijke verbetering van een groter gebied in Oud-Charlois.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vergroten in de Frans Bekkerstraat wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen.

Dat wordt om meerdere redenen gedaan:

- Door het voorkeursrecht toe te passen versterkt de gemeente haar regiepositie bij de uitwerking van het Werkprogramma NRPZ Wonen 2019-2022.
- Frans Bekkerstraat ligt centraal in Oud-Charlois. Daarom wordt niet alleen een kwaliteitsverbetering van het plangebied verwacht, maar ook in de omliggende woonblokken.
- Het voorkeursrecht brengt het halen van de doelstellingen van het project dichterbij, met andere woorden; als het voorkeursrecht niet wordt gevestigd, worden de doelstellingen van het project Frans Bekkerstraat niet of moeilijker gehaald.
- Door de inzet van Wvg wordt de bekendheid van het programma samenvoegen/vergroten groter waardoor meer eigenaren direct in contact komen met de gemeente om de mogelijkheden voor samenvoegen en vergroten te verkennen.
- In de Frans Bekkerstraat is een hoog percentage (circa 66%) woningen verhuurd door beleggers.

De aanpak die wordt voorgesteld, draagt in grote mate bij aan het eindbeeld:

Frans Bekkerstraat met toekomstperspectief, woningen die in goede staat zijn en een woningvoorraad met een gevarieerd aanbod, waar Rotterdammers graag willen blijven wonen. Dit eindbeeld is duidelijk anders dan het huidige beeld.

Op 2 december 2021 heeft uw raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is globaal en geen basis voor een vestiging van een voorkeursrecht. Wel is in deze Omgevingsvisie een moderniseringslocatie aangegeven voor de focuswijken. Het voornemen bestaat om dit gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wet ruimtelijke ordening (Wro) (of moderniseringslocatie op grond van artikel 4.18 Omgevingswet).

Reden van vestiging voor dit project

Op dit moment wordt in Oud-Charlois en omgeving een tendens waargenomen, waarbij woningen door beleggers voor een hogere prijs worden aangekocht dan hetgeen een 'redelijk handelend' eigenaar-bewoner zou bieden. Van belang is dat de gemeente bij de toekomstige aankopen geconfronteerd wordt met deze transacties.

Het bereiken van aankoopovereenstemming wordt steeds moeilijker omdat er sprake is van prijsopdrijving. De prijsontwikkeling kan daarbij vormen aannemen dat op enig steeds meer druk komt te staan op de financiering van de beoogde ontwikkeling.

Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

Er wordt gezien dat verbeteringen mogelijk zijn in de leefbaarheid in de wijk door de nieuwe en zittende eigenaren te faciliteren met een sterkere woningdifferentiatie.

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden.

Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg, versterkt de gemeente haar regiepositie, omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld woningen te kopen.

Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Omvang vestigingsgebied

De omvang van het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is bepaald aan de hand van het Werkprogramma NPRZ, de logische afbakening van de woonblokken en de op basis daarvan opgestelde Plan van aanpak van Steenvlinder. Het betreft 76 woningen waarop de Wvg gevestigd wordt.

Op basis van informatie uit het kadaster en inspecties blijkt één woning binnen het plangebied te zijn samengevoegd. Op deze woning wordt geen voorkeursrecht gevestigd. Indien er meer woningen blijken te zijn samengevoegd wordt de Wvg ingetrokken, na inspectie door de gemeente. Bij woningen die in de toekomst door Steenvlinder of de eigenaar zelf, conform de richtlijnen van de gemeente, zijn samengevoegd of vergroot wordt het voorkeursrecht ingetrokken.

De begrenzing van het vestigingsgebied geeft nog geen zekerheid over de uiteindelijke reikwijdte van het samenvoegplan. Het is dan ook logisch dat in dit stadium van het proces de omvang van het plangebied nog niet volledig vaststaat.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan zal pas de daadwerkelijke begrenzing van het project kunnen worden bepaald. Op dat moment kan geconstateerd worden of de vestigingsgrens te ruim of te krap bemeten is. Deze kan dan alsnog worden aangepast door middel van de daartoe te nemen besluiten.

Vestigingsgrondslag

Op basis van jurisprudentie is afgewogen wat de juiste vestigingsgrondslag is. Omdat een gedetailleerde structuurvisie of een bestemmingsplan waarin de voorgenomen bestemming is verankerd ontbreekt, wordt de vestiging gebaseerd op de grofmazige vestigingsgrondslag ex artikel 5 Wvg.

Voldoen aan vestigingsvereisten

De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van de beoogde bestemmingen.

In het plangebied is concreet sprake van samenvoegen en vergroten van een deel van de kleine appartementen naar grotere woningen. Daarnaast wordt de woon- en leefkwaliteit van

de Frans Bekkerstraat fors verbeterd door de ingrepen. Er is dus sprake van een beter gebruik dan het huidige gebruik, ook al zal het gebruik binnen de woonfunctie blijven. Dit gebruik is tevens passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Uiteindelijk zal in het bestemmingsplan/omgevingsplan exact worden vastgelegd wat de bestemming zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

Daarnaast zal bij het bestemmingsplan/omgevingsplan het gebied als Moderniseringsgebied in de zin van artikel 3.5 Wro worden aangewezen. In dit gebied is sprake van een noodzakelijke modernisering of vervanging van bebouwing met dezelfde bouwmassa. Zolang de modernisering niet is verwezenlijkt, wordt het huidige gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De eigenaar is niet verplicht om de woning te verkopen, echter de verkoper kan zijn woning niet vrij verkopen aan een derde. De gesprekken vinden op minnelijke wijze plaats.

Belangenafweging

Het voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de differentiatie van het woningaanbod door samenvoegen en vergroten in het plangebied Frans Bekkerstraat. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de eigenaar om zijn woning vrij te kunnen verkopen. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan het college aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. Eigenaren zijn namelijk niet verplicht om te verkopen en als zij wel willen verkopen krijgen ze een reële prijs geboden op basis van taxatie van de woning.

Bovendien zijn de belangen van de eigenaren in de wet zelf al meegewogen. De Wvg kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

Verwerving

De gemeente verleent Steenvlinder vrijstelling van het voorkeursrecht voor de verwerving van woningen binnen het plangebied. Voor samenvoegen en vergroten geldt, als de eigenaar wenst te verkopen, dat Steenvlinder in overleg met de eigenaar de aankooponderhandelingen starten. Steenvlinder zal de gemeente periodiek op de hoogte houden van de voortgang. Ook kan de eigenaar zijn eigendom aanbieden aan de gemeente, waarna de gemeente de eigenaar in contact brengt met Steenvlinder.

Als er is besloten om aan te kopen zal de marktwaarde van de woning(en) door een onafhankelijke taxateur worden getaxeerd, waarna de onderhandelingen worden gestart met de eigenaar. Omdat de verkoop via Steenvlinder verloopt en een vrijwillig karakter heeft wordt er geen schadeloosstelling aangeboden.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Kanttekeningen

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente of Steenvlinder eigenaar wordt van de gronden en appartementsrechten. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente of aan Steenvlinder. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden of appartementsrechten eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

Communicatie

De gemeente is voor én na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact geweest met de eigenaren en huurders. Dit varieert van schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk.

In de Wvg en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat eigenaren moeten worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven. Bij alle vormen van communicatie wordt toegezien op de handhaving van de geldende RIVM-maatregelen omtrent corona, zodat veilige communicatie voor eenieder gegarandeerd wordt.

De betrokkenen (eigenaren en huurders) zijn reeds per (aangetekende) brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing. Daarbij is duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn en het feit dat de gemeente niet tot onteigening zal overgaan. Hierin is ook vermeld dat eigenaren gehoord kunnen worden, alvorens het raadsbesluit wordt genomen. In de brief is tevens aangegeven hoe de eigenaren de gemeente kunnen benaderen voor het indienen van zienswijze en bezwaren en waar de betrokkenen terecht kunnen met hun vragen.

Het voorkeursrecht heeft in eerste instantie alleen gevolgen voor de eigenaar. Er zijn ook huurders binnen het Wvg-gebied. Er is voor gekozen om deze huurders, voor zover ze achterhaald konden worden, een brief te sturen met informatie over het voorkeursrecht en over het samenvoegen en vernieuwbouwen.

Bestreden besluit

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 februari 2022;

Gelet op het feit dat gezamenlijk met de partners in 2011 het NPRZ is gelanceerd;

Gelet op de ambitie om de wijken diverser te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau;

Gelet op het doel om onder andere de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus in Rotterdam Zuid te doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus;

Gelet op dat aan de gronden de bestemming wonen is toebedacht, waarbij sprake is van beter en ander gebruik dan het huidige woongebruik;

Gelet op het feit dat de gemeente haar regiepositie wil versterken;

Gelet op de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

Gelet op het feit dat er nu nog geen bestemmingsplan is vastgesteld voor de beoogde nieuwe ontwikkeling en er geen in voldoende mate gedetailleerde structuurvisie voorhanden is waaruit de toekomstige bestemming blijkt en de gemeenteraad voornemens is een omgevingsvisie voor een groter gebied vast te stellen, waarna een omgevingsplan zal volgen,

waarna het voorkeursrecht automatisch wordt verlengd met een periode van 10 jaar (na inwerkingtreding van dat omgevingsplan);

Gelet op het feit dat in de Omgevingsvisie de focuswijken zijn aangewezen als moderniseringslocatie en het voornemen bestaat om in het bestemmingsplan/omgevingsplan de locatie aan te wijzen als een moderniseringsgebied ex artikel 3.5 Wro of het equivalent in de nieuwe Omgevingswet;

Gelet op het feit dat er vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 van de Wvg;

Dat er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

Dat de zienswijze in de bij het raadsvoorstel behorende reactienota zienswijzen geen aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van dit besluit;

Gelet op het feit dat niet eerder voor deze gronden een voorkeursrecht van toepassing was;

wordt besloten:

- In de Frans Bekkerstraat toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vergroten op basis van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110) aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.
- De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

Bezwaren

1. De gemeente heeft bij het vestigen van de Wvg niet de juiste procedure gevolgd.

Bezwaarmaker heeft een verzoek gedaan om te spreken bij de raadsvergadering. Dit verzoek is door de griffie afgewezen. Bezwaarmaker is hierdoor ernstig geschaad in de mogelijkheden om zijn zienswijze en bezwaren aan de raad kenbaar te maken.

2. De gemeente heeft de belanghebbenden onjuist geïnformeerd. De belanghebbenden van de adressen in de Frans Bekkerstraat zijn niet de 'bezitters' van een woning en kunnen derhalve de woning niet te koop aanbieden. De gemeente spreekt in de brief daarom ten onrechte van 'uw woning'. Belanghebbenden beschikken slechts over een appartementsrecht dat eventueel wordt overgedragen.

3. De gemeente heeft niet alle belanghebbenden geïnformeerd. Het eigendom van de Frans Bekkerstraat berust statutair bij de Vereniging van Eigenaren (VvE) van de Frans Bekkerstraat. Hieruit volgt dat de VvE belanghebbende is bij het vestigen van een Wvg. De VvE is echter niet formeel geïnformeerd (twee keer per aangetekende brief) en gewezen om gebruik te maken van het recht om bezwaar te maken, zienswijze in te dienen of om in te spreken. Als lid van de VvE is bezwaarmaker belanghebbende in de VvE en is bezwaarmaker ernstig benadeeld omdat de VvE niet is geïnformeerd.

4. Bezwaarmaker is van mening dat de reactie van het college op de zienswijzen op verschillende gronden ondeugdelijk is.

Ontvankelijkheid

Het besluit dateert van 24 februari 2022 en is op 25 februari 2022 gepubliceerd. Het bezwaarschrift is gedagtekend 4 april 2022 en is op dezelfde datum verzonden en op 5 april 2022 ontvangen. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet voorts aan de vereisten van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarmee het bezwaar ontvankelijk kan worden geacht.

Reactie van cluster Stadsontwikkeling

Verweer naar aanleiding van het bezwaarschrift

Ad 1.

Belanghebbenden kunnen tijdens een gemeenteraadscommissievergadering inspreken en zo hun zorgen of ideeën over een onderwerp dat op de agenda staat persoonlijk delen met en toelichten aan de gemeenteraadsleden. In vergaderingen van gemeenteraadscommissies bereiden gemeenteraadsleden en burgerleden de besluitvorming in de gemeenteraad voor. Onderwerpen en dossiers worden daar inhoudelijk besproken met de wethouder of burgemeester. Bezwaarmaker had de mogelijkheid om in te spreken tijdens de commissievergadering. Helaas heeft hij zich pas later gemeld, toen de commissievergadering al had plaatsgevonden. Tijdens een raadsvergadering kan niet worden ingesproken, dan is de beraadslaging aan de raad.

Wij betreuren het dat dit niet helder genoeg in de brief is verwoord. Dit heeft echter niet tot gevolg dat het voorkeursrecht niet in stand kan blijven. Bezwaarmaker heeft op 31 december 2021 ook een zienswijze ingediend. In de zienswijzennota is reactie gegeven op de zienswijze van bezwaarmaker. Deze zienswijze is geanonimiseerd aan de gemeenteraad voorgelegd voor de raadsvergadering van 24 februari 2022 en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit. De gemeenteraad heeft kennisgenomen van deze zienswijzennota voordat zij haar besluit heeft genomen en heeft dus ook kennis kunnen nemen van de reactie van bezwaarmaker.

Ad 2.

De gemeente heeft in de brief die aan belanghebbenden is gestuurd gebruik gemaakt van de bewoordingen van 'Uw woning/ de woning' om de leesbaarheid van de brief te verbeteren in plaats van steeds gebruik te maken van 'uw appartementsrecht/ het appartementsrecht'. In de brief aan bezwaarmaker staat het volgende vermeld over zijn woning:

"Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeenteraad heeft op 24 februari 2022 besloten om de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) definitief te laten gelden voor de woningen op Frans Bekkerstraat 70a tot en met 104d (even nummers). [...]

Wat betekent dit voor u?

Uw woning is bij ons kadastraal bekend als gemeente Charlois, sectie B, nummers 6965 A19 en 6965 A59. De Wvg geldt dus ook voor uw woning. Wilt u uw woning verkopen? Dan moet u uw woning eerst aan de gemeente te koop aanbieden.

De Wvg verplicht u niet om de woning te verkopen. Als u uw woning niet wilt verkopen, kunt u uw woning behouden in de huidige staat. Of u kunt uw woning zelf vergroten en opknappen. Dit kan door uw woning samen te voegen met een andere woning of een uitbouw te maken. "

Het object van bezwaarmaker betreft een woning (portiekflat) waarvoor bezwaarmaker de appartementsrechten in eigendom heeft. In de brief staat het kadastrale nummer van het appartementsrecht vermeld. De appartementsrechten van bezwaarmaker zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden daarmee vallen zij onder de Wvg. Er is geen sprake van onjuiste informatieverstrekking, omdat bezwaarmaker door de mededeling in de brief heeft kunnen veronderstellen dat de appartementsrechten, en daarmee de woning, die hij in eigendom heeft onder de Wvg vallen.

Ad 3.

De gemeente heeft alle eigenaren en zakelijk gerechtigden welke met adres bekend zijn in het Kadaster aangeschreven. Hieronder vallen ook de twee VvE's (70 t/m 80 en 82 t/m 104) van het pand. Daarnaast heeft de gemeente ook de brieven aan de bewoners van de Frans Bekkerstraat uitgedeeld.

De VvE is geen eigenaar van het grondperceel waarop de appartementen zijn gevestigd. Een VvE is het overkoepelende orgaan waarvan alle eigenaren automatisch (van rechtswege) lid worden zodra ze een appartementsrecht in het gebouw kopen. Wanneer ze hun appartement verkopen, stopt het lidmaatschap automatisch. De VvE zorgt voor het onderhoud en het beheer van het gebouw, en zorgt ervoor dat er voor groot onderhoud wordt gespaard. Ook zorgt de VvE voor de verzekeringen van het gebouw. De VvE is geen belanghebbende bij het besluit. Een VvE kan het grondperceel niet verkopen, heeft dus geen vervreemdingsrecht. Daarom is de VvE op grond van artikel 1 van de Wvg, anders dan appartementsrechteigenaren, geen belanghebbende bij het besluit. Aangezien niet uit de kadastrale gegevens blijkt dat de VvE eigenaar of anderszins rechthebbende ten aanzien van appartementsrechten is, is de betrokkenheid bij het besluit niet gelegen in de mogelijke aanwending van een zodanige bevoegdheid (zie ABRvS 25 oktober 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ0856).

Overigens heeft de gemeente de VvE's waarvan een postadres bekend was aangeschreven over de vestiging van het voorkeursrecht.

Ad 4.

Bezwaarmaker geeft niet verder aan waarom de motivatie van het college op de zienswijzen ondeugdelijk is. Wij kunnen hier dan ook verder niet op ingaan.

Overwegingen

Het onderhavige voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat uw raad bevoegd is een voorkeursrecht te nemen zonder dat daarvoor een vestigingsgrondslag te vinden is in een ruimtelijk plan op grond van de Wro. Dit artikel strekt ertoe dat uw raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een structuurvisie of bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het bestaande gebruik, opdat reeds in een vroeg stadium slagvaardig kan worden opgetreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Duidelijk mag zijn dat in deze fase de toegedachte bestemming slechts globaal en in algemene bewoordingen kan worden aangegeven. Dit is inherent aan voornoemd artikel 5. In jurisprudentie is dit meermalen overwogen. Gewezen wordt in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 april 2006 met zaak nr. 200508246 en de

uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 maart 2004 met zaak nr. 200304767.

Uit artikel 5 Wvg volgt dat er twee eisen zijn waaraan moet worden voldaan om het voorkeursrecht te kunnen toepassen. In het toekomstige plan moet sprake zijn van een niet agrarische bestemming en er moet sprake zijn van een ander gebruik dan ten tijde van de toepassing aanwezig.

De commissie moet allereerst beoordelen of terzake van het voorkeursrecht Frans Bekkerstraat aan de vestigingseisen van artikel 5 Wvg is voldaan.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijke andere gebruiksvormen.

Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een "afwijkend gebruik" kunnen worden gesproken. Uit de wetsgeschiedenis (Tweede Kamer, 1976-1977, 13713, nr. 9, p.6) volgt voorts dat ook bij een beter gebruik dan het bestaande gebruik van "afwijkend gebruik" zal kunnen worden gesproken. De commissie is ambtshalve bekend met een recente uitspraak van de rechtbank Rotterdam over het voorkeursrecht Urkersingel waarin dit is bevestigd. De rechtbank neemt daarbij in overweging dat ook sprake is van afwijkend gebruik als sprake is van een beter gebruik. Aan de basis van het voorkeursrecht Urkersingel lag het raadsvoorstel, het NPRZ, meer in het bijzonder het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, uitvoeringsplan 2019-2022.

Uit de uitspraak van de Afdeling van 22 november 2006 in zaak nr. 200602047/1 volgt dat de wens de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden voldoende is ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen valt onder de regierol.

Naar het oordeel van de commissie doet zich in de voorliggende kwestie waar het gaat om het voorkeursrecht Frans Bekkerstraat een vergelijkbare situatie voor als die van het voorkeursrecht Urkersingel. Het NPRZ ligt ook aan de basis van dit voorkeursrecht. Om tot de uitvoering van het programma Samenvoegen en vergroten te komen is het voorkeursrecht gevestigd. De gemeente houdt daardoor de regie van de herontwikkeling in handen. Het NPRZ betreft (kortweg gezegd) een programma van het Rijk, de gemeente Rotterdam en verschillende partners. Uit stukken (waaronder via internet te raadplegen stukken) blijkt dat in dit programma wordt gewerkt aan een gezonde toekomst voor Rotterdam en er een nieuw perspectief is gekozen voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. In de uitvoeringsplannen wordt beschreven welke weg hiervoor moet worden afgelegd. Het meest recente uitvoeringsplan is het NPRZ, uitvoeringsplan 2019-2022. In het hoofdstuk "Pijler Wonen" wordt ingezoomd op de transformatie van de woonmilieus op Zuid.

De doelstellingen voor de Frans Bekkerstraat zijn onder andere via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de woningen in het gebied, een bijdrage creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.

In het plangebied Frans Bekkerstraat zijn 76 woningen gesitueerd. Nu wordt gericht op samenvoegen of vergroten van 50% van deze woningen, zodanig dat de woonomgeving wordt verbeterd.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk. Deze locatie is daarnaast gekozen omdat de buurt bestaat uit appartementen die goed zijn samen te voegen of te vergroten.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vergroten in de Frans Bekkerstraat wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen, omdat dit de regiepositie van de gemeente versterkt bij de uitwerking van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.

Op 2 december 2021 heeft uw raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is globaal en geen basis voor vestiging van een voorkeursrecht. Wel is in de Omgevingsvisie een moderniseringslocatie aangegeven voor de focuswijken. Het voornemen bestaat om dit gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wro (of moderniseringslocatie op grond van artikel 4.18 Omgevingswet).

Naar de mening van de commissie heeft uw raad het voorkeursrecht kunnen vestigen op basis van artikel 2 en 5 Wvg. Met uw raad is de commissie van oordeel dat op grondslag van dit artikel het voorkeursrecht kan worden gevestigd. De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van het beoogde woongebruik. Het aantal vierkante meters woonoppervlak zal aanzienlijk toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Er zal in de toekomst dus sprake zijn van een intensiever en ander gebruik, passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Bij de vestiging van het voorkeursrecht gaat het om een discretionaire bevoegdheid. Dit betekent dat, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, uw raad bij de toepassing van de bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen beoordelingsruimte toekomt. Zoals de Afdeling in het verleden heeft overwogen, heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 10 maart 2004, zaaknr. 200305022/1 en uitspraak van de Afdeling d.d. 27 oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO1862).

Verder maakt het vestigen van het voorkeursrecht 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. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker niet langer de zijn toekomstende eigendomsrechten niet zou kunnen uitoefenen, maar alleen dat hij bij het overgaan tot vervreemding van zijn eigendom eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de

gronden te kopen (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 4 maart 2009, zaaknr. 200803878/1).

De commissie is met uw raad van oordeel dat er door het samenvoegen en vergroten van een aantal woningen een gedifferentieerder woningaanbod ontstaat.

De commissie merkt nog op dat zij ambtshalve bekend is met het voorkeursrecht Fazantstraat en de bezwaarprocedures die hierover zijn gevoerd. In het kader van het voorkeursrecht Fazantstraat wordt eveneens ingezet op het samenvoegen van woningen. Ook in het voorkeursrecht Fazantstraat gebeurt dit door het toepassen van het programma Samenvoegen en Vergroten dat haar oorsprong vindt in het NPRZ. Het voorkeursrecht Fazantstraat kent dezelfde vestigingsgrondslag als het voorliggende voorkeursrecht Frans Bekkerstraat. Eerder heeft de Algemene Bezwaarschriftencommissie zich met deze vestigingsgrondslag verenigd. De commissie ziet in het geval van het gevestigde voorkeursrecht Frans Bekkerstraat geen aanleiding anders te oordelen over de vestigingsgrondslag.

Ten aanzien van de ingebrachte bezwaren overweegt de commissie verder het volgende.

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat hij is geschaad in de mogelijkheden om zijn zienswijze en bezwaren kenbaar te maken aan uw raad.

In een brief d.d. 6 december 2021 is aan bezwaarmaker meegedeeld dat eind februari 2022 de gemeenteraad een definitief besluit neemt over het voorkeursrecht. Aangegeven is dat bezwaarmaker een zienswijze kan indienen tegen het raadsvoorstel over de Wvg. Bezwaarmaker heeft ook een schriftelijke zienswijze ingediend. Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat de raad geen kennis heeft kunnen nemen van de inhoud van de zienswijze van bezwaarmaker en dat de zaak is geagendeerd als hamerstuk, waardoor er voor de raad niet de mogelijkheid bestond hier het woord over te voeren. De reactienota ontbreekt bij de stukken voor de raadsagenda.

De commissie overweegt dat in de reactienota zienswijzen op de zienswijze van bezwaarmaker is ingegaan. Geoordeeld is dat de zienswijze geen aanleiding geeft om tot en ander besluit te komen. In het verweerschrift namens uw raad is aangegeven dat de zienswijze geanonimiseerd aan de gemeenteraad is voorgelegd voor de raadsvergadering van 24 februari 2022 en onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit. De gemeenteraad heeft kennisgenomen van de zienswijzennota voordat zij haar besluit heeft genomen en heeft dus ook kennis kunnen nemen van de reactie van bezwaarmaker. Tijdens de hoorzitting heeft uw vertegenwoordiger aangegeven dat de raad met de stukken voldoende is geïnformeerd over het besluit, dat er niet over hoefde te worden gediscussieerd en dat het daarom een hamerstuk is geworden. Uw vertegenwoordiger heeft bevestigd dat de zienswijzennota en de zienswijze van bezwaarmaker onderdeel van de stukken was en dat de commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte en uw raad kennis hebben kunnen nemen van deze stukken.

In de brief van 6 december 2021 aan bezwaarmaker is verder aangegeven dat bezwaarmaker bij de vergaderingen van de commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte en van de raad kan zijn en dat hij daar kan vertellen wat hij van de plannen vindt. Dit wordt

inspreken genoemd. In het verweerschrift namens uw raad is aangegeven dat belanghebbenden tijdens een gemeenteraadscommissievergadering kunnen inspreken en dat dit niet kan tijdens een raadsvergadering. Dit is in de brief van 6 december 2021 niet helder genoeg verwoord.

De commissie is van oordeel dat, voor zover al sprake zou zijn van schending van de in artikel 4:8 van de Awb opgenomen hoorplicht, uit rechtspraak volgt dat dit gebrek in bezwaar kan worden hersteld. Nu bezwaarmaker in de hoorzitting van de commissie op 31 oktober 2022 is gehoord, is hiermee een eventueel gebrek hersteld.

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat de belanghebbenden onjuist zijn geïnformeerd, omdat in de brieven van de gemeente ten onrechte over "uw woning" wordt gesproken terwijl het een appartementsrecht betreft.

In het verweerschrift namens uw raad het volgende aangegeven: "In de brief die aan belanghebbenden is gestuurd gebruik is gemaakt van de bewoordingen van 'uw woning/de woning' om de leesbaarheid te verbeteren in plaats van steeds gebruik te maken van 'uw appartementsrecht/het appartementsrecht'. (...) Het object van bezwaarmaker betreft een woning (portiekflat) waarvoor bezwaarmaker de appartementsrechten in eigendom heeft. In de brief aan bezwaarmaker staat het kadastrale nummer van het appartementsrecht vermeld. De appartementsrechten van bezwaarmaker zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden en daarmee vallen zij onder de Wvg. Er is geen sprake van onjuiste informatieverstrekking, omdat bezwaarmaker door de mededeling in de brief heeft kunnen veronderstellen dat de appartementsrechten, en daarmee de woning, die hij in eigendom heeft onder de Wvg vallen."

De commissie deelt deze mening. In de brief aan bezwaarmaker d.d. 25 februari 2022 staat vermeld dat de gemeenteraad op 24 februari 2022 besloten heeft om de Wvg definitief te laten gelden voor de woningen op Frans Bekkerstraat 70a tot en met 104 d. Verder staat vermeld dat de woning kadastraal bekend staat als gemeente Charlois, sectie B, nummers 6965 A19 en 6965 A59 en dat de Wvg dus ook geldt voor bezwaarmakers woning. In het raadsbesluit zelf staat dat besloten wordt op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vergroten in de Frans Bekkerstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (22bb112) en tekening (22bb110) aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Naar de mening van de commissie is dan ook voldoende duidelijk geïnformeerd waar het voorkeursrecht op is gevestigd.

Voor wat betreft het door bezwaarmaker aangevoerde dat de informatie op de kadastrale kaart bij het raadsvoorstel niet voldoet aan de wettelijke vereisten, merkt de commissie het volgende op.

In artikel 3, derde lid van de Wvg is bepaald dat bij het besluit een kadastraal overzicht behoort waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.

In artikel 3 Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat het kadastraal overzicht, bedoeld in artikel 3, derde lid, van de wet, wordt vvat in een kaart, die is ingericht met inachtneming van de volgende voorschriften:

- a. de kaart wordt vervaardigd op een schaal van ten minste 1 op 2500, waarop de kadastrale indeling van het gebied waarin zich aangewezen gronden bevinden is aangegeven;
- b. de aangewezen gronden worden met een duidelijke ononderbroken lijn of arcering op de kaart aangegeven;
- c. uit de kaart moet de kadastrale sectie-indeling blijken door middel van een onderbroken lijn;
- d. uit de kaart moet de aansluiting van de aangewezen gronden aan het daaromheen gelegen gebied blijken;
- e. op de kaart wordt aangegeven een noordpijl, alsmede de naam van de gemeente en in geval van afwijking tevens de naam van de kadastrale gemeente.

Bij appartementsrechten werkt het kadaster met grondpercelen en appartementen die op dat grondperceel zijn ingeschreven. Op één grondperceel kunnen dus verschillende appartementsrechten rusten. Het grondperceel is aangegeven op de bij het bestreden besluit behorende kaart (22vv110) als bedoeld in artikel 3, derde lid van de Wvg.

Het grondperceel B 5774 is aangeduid met grondplannummer 4. Op de aan het besluit gehechte lijst (22b112) staan onder grondplannummer 4 alle appartementsrechten genoemd die zich op dat grondperceel bevinden, zo ook de appartementsrechten 6965 A19 en A59, zie pagina 6 en 7 van de lijst. Dat betekent dat voldoende navolgbaar is dat voor de appartementsrechten van bezwaarmaker het voorkeursrecht geldt. In artikel 3 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is niet bepaald dat op de kaart ook de kadastrale nummers van de appartementsrechten genoemd moeten worden.

Naar de mening van de commissie voldoet de informatie op de kadastrale kaart bij het raadsvoorstel dan ook aan de wettelijke vereisten.

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat de VvE's niet goed zijn geïnformeerd en niet zijn gewezen op de mogelijkheid om bezwaar te maken of een zienswijze in te dienen. De VvE is volgens bezwaarmaker eigenaar van het registergoed.

In het verweerschrift namens uw raad is aangegeven dat de VvE geen eigenaar is van het grondperceel waarop de appartementen zijn gevestigd. Een VvE is het overkoepelende orgaan waarvan alle eigenaren automatisch (van rechtswege) lid worden zodra ze een appartementsrecht in het gebouw kopen. Wanneer ze hun appartement verkopen, stopt het lidmaatschap automatisch. De VvE zorgt voor het onderhoud en het beheer van het gebouw en zorgt ervoor dat er voor groot onderhoud wordt gespaard. Ook zorgt de VvE voor de verzekeringen van het gebouw. De VvE is geen belanghebbende bij het besluit. Een VvE kan het grondperceel niet verkopen, heeft dus geen vervreemdingsrecht. Daarom is de VvE op grond van artikel 1 van de Wvg, anders dan appartementsrechteligenaren, geen belanghebbende bij het besluit. Aangezien uit de kadastrale gegevens niet blijkt dat de VvE eigenaar of anderszins rechthebbende ten aanzien van appartementsrechten is, is de betrokkenheid bij het besluit niet gelegen in de mogelijke aanwending van procedures als bezwaar of beroep tegen een gevestigd voorkeursrecht. Verwezen is naar de uitspraak van de Afdeling van 25 oktober 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ0856. De gemeente heeft overigens wel de VvE's waarvan een postadres bekend was geïnformeerd over de vestiging van het voorkeursrecht.

De commissie onderschrijft deze overweging en neemt deze dan ook onverkort over. De commissie merkt op dat in de genoemde uitspraak van de Afdeling is overwogen dat ingevolge artikel 10, eerste lid van de Wvg een vervreemder eerst tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen. In artikel 1 onder e van de Wvg is bepaald dat onder vervreemder wordt verstaan: eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht als bedoeld in onderdeel f die tot vervreemding wenst over te gaan, alsmede degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en tot vervreemding wenst over te gaan. Gelet op artikel 10 van de Wvg heeft iemand slechts een rechtstreeks belang bij een besluit tot vestiging van een voorkeursrecht voor zover diegene eigenaar van een of meer appartementsrechten is of rechthebbende op een ten aanzien van een of meer van die appartementsrechten gevestigd recht van opstal, erfpacht beklemming of vruchtgebruik is. De rechtsgevolgen bij een gevestigd voorkeursrecht betreffen de bevoegdheid tot vervreemding. Nu een VvE geen eigenaar of anderszins rechthebbende ten aanzien van appartementsrechten is, is de betrokkenheid van een VvE bij het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht niet gelegen in de mogelijke aanwending van een zodanige bevoegdheid. Een VvE heeft dan ook geen rechtstreeks belang bij een besluit tot vestigen van een voorkeursrecht.

Bezwaarmaker heeft tijdens de hoorzitting aangevoerd dat het gemeentebestuur onzorgvuldig is omgegaan met de bescherming van de persoonsgegevens van de belanghebbenden. Op de website van de gemeente Rotterdam staat een niet geanonimiseerde lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden. Alle namen voorletters en eigenaarsdelen van alle belanghebbenden zijn zichtbaar. Dit is een datalek. Hiervan is geen melding gemaakt bij de Autoriteit en belanghebbenden/benadeelden zijn hierover niet geïnformeerd.

De commissie merkt op dat dit buiten de orde van deze bezwaarprocedure valt. Tijdens de hoorzitting is door uw vertegenwoordiger aangegeven dat een melding zal worden gedaan aan de afdeling persoonsbescherming in het kader van de Wet persoonsgegevens.

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat de reactie van het college op de zienswijzen op verschillende gronden ondeugdelijk is. In het bezwaarschrift is dit niet nader gemotiveerd. De commissie heeft de zienswijzen en de reactie daarop gelezen en is van oordeel dat de reactie op de zienswijzen niet ondeugdelijk is.

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat de commissie bouwen, wonen en buitenruimte is onvolledig geïnformeerd. Een belangrijke overweging tot oplegging van de Wvg is geweest om te voorkomen dat vastgoedsspeculanten te veel eigendomsposities verwerven. Tijdens de commissievergadering heeft de portefeuillehouder aangegeven dat het college geen beschikking heeft over exacte gegevens maar dat vastgoedbeleggers een aanzienlijk belang hebben in het woningbezit van de Frans Bekkerstraat. Dit is op verschillende onderdelen strijdig. In de reactie op de zienswijze wordt geclaimd dat er veel beleggers zijn die belangen hebben terwijl de portefeuillehouder in de commissie aangeeft niet over exacte gegevens te beschikken. Met de lijst van eigenaren beschikt de gemeente over inzicht in de eigenaren en was een goede analyse mogelijk om vervolgens een afgewogen keuze voor de inzet van een beleidsinstrument in te zetten. Bij een meer uitvoerige analyse was duidelijk geworden dat er slechts beperkt sprake is van belangen van vastgoedbeleggers. In dat geval was inzet van het zware instrument Wvg niet nodig geweest. Uit de lijst van eigenaren blijkt geen

overwegend belang van beleggers, de lijst van eigenaren geeft de stellige indruk dat het eigendom voornamelijk berust bij particuliere eigenaren. Er is slechts zeer beperkt sprake van eigendom door vastgoed BV's. Er is hiermee sprake van een onzorgvuldig afwegingsproces.

De commissie merkt op dat in het raadsvoorstel onder "reden van vestiging voor dit project" is aangegeven dat in Oud-Charlois een tendens wordt waargenomen, waarbij woningen door beleggers voor een hogere prijs worden aangekocht dan hetgeen een 'redelijk handelend' eigenaar-bewoner zou bieden. Van belang is dat de gemeente bij de toekomstige aankopen geconfronteerd wordt met deze transacties. Het bereiken van aankoopovereenstemming wordt steeds moeilijker omdat er sprake is van prijsopdrijving. De prijsontwikkeling kan daarbij vormen aannemen dat op enig moment steeds meer druk komt te staan op de financiering van de beoogde ontwikkeling.

De commissie begrijpt hieruit dat om te voorkomen dat beleggers voor een hogere prijs woningen aankopen, het voorkeursrecht (mede) wordt gevestigd. Bezwaarmaker geeft zelf ook aan dat een belangrijke overweging tot oplegging van de Wvg is geweest om te voorkomen dat vastgoedspeculanten te veel eigendomsposities verwerven. Het gaat dan om het voorkomen van het verwerven van eigendom door beleggers.

Uw raad heeft, gelet op bovenstaande, naar de mening van de commissie het voorkeursrecht Frans Bekkerstraat terecht kunnen vestigen. Hetgeen bezwaarmaker heeft aangevoerd en ingebracht is betrokken in de overwegingen van de commissie maar leidt niet tot een ander oordeel.

Conclusie

Op grond van het voorgaande adviseert de commissie u dan ook:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

De Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer III,

De secretaris,

De voorzitter,

