Hierbij zoals zojuist telefonisch besproken in bulletpoints mijn punten voor de inspraakmogelijkheid tijdens de raadsvergadering over de vestiging van het voorkeursrecht in het gebied Weaze.

- Stichting Heereweegen is sinds 2018 eigenares van het perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie B, perceelnummer 4450 (ter grootte van 399 m2). Dit perceel grenst in het zuiden aan de Ayttasteeg en wordt aan de westkant begrensd door de Wirdumerdijk 27. Op de begane grond van het gebouw aan de Wirdumerdijk 27 is op dit moment een KPN-winkel gevestigd.
- De reden om op dit perceel een voorkeursrecht te vestigen is kennelijk dat het college een stok achter de deur wil houden dat op het perceel daadwerkelijk woningen zullen worden gerealiseerd, ook als Heerewegen het perceel aan een derde zou verkopen.
- Het College gaat er hierbij aan voorbij dat in 2021 aan Heerewegen een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend voor de bouw van in totaal zes woningen en dat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is. Twee van de zes woningen zijn in 2023 inmiddels gerealiseerd (Wirdumerdijk zijde is volledig gerenoveerd) en worden op dit moment verhuurd. De overige vier woningen zullen net als de andere 2 ook door Heerewegen worden gerealiseerd. Om met de bouw te kunnen starten moet Heerewegen eerst de beschikking hebben over het achterste deel van de KPN-winkel op de begane grond. Helaas is dit niet eerder mogelijk omdat de KPN-winkel gebonden is aan de standaard in- en uitbouwcycli voor winkelinrichtingen zoals die gelden binnen KPN. Op het moment dat de KPN-winkel namelijk een nieuwe winkelinrichting krijgt kan het achterste deel van de winkel worden afgestoten en het huurcontract met de KPN-winkel worden aangepast en de ruimte vrijgegeven worden.
- Zodra het benodigde deel van de begane grond beschikbaar is, is Heerewegen voornemens met de bouw van de resterende vier woningen te starten met Bouwbedrijf van der Hoek en worden wij commercieel begeleid door onze makelaar Noordersingel Vastgoed. Wij verwachten dat de bouw pas eind 2026 zou kunnen starten.
- Bovenstaand is telefonisch uitgebreid toegelicht op 28 oktober aan [redacted] (Adviseur locatieontwikkeling) na ontvangst van de brief waarin het voornemen tot vestiging van het voorkeursrecht. Zij gaf zelf toe dat zij niet eens op de hoogte was van het feit dat er een bouwvergunning was afgegeven. Blijkbaar communiceren afdelingen niet met elkaar.
- Wij zijn geen onbekende partij in Leeuwarden en hebben al meer woningen gerealiseerd in het centrum. Zo hebben wij de afgelopen drie jaar een complexe transformatie van de monumentale Slauerhoff panden aan de Voorstreek recentelijk opgeleverd en daar 16 verduurzaamde huurappartementen gerealiseerd en op De Schrans 9 kantoorruimte op de verdiepingen omgezet naar woningen. Wij werkten ook hier samen met het Leeuwarder Bouwbedrijf Van der Hoek en onze makelaar Noordersingel Vastgoed.
- Gelet op het voorgaande is er geen enkele reden om aan te nemen dat Heerewegen van het project in Weaze zal weglopen. Zij is voornemens de resterende woningen te gaan realiseren.
- Gezien het voorgaande is dus voldoende verzekerd dat er woningen zullen worden gerealiseerd op het perceel. Een eventuele vestiging van een voorkeursrecht draagt daar niet wezenlijk aan bij.
- Heerewegen wordt daarentegen ernstig benadeeld als het voorkeursrecht wordt gevestigd. Allereerst omdat zij wordt belemmerd bij de verkoop van de woningen. Die mogen namelijk niet rechtstreeks aan een marktpartij worden verkocht, maar moeten eerst aan de

gemeente worden aangeboden. Daarnaast is van belang dat de bouw van de woningen wordt gefinancierd met een hypotheek die er nu op rust. Deze hypotheek komt onder druk te staan als het perceel daadwerkelijk belast wordt met een voorkeursrecht. Hiermee komt dan ook de bouw van de woningen in gevaar.

- De vestiging van het voorkeursrecht maakt de kans op woningbouw dus niet groter, maar heeft alleen tot gevolg dat de gerealiseerde woningen niet direct aan de woningzoekende kunnen worden verkocht, maar eerst aan de gemeente. Dit laatste lijkt voor de gemeente ook niet wenselijk aangezien in de reactie op de zienswijzen van Heerewegen al wordt gewezen op de mogelijkheid voor Heerewegen om bij de verkoop de gemeente te vragen een uitzondering te maken op het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.10 van de Omgevingswet.
- Kortom, alles afwegende is er geen redelijk belang aan de zijde van de gemeente om op dit moment op het betreffende perceel een voorkeursrecht te vestigen. Heerewegen daarentegen heeft een zwaarwegend belang dat er geen voorkeursrecht wordt gevestigd. Zij verzoekt de raad dan ook om van het vestigen van het voorkeursrecht af te zien.
- Gaat deze Raad alsnog over tot het vestigen zien wij ons genoodzaakt tegen dit besluit en deze aantasting van ons eigendomsrecht, ook namens de hypotheekhouder verder bezwaar te maken met onze advocaat die al eerder bovenstaande schriftelijk uitgebreid heeft verwoord en voorgelegd.