

Stadsontwikkeling
Klimaat Bouwen Wonen
Chantal Zeegers

Van: Peter van den Berg
Telefoon: 06 41550074

Ons kenmerk: D2208-104763

Datum: 6 september 2022

Reactienota zienswijzen Wvg Utrechtsestraat



**Gemeente
Rotterdam**



Inhoud

1.	Algemene informatie	3
1.1	Besluit	3
1.2	Ontvankelijkheid	4
1.3	Privacy	4
1.4	Ingediende zienswijzen	4
2.	Beantwoording zienswijzen	5
1.1	Zienswijze mevrouw [REDACTED]	5
3.	Conclusie	9



1. Algemene informatie

1.1 Besluit

Bij besluit van 5 juli 2022 heeft het college besloten de gemeenteraad voor te stellen het voorkeursrecht, zoals dat in de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) wordt geregeld, te vestigen op een gebied in de gemeente Rotterdam. Deze vestiging heeft betrekking op de gronden gelegen aan de Utrechtsestraat. Deze vestiging heeft betrekking op gronden gelegen aan de Utrechtsestraat, Stichtseplein en de Overijsestraat in het gebied Hillesluis in Rotterdam.

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

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

Het besluit van ons college is gepubliceerd in het Gemeenteblad op 6 juli 2022 en is dus in werking getreden op 7 juli 2022 (daags na publicatie in het Gemeenteblad). Op 7 juli 2022 zijn de rechthebbenden individueel op de hoogte gebracht van het voorstel door middel van een aangetekend schrijven en het aan de deur bezorgen van brieven.

Het raadsvoorstel tot verlenging/bestendiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg is met ingang van 7 juli 2022 voor eenieder ter inzage gelegd.

In de gemeenteraadsvergadering op 29 september 2022 zal het voorstel tot vestigen/bestendiging van het voorkeursrecht worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In verband met een zorgvuldige besluitvormingsprocedure, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld vanaf 7 juli 2022 tot en met 17 augustus 2022 (zes weken) een zienswijze kenbaar te maken. Er is gekozen voor een langere periode voor zienswijze in verband met de vakantieperiode.

Het besluit tot vestiging/bestendigen van het voorkeursrecht is een beschikking zoals vastgelegd in de artikelen 4:1 tot en met 4:12 van de Algemene wet bestuursrecht. Om eventuele speculatie voorafgaand aan het besluit te voorkomen is ons besluit van 5 juli 2022 niet van tevoren bekend gemaakt. Deze mogelijkheid biedt artikel 4:11 Awb. Het bestuursorgaan kan op grond van dit artikel voorafgaande zienswijzen achterwege laten voor zover het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Door ons voorstel c.q. besluit is het voorkeursrecht van toepassing vanaf 7 juli 2022.

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

Het voorgestelde besluit tot vestiging/bestendiging is een beschikking. Niet iedereen kan zienswijzen indienen. Ingevolge artikel 4:8 Awb kan een bestuursorgaan een belanghebbende in de gelegenheid stellen zijn zienswijze naar voren te brengen. Met belanghebbende wordt



het begrip uit artikel 1:2 Awb bedoeld: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is.

Uit de jurisprudentie over de Wvg blijkt dat de eigenaar en de beperkt gerechtigde als belanghebbenden worden aangemerkt. Dit betekent dat gebruikers, huurders en derden-geïnteresseerden niet als belanghebbenden worden aangemerkt. Zienswijzen van deze partijen zijn niet-ontvankelijk.

1.2 Ontvankelijkheid

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

De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 17 augustus 2022. Alle zienswijzen waarvan vast is komen te staan dat die door de belanghebbenden uiterlijk op deze dag zijn verzonden (en in goede orde bij de gemeente ontvangen) zijn tijdig ingediend.

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

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

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

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

1.3 Privacy

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

1.4 Ingediende zienswijzen

Er is 1 zienswijze ingediend:

	Datum brief / datum ontvangst		Ontvangen van	Adresgegevens
1	15-8-2022	15-8-2022	mr. A.R. van Tilborg (ARAG Rechtsbijstand) namens mevrouw [REDACTED]	[REDACTED] Rotterdam



2. Beantwoording zienswijzen

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

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

1.1 Zienswijze mevrouw [REDACTED]

Ontvankelijkheid

Mevrouw [REDACTED] is eigenaar-bewoner van de woning aan [REDACTED], kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie V, nummer [REDACTED]. Het perceel is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden behorende bij het conceptraadsvoorstel dat per 7 juli 2022 ter inzage is gelegd. Mevrouw [REDACTED] is daarom belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 6 juli 2022 in het Gemeenteblad gepubliceerd. Zowel in de publicatie in het Gemeenteblad als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 17 augustus 2022 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 15 augustus 2022 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en de reactie daarop

1. Indiener is [REDACTED] en ook zeer gehecht aan haar woning. De woning past goed bij de persoonlijke omstandigheden van mevrouw en zij wil daar graag blijven wonen zolang haar gezondheid het toelaat. Van een verkoop kan voorlopig geen sprake zijn, ook niet aan de gemeente.

Wij kunnen ons voorstellen dat het op individueel niveau fijn wonen is in de wijk Hillesluis. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Er is sprake van overbewoning en zwakke scores in de Wijkprofielen. Binnen het NPRZ-programma en het programma Samenvoegen en vernieuwbouwen willen we differentiatie aanbrengen in het woningaanbod.

Het voorkeursrecht verplicht indiener niet om te verkopen. Als zij er voor kiest om te blijven wonen, kan dat.

2. De motivering van het besluit is onvolledig en onzorgvuldig. Er zijn immers genoeg andere maatregelen die de gemeente kan treffen om de wijk te verbeteren. Het is voor de indiener volstrekt onduidelijk waarom op haar woning een voorkeursrecht is gelegd. Er is immers een grote behoefte aan kleine woningen op de begane grond. Deze zijn zeer geschikt voor ouderen en daarom moeten dergelijke woningen ook blijven bestaan. Van een uitbreiding of samenvoeging kan in casu geen sprake zijn.

De indiener van de zienswijze is van mening dat de toepassing van het voorkeursrecht onvoldoende is onderbouwd. De reden voor de vestiging is de wens om uitvoering te geven aan het door de gemeenteraad (maar ook door andere partners) vastgestelde beleid uit het Nationaal Programma



Rotterdam Zuid. Op basis van dit beleid hebben de overheid en partners gekozen voor een nieuw perspectief voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. Eén van de pijlers van het programma is de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus op Zuid doorbereken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus.. 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 probeert op diverse manieren uitvoering te geven aan het Nationaal Programma. Dat gaat van het verbeteren van de kwaliteit van de VvE's, het verstrekken van subsidies voor samenvoegen tot aan plannen voor sloop-nieuwbouw in verschillende gebiedsdelen van Rotterdam Zuid. Het voorkeursrecht is één van de in te zetten instrumenten, die de doelstellingen van het NPRZ ondersteunt. Het voorkeursrecht biedt de mogelijkheid om als gemeente woningen te kopen en zelf tot samenvoegen of vergroten over te gaan. Daarmee wil de gemeente uitvoering geven aan het Programma Samenvoegen en vergroten, maar ook een vliegwiel creëren voor het verder toekomstbestendig maken van de woningen in Hillesluis. In zoverre is het voorkeursrecht dus een aanvulling op de alternatieve instrumenten die worden ingezet ter verwezenlijking van de doelstellingen in het kader van het Nationaal Programma.

3. Het Programma Samenvoegen en Vergroten is meer een mogelijk voor particulieren om subsidie te krijgen voor een verbouwing van hun woning. Dit kan dan geen onderdeel zijn voor een wettelijke basis voor het vestigen van een voorkeursrecht.

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

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

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

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

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

In de Utrechtsestraat staat de gemeente een beter gebruik voor. Dat doet zij door het toepassen van het Programma Samenvoegen en vergroten, waarbij een gedifferentieerd woonmilieu wordt gecreëerd. Door woningen te kopen en samen te voegen met andere woningen of te vergroten



ontstaat er een meer gedifferentieerd aanbod van woningen, waardoor ook sociale stijgers zich kunnen vestigen in de wijk of in de wijk kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt de kwaliteit van de woningen verbeterd. Het Programma Samenvoegen en vergroten vindt haar oorsprong in het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022. Binnen dit programma worden naast de woningen ook aandacht besteed aan de buitenruimte, de kwaliteit van scholen, werkgelegenheid en veiligheid. Al met al zijn wij van mening dat ook in het plangebied Utrechtsestraat sprake is van een verbeterd gebruik, zodat sprake is van afwijkend gebruik en wordt voldaan aan de vereisten van het voorkeursrecht.

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

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

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

4. *Indiener kan niet voldoen aan de wens van de gemeente om de woning uit te breiden door een samenvoeging van woningen. Zij beschikt niet over de financiële middelen om een woning op te kunnen kopen en samen te voegen.*

Met de aanpak Samenvoegen en Vergroten hopen we dat meer eigenaren hun woning gaan vergroten door middel van samenvoegen. Ook hopen we dat eigenaren de boven- en benedenwoningen gaan samenvoegen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om woningen aan te kopen en dan zelf samen te voegen. Hierdoor willen we juist proberen om een goede buurt te krijgen, waar mensen trots zijn op hun omgeving. We zullen de eigenaren niet verplichten om tot samenvoegen over te gaan. Ook hier geldt dus dat als indiener wil blijven wonen waar ze woont, dat dit op basis van het voorkeursrecht kan.

5. *Indiener woont met de grootste plezier in haar woning. Dat is ook een belang waar de gemeente in het kader van een zorgvuldige belangenafweging rekening mee moeten houden (artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht).*

Wij verwijzen naar onze reactie onder punt 2.

6. *Indiener heeft bij de informatiebijeenkomst op 13 juli jl. aangegeven dat zij niet akkoord is met de bepaling dat zij bij een eventuele verkoop de woning eerst aan de gemeente aan moet bieden. Zij wil haar vrijheid behouden en zeker als het besluit niet afdoende gemotiveerd is en er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden.*



Wij verwijzen naar onze reactie onder punt 2.

7. De onveilige situatie in de buurt is niet te wijten aan de bewoners die alleenstaand en zelfstandig in de wijk woning. Indiener voelt zich zeer betrokken bij de wijk. Hillesluis staat helaas bekend om de onveilige situatie, maar volgens cliënte moeten de gemeente andere effectievere maatregelen treffen, zoals de inzet van handhavers (na 20:00 uur) en meer toezicht in de buurt. Ook moet de gemeente meer optreden tegen onderverhuur ('huisjesmelkers').

De gemeente waardeert de inzet van inwoners in hun wijk en hoopt dat zij zich blijven inzetten voor de wijk. Het voorkeursrecht en alle andere activiteiten die de gemeente ontplooit in de wijk zijn juist een middel om de woonomgeving te verbeteren, ook voor de eigenaren die willen blijven wonen. Zolang de eigenaren blijven wonen, heeft het voorkeursrecht voor de eigenaren geen gevolgen. Pas als ze willen verkopen, willen we de mogelijkheid hebben om de woningen zelf te kopen en samen te voegen.

Het voorkeursrecht staat niet op zichzelf. Naast het voorkeursrecht is de gemeente gestart met een opkoopbescherming voor woningen. In 16 wijken geldt een verbod om te verhuren zonder vergunning. Dit geldt voor woningen die gekocht zijn na 1 januari 2022. De wijk Hillesluis valt hier ook onder. De opkoopbescherming geldt alleen voor woningen in het lage en middensegment met een WOZ-waarde tot € 355.000. Voor deze woningen geldt een verhuurverbod. Verhuren mag alleen onder bepaalde strenge voorwaarden. Ook zijn er subsidiemogelijkheden voor samenvoegen en is er actief beleid voor het verbeteren van het beheer van de VvE's.

8. De conclusie moet zijn dat er onzorgvuldig onderzoek is gedaan. Het gebied waar het voorlopige voorkeursrecht is gevestigd is te groot.

Wij verwijzen naar de reactie onder punt 3.



3. Conclusie

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