

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 3493

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op een woonwijk in Arnhem, en de bewoners die daartegen in opstand komen* (ingezonden 1 juni 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 11 juli 2022). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 3277.

#### Vraag 1

Bent u bekend met het besluit in Arnhem om onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), voorkeursrecht te vestigen op een hele woonbuurt (Schaapsdrift en omgeving) en dat bewoners hiertegen in opstand komen?<sup>1, 2, 3</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Erkent u dat het opleggen van het voorkeursrecht verstreckende gevolgen heeft voor de bewoners die het betreft, zoals de bewoners hebben aangegeven in de media en in raadsvergaderingen over het voorkeursrecht?

#### Antwoord 2

Uit de artikelen blijkt dat bewoners vrezen voor een grootschalige sloop. Of en in hoeverre van sloop sprake zal zijn is onder de huidige Wet voorkeursrecht gemeenten afhankelijk van de vormgeving van het ruimtelijk plan (de structuurvisie en het bestemmingsplan). Een dergelijk plan is er nu niet. In beginsel is er geen rechtstreeks verband tussen het vestigen van een voorkeursrecht en sloop. Niettemin snap ik dat bewoners ongerust zijn door

<sup>1</sup> <https://www.gelderlander.nl/arnhem-e-o/arnhem-in-actie-om-onrust-rond-schaapsdrift-te-beteugelen-ik-kan-me-voorstellen-dat-het-schrikken-is-a31e3560/>

<sup>2</sup> <https://www.rtvconnect.nl/>

24808?at\_medium=Social%20media&utm\_medium=Social%20media&at\_campaign=Twitter&utm\_campaign=Twitter&utm\_source=twitter&utm\_content=artikel&utm\_term=connect\_rtv

<sup>3</sup> <https://www.rtvconnect.nl/>

24808?at\_medium=Social%20media&utm\_medium=Social%20media&at\_campaign=Twitter&utm\_campaign=Twitter&utm\_source=twitter&utm\_content=artikel&utm\_term=connect\_rtv

het besluit van de gemeente. Het voorkeursrecht geeft de gemeente, op het moment dat eigenaren vrijwillig tot verkoop willen overgaan, een eerste recht van koop. Gaat de gemeente niet in op een te koop aanbidding, dan staat het de eigenaren gedurende drie jaren vrij aan een ander te verkopen. Gaat de gemeente wel in op de te koop aanbidding, dan kan uiteindelijk de rechter de prijs vaststellen. De koop vindt te allen tijde plaats tegen de marktwaarde van de woning.

Vraag 3

Hoe vaak wordt gemiddeld per jaar gebruik gemaakt van de Wvg?

Antwoord 3

Het Kadaster geeft aan dat vanwege een wijziging in het registratiesysteem van het aantal geregistreerde publiekrechtelijke beperkingen op basis van de Wvg in 2020 het helaas niet (meer) mogelijk is een gemiddelde per jaar op te leveren. Cijfers over de jaren 2020 en ouder kunnen onvolledig zijn, waardoor een eerlijk vergelijking niet langer mogelijk is. Over het jaar 2021 zijn er 191 nieuwe inschrijvingen geweest met betrekking tot de Wvg. Voor het jaar 2022 is dat aantal 47 t/m de maand mei.

Vraag 4

Kunt u overzichtelijk maken wat de gevolgen van het aanwijzen van gronden op grond van de Wvg (kunnen) zijn?

Antwoord 4

Gemeente, provincie en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen een voorkeursrecht vestigen op een onroerende zaak, bijvoorbeeld een woning. Als een eigenaar van de onroerende zaak waarop het voorkeursrecht is gevestigd de zaak wil verkopen, moet de eigenaar de onroerende zaak eerst aanbieden aan de overheid die het voorkeursrecht gevestigd heeft. Een voorkeursrecht dwingt de eigenaar of rechthebbende niet tot verkoop. Deze kan zelf beslissen of hij de onroerende zaak of het beperkte recht wil verkopen. Een voorkeursrecht beperkt dus alleen de overdraagbaarheid van de onroerende zaak (de grond en de bouwwerken daarop) en van enkele beperkte rechten op de onroerende zaak. Het vestigen van een voorkeursrecht heeft dus geen rechtstreekse gevolgen voor bewoners van een wijk

Vraag 5

Welke voorwaarden ziet u voor gemeenten om de Wet Voorkeursrecht Gemeenten toe te passen op wijken waar al mensen wonen?

Antwoord 5

De Wvg is op 1 januari 1985 in werking getreden. Het voorkeursrecht mocht destijds alleen worden toegepast in stads- en dorpsvernieuwingsgebieden, juist in wijken waar al mensen wonen. Nadien zijn de toepassingsmogelijkheden uitgebreid en kunnen alle gemeenten (en provincies en het Rijk) een voorkeursrecht vestigen. De wettelijke regeling kent voldoende voorwaarden en rechtswaARBorgen voor de eigenaren in deze wijken.

Vraag 6

Bent u het met mij eens dat het opleggen van het voorkeursrecht op huizen waar mensen wonen een instrument is met grote gevolgen voor de mensen die er wonen en dat dit instrument terughoudend moet worden ingezet?

Antwoord 6

Zoals ik bij vraag 2 heb aangegeven beperkt het voorkeursrecht de mogelijkheid om vastgoed te vervreemden. Het is geen inbreuk op het gebruiksrecht noch wordt waarde aan de eigenaar ontnomen. Het is verder een van de instrumenten die de overheid kan inzetten om ruimtelijke doelen te verwezenlijken waaronder ook wijkvernieuwing.

Vraag 7

Wat vindt u ervan dat de Wvg is toegepast op de woonwijk Schaapsdrift en omgeving in Arnhem, terwijl er nog geen plan ligt voor het gebied en de betreffende wethouder niet kan aangeven welke alternatieven zijn afgewogen die minder verstreckende gevolgen voor bestaande bewoners hebben?

Antwoord 7

Het voorkeursrecht wordt meestal gevestigd met het oog op gebiedsontwikkeling. Het voorkeursrecht gaat logische wijs voor op het ontwikkelen van verschillende planalternatieven om speculatie te voorkomen. Hoewel ik snap dat bewoners schrikken beperkt het voorkeursrecht niet het gebruiksrecht behalve dat vervreemding alleen mogelijk is nadat de onroerende zaak aan de gemeente is aangeboden.

Vraag 8

Welke gevolgen denkt u dat dit besluit in Arnhem heeft voor het toepassen van het voorkeursrecht op andere wijken in Arnhem en de rest van het land, en welk voorbeeld geeft de gemeente Arnhem met dit besluit af?

Antwoord 8

De gemeente zet met het voorkeursrecht een reeds langer bestaand breed door gemeenten ingezet instrument in, ik verwacht van deze casus geen bijzonder effect dat ten voorbeeld strekt aan andere gemeenten.

Vraag 9

Deelt u de zorgen dat gemeenten dit voorbeeld uit Arnhem zien als voorbeeld om te volgen, en dat de Wvg te makkelijk door gemeenten wordt toegepast in plaats van alternatieven of draagvlak van bewoners te zoeken?

Antwoord 9

Ik deel deze zorg niet. De Wvg is ingevoerd om speculatie te voorkomen. Het past daarbij niet eerst de plannen openbaar te maken en dan pas een Wvg te vestigen. De kans dat speculatie met woningen of gronden dan al heeft plaats gehad is groot en de Wvg verliest dan zijn waarde. Ik heb er alle vertrouwen in dat het gemeentebestuur de dialoog met de bewoners aangaat.

Vraag 10

Bent u het met mij eens dat gemeenten bij de woningbouwopgaven moeten kijken naar alle wijken in de stad, om zich ervan verzekeren dat bepaalde wijken niet zwaarder worden belast dan andere wijken?

Antwoord 10

Ik heb er alle vertrouwen in dat het gemeentebesturen voortdurend op zoek zijn naar een juiste balans tussen de wijken bij de woningbouwopgave.

Vraag 11

Bent u van mening dat in Arnhem de woningbouwopgave gelijk over wijken is verdeeld, en hoe beoordeelt u dit huidige plan van de gemeente Arnhem in dat licht?

Antwoord 11

Een oordeel over de verdeling van de woningbouwopgave over de wijken is niet aan mij, maar aan het democratisch gekozen bestuur van de gemeente.

Vraag 12

Bent u het eens dat de voorkeur uitgaat naar een aanpak met zeggenschap voor bewoners van een gebied, in plaats van het voorkeursrecht van bovenaf opleggen met verstreckende gevolgen voor bewoners?

Antwoord 12

Ik heb er alle vertrouwen in dat het gemeentebestuur van Arnhem de dialoog met de bewoners zal aangaan.

Vraag 13

Bent u, gezien de onrust, de protesten en de gevolgen voor de bewoners, bereid om de gemeente Arnhem op te roepen om het voorkeursrecht van de woningen af te halen, en alleen te vestigen op de bedrijventerreinen in de betreffende buurt?

Antwoord 13

Tot zo een oproep ben ik niet bereid. Ik heb er vertrouwen in dat het gemeentebestuur tot de beslissing is gekomen een Wvg te vestigen met de bedoeling uiteindelijk de wijk te verbeteren. Dat is in het belang van bewoners. Het is nu aan de gemeente in dialoog met de bewoners te komen tot een gedragen plan.