



## Zienswijze

Zienswijze Parochie RK Amstelland n.a.v. besluit toepassing voorkeursrecht Gezellenhuis d.d. 19 maart 2019

Kenmerk gemeente: 2019-019201

24-04-2019

### *Achtergrond*

1. Het Gezellenhuis is eigendom van de Rooms Katholieke Kerk Van den Heiligen Urbanus, thans deel uitmakend van de Parochie RK Amstelland (hierna: “de Parochie”). Het Gezellenhuis bevindt zich op een terrein rondom de St Urbanuskerk. De Parochie wenst een deel van dit terrein te verkopen.
2. Reeds 10 jaar geleden (2009) is voor dat doel door de Parochie een ontwikkelingstraject gestart met projectontwikkelaar Van Amt B.V. (hierna: “de projectontwikkelaar”). Het Gezellenhuis is derhalve onderdeel van een beoogde totale ontwikkeling, die meerdere percelen omvat.
3. De Gemeente is gedurende langere tijd (sinds 2009) in gesprek met de projectontwikkelaar over zijn plannen. De ontwikkelaar heeft onderhandelingen gevoerd met de gemeente over een anterieure overeenkomst.
4. Bij besluit van 19 maart 2019 heeft het College van B&W besloten om het Gezellenhuis (i.e. perceel OuderAmstel Sectie G nummer 1405) voorlopig aan te wijzen als gronden waarop het bepaalde in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) van toepassing is.
5. In de motivering van het besluit tot aanwijzing onder het voorkeursrecht heeft de gemeente de volgende argumenten aangevoerd:
  - (a) er zou geen steun meer zijn binnen de Gemeenteraad en het College voor de plannen van de projectontwikkelaar;
  - (b) het College wil dat het Gezellenhuis weer in gebruik genomen wordt;
  - (c) het College wil dat de bestemming wordt gewijzigd van “maatschappelijk” naar “horeca” en er commerciële horeca komt in het Gezellenhuis; een horeca bestemming zou bijdragen aan de toeristische aantrekkingskracht van Ouder-Amstel;
  - (d) de toestand van het Gezellenhuis zou zorgwekkend zijn en restauratie zou op korte termijn noodzakelijk zijn.

### *Doel van het voorkeursrecht*

6. De Parochie meent dat het middel van het voorkeursrecht niet ingezet kan worden voor het door de Gemeente beoogde doel en de door het College aangevoerde motivering de aanwijzing op grond van de WVG niet kan dragen.
7. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid in staat te stellen om gronden te verkrijgen om hiermee publieke doelen en ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie) uit te voeren. Daarbij heeft de wetgever met name gedacht aan situaties waarbij het wenselijk is dat de overheid, door het inzetten van dit middel, kan bepalen dat noodzakelijke woningbouwlocaties tijdig en kwalitatief worden gerealiseerd. Het voorkeursrecht is ook met name bedoeld om grondspeculaties tegen te gaan.

NB: Uit een evaluatie van de Wet Voorkeursrecht gemeenten door Sira consulting uit 2015 (Eindrapport 1.0 d.d. 28.4.2015) blijkt dat het voorkeursrecht in de praktijk door gemeenten wordt ingezet in de volgende situaties:

1. Het verkrijgen van eigendomspositie om daarmee de beoogde stedenbouwkundige invulling te kunnen realiseren.
  2. Financiering van (publieke) functies. Het betreft hier vooral (publieke) functies die alleen geld kosten zoals infrastructuur, groenvoorzieningen etc. en geen geld opbrengen.
  3. Samenwerking. Gemeenten zijn in veel gevallen ook samenwerkingsverbanden aangegaan met marktpartijen en/of woningbouwcorporaties over de wijze van invulling van de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling.
  4. Het tegengaan van versnippering van eigendom in de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling.
  5. Het tegengaan van ongewenste ontwikkeling die zich (binnenstedelijk) voordoen. Voorbeelden hiervan zijn het vestigen van voorkeursrecht met het doel om handel in drugspanden of panden die worden gebruikt voor prostitutie te voorkomen.
8. In het onderhavige geval wordt het voorkeursrecht niet ingezet om grondspeculatie tegen te gaan, om woningbouw of groenvoorzieningen te kunnen realiseren of om ongewenste binnenstedelijke ontwikkelingen tegen te houden. Evenmin wordt het voorkeursrecht ingezet om een door het College vastgesteld en door de Gemeenteraad gedragen integraal plan voor het betreffende gebied te kunnen realiseren.
  9. Nee: het College wil hier het middel van het voorkeursrecht - in feite als machtsmiddel - inzetten omdat zij kennelijk graag ziet dat één specifiek perceel binnen haar gemeente, het Gezellenhuis (dat thans een maatschappelijke functie heeft), een commerciële horeca bestemming krijgt. Maar voor het verwezenlijken van dat doel is het wettelijk voorkeursrecht niet bedoeld.
  10. Nog daargelaten dat het huidige door het College voorgestane ruimtelijk beleid voor dit terrein niet door de Raad is bekrachtigd (zie hierna) past de aanwijzing van het Gezellenhuis niet in dit beleid.

11. Het College heeft als grond voor de aanwijzing aangegeven dat er te weinig horeca in het betreffende gebied zou zijn. Het voorkeursrecht is niet bedoeld voor een situatie als de onderhavige, waar de gemeente de eigenaar wil dwingen het Gezellenhuis aan haar te koop aan te bieden om daarmee kennelijk te willen bereiken dat dit pand wordt doorverkocht aan een derde om hier vervolgens commerciële horeca te vestigen.
12. Nog afgezien van het feit dat er voor het onderhavige gebied een door de Raad bekrachtigd ontwikkelingsplan ontbreekt, betekent het enkele feit dat het College het wenselijk vindt dat er meer horeca komt in deze omgeving nog niet dat er dus per se horeca in het Gezellenhuis zou moeten komen. Het gaat te ver om de Parochie te dwingen het Gezellenhuis aan de gemeente aan te bieden gebaseerd op een niet uitgekristalliseerde concept visie aangaande de toeristische aantrekkingskracht van de gemeente. Er zijn bovendien voor de gemeente allerlei andere mogelijkheden om te bereiken dat er meer horeca komt in de gemeente Ouder-Amstel.
13. En als het Gezellenhuis al per se een horecabestemming moet krijgen betekent dat nog niet dat de gemeente hiervoor het Gezellenhuis in eigendom zou moeten verwerven. Hier kan immers ook met de Parochie over gesproken worden. Dat is nog helemaal niet gebeurd.
14. Kortom: het inzetten van het voorkeursrecht is niet de juiste weg. Het betreft een vergaande inbreuk op het eigendomsrecht van de Parochie en het middel is stellig niet bedoeld om te worden ingezet met het doel van de gemeente om commerciële horeca mogelijk te maken.
15. Het middel van het voorkeursrecht is hoe dan ook voortijdig ingezet.
16. Het College heeft in haar besluit aangegeven dat er geen steun meer zou zijn binnen het College en de Raad voor de plannen van de projectontwikkelaar. Maar de Raad had zich hier ten tijde van het nemen van het besluit nog helemaal niet over uit gelaten. Pas op 11 april 2019 stond dit op de agenda van de Commissie Grote Projecten en op 18 april 2019 op de agenda van de gemeenteraad. Het is hoe dan ook opmerkelijk dat het College gemeend heeft in haar besluit van 19 maart 2019 kunnen refereren aan een oordeel dat op dat moment nog helemaal niet was gegeven.
17. Op 11 april 2019 heeft de Commissie Grote Projecten zich wel uitgelaten in deze kwestie. Er is onvoldoende steun vanuit de Raad voor de plannen in de huidige vorm.

De Commissie heeft echter aangegeven het niet wenselijk te vinden dat er een gehele nieuwe visie wordt ontwikkeld. De Commissie meent dat er aanleiding is om de huidige visie aan te scherpen op basis van de nieuwe inzichten en het College dit concreet dient te maken zodat de plannen hierop aangepast kunnen worden. Op 18 april 2019 is in de gemeenteraad een motie aangenomen op grond waarvan het college met een aangescherpte visie dient te komen.

18. Het feit dat er het College nu conform de opdracht van uw raad de huidige visie moet aanscherpen - waar plannen op afgestemd c.q. aangepast kunnen worden - kan geen reden zijn om, vooruitlopend hierop, nu één element uit dit gebied aan te wijzen dat per se de bestemming horeca moet krijgen. Nog afgezien van het feit dat het voorkeursrecht niet het geëigende middel hiertoe is, is een dergelijk besluit hoe dan ook prematuur.
19. Als de huidige plannen van de ontwikkelaar geen steun vinden, is dat derhalve geen grond om de Parochie te dwingen het Gezellenhuis aan de gemeente te verkopen, omdat de gemeente hier zo nodig horeca wil. Dat is hooguit reden om – zoals thans door de gemeenteraad is besloten - de huidige visie aan te scherpen of een nieuwe visie op het gebied vast te stellen (met alle vertraging van dien). Niet valt in te zien waarom de Parochie intussen in haar verkoopmogelijkheden beperkt dient te worden.
20. Het lijkt er op het College zich bij haar besluit niet zozeer heeft laten leiden door stedenbouwkundige of planologische belangen, maar zich, onder het mom dat er meer horeca in Ouderkerk zou moeten komen, gemeend heeft zich (mede) de belangen te moeten aantrekken van de partij die kennelijk geïnteresseerd is om in het Gezellenhuis een horeca- exploitatie te starten.
21. Het College heeft althans kennelijk - zonder Parochie daarvan in kennis te stellen - een onderzoek ingesteld en een mogelijke investeerder gevonden om het pand te kopen, terwijl zij wist dat het Gezellenhuis onderdeel is van de door de Parochie voorziene ontwikkeling. Er zou ook al een concrete gegadigde in het vizier zijn voor het exploiteren van een horecagelegenheid in het Gezellenhuis.
22. Het College behoort zich in de visie van de Parochie niet van het vergaande middel van het voorkeursecht te bedienen om deze partij of derden in staat te stellen commerciële activiteiten uit te gaan oefenen in het Gezellenhuis. Er wordt nu een oneigenlijk machtsmiddel toegepast op de eigendom van de Parochie om dit voor elkaar te krijgen. De Parochie acht dit niet aanvaardbaar.

23. Het College heeft de Parochie ook niet geïnformeerd over deze activiteiten. Het College had met de Parochie moeten spreken over de bestemming van het Gezellenhuis in plaats van hier zelf mee “aan de haal te gaan”.
24. Het voorkeursrecht belemmert de Parochie onnodig in haar verkoop mogelijkheden. Het belemmert de Parochie in mogelijkheden om het Gezellenhuis te verkopen, ook aan een partij die hier een horecabestemming wil realiseren.
25. Het College weet bovendien dat de Parochie het hele terrein inclusief het Gezellenhuis wil verkopen. De Parochie wordt op onjuiste gronden in die mogelijkheden beperkt. Ook als er nu geen steun is voor de voorliggende plannen van de projectontwikkelaar heeft de Parochie er belang bij om het nodige te kunnen doen teneinde tot verkoop van het betreffende terrein inclusief het Gezellenhuis te geraken. Als er een voorkeursrecht door de gemeente zou kunnen worden uitgeoefend zal dat de Parochie in vergaande mate in haar mogelijkheden beperken.
26. Toepassing van een voorkeursrecht zal bovendien alleen maar tot aanzienlijke verdere vertraging leiden. Immers zal een nieuwe structuurvisie en/of een nieuw bestemmingsplan tot stand moeten komen, hetgeen weer jaren in beslag zal nemen.
27. De Parochie kan zich niet veroorloven dat de verkoop nog veel langer op zich laat wachten.
28. Het College acht het onwenselijk dat het Gezellenhuis thans niet gebruikt wordt, maar het vestigen van een voorkeursrecht zal er alleen maar toe leiden dat het nog langer gaat duren eer het Gezellenhuis weer in gebruik genomen gaat worden.
29. Het inzetten van een voorkeursrecht werkt dus juist alleen maar verlamvend en zou zelfs contraproductief kunnen werken als de Parochie als een gevolg hiervan zal besluiten om het Gezellenhuis überhaupt niet te verkopen.



### *Achterstallig onderhoud*

30. In de motivering van het besluit is gewezen op de huidige staat van het Gezellenhuis.
31. De Parochie wil voorop stellen dat de reden dat er de afgelopen jaren geen groot onderhoud aan het Gezellenhuis is gepleegd was gelegen in het feit dat het de bedoeling was dat het Gezellenhuis verkocht zou worden en de projectontwikkelaar het Gezellenhuis zou renoveren. Het College kan haar eigen betrokkenheid bij het trage traject met de projectontwikkelaar hier niet zomaar buiten beschouwing laten.
32. De gemeente is steeds op de hoogte is geweest van het feit dat de Parochie, gelet op het voornemen om het onroerend goed inclusief het Gezellenhuis aan de projectontwikkelaar te verkopen, geen grote investeringen meer wilde doen in het Gezellenhuis. Om dit achterstallige onderhoud nu aan te voeren om zich een voorkeursrecht toe te kennen acht de Parochie niet juist.
33. Het voorkeursrecht is niet bedoeld om een verwaarloosd pand te kunnen onderhouden. Als er sprake is van achterstallig onderhoud staan de gemeente voldoende andere middelen ter beschikking om de eigenaar te noodzaken het nodige onderhoud uit te voeren.
34. Het feit dat het Gezellenhuis aan een opknapbeurt toe is staat niet ter discussie. Dat is echter hoe dan ook geen reden om een voorkeursrecht toe te kennen. De Parochie heeft al aan de gemeente aangegeven dat zij opdracht heeft gegeven om het achterstallige onderhoud in kaart te laten brengen en zij het noodzakelijke onderhoud zal laten uitvoeren. Er is dus geen grond voor bezorgdheid. Evenmin is er reden om, zoals de gemeente heeft aangekondigd, een aanschrijving op te leggen.

### *Conclusie*

35. De Parochie meent dat er geen gronden zijn om een voorkeursrecht toe te passen op het Gezellenhuis. De Parochie wil de Raad vragen om het voorlopige voorkeursrecht niet te bestendigen, nu dit oneigenlijk, ontijdig, onvoldragen en contra-productief is.