



Onderwerp Voorlopige vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor Ontwikkelzone Zuidwest	
Nummer	2021/491629
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Aarsen, M.G.J. van den
Telefoonnummer	023-5114782
Email	maarsen@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Met het toekennen van de subsidie Woningbouwimpuls voor ontwikkelzone Zuidwest komt de realisatie van de ontwikkelvisie dichterbij en is voor de zomer een start gemaakt met een uitgebreid participatietraject.</p> <p>Zoals bekend heeft Haarlem nauwelijks grondposities in ontwikkelzone Zuidwest. Grondeigendom is een krachtig sturingsinstrument om de gebiedsontwikkeling vorm te geven en de gemeentelijke ambities te realiseren.</p> <p>Er zijn signalen dat enkele eigenaren voornemens zijn hun grondposities te verkopen. Gelet op de ambitie van de gemeente om ontwikkelzone Zuidwest snel tot ontwikkeling te brengen, ligt grondspeculatie op de loer. Om die reden besluit het college om de mogelijkheden van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te benutten en zo de mogelijkheid te creëren om als eerste gegadigde deze grondposities te verwerven. Het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing moet binnen drie maanden worden bevestigd door een raadsbesluit. Het collegebesluit geldt daarom tevens als ontwerpraadsbesluit.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">✓ Vaststellen Ontwikkelvisie Zuidwest (2019/434101)✓ Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuidwest (2021/131691)
Besluit College d.d. 14 september 2021	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Op grond van het bepaalde in artikel 2 in samenhang met artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden, gelegen in ontwikkelzone Zuidwest voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, de gronden zijn vermeld op de bij dit

	<p>voorstel behorende kadastrale tekening en de bij dit voorstel behorende lijst van percelen; Het voorlopig voorkeursrecht vervalt van rechtswege na drie maanden, of zoveel eerder als een raadsbesluit tot aanwijzing in werking treedt.</p> <p>2. Aan de gemeenteraad voor te stellen om, in aansluiting op de voorlopige aanwijzing, op grond van het bepaalde in artikel 2 in samenhang met artikel 5 Wvg de hiervoor onder 1 bedoelde gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.</p> <p>3. Dat de voorlopige aanwijzing tevens geldt als ontwerpraadsbesluit dat voor zienswijzen ter inzage wordt gelegd voor een termijn van twee weken.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
--	--

1. Inleiding

Aanleiding

Met het toekennen van de subsidie Woningbouwimpuls voor ontwikkelzone Zuidwest komt de realisatie van de ontwikkelvisie dichterbij en is voor de zomer een nieuwe start gemaakt met een uitgebreid participatietraject. Zoals bekend heeft Haarlem nauwelijks grondposities in ontwikkelzone Zuidwest. Grondeigendom is een krachtig sturingsinstrument om de gebiedsontwikkeling vorm te geven en de gemeentelijke ambities te realiseren.

Er zijn signalen dat enkele eigenaren voornemens zijn hun grondposities te verkopen. Gelet op de ambitie van de gemeente om ontwikkelzone Zuidwest snel tot ontwikkeling te brengen, ligt grondspeculatie op de loer. Om die reden besluit het college om de mogelijkheden van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te benutten en zo de mogelijkheid te creëren om als eerste gegadigde deze grondposities te verwerven.

De Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wvg vormt één van de instrumenten om gemeentelijke regie te voeren op gebiedsontwikkeling en daarmee de doelstellingen waar te kunnen maken zoals opgenomen in de ontwikkelvisie en de toegekende subsidie Woningbouwimpuls.

De gemeente mag een voorkeursrecht vestigen op gronden waaraan bij het bestemmingsplan of in een structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegekend of toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de (toekomstige) bestemming. Daarnaast kunnen gronden worden aangewezen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of een 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.

Door de vestiging van het (voorlopig) voorkeursrecht, moeten de eigenaren bij verkoop de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Hiermee wordt voorkomen dat deze eigenaren hun eigendommen aan speculanten verkopen, waardoor de realisatie van de bestemming wordt bemoeilijkt. Als een eigenaar zijn/haar grond wil verkopen, biedt hij/zij deze eerst aan de gemeente aan. De gemeente kan de grond dan verwerven, maar is er niet toe verplicht.

2. Besluitpunten college

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2 in samenhang met artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening en de daarbij behorende perceelslijst gelegen in ontwikkelzone Zuidwest, voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, conform bijgaand besluit dat van rechtswege vervalt na drie maanden, of zoveel eerder als een raadsbesluit tot aanwijzing in werking treedt.
2. Aan de gemeenteraad voor te stellen om, in aansluiting op de voorlopige aanwijzing, op grond van het bepaalde in artikel 2 in samenhang met artikel 5 Wvg de hiervoor onder 1 bedoelde gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.
3. Dat de voorlopige aanwijzing tevens geldt als ontwerpraadsbesluit dat voor zienswijzen ter inzage wordt gelegd voor een termijn van twee weken.

3. Beoogd resultaat

Met het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht op de gehele ontwikkelzone Zuidwest heeft de gemeente de mogelijkheid om ongewenste eigenaren buiten de deur te houden, prijsopdrijving te mitigeren en strategische grondposities te verwerven. Verder versterkt het de banden met de bestaande investeerders die herontwikkeling en bouw tot doel hebben en vanuit hun strategie de samenwerking hebben gezocht met de gemeente.

4. Argumenten

De Wvg voorkomt ongewenste grondspeculaties in Zuidwest

Met de door BZK gehonoreerd WBI-subsidie en in 2022 door de gemeenteraad vast te stellen Masterplan en Programma van Eisen wordt het aantrekkelijk voor speculanten om in vrijkomende grondposities te stappen. Hiermee wordt de ontwikkeling van Zuidwest complexer, risicovoller en

vooral kostbaarder. Met de vestiging van deze voorkeursrechten wordt voorkomen dat grondspeculanten grondposities innemen. Prijsopdrijving kan nadelige gevolgen hebben voor het kostenverhaal c.q. de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Het voorkeursrecht geeft de mogelijkheid om sturing te geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop. Zij kan op die manier haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidwest beter realiseren en meer invloed hebben op de voortgang. Het niet hebben van een grondpositie betekent dat er minder sturing gegeven kan worden aan de gewenste gebiedsontwikkeling.

Met het voorkeurrecht behoudt de gemeente regie

Het doel van het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht is het creëren van een verplichting voor de huidige eigenaren van de betrokken gronden om bij een voorgenomen verkoop van die gronden eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de gronden te verwerven. Kortgezegd is geen sprake verkoopverplichting, maar van een aanbiedingsplicht in een vrijwillige verkoopsituatie, waarbij de gemeente het recht van eerste koop heeft. En daarmee meer regie kan houden voeren op de gewenste gebiedsontwikkeling en overige ambities voor ontwikkelzone Zuidwest.

Snel handelen is noodzakelijk

De gemeenteraad kan op grond van artikel 2 in samenhang met artikel 5, lid 1 Wvg een voorkeursrecht vestigen op gronden. Vooruitlopend op deze aanwijzing door de gemeenteraad kan het college gronden voorlopig aanwijzen op grond van artikel 6 Wvg. Het college maakt van deze mogelijkheid gebruik omdat zij snel handelen noodzakelijk acht. Binnen drie maanden dient dit besluit te worden bevestigd door de gemeenteraad. Het collegebesluit geldt tevens als ontwerpraadsbesluit waartegen binnen een termijn van twee weken zienswijzen kunnen worden ingediend.

Financiële paragraaf

Met het instellen van de Wvg creëert het college de mogelijkheid om op basis van het voorkeursrecht grondposities te verwerven. Op dit moment is niet exact in beeld welke eigenaren op welke termijn hun grondposities te koop aanbieden. Voor zover hier over contact is geweest met eigenaren betreft het een periode van vijf tot 10 jaar. De mogelijke aankoopwaarden per perceel c.q. eigenaar worden op dit moment door middel van actuele taxaties nader inzichtelijk gemaakt.

Bij een grondaankoop door de gemeente is het streven om de grond zo kort mogelijk op de balans te laten staan. De ontwikkelstrategie richt zich immers op ontwikkelvlekken die op korte termijn beschikbaar worden gesteld komen voor de gewenste gebiedsontwikkeling in de zone. Het is dan ook de intentie om de gronden door te verkopen naar een ontwikkelaar of actief te exploiteren door de gemeente op korte termijn.



5. Risico's en kanttekeningen

1. *Instellen Wvg kan worden ervaren als onterecht overheidsingrijpen*

Er bestaan ook nadelen aan het gebruik van de WVG. Zo zien eigenaren een gemeentelijk voorkeursrecht als een belemmering op het zakelijk handelen en ervaren dit als 'onterecht overheidsingrijpen'. Zeker bij partijen die te goeder trouw zijn, is het van belang om direct na vestiging goed te communiceren. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld kenbaar maken dat het doorstoten van vastgoed in het kader van bedrijfsopvolging of bedrijfsverkoop een reden kan zijn voor de gemeente om onder voorwaarden van het eerste recht van koop af te zien.

2. *Instellen Wvg brengt verplichtingen met zich mee*

Aan de Wvg zijn vaste procedures en verplichtingen verbonden. Deze dienen strikt te worden gevolgd om juridische risico's te voorkomen.

Het voorlopige voorkeursrecht wordt niet tijdig door de raad bestendigd

Om de aanwijzing en daarmee de aanbiedingsplicht voor de betrokken eigenaar te laten voortduren is het noodzakelijk dat de raad tijdig het voorlopige voorkeursrecht bestendigd. Zoals eerder aangegeven moet dit gebeuren binnen 3 maanden na de inwerkingtreding van het collegebesluit. Gebeurt dit niet, of niet tijdig, dan kan gedurende 2 jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

Er wordt niet tijdig een structuurvisie of bestemmingsplan vastgesteld

Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld (artikel 9 lid 3 Wvg). Ook in dat geval kan gedurende 2 jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd (artikel 9c Wvg).

Indien tijdig een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld, blijft het voorkeursrecht van rechtswege gelden tot uiterlijk drie jaar na vaststelling van de structuurvisie respectievelijk tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

6. Uitvoering

Het (voorlopig) voorkeursrecht kan worden gevestigd door het college van B&W en dient binnen 3 maanden bevestigd te worden door de gemeenteraad. Deze is voorzien op 25 november as. Vervolgens moet binnen 3 jaar het bestemmingsplan of een structuurvisie worden vastgesteld.

De dag na vaststelling van dit collegebesluit, ontvangen alle grondeigenaren op 15 september as. een kennisgeving van deze voorlopige aanwijzing. Het collegebesluit en ontwerpraadsbesluit worden op

de dag na de kennisgeving ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpraadsbesluit kunnen binnen een termijn van twee weken zienswijzen worden ingediend. Tegen het collegebesluit staat bezwaar open. Op 20 september vindt een brede informatiebijeenkomst plaats voor en met de eigenaren en de huurders in de zone waar het besluit wordt toegelicht. Alle eigendommen in de ontwikkelzone zullen op waarde worden geschat door een taxateur.

7. Bijlagen

Bijlage 1. Markering eigendommen waar de WVG op gevestigd wordt

Bijlage 2. Overzicht eigenaren 'voorlopige aanwijzing Wvg'