

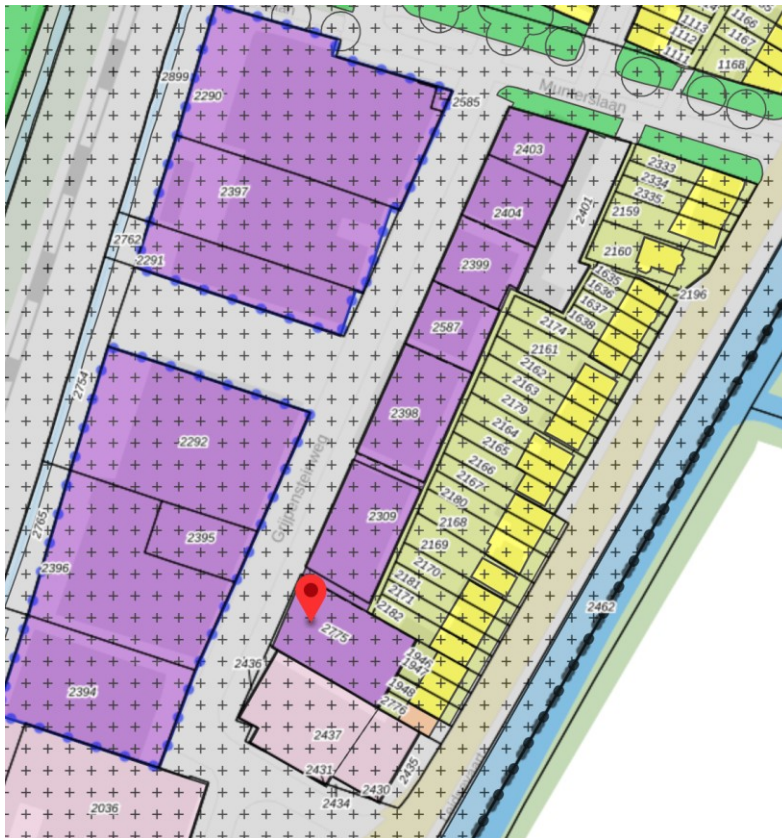


Onderwerp Afzien uitoefening Wet Voorkeursrecht Gemeenten Grijpensteinweg 19 Zuid-West	
Nummer	2022/667775
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	B. Boeker
Telefoonnummer	06 – 22204904
Email	bboeker@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 25 november is door de gemeenteraad het voorkeursrecht gevestigd ((2021/535483) in de ontwikkelzone Zuid-West. Op basis van de uitgangspunten van de ontwikkelstrategie Zuid-West maakt de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht. Het perceel ligt binnen een ontwikkelgebied waar Efy Group een ontwikkeling tot stand wil brengen. De verwerving van het perceel kan door de beoogd koper, in dit geval Efy Group, plaatsvinden om tot ontwikkeling van het ontwikkelgebied aan de oostkant van de Grijpensteinweg te komen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen Ontwikkelvisie Zuid-West (2019/434101) - Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuid-West (2021/131691) - Raadsbesluit vestigen Wvg (2021/535483) - Ontwikkelstrategie Zuid-West (2022/220070) - Voorovereenkomst Efy (2022/ 618591)
Besluit College d.d. 17 mei 2022	Besluit: 1. Aangaande perceel HLM 02 S 2775, op 25 november 2021 aangewezen als één van de percelen waarop de Wvg gevestigd is, in dit geval geen gebruik te maken van de Wvg; 2. Toestemming te verlenen voor de transactie tussen huidig eigenaar Algu Finance Bv en beoogd eigenaar/ontwikkelaar Efy Group. 3. Dat het besluit van afzien van gebruikmaking van de Wvg wordt medegedeeld aan de huidige eigenaar Algu Finance Bv. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Aanleiding

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad besloten om het voorkeursrecht te vestigen voor de Ontwikkelzone Zuid-West. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is een noodzakelijk instrument om gemeentelijke regie te kunnen voeren op de gebiedsontwikkeling van de zone en daarmee de doelstellingen waar te kunnen maken zoals opgenomen in de ontwikkelvisie en de toegekende subsidie Woningbouwimpuls (Wbi). Kadastraal perceel HLM 02 S 2775, Grippensteinweg 19 is onderdeel van het gebied Zuid-West waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Algu Finance Bv is hiervan de eigenaar en wil deze grond verkopen aan Efy Group. Efy Group wil het perceel aankopen en betrekken om de oostkant van de Grippensteinweg in lijn met de ontwikkelvisie tot realisatie te brengen.



Afbeelding 1: Ligging perceel 2775 (aangeduid met rode punaise)

Door de vestiging van het voorkeursrecht, moeten eigenaren bij verkoop de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Hiermee wordt voorkomen dat deze eigenaren hun eigendommen aan speculanten verkopen, waardoor de realisatie in lijn met de ontwikkelvisie wordt bemoeilijkt. Als een eigenaar zijn/haar grond wil verkopen, biedt hij/zij deze eerst aan de gemeente aan. De gemeente



heeft dan de mogelijkheid de grond te verwerven, maar is hier niet toe verplicht. In dit geval wordt geadviseerd deze gronden niet aan te kopen en de transactie van de grond van Algu Finance Bv naar Efy Group daarmee mogelijk te maken. Efy Group is immers voornemens om dit perceel in lijn met de ontwikkelvisie tot realisatie te brengen waardoor de gemeente het perceel niet zelf hoeft aan te kopen. Voor het perceel wordt door Efy Group een marktconforme prijs betaald zodat het risico op speculatie is uitgesloten. Daarnaast zijn de afspraken tussen de gemeente en Efy Group ten aanzien van de beoogde ontwikkeling privaatrechtelijk vastgelegd in een voorovereenkomst. Bovendien blijft, ook na de verkoop en overdracht van het perceel aan Efy Group, het voorkeursrecht op het perceel rusten (zie punt 6. Uitvoering). Indien Efy Group zou besluiten om de beoogde ontwikkeling, ondanks de privaatrechtelijke afspraken, niet te realiseren en het perceel weer te verkopen, moet het perceel in het kader van het voorkeursrecht dus eerst weer aan de gemeente worden aangeboden.

2. Besluitpunten college

1. Aangaande perceel HLM 02 S 2775, op 25 november 2021 aangewezen als één van de percelen waarop de Wvg gevestigd is, in dit geval geen gebruik te maken van de Wvg;
2. Toestemming te verlenen voor de transactie tussen huidig eigenaar Algu Finance Bv en beoogd eigenaar/ontwikkelaar Efy Group.
3. Dat het besluit van afzien van gebruikmaking van de Wvg wordt medegedeeld aan de huidige eigenaar Algu Finance Bv.

3. Beoogd resultaat

Met het afzien van gebruik te maken van de Wvg voor perceel HLM 02 S 2775 wordt gewerkt aan de doelstellingen geformuleerd in de ontwikkelvisie Zuid-West. Er is sprake van een ontwikkelgebied, zoals benoemd in de ontwikkelstrategie en er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Efy Group om dit ontwikkelgebied integraal te ontwikkelen. Door in dit geval geen gebruik te maken van de Wvg kan er versnelling in realisatie en ontwikkeling van dit gebied plaatsvinden omdat het perceel direct in handen komt van een ontwikkelaar die het in lijn met de Ontwikkelvisie tot realisatie wil brengen.

4. Argumenten

1. Afzien van 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.

Dit perceel is gelegen aan de oostzijde van de Grippensteinweg en vormt daarmee integraal onderdeel van het ontwikkelgebied zoals omschreven in de voorovereenkomst met Efy Group. Deze voorovereenkomst ligt tegelijkertijd met dit collegebesluit voor en dient eerst te worden vastgesteld.

De voorovereenkomst samen met dit collegebesluit is daarmee in lijn met de op 24 maart 2022 vastgestelde ontwikkelstrategie Zuid-West.

2. Voorkeursrecht blijft op het perceel gevestigd

Door af te zien van het formele proces van aankoop van de grond wordt het recht van de gemeente in de toekomst niet aangetast. De Wvg blijft van toepassing in de nieuwe situatie, wanneer er een nieuwe eigenaar van dit perceel komt. Tegengaan van speculatie, waarvoor de Wvg bedoeld is, blijft daarmee geborgd. Voor de verkoop van de gronden door de huidige eigenaar wordt een marktconforme prijs betaald zodat het risico op speculatie in dit stadium reeds is uitgesloten. De Wvg is niet persoonsgebonden maar is van toepassing op de percelen (zaaksgebonden). Geen beroep doen op de Wvg kan enkel door vooraf, in de ontwikkelstrategie opgestelde, objectieve gronden te formuleren. Hiermee wordt voorkomen dat sprake is van willekeur door in het ene geval wel en in het andere geval niet, af te zien van het voorkeursrecht.

3. Efy Group voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie is op 24 maart 2022 vastgesteld. Hieruit kan worden afgeleid wat een ontwikkelgebied is en waar de ontwikkelaar aan moet voldoen om als dominant eigenaar aangemerkt te worden. Wat betreft het ontwikkelgebied zijn er drie eisen gesteld:

1. Een gebied vormt een stedenbouwkundige eenheid.
2. De (samenwerkende) eigenaren in het ontwikkelgebied hebben een dominante positie met minimaal 60% van het oppervlak binnen het beoogde ontwikkelgebied.
3. De gemeente acht het beoogde ontwikkelgebied ruimtelijk en financieel als zelfstandig ontwikkelbaar, conform de kaders uit de zone.

Met betrekking tot perceel HLM 02 S 2775 kan worden gesteld dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Met de dominant eigenaar Efy Group is overeenstemming middels een voorovereenkomst.

De reden van het vestigen van de Wvg is om speculatie tegen te gaan en samenwerking met actieve ontwikkelende partijen te vergemakkelijken. Hier wordt aan tegemoet gekomen door het sluiten van de voorovereenkomst. Tevens is geconstateerd dat, gezien de aankoopprijs, speculatie kan worden uitgesloten

4. Efy Group is reeds eigenaar in het ontwikkelgebied en heeft reeds plannen gepresenteerd voor het hele gebied

De argumentatie om de Wvg te vestigen was onder andere het vergemakkelijken van de samenwerking met (bestaande) ontwikkelaars in de ontwikkelzone. In dit gebied is reeds een actieve eigenaar die plannen ontwikkelt. Met de eigenaar wordt gekeken hoe de plannen in de Ontwikkelvisie, en straks het Masterplan, passend kunnen worden gemaakt. De voorovereenkomst is een eerste aanzet die de onderlinge betrekkingen formaliseert. Door het afsluiten van de voorovereenkomst wordt onderling het vertrouwen versterkt om tot ontwikkeling over te gaan en



worden ook afspraken gemaakt over de planvorming en de wijze waarop de beoogde ontwikkeling tot stand kan komen.

5. Versnelling van proces door af te zien van de Wvg

De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. Er is urgent behoefte aan woningen en de gemeente is door gebrek aan eigen grond in sterke mate afhankelijk van eigenaren en ontwikkelaars voor realisatie van de woningen. Daarnaast heeft de gemeente door toekenning van de Wbi-subsidie de verplichting om op korte termijn een start te maken met de realisering van woningen in de ontwikkelzone Zuid-West. Door van te voren goede afspraken te maken en vast te leggen (d.m.v. de voorovereenkomst met Efy) kan het afzien van de Wvg het proces van woningbouw versnellen. De formele processtappen volgen (aanbieding van de grond, aankoop van de grond, uitzetten van een tender) neemt aanzienlijk meer tijd in beslag. In de ontwikkelstrategie is opgenomen aan welke eisen bij verkoop van gronden moet worden voldaan om af te zien van de Wvg (zie ook alinea 1 van de argumentatie).

6. Verminderen van de financiële inspanningen en risico's voor de gemeente

Doordat Efy, en niet de gemeente, de onroerende zaak van Algu verwerft worden de gemeentelijke middelen die gereserveerd zijn voor het uitoefenen van de Wvg niet aangesproken. Daarnaast is er een ruime tijd mee gemoeid voordat het perceel weer doorgestoten kan worden (zie bovenstaande alinea). In dat tijdvak loopt de gemeente een marktrisico. Tenslotte zijn de gevolgen van het Didam-arrest nog niet geheel duidelijk. Toekomstige jurisprudentie zal dan pas nader uitsluitsel geven. Met deze transactie wordt in ieder geval de beoogde gebiedsontwikkelaar in staat gesteld tot een integrale ontwikkeling te komen.

7. Voorkeursrecht laat zien dat gemeente meer grip heeft op de samenwerking tussen partijen en speculatie kan voorkomen

Hoewel de gemeente zelf heeft gekozen de Wvg in te zetten om meer grip in de ontwikkelzone te krijgen betekent dit niet dat de gemeente in alle gevallen de gronden ook zelf wil verwerven. In de vastgestelde ontwikkelstrategie is benoemd welke stappen doorlopen moeten worden om af te zien van het voorkeursrecht. Indien een transactie valt binnen de kaders van deze stappen kan af worden gezien van het formele proces van de Wvg. Hiervoor dient dus wel een ontwikkelgebied vastgesteld te worden waarna er met een dominant eigenaar een voorovereenkomst kan worden gesloten.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Transactie getoetst aan uitgangspunten ontwikkelstrategie

Er is sprake van een objectief proces. De ontwikkelstrategie is leidend en de uitgangspunten die in dit document worden gesteld omtrent ontwikkelgebieden en ontwikkeling vormen de te volgen lijn. Indien elders in het gebied een eigenaar zijn grond wenst te verkopen zal dit langs eenzelfde processchema moeten gebeuren. Het is dan opnieuw een afweging of er sprake is van een

ontwikkelgebied (stedenbouwkundige eenheid) met een dominante eigenaar en de mogelijkheid om dit gebied ruimtelijk en financieel, als zelfstandig gebied te ontwikkelen.

6. Uitvoering

De huidige eigenaar Algu Finance Bv, evenals de beoogd koper van de grond Efy Group wordt op de hoogte gebracht van dat er beargumenteerd geen gebruik wordt gemaakt van het voorkeursrecht.

Een besluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht, zoals bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld (art. 9 lid 3 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. In het onderhavig geval is het de bedoeling om, na de vaststelling van het Masterplan, direct een bestemmingsplan vast te stellen zodat het voorkeursrecht in beginsel tot 25 september 2031 van kracht blijft.

De gemeenteraad is via een Rib inmiddels geïnformeerd over het voornemen om in dit specifieke geval af te zien van het gebruik maken van de Wvg.