



Onderwerp Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor Ontwikkelzone Zuid-West	
Nummer	2021/535483
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	M. van den Aarsen/K. Glas
Telefoonnummer	023-5114782
Email	maarsen@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college heeft op 14 september 2021 besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor 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. Het collegebesluit betreft tevens een ontwerpraadsbesluit. De eigenaren hebben een termijn van twee weken gekregen om een zienswijze te geven op het ontwerpraadsbesluit. De raad dient binnen drie maanden na dagtekening van het collegebesluit een besluit tot aanwijzing te nemen. Het ontwerpraadsbesluit is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. De raad wordt daarnaast voorgesteld een krediet van € 6 mln. beschikbaar te stellen en vrij te geven voor eventuele grondaankopen in de ontwikkelzone. De kapitaallasten van het krediet worden gedekt vanuit de WBI-subsidie voor Zuid-West en de reserve ongedeelde stad. Om aan de in Wvg gestelde eisen te kunnen voldoen wordt de raad verzocht af te zien van een voorhangprocedure bij aankopen.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	• Collegebesluit Voorlopige vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ontwikkelzone Zuid-West (2021/491629) in commissie ontwikkeling van 30 september 2021 • Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuid-West (2021/131691) in commissie ontwikkeling 1 april 2021 • Vaststellen Ontwikkelvisie Zuid-West (2019/434101) in raadsvergadering van 21 november 2019

Besluit College d.d. 12 oktober 2021	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1 op grond van het bepaalde in artikel 2 in samenhang met artikel 5 Wvg, de gronden, gelegen in de ontwikkelzone Zuid-West aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. 2 een krediet van € 6 mln. beschikbaar te stellen en vrij te geven voor aankopen in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ten behoeve van de ontwikkelzone Zuid-West. 3 voor aankopen in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ten behoeve van de ontwikkelzone Zuid-West af te zien van een voorhangprocedure en over deze voorgestelde werkwijze een zienswijze af te geven. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Aanleiding

De huidige bedrijvenzone in ontwikkelzone Zuid-West wordt getransformeerd van een gebied met voornamelijk bedrijvigheid naar een nieuw, volwaardig en gemengd gebied in de wijk met woningen, voorzieningen en economische functies. Met het toekennen van de subsidie Woningbouwimpuls is de gebiedsontwikkeling voor de zone in een stroomversnelling terechtgekomen. Dit leidt tot een afname van het ontwikkelrisico voor de gemeente en biedt meer zekerheid voor eigenaren dat het gebied daadwerkelijk ontwikkeld wordt.

Mede gezien de oververhitting van de woningmarkt, neemt de kans op grondspeculatie toe. De gemeente heeft de afgelopen maanden diverse signalen daartoe ontvangen. Om die reden heeft het college op 14 september 2021 besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen binnen de



mogelijkheden van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dit creëert de mogelijkheid voor de gemeente om als eerste gegadigde deze grondposities te verwerven. Het collegebesluit is tevens een ontwerpraadsbesluit en dient binnen drie maanden door de raad te worden bevestigd.

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.

Door de vestiging van het 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. De gemeente kan de grond dan verwerven, maar is er niet toe verplicht. De aangewezen gronden zijn niet eerder aangewezen ten behoeven van de Wvg.

In bijlage b bij dit voorstel zijn de percelen waarop de Wvg gevestigd wordt, aangegeven. De percelen zijn nader aangeduid op de kadastrale kaart die integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit. In bijlage c bij dit voorstel is een overzicht opgenomen van de eigenaren van de percelen die betrokken zijn bij het vestigen van het voorkeursrecht.

Procesverloop

Het ontwerpraadsbesluit is op 15 september 2021 gepubliceerd. De eigenaren zijn per aangetekende brief geïnformeerd en hebben twee weken de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 20 september 2021 is een informatieavond gehouden. Er zijn 13 zienswijzen ingediend (bijlage d). Het ontwerpraadsbesluit is hierop aangepast. Het ontwerpraadsbesluit is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- 1 op grond van het bepaalde in artikel 2 in samenhang met artikel 5 Wvg, de gronden, gelegen in de ontwikkelzone Zuid-West aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.
- 2 een krediet van € 6 mln. beschikbaar te stellen en vrij te geven voor aankopen in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ten behoeve van de ontwikkelzone Zuid-West.
- 3 voor aankopen in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ten behoeve van de ontwikkelzone Zuid-West af te zien van een voorhangprocedure en over deze voorgestelde werkwijze een zienswijze af te geven.

3. Beoogd resultaat

Met het vestigen van een voorkeursrecht op de ontwikkelzone Zuid-West en het beschikbaar stellen van het krediet heeft de gemeente de mogelijkheid ongewenste eigenaren buiten de deur te houden, prijsopdrijving te mitigeren en strategische grondposities te verwerven. Het versterkt de banden met de investeerders die herontwikkeling en bouw tot doel hebben en vanuit hun strategie de samenwerking hebben gezocht met de gemeente.

4. Argumenten

1.1 De Wvg voorkomt ongewenste grondspeculaties in Zuid-West

Met de door het ministerie van BZK gehonoreerde WBI-subsidie en het in 2022 door de gemeenteraad vast te stellen Masterplan (uitwerking ontwikkelvisie in Programma van Eisen voor de Fysieke leefomgeving met een stedenbouwkundig plan op zone-niveau) wordt het aantrekkelijk voor speculanten om in vrijkomende grondposities te stappen. Hiermee wordt de ontwikkeling van Zuid-West 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 en de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

1.2 Met het voorkeurrecht krijgt de gemeente meer regie op de gewenste gebiedsontwikkeling

Het doel van het vestigen van een 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 van een verkoopverplichting, maar van een aanbiedingsplicht in een vrijwillige verkoopsituatie, waarbij de gemeente het recht van eerste koop heeft. Met de gekochte gronden heeft de gemeente de mogelijkheid te acteren binnen het gebied. Door zowel ruil als verkoop kunnen deelontwikkelingen in het gebied beter mogelijk worden gemaakt. Het maakt de gemeente naast de publieke rechtelijke speler nu ook een privaatrechtelijke speler. Vanzelfsprekend betekent het niet hebben van een grondpositie, dat minder sturing gegeven kan worden aan de gewenste gebiedsontwikkeling. Voor een uitgebreide toelichting op de Wvg en de aankoopprocedure wordt verwezen naar bijlage a.

1.3 De Wvg is onderdeel van de beoogde ontwikkelingsstrategie.

Onderdeel van de beoogde strategie is dat de gemeente een ruimtelijke ontwikkelvlek aanwijst en de dominante grondeigenaar verzoekt een integraal plan voor de ontwikkelvlek te ontwikkelen en tot overeenstemming te komen met de overige (kleine) eigenaren in de ontwikkelvlek. De Wvg zorgt ervoor dat er geen derden in de planontwikkeling worden betrokken.

1.4 De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpraadsbesluit

Tegen het ontwerpraadsbesluit zijn 13 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn deels gericht op het niet volledig voldoen aan formele vereisten van de Wvg. Hiertoe zijn enkele kadastrale gegevens aangevuld in de bijlagen. Daarnaast acht een aantal eigenaren dat hun belangen niet voldoende zijn afgewogen. Bij de beoordeling door de gemeente is meegewogen dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden. Het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de grondeigenaar zijn eigendomsrecht niet meer kan uitoefenen maar heeft uitsluitend tot doel om de gemeente, indien de grondeigenaar wenst te verkopen, een eerste recht van koop te verschaffen op de gronden. Daarnaast is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd. De gerechtigden ontvangen een reële prijs voor hetgeen zij willen verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de eigenaar aan burgemeester en wethouders verzoeken om de rechter te verzoeken hierover een oordeel te geven.

Voor een samenvatting van de zienswijzen wordt verwezen naar het zienswijzenoverzicht (bijlage d). De in het overzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.



2.1 In het kader van de WVG is een krediet noodzakelijk om snel aankopen te kunnen doen

Het gevraagde krediet betreft € 6,0 mln. Hiermee wordt ingeschat dat er voldoende flexibiliteit is om adequaat te kunnen handelen bij het aanbieden van meerdere percelen. Mocht het krediet op termijn niet voldoende zijn, dan zal een aanvullend krediet worden gevraagd aan de gemeenteraad. De kapitaallasten worden gedekt vanuit de WBI-subsidie voor Zuid-West en de reserve ongedeelde stad. Doel is om verwervingen in het kader van de Wvg zo snel mogelijk door te leveren aan de ontwikkelaars die samenwerken met de gemeente om de ontwikkelvisie te realiseren. Na doorlevering is het verwervingskrediet weer beschikbaar en zijn er geen bijbehorende kapitaallasten meer. In een enkel geval kan worden besloten de percelen in te zetten voor publieke doeleinden ten behoeve van de voortgang van de herontwikkeling.

3.1 Voorhangprocedure niet haalbaar in verband met termijnen Wvg

Het college dient binnen zes weken na ontvangst van een aanbod tot koop te besluiten of de gemeente in beginsel bereid is de gronden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen (art. 12 Wvg). Bij overschrijding van deze termijn heeft de vervreemder (eigenaar) gedurende drie jaar de vrijheid tot vervreemding aan derden van desbetreffende gronden.

Bij aankopen van grond > € 500.000 door de gemeente wordt in beginsel een voorhangprocedure gehanteerd, waarbij de raad wordt gevraagd een zienswijze te geven. Een voorhangprocedure binnen de wettelijke termijn van artikel 12 Wvg is gezien het vergaderschema van college en raad niet haalbaar. Om die reden wordt de raad verzocht een zienswijze te geven over het afzien van een voorhangprocedure voor aankopen in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ten behoeve van de zoneontwikkeling Zuid-West. De raad wordt zo snel mogelijk geïnformeerd over individuele aanbiedingen via een raadsinformatiebrief.

5. Risico's en kanttekeningen

Het voorlopige voorkeursrecht moet binnen drie maanden door de raad worden bestendigd

Om de aanwijzing en daarmee de aanbiedingsplicht voor de betrokken eigenaar te laten voortduren, is het noodzakelijk dat de raad tijdig het collegebesluit tot het vestigen van een voorlopige voorkeursrecht bestendigt. Het raadsbesluit moet binnen drie maanden na de dagtekening van het collegebesluit (14 september 2021) in werking zijn getreden. Gebeurt dit niet of niet op tijd, dan kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

Binnen drie jaar moet een structuurvisie of een bestemmingsplan worden 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 (art. 9 lid 3 Wvg). Ook in dat geval kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd (art. 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.

Er is geen voornemen om een structuurvisie voor de zone vast te stellen. Na vaststelling door de raad van het Masterplan (uitwerking van de ontwikkelvisie in Programma van Eisen voor de Fysieke

Leefomgeving met een stedenbouwkundig plan op zone-niveau) worden één of meerdere bestemmingsplannen/wijzigingen van het omgevingsplan voorbereid.

6. Uitvoering

Communicatie:

- Na instemming van het college wordt het zienswijzenoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen (en bezwaarschriften). Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het raadsstuk in de commissie Ontwikkeling.
- Van het raadsbesluit tot aanwijzing wordt door het college mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.
- De raad wordt zo snel mogelijk geïnformeerd over individuele aanbiedingen tot aankoop van gronden via een raadsinformatiebrief.

Bezwaar en beroep:

- Tegen het raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht staat bezwaar open bij de raad.
- Bezwaar of beroep tegen het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing wordt mede geacht te zijn gericht tegen het in werking getreden besluit van de gemeenteraad (art. 6 lid 3 Wvg).

Vervolgproces:

- Masterplan (uitwerking van de ontwikkelvisie in Programma van Eisen voor de Fysieke Leefomgeving met een stedenbouwkundig plan op zone-niveau) vrijgeven voor inspraak 1^e/2^e kwartaal 2022
- Besluitvorming in college en raad over het Masterplan 3^e kwartaal 2022

7. Bijlagen

Bijlage a. Toelichting op de Wvg

Bijlage b. Markering eigendommen waar de WVG op gevestigd wordt

Bijlage c. Overzicht eigenaren 'aanwijzing Wvg'

Bijlage d. Zienswijzenoverzicht