



<b>Onderwerp</b> Afzien uitoefening Wvg percelen zuiden Rutherfordstraat/Stephensonstraat (ontwikkelzone Zuid-West)	
Nummer	2022/1396836
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	E. Franke
Telefoonnummer	06 – 1887 6414
Email	efranke@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 25 november 2021 is door de gemeenteraad het voorkeursrecht gevestigd (2021/535483) op de gronden in de ontwikkelzone Zuid-West. Op basis van de uitgangspunten van de ontwikkelstrategie Zuid-West maakt de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht. Het betreffende perceel ligt binnen een door HW Ontwikkeling B.V. voorgesteld ontwikkelgebied waar HW een ontwikkeling tot stand wil brengen in aansluiting op eigen gronden. De verwerving van het perceel kan door HW plaatsvinden, zodat tot een integrale ontwikkeling van het ontwikkelgebied Stephensonstraat kan worden gekomen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vaststellen Ontwikkelvisie Zuid-West (<a href="#">2019/434101</a>)</li><li>- Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuid-West (2021/131691)</li><li>- Raadsbesluit vestigen Wvg (2021/535483)</li><li>- Ontwikkelstrategie Zuid-West (2022/220070)</li><li>- Raadsinformatiebrief gebruik wet voorkeursrecht Zuid-West (2022/634315)</li><li>- Samenwerkingsovereenkomst HW (2022/618586)</li><li>- Afzien uitoefening Wvg Grijpensteinweg 19 (2022/718489)</li></ul>
Besluit College d.d. 11 oktober 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Aangaande percelen HLM 02 S 2211, 2639, 2427, 2426, 2133, 2027 en 2040, 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;</li><li>2. Toestemming te verlenen voor de transactie tussen eigenaar Aerdenhoutse Participatie Maatschappij B.V. en beoogd koper/ontwikkelaar HW onder handhaving van het Wvg besluit ten aanzien van genoemde percelen.</li></ol>

	<p>3. Dat het besluit van afzien van gebruikmaking van de Wvg wordt medegedeeld aan de huidige eigenaar, Aerdenhoutse Participatie Maatschappij B.V..</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
--	---

### 1. Inleiding

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad besloten om het voorkeursrecht te vestigen op de gronden 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). De kadastrale percelen HLM 02 S 2211, 2639, 2427, 2426, 2133, 2027 en 2040 zijn onderdeel van het gebied Zuid-West waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Aerdenhoutse Participatie Maatschappij B.V. (hierna: APM) is hiervan de eigenaar en wil deze grond verkopen aan HW (samenwerking tussen Hoorne Vastgoed BV en HBB). HW wil het perceel aankopen om het door HW voorgestelde 'Ontwikkelgebied Stephensonstraat' in lijn met de ontwikkelvisie en de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en HW tot realisatie te brengen.



Afbeelding 1: Ligging percelen APM



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.

## **2. Besluitpunten college**

Het college besluit:

1. Aangaande percelen HLM 02 S 2211, 2639, 2427, 2426, 2133, 2027 en 2040, op 25 november 2021 aangewezen als 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 eigenaar APM en beoogd koper/ontwikkelaar HW onder handhaving van het Wvg besluit ten aanzien van genoemde percelen.
3. Dat het besluit van afzien van gebruikmaking van de Wvg wordt medegedeeld aan de huidige eigenaar APM.

## **3. Beoogd resultaat**

Met het afzien van gebruik te maken van de Wvg voor percelen HLM 02 S 2211, 2639, 2427, 2426, 2133, 2027 en 2040 wordt gewerkt aan de doelstellingen geformuleerd in de ontwikkelvisie Zuid-West. De beoogd koper HW heeft ter uitvoering van de met de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst aan de gemeente een 'Ontwikkelgebied' voorgesteld en nader onderbouwd, waarom dit gebied voldoet aan de voorwaarden die in de Ontwikkelstrategie Zuid West zijn gesteld. Binnen dit voorgestelde Ontwikkelgebied zijn eigen gronden en de gronden van APM gelegen. Ten aanzien van dit gebied zal op grond van de samenwerkingsovereenkomst een anterieure overeenkomst worden gesloten met als doel om dit integraal te ontwikkelen. Door geen gebruik te maken van de Wvg, zoals is overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst met HW, kan er versnelling in realisatie en ontwikkeling van dit gebied plaatsvinden en behoeft de gemeente geen risico's te nemen, die samenhangen met een grondaankoop. De gemeente behoudt door middel van de anterieure overeenkomst en het publiekrechtelijke spoor grip op de ontwikkeling van het Ontwikkelgebied.

Het verzoek van APM is vergelijkbaar met het eerdere verzoek van ALGU (perceel aan de Grijpensteinweg) waar het college destijds positief over heeft besloten.

## **4. Argumenten**

### *1. De gemeente ziet af van gebruik voorkeursrecht in lijn met ontwikkelstrategie en samenwerkingsovereenkomst*

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 percelen zijn gelegen aan de Stephensonstraat/Rutherfordstraat en vormen daarmee integraal onderdeel van het voorgestelde Ontwikkelgebied Stephensonstraat. HW heeft zich in de samenwerkingsovereenkomst gecommitteerd aan de op 24 maart 2022 vastgestelde ontwikkelstrategie Zuid-West. Met dit besluit wordt uitvoering aan artikel 4.2 sub f van de samenwerkingsovereenkomst.

### *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 HW eigenaar wordt van de percelen. 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. HW Ontwikkeling B.V. voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de ontwikkelstrategie*

De ontwikkelstrategie ontwikkelzone Zuid-West is op 24 maart 2022 vastgesteld. Hieruit kan worden afgeleid waaraan een ontwikkelgebied moet voldoen en waar de ontwikkelaar aan moet voldoen om als dominant eigenaar binnen dit ontwikkelgebied 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 percelen HLM 02 S 2211, 2639, 2427, 2426, 2133, 2027 en 2040 en de naastgelegen gronden van HW kan worden gesteld dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. HW heeft met APM overeenstemming bereikt over de aankoop tegen een marktconforme prijs. HW heeft zich jegens de gemeente expliciet uitgesproken over de wens en de bereidheid om het voorgestelde Ontwikkelgebied Stephensonstraat binnen de kaders van de samenwerkingsovereenkomst in ontwikkeling te brengen. Gezien de gesloten koopovereenkomst ziet de gemeente geen grond om vast te houden aan de Wvg en deze percelen zelf te verwerven. Hiermee zou zij risicodragend moeten gaan participeren, hetgeen niet aansluit bij de Ontwikkelstrategie Zuid West. Nadat HW de percelen van APM heeft verworven is zij de dominante eigenaar en kan met haar de anterieure overeenkomst worden gesloten.

De reden van het vestigen van de Wvg is om speculatie tegen te gaan en samenwerking met actieve ontwikkelende partijen te vergemakkelijken. APM is erin geslaagd om met HW een



koopovereenkomst te sluiten. Na uitvoering hiervan zal APM niet meer participeren en kan de gemeente met alleen HW als samenwerkingspartner tot afspraken komen. Tevens is geconstateerd dat, gezien de aankoopprijs, speculatie kan worden uitgesloten

*4. HW heeft reeds eigendommen in het voorgestelde ontwikkelgebied en heeft reeds plannen gepresenteerd voor dit 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 samenwerkingsovereenkomst biedt hier een kader voor.

*5. Versnelling van proces kan plaatsvinden 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 samenwerkingsovereenkomst met HW) 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. Met het besluit verminderen de financiële inspanningen en risico's voor de gemeente*

Doordat HW, en niet de gemeente, de onroerende zaak van APM 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 de 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. Het

onderhavige voorgestelde 'Ontwikkelgebied Stephensonstraat' wordt naar verwachting met goedkeuring van de gemeente definitief begrensd ter gelegenheid van het sluiten van een anterieure overeenkomst met HW.

## **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 huidig eigenaar APM, evenals de beoogd koper van de grond HW 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 (omgevingsplan) 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.

## **7. Bijlagen**

Bijlage 1: Ontwikkelstrategie

Bijlage 2: Samenwerkingsovereenkomst HW