Nummer ZD2018-007058

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders **B&W**

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 06 november 2018

Portefeuille Grondzaken (31)

Agendapunt F5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie van het medisch cluster Slotervaart te Amsterdam OPENBAAR GEMAAKT OP 08-11-2018

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op de locatie van het medisch cluster Slotervaart te Amsterdam.
2. Aan te wijzen op basis van artikel 6 lid 1 van de Wvg als percelen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30417374-01 en perceelslijst, waarop is vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 29 oktober 2018. Deze percelen zijn niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken geweest.
3. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een besluit ex artikel 4 Wvg is genomen.
4. Dit besluit te publiceren in de Staatscourant van 7 november 2018 en het ter plaatse verschijnende blad Stadsblad De Echo, editie Amsterdam Nieuw-West van 14 november 2018, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
5. In het gemeentelijk beperkingenregister als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') aan te tekenen dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, alsmede de eigenaren en de beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
6. Kennis te nemen van de Kabinet-bijlage nr. 8 bij deze voordracht.
7. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en de bijlagen 1 tot en met 7 bij deze voordracht op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet in combinatie met art. 10 WOB, lid 2 sub b. De geheimhouding wordt opgelegd tot 8 november 2018.
8. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de kabinet-bijlage nr. 8 bij deze voordracht op grond van artikel 25, lid 2 Gemeentewet in combinatie met art. 10 WOB, lid 2 sub b. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.
9. De raad op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te verzoeken de opgelegde geheimhouding op de kabinet-bijlage nr. 8 bij deze voordracht tijdens de eerstvolgende vergadering te bekrachtigen.
10. In te stemmen met openbaarmaking van deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht per 8 november 2018, met uitzondering van de bijlage 8 'Kabinet Bijlage'.
11. In te stemmen met bijgevoegde raadsvoordracht, waarin de gemeenteraad wordt gevraagd om het voorkeursrecht ex artikel 4 Wvg te bestendigen.

Reden spoed

Vestiging van het voorkeursrecht is gewenst in verband met de beoogde bestuurlijke besluitvorming over de principenota Schinkelkwartier en wordt versneld ter besluitvorming voorgelegd naar aanleiding van de zeer recente ontwikkelingen rondom het Slotervaartziekenhuis. Het uitgesproken faillissement van het ziekenhuis leidt ertoe dat een eigendomsoverdracht van het erfpachtrecht betreffende het ziekenhuisgebouw op korte termijn te verwachten is.

Kernboodschap

Het college stemt in met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie medisch cluster Slotervaart. Dit omdat de locatie is opgenomen in de Principenota Schinkelkwartier die wordt voorbereid. Hierin zal onder meer worden voorgesteld om dit gebied te intensiveren en daarbij in het medisch cluster ook woningbouw en voorzieningen mogelijk te maken, in lijn met de Structuurvisie Amsterdam 2040. Daarvoor is het noodzakelijk om de regie te behouden. Door het vestigen van het voorkeursrecht dat binnen drie maanden wordt bestendigd door de gemeenteraad, wordt dit voor drie jaar gewaarborgd.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In de Structuurvisie is vermeld dat de toegedachte bestemming van de locatie 'werken – wonen' is.

Op 22 juni 2011 heeft de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West het bestemmingsplan Medisch Centrum Slotervaart vastgesteld, waarin aan de betreffende percelen de bestemmingen 'Maatschappelijk, Groen en Water' zijn toegekend.

Het bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de mogelijkheid tot het toevoegen van de bestemming woningbouw. Het bestemmingsplan kan materieel gezien dan ook niet ten grondslag worden gelegd aan het onderhavige besluit en de gemeente dient de Structuurvisie Amsterdam 2040 als grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht te hanteren.

De recent ontstane situatie rondom het Slotervaartziekenhuis heeft mogelijk impact op het functioneren en de verdere ontwikkeling van het medisch cluster. Met de vestiging van het voorkeursrecht behoudt gemeente hierop haar regie.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Vestigingsgrondslag artikel 6 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet.

Artikel 25 lid 2 en 3 Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b van Wob.

Onderbouwing besluit

Ad 1 en 2

Toelichting op de onderhavige situatie

Er wordt momenteel gewerkt aan de totstandkoming van een principenota Schinkelkwartier. Een principenota vormt een al iets concreter voornemen dan de aanwijzing voor het gebied genoemd in de Structuurvisie 2040. Het is niet ondenkbaar dat met het openbaar worden van de principenota de interesse door marktpartijen wordt gewekt en de onderhavige percelen door een derde partij zouden worden aangekocht.

Een dergelijke situatie wordt om meerdere redenen onwenselijk geacht, zie hiertoe ook onder 'Argumenten'. Na eventuele verwerving van de percelen door gemeente biedt dit de mogelijkheid om grip te behouden op de toekomstige herontwikkeling.

Argumenten

De argumenten om een voorkeursrecht te vestigen, zijn o.a. de volgende.

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.
3. Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Als de gronden c.q. de erfpachtrechten niet op minnelijke wijze in eigendom kunnen worden verworven, kan tot onteigening worden besloten.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, is de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Ad 3 Mogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden (artikel 6 Wvg), te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit. Dit voorkeursrecht treedt in werking op de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit in de Staatscourant. Binnen deze termijn van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Doel/resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De desbetreffende percelen zijn gelegen ter plaatse van het medisch cluster Slotervaart, specifieker aangeduid als het gebied ten noorden van de Louwesweg, ten westen van de Johan Huizingalaan, ten oosten van het Christoffel Plantijnpad en ten zuiden van Sanquin Bloedvoorziening en het Nederlands Instituut (NKI) Antoni van Leeuwenhoek.

De eigenaren en beperkt gerechtigden van de desbetreffende percelen dienen hun eigendom/beperkte rechten op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de herontwikkeling van de desbetreffende percelen en - door verwerving van de eigendom/beperkte rechten op de percelen - zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Huidig gebruik/toegedachte bestemming

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het gebied is op dit moment bestemd als 'Maatschappelijk, Groen en Water'.

De onderhavige locatie zal worden geïntensiveerd en bestemd voor: 'werken (waaronder medisch) en wonen met bijbehorende voorzieningen'. De toegedachte bestemmingen zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door het voornoemde bestemmingsplan, omdat dit bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot realisering van de toegedachte aanvullende bestemmingen.

In de Structuurvisie Amsterdam 2040, vastgesteld op 17 februari 2011, is een dergelijke herontwikkeling van het gebied wel voorzien. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt hier gevormd door artikel 4 Wvg. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan.

Kanttekeningen/risico's

Risico's van de vestiging zijn nauwelijks aanwezig. Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden/beperkte rechten te willen verwerven zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de erfpachtrechten inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden zeker niet snel aanwezig worden geacht).

Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de marktwaarde. Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat grond/het recht van erfpacht aan de gemeente te koop worden/wordt aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de marktwaarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar/beperkte gerechtigde, dan volgt sanctie: de eigenaar/beperkte gerechtigde is dan gedurende drie jaar vrij om de gronden/beperkte rechten aan een andere partij te vervreemden.

Ad 7 t/m 9.

Gelet op het feit dat vroegtijdige bekendwording van het besluit niet in het belang is met het doel van het beoogde besluit, legt het college voorlopige geheimhouding op met betrekking tot de voordracht en bijbehorende bijlagen tot en met de inwerkingtreding van het voorkeursrecht, derhalve tot donderdag 8 november 2018. In uitzondering hierop wordt geheimhouding voor onbepaalde tijd opgelegd op bijlage 8 'Kabinet Bijlage'. De geheimhouding wordt opgelegd om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen (artikel 55, lid 1 Gemeentewet in combinatie met artikel 10 WOB, lid 2 sub b). Daarnaast geldt voor deze voordracht en de bijlagen waarvoor geheimhouding opgelegd wordt tot 8 november 2018, dat indien ruchtbaarheid zou worden gegeven aan het voornemen om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, voortijdig transacties tot stand zouden kunnen komen.

Financiële onderbouwing

Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Proceskosten vestiging voorkeursrecht	468	I	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			**€ 9.000,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

I=Incidenteel

S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:

Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten à € 9.000 gemaakt. Deze zullen worden gedekt uit het budget proceskosten van de afdeling Gebiedsontwikkeling. Indien op enig moment tot aankoop van de betreffende erfpachtrechten wordt besloten zal dit leiden tot een toekomstige vast te stellen grondexploitatie om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking: opnemen in de besluitenlijst (met uitzondering van de kabinet-bijlage nr. 8).

Buiten de gemeente

Ad 4 Publicaties: De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in Stadsblad De Echo, editie Amsterdam Nieuw-West en voorts op de gebruikelijke wijze. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking de dag na publicatie van de bekendmaking in de Staatscourant, ofwel met ingang van 8 november 2018. Dit betekent dat tot die dag geheimhouding dient te worden betracht.Kennisgeving belanghebbende: Verder worden de eigenaren/beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.Bezwaar, beroep en zienswijzen: Het collegebesluit wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Deze bezwaarschriften worden tevens geacht te zijn gericht tegen het nog te nemen raadsbesluit. Daarnaast worden de eigenaren/beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijze op de raadsvoordracht kenbaar te maken.Ad 5 Inschrijving van het voorkeursrecht: Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') wordt in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceelsniveau.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2018-150562	8. Kabinet-bijlage.docx (msw12)
AD2018-153621	F - 05 BD2018-007058 getekende Kadastrale tekening.pdf (pdf)
AD2018-154094	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2018-150580	1. Concept-raadsvoordracht.docx (msw12)
AD2018-150134	2. TE ONDERTEKENEN Perceelslijst.doc (msw8)
AD2018-150135	3. TE ONDERTEKENEN Kadastrale tekening.pdf (pdf)
AD2018-150136	4. Concept-publicatie staatscourant.doc (msw8)
AD2018-150137	5. Concept-publicatie Stadsblad De Echo editie Amsterdam Nieuw-West.doc (msw8)
AD2018-150138	6a. Format Brief aan belanghebbenden.doc (msw8)
AD2018-150140	6b. Bijlage bij format brief aan belanghebbendeN def.doc (msw8)
AD2018-150141	7. Kadastrale uittreksels.pdf (pdf)
AD2018-150618	College van B&W Advies (pdf)
AD2018-153979	F - 05 BD2018-007058 getekende Perceelslijst.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling, Patrick Spaans, 020-2544447, P.Spaans@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het bepalen van het moment van openbaarmaking