Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 29 januari 2025

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling
Agendapunt: < *automatisch* >
Datum besluit: College van B en W 12 november 2024

Onderwerp
Instemmen met het verlengen van het gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie Klaprozenbuurt te Amsterdam.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van het raadsbesluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de locatie 'Klaprozenbuurt' op 15 maart 2017 ex artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
2. Te concluderen dat er een bestemmingsplan genaamd 'Klaprozenbuurt', vastgesteld op 13 februari 2020 (thans onderdeel van het omgevingsplan) als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht rechtmatig ex artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten is bestendigd.
3. Kennis te nemen van het feit dat het voorkeursrecht op de onderhavige locatie van rechtswege vervalt op 13 februari 2025, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een verlengingsbesluit ex artikel 9.4, tweede lid Omgevingswet is genomen.
4. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.4, tweede lid van die wet het gevestigde voorkeursrecht te bestendigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30409274-01 en perceelslijst met nummer PL-30409274-01, waarop zijn vermeld de bij de bestendiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 4 november 2024.
5. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan van dat besluit.
6. Dit verlengingsbesluit, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het verlengingsbesluit ingaat. Het verlengingsbesluit tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het stadskantoor/stadsloket Noord en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad.
7. De directieleden van de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, zowel tezamen als ieder afzonderlijk te machtigen over te gaan tot registratie van het verlengingsbesluit in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS' van het Kadaster), zodat het verlengingsbesluit vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.
8. *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om de raadsvoordracht en/of -beschikking aan te passen.*

Wettelijke grondslag

Bestendigingsgrondslag artikel 9.4, tweede lid Omgevingswet, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen over het voorkeursrecht opgenomen in de hoofdstukken 9, 15 en 16 van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.
Artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

Bestuurlijke achtergrond

In het bestemmingsplan Klaprozenbuurt (onderdeel van het omgevingsplan) en het Investeringsbesluit Klaprozenbuurt is het ontwikkelperspectief voor de herontwikkeling van de Klaprozenbuurt beschreven. Voor deze locatie wordt een gewijzigd gebruik ten behoeve van werken en wonen met bijbehorende voorzieningen voorzien.

Omdat deze herontwikkeling c.q. de toegekende functies is/zijn opgenomen in het vigerende omgevingsplan en het voorkeursrecht op basis daarvan reeds vijf jaar geldt, wordt de grondslag voor het verlengen (bestendigen) van het voorkeursrecht door de raad hier gevormd door artikel 9.4, tweede lid Omgevingswet.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van het raadsbesluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de locatie ‘Klaprozenbuurt’ op 15 maart 2017 ex artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
Ad 2. Te concluderen dat er een bestemmingsplan genaamd 'Klaprozenbuurt’, vastgesteld op 13 februari 2020 (thans onderdeel van het omgevingsplan) als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht rechtmatig ex artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten is bestendigd.
Ad 3. Kennis te nemen van het feit dat het voorkeursrecht op de onderhavige locatie van rechtswege vervalt op 13 februari 2025, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een verlengingsbesluit ex artikel 9.4, tweede lid Omgevingswet is genomen.
Ad 4. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.4, tweede lid van die wet het gevestigde voorkeursrecht te bestendigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30409274-01 en perceelslijst met nummer PL-30409274-01, waarop zijn vermeld de bij de bestendiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 4 november 2024.
Ad 5. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan van dat besluit.

Aanleiding en noodzaak bestendiging voorkeursrecht
Op 22 januari 2020 heeft de gemeenteraad het Investeringsbesluit Klaprozenbuurt vastgesteld. De opgave is om het bestaande bedrijventerrein in Amsterdam-Noord te transformeren naar een gemengd-stedelijk gebied met daarin circa 2.200 woningen en ruimte voor ondernemen en voorzieningen.

Om vanuit de gemeente actieve sturing te kunnen houden op de gebiedsontwikkelingen, en ter voorkoming van onwenselijke speculatie, heeft de gemeenteraad op 15 maart 2017 het gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de toen geldende Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op het merendeel van de percelen in het projectgebied.

Als gevolg van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht dienen eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden (waaronder ook erfpachters worden verstaan) hun

eigendom/beperkte zakelijk recht bij een voorgenomen vervreemding als eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. De gemeente heeft dus een eerste recht van koop. Dit verschaft de gemeente een betere positie op de grondmarkt, dat mogelijkheden biedt de gewenste transformatie te begeleiden in samenwerking met de erfpachters en eigenaren. Voor de huurders (bedrijven) in het projectgebied heeft het voorkeursrecht geen directe gevolgen.

De ontwikkelstrategie Klaprozenbuurt zet bij voorkeur in op zelfrealisatie door bestaande erfpachters en eigenaren. Zo wordt er ruimte geboden voor particulier initiatief en worden de gemeentelijke financiële risico's aanzienlijk beperkt. Het voorkeursrecht biedt echter de mogelijkheid aan de gemeente om voorwaarden te stellen aan een voorgenomen verkoop in het gebied door afspraken over transformatie vast te leggen met kopers, veelal ontwikkelaars, van percelen in het projectgebied. Ingeval dergelijke markttransacties, met een eenmalige vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van het gevestigde voorkeursrecht, niet plaatsvinden kan de gemeente eventueel over gaan tot verwerving onder het voorkeursrecht of kan de verkoper besluiten af te zien van verkoop. Na verwerving van percelen door de gemeente kunnen deze percelen (deels) worden uitgegeven ten behoeve van uitbreidingsruimte voor transformatieprojecten of, ingeval van een zelfstandig te ontwikkelen perceel, in de markt worden gezet middels een tender.

Tot op heden heeft het voorkeursrecht het gewenste effect op de sturing door de gemeente op de gewenste transformatie. In de Klaprozenbuurt zijn vanaf de start van de gebiedsontwikkeling voor negen projecten afspraken vastgelegd in contracten tussen erfpachters/ontwikkelaars en de gemeente. Het gaat daarbij om 1.073 woningen en ruimte voor ondernemen en voorzieningen in de plinten.

Het eerste project is reeds gerealiseerd, het tweede project is momenteel in aanbouw, wat resulteert in een toevoeging van 364 woningen, een passantenhotel en ruimte voor ondernemen en voorzieningen in de plinten. Voor de andere zeven projecten, met daarin ruim 700 woningen, wordt er gewerkt richting realisatie in de nabije toekomst. Voor 3 initiatieven wordt er onderhandeld over een transformatie en is de verwachting dat er binnen een jaar contracten worden ondertekend voor 442 woningen.

Het bij raadsbesluit van 15 maart 2017 gevestigde voorkeursrecht is op 13 februari 2020 bestendigd door vaststelling van het bestemmingsplan Klaprozenbuurt. Door de invoering van de Omgevingswet dient de raad het voorkeursrecht opnieuw te bestendigen, aangezien het voorkeursrecht op 1 januari 2024 nog geen 5 jaar gold.

Gezien het bovenstaande is er een belang om het gevestigde voorkeursrecht te bestendigen met een termijn van 5 jaar, zodat de gemeente deze effectieve werkwijze in de transformatieprojecten kan voortzetten.

Bestendigingslocatie
De bestendigingslocatie betreft een deel van de percelen rondom de Metaalbewerkerweg, Draaierweg en Slijperweg te Amsterdam. Specifieker aangeduid als het gebied ten noordoosten van de Klaprozenweg ten westen van de Klimopweg en Floraweg, ten zuiden van de Metaalbewerkerweg en ten westen en oosten van de Draaierweg te Amsterdam. De percelen waarvan de gemeente reeds onbezwaard eigenaar is geworden door toedoen van het voorkeursrecht maken geen onderdeel uit van de bestendigingslocatie.

Argumenten
De verdere argumenten om het voorkeursrecht te bestendigen, zijn 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/beperkt gerechtigde 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 toepassing van het gemeentelijk voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te herontwikkelen gronden in handen van ongewenste (markt)partijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

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

De uit de bestendiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de gerechtigden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar in verhouding tot het met de bestendiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de gerechtigden.

Verder is meegewogen dat in de belangen van de gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:
-de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een gerechtigde van een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet 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;
- de gerechtigde niet wordt verplicht diens eigendoms- of beperkt zakelijk recht te verkopen, de gerechtigde vrij is te bepalen of, en wanneer tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de gerechtigde in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen wordt verkocht en wanneer de gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Huidig gebruik/toegedachte functies
Voor het bestendigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee (formele) vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte of toegekende niet-agrarische functie kan worden bestendigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedachte of toegekende functie(s).

Het huidige gebruik van de locatie is grotendeels bedrijfsmatig. Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt (een gemengd-stedelijk gebied is voorzien) en aan de onderhavige locatie zijn de functies werken en wonen met bijbehorende voorzieningen toegekend. De toegekende functies zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik wijkt dan ook af van de toegekende functies, waardoor aan de (formele) vereisten wordt voldaan. Indien de toegekende functies daadwerkelijk zijn gerealiseerd, zal het voorkeursrecht worden ingetrokken.

Bestendigingsgrondslag
Bij besluit van de gemeenteraad van 15 maart 2017 is het gemeentelijk voorkeursrecht op de locatie Klaprozenbuurt gevestigd. De grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht betrof de vigerende structuurvisie.

Om het gevestigde voorkeursrecht te continueren diende de gemeenteraad binnen drie jaar na dagtekening van voornoemd besluit een bestemmingsplan voor de locatie vast te stellen. Op 13 februari 2020 is het bestemmingsplan ‘Klaprozenbuurt’ tijdig vastgesteld. Hiermee is onder de voormalige wetgeving, te weten de Wet voorkeursrecht gemeenten, het gevestigde voorkeursrecht voor een termijn van tien jaar gecontinueerd, te rekenen vanaf de datum van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In de Omgevingswet is opgenomen dat een vestiging of bestendiging van een voorkeursrecht op grondslag van een bestemmingsplan of omgevingsplan niet automatisch meer tien jaar van kracht is. De geldingsduur is ingekort naar een termijn van vijf jaar, met de mogelijkheid tot verlenging van een termijn van vijf jaar. Hierdoor dient een zogeheten verlengingsbesluit door raad te worden genomen. De grondslag voor de (nieuwe) bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevormd door het bestemmingsplan Klaprozenbuurt als onderdeel van het vigerende omgevingsplan gemeente Amsterdam, in werking vanaf 1 januari 2024.

In artikel 9.4, tweede lid Omgevingswet is opgenomen dat een bestuursorgaan dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder a, heeft gevestigd, kan besluiten de termijn, bedoeld in het eerste lid, onder c, eenmaal met ten hoogste vijf jaar te verlengen.

Na het verstrijken van voornoemde vijfjaarstermijn komt het bestendigde voorkeursrecht van rechtswege te vervallen.

Kanttekeningen/risico’s
Risico's van de bestendiging zijn nauwelijks aanwezig. Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om het eigendoms- of beperkte zakelijk recht te willen verwerven zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om dit aan te kopen, 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 werkelijke waarde.

Verder is het van belang dat de termijnen in de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

De bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat percelen of daarop gevestigde beperkte rechten aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de werkelijke waarde), 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 gerechtigde, dan volgt sanctie: de gerechtigde is dan gedurende drie jaar vrij om aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op het betreffende perceel rusten.

Ad 6. Dit verlengingsbesluit, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het verlengingsbesluit ingaat. Het verlengingsbesluit tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het stadskantoor/stadsloket Noord en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad.

Communicatie
Bekendmaking
Het verlengingsbesluit wordt bekendgemaakt door toezending van het besluit aan de belanghebbenden (lees: de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving
Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt het verlengingsbesluit ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het verlengingsbesluit treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Terinzagelegging
Het verlengingsbesluit wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het stadskantoor/stadsloket Noord en voorts op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging
De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Ad 7. De directieleden van de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, zowel tezamen als ieder afzonderlijk te machtigen over te gaan tot registratie van het verlengingsbesluit in de openbare registers (bij voorkeur via het programma ‘SYVAS’ van het Kadaster), zodat het verlengingsbesluit vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

Nu dit een nieuwe handeling betreft en het huidige mandaatbesluit, of enig

ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens de raad bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het verlengingsbesluit niet rechtsgeldig geregistreerd.

Ad 8. *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om de raadsvoordracht en/of -beschikking aan te passen.*

Bezwaar, beroep en zienswijzen
Tegen het verlengingsbesluit van de raad staat bezwaar en beroep open.

De concept-voordracht aan de raad en het concept-besluit van de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor eenieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om de voordracht aan de raad aan te passen en/of de concept-raadsbeschikking aan te passen.

Participatie
De bestendiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich in beginsel niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de concept-raadsvoordracht.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing Ja

Tabel: 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
Overige exploitatielasten	<nr.>	I	€ 8.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 8.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

I=Incidenteel
S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:
Voor de bestendiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten à € 8.000 gemaakt. Deze zullen worden gedekt uit de grondexploitatie. In het vastgestelde Investeringsbesluit Klaprozenbuurt is onder meer werken en wonen geprogrammeerd op onderhavige locatie. In de bijbehorende grondexploitatie is een budget gereserveerd voor de aankoop van vastgoedobjecten. Het bedrag is gebaseerd op een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur inclusief een post voor schadeloosstelling. De kostenpost wordt jaarlijks geïndexeerd. De kosten zijn daarmee gedekt waardoor de directeur G&O bevoegd is om de aankoop te doen. Vervolgens dient de aankoop nog verantwoord te worden bij de raad.

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

Geheimhouding
n.v.t.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	1. Perceelslijst (geanonimiseerd) 2. Grondtekening. 3. Kopie publicatie in het Gemeenteblad. 4. Format brief aan belanghebbenden. 5. Bijlage bij brief aan belanghebbenden.
< *automatisch* >	

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Grond & Ontwikkeling, Cees Brinkman, 0641345987, c.brinkman@amsterdam.nl