



Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Gemeentebblad

Voordracht voor de raadsvergadering van

4 november 2015

R

Jaar 2015
Afdeling 1
Nummer 0
Publicatiedatum <vrije tekst griffie>
Agendapunt <vrije tekst griffie>
Datum besluit B&W 25 augustus 2015

Onderwerp

Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6)
op de locatie TT. Vasumweg 125-131 te Amsterdam

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

overwegende,

- gezien de voordracht van burgemeester en wethouders;
- dat dit voorstel aan de raad door burgemeester en wethouders is gepubliceerd in de Staatscourant van 26 augustus 2015, waardoor op grond van artikel 6 Wvg een voorlopig voorkeursrecht op de percelen, begrepen in het hiervoor gemelde voorstel van burgemeester en wethouders, is gevestigd;
- dat na het verstrijken van een termijn van ten hoogste drie maanden het voorkeursrecht van rechtswege vervalt;
- dat op het voornemen om toepassing te geven aan artikel 4 Wvg de zienswijzenprocedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is toegepast en dat dit voornemen daartoe in onder andere de Staatscourant van 26 augustus 2015 en in Stadsblad, editie Amsterdam Noord van 2 september 2015 algemeen bekend is gemaakt, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- dat tegen het voornemen om toepassing te geven aan artikel 4 van de Wvg (geen) zienswijzen zijn ingebracht door:
<naam>
<naam>
- dat deze zienswijzen geen feiten en omstandigheden bevatten, die tot herziening van het voornemen tot bestendiging van het voorkeursrecht moeten leiden;

danwel

- dat deze zienswijzen aanleiding zijn het voornemen tot bestendiging van het voorkeursrecht aan te passen op de volgende wijze: < >;
- dat tevens een zienswijze is ingediend door <naam>, maar deze zienswijze te laat is ontvangen en een buiten de daarvoor staande termijn is verzonden, zodat brievenaar in zijn zienswijze niet ontvankelijk dient te worden verklaard;
- dat voortschrijdend inzicht er wel toe heeft geleid dat < >;
- dat de raadscommissie RO in zijn vergadering van <datum> heeft ingestemd met het voorstel tot bestendiging van het voorkeursrecht;

besluit

1. Te concluderen dat er een planologische grondslag wordt gevormd door de

- Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld op 17 februari 2011 op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en de gemeenteraad derhalve het voorkeursrecht dient te vestigen op grond van artikel 4 Wvg.
2. Aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30379645 en perceelslijst, houdende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 14 augustus 2015.
 3. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan is vastgesteld.
 4. Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad Stadsblad, editie Amsterdam Noord, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
 5. Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en dat dit wel/geen aanleiding heeft gegeven om <t.z.t. uitwerken>.
 6. Uit hoofde van zijn budgetrecht akkoord te gaan met aankopen door het college van burgemeester en wethouders in het kader van dit voorkeursrecht, mits deze aankopen geschieden onder marktconforme prijzen.

Wettelijke grondslag

gelet op de artikelen 6 en 4 Wvg alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Awb

Bestuurlijke achtergrond

De gemeenteraad heeft in februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In deze structuurvisie is opgenomen dat voor de betreffende percelen wordt voorzien dat het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en zal worden bestemd voor het realiseren van stedelijke woon-werkmilieus.

Onderbouwing besluit

Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad kunnen op grond van de Wvg een tijdelijk voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie jaar (artikel 6 en 4 Wvg). Door het voorstel aan de raad te publiceren in de Staatscourant, gaat het voorkeursrecht gelden op de dag na publicatie. Hierdoor wordt een tijdelijk voorkeursrecht verkregen. De vestiging geldt voor een periode van ten hoogste 3 maanden, te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit en treedt in werking op de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit in de Staatscourant. Binnen deze termijn van 3 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 en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

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. Het betreft de locatie TT. Vasumweg 125-131, waarbij één van de betreffende percelen (nummer AH 1444), hoewel gelegen binnen bedoelde terrein TT. Vasumweg 125-131, een afwijkende adresaanduiding kent, namelijk TT. Melissaweg 15. De percelen zijn in erfpacht uitgegeven door de gemeente. Eigenaren en beperkt gerechtigden van de desbetreffende percelen dienen hun perceel, dan wel het daarop gevestigde beperkte recht 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 ontwikkeling van de desbetreffende percelen en -door verwerving van 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 grondpositie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Toekomstige bestemming

Het huidige gebruik en de functie van de percelen waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is scheepswerf. Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en zal worden bestemd voor het realiseren van stedelijke woon-werkmilieus en daarnaast biedt het ruimte voor binnenstedelijke recreatie. Hiertoe zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Argumenten

De reden om het besluit te bestendigen is voor de gemeenteraad gelegen in de volgende argumenten, te weten:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft 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.
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).

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. Het is dan ook van belang dat het gevestigde gemeentelijk voorkeursrecht wordt gecontinueerd.

Als de gronden niet op minnelijke wijze in eigendom kunnen worden verworven, kan tot onteigening worden besloten. Indien de gronden echter eigendom zijn van marktpartijen, die bereid en in staat zijn de plannen zelf te realiseren, zal tot het sluiten van exploitatie- of samenwerkingsovereenkomsten moeten worden overgegaan. De mogelijkheden om de regiefunctie uit te oefenen en de kosten te verhalen zijn in deze situatie minder optimaal, dan wanneer de gemeente over de volledige eigendom beschikt en de gronden zelf uitgeeft.

Hierbij kan wel opgemerkt worden, dat als de marktpartij niet bereid is binnen een redelijke termijn op voor de gemeente aanvaardbare wijze en onder redelijke voorwaarden een overeenkomst te sluiten, hierin aanleiding kan worden gevonden een onteigeningsbesluit te nemen.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot 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. Wij denken 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 en oordeel vellen over een reële prijs.

Kanttekeningen / Risico's

Risico's van de vestiging sec. zijn nauwelijks aanwezig. Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Verder is het wel 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 gronden 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 waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen.

De gemeente heeft de wens om het gemeentelijk voorkeursrecht in te zetten als beschermings- en grondverwervingsinstrument.

Communicatie

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in Stadsblad, editie Amsterdam Noord en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van en 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.

Inschrijving

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') is in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemd(e) perceel/percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceelsniveau.

Zienschijzen en bezwaar

Tegen het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Het ontwerp-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant en in Stadsblad, editie Amsterdam Noord, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienschijzen.

Hiervan is gebruik gemaakt <door:>

<naam>;

<naam>.

Zienschijze <naam>

Ontvankelijkheid

<naam>, wonende aan de <adres> te <postcode> <plaats> heeft op <datum> een zienschijze ingediend tegen het voorgenomen besluit tot de bestendiging van het voorkeursrecht.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienschijze wordt geconcludeerd, dat <naam> blijkens de kadastrale registratie eigenaar is van kadastraal perceel <sectie en nummer>, groot <groot>, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd en waarop de zienschijze betrekking heeft.

Samenvatting zienschijze

1.

Reactie

Ad. 1.

Conclusie

De ingebrachte zienschijze geeft geen aanleiding het voorstel aan de raad aan te passen.

De ingebrachte zienschijzen geven <wel> <geen> aanleiding het voorstel aan de raad <als volgt> aan te passen.

of

Er zijn geen zienschijzen ingediend.

	Financiële paragraaf					
Grondexploitatie: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Financiële dekking:				
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Afschrijvingstermijn:				
		Gebruikt rentepercentage:	%			
		Looptijd krediet:				
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€			
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee						
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?						
	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

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

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

Perceelslijst
Kadastrale tekening
Kadastrale uittreksels
Kopie publicaties in de Staatscourant en Stadsblad, editie Amsterdam Noord
Brieven aan belanghebbenden en bijlage
n.v.t.

Ter inzage gelegd

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester
