



Spoevoordracht voor de collegevergadering van
25 augustus 2015

Kabinet

Portefeuille
Agendapunt

32
A0

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

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

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Op basis van artikel 6 lid 1 van de Wvg aan te wijzen 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-30379645 en perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 14 augustus 2015.
2. Te concluderen 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.
3. De gemeenteraad voor te stellen om het voorkeursrecht ex artikel 4 Wvg te bestendigen en akkoord te gaan met bijgevoegde ontwerp-raadsvoordracht, ten behoeve van de publicatie in de Staatscourant.
4. Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant van 26 augustus 2015 en het ter plaatse verschijnende blad Stadsblad, editie Amsterdam Noord van 2 september 2015, 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 genoemd(e) perceel/percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, alsmede de eigenaren en beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
6. Geheimhouding op te leggen tot 27 augustus 2015 op deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht op grond van artikel 55 Gemeentewet
7. In te stemmen met openbaarmaking van deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht per 27 augustus 2015

Reden spoed

Wethouder Grondzaken heeft in het college van B&W van 18 augustus melding gemaakt van deze spoedvoordracht. Het college is akkoord gegaan met agendering voor 25 augustus. Zo spoedig mogelijke toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeente is gewenst gezien de door de erfpachter beoogde verkoop op zeer korte termijn.

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. Eventuele zienswijzen zullen in deze overweging door de raad worden meegenomen. 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 argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn:

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.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DMC, BA en DJZ zijn akkoord met de voordracht

Buiten de gemeente

De voordracht is opgesteld in directe samenwerking met Overwater Grondbeleid Adviesbureau, gespecialiseerd in WVG

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

Behandeling in raadscommissie op 28 oktober, gemeenteraad op 4 november 2015

Financiële onderbouwing

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

Gelet op het feit dat vroegtijdige bekendwording van het besluit niet in het belang is met doel van het beoogde besluit, legt het college voorlopige geheimhouding op met betrekking tot de raadsstukken tot en met de inwerkingtreding van het voorkeursrecht, derhalve tot donderdag 27 augustus 2015. De geheimhouding wordt opgelegd om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen (art. 10 WOB, 2e lid). Immers, het bekend worden van het voornemen om het gemeentelijke voorkeursrecht te vestigen kan transacties uitlokken die een verder prijsopdrijvend effect tot gevolg hebben.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

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.

Buiten de gemeente

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in Stadsblad, editie Amsterdam Noord en voorts op de gebruikelijke wijze. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op de dag na de dag van publicatie van de bekendmaking in de Staatscourant, ofwel met ingang van 27 augustus 2015. Dit betekent, dat tot die dag geheimhouding dient te worden betracht.

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.

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Het collegebesluit wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Daarnaast worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijzen op het raadsvoorstel kenbaar te maken.

Stukken

Meegestuurd

Concept raadsvoorstel en –besluit
Perceelslijst
Kadastrale tekening
Kadastrale uittreksels
Kopie publicaties in de Staatscourant en Stadsblad, editie Amsterdam Noord
Format Brief aan belanghebbenden en bijlage

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders
