

Voordracht voor de College vergadering van 21 april 2020

Grondzaken (31)

D5

Kabinet**Onderwerp**

Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam

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 bedrijventerrein Sloterdijk II Noord 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-30431774-01 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 31 maart 2020. 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 5 Wvg is genomen.
4. Dit besluit te publiceren in de Staatscourant van 22 april 2020 en het ter plaatse verschijnende blad Westerpost van 29 april 2020, 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. Geheimhouding op te leggen tot 23 april 2020 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 artikel 10 Wob, lid 2 aanhef en onder b om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen.
7. De gemeenteraad voor te stellen om het voorkeursrecht ex artikel 5 Wvg te bestendigen en akkoord te gaan met bijgevoegde ontwerp-raadsvoordracht.

Kernboodschap

Het college besluit de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toe te passen op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam. Onderhavige locatie is opgenomen in de Gebiedsvisie Synergie Sloterdijk West (oktober 2019). Hierin wordt voorgesteld om de locatie te intensiveren en (nieuwe) functies daaraan toe te voegen. Om de kans op een (succesvolle) herontwikkeling te vergroten, is het noodzakelijk om de regie te behouden. Door het vestigen van het voorkeursrecht, dat binnen drie maanden moet worden bestendigd door de gemeenteraad, wordt de regiefunctie gewaarborgd voor een periode van drie jaar.

Bestuurlijke achtergrond

De locatie is opgenomen in de Gebiedsvisie Synergie Sloterdijk West (oktober 2019). Het voornemen bestaat om te onderzoeken of de locatie mogelijk benut kan worden voor de ontwikkeling van een Total Hub. Hierin komen verschillende vormen van vervoer samen: overslag van grote vrachtwagens waarvan de lading voor de stad is bestemd, een elektrisch oplaadcentrum, een moderne GVB-garage, P+R, een remise voor touringcars en fietsdepot. Er is ook een combinatie met het hoofdkantoor van GVB denkbaar.

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), artikel 10 Wob, lid 2 aanhef en onder b en artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet.

Onderbouwing besluit

Voor de locatie vigeren de bestemmingsplannen Sloterdijk II en Westhaven (beiden vastgesteld in 2013) en de Structuurvisie 2040 (vastgesteld in 2011). De bestemmingsplannen en structuurvisie voorzien niet in de toegedachte bestemming(en) en kunnen dan ook niet ten grondslag worden gelegd aan het onderhavige besluit. Om die reden dient het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg (door de gemeenteraad) te worden gevestigd.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt de gemeente de regie op de beoogde herontwikkeling van de locatie.

Ad 1 In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam.

Ad 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-30431774-01 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 31 maart 2020. Deze percelen zijn niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken geweest.

Toelichting op de onderhavige situatie

De betreffende percelen zijn gelegen ter plaatse van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam, specifiek aangeduid als het gebied ter hoogte van de Donauweg te Amsterdam, ten noorden van de A5, ten oosten van de Radarweg en ten zuiden van Gyroscopweg te Amsterdam.

Argumenten

Kabinet

De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, 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 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.

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 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 5 Wvg is genomen.

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 structuurvisie/omgevingsvisie (of een bestemmingsplan/omgevingsplan) 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 betreffende gebied, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren en beperkt gerechtigden van de betreffende 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 om een actief grondbeleid te voeren bij de herontwikkeling van de betreffende 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. De locatie kent op dit moment de bedrijfsbestemming.

Aan de onderhavige locatie worden functies toegevoegd en er zal bij de herontwikkeling sprake zijn van een intensivering van het huidige (bedrijfs)gebruik door programmatische verdichting. De toegedachte bestemmingen voor de locatie zijn: 'bedrijf, kantoor, horeca en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.'

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door voornoemde bestemmingsplannen, omdat deze bestemmingsplannen niet voorzien in de mogelijkheid tot realisering van de toegedachte aanvullende bestemmingen. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 zijn eveneens geen ruimtelijke ontwikkelingen voor de locatie voorzien. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt daarom gevormd door artikel 5 Wvg. In artikel 5 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die

bestemming. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie.

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/bepaalde 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/bepaalde 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 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/bepaalde gerechtigde, dan volgt sanctie: de eigenaar/bepaalde gerechtigde is dan gedurende drie jaar vrij om de gronden/bepaalde rechten aan een andere partij te vervreemden.

Ad 6. Geheimhouding op te leggen tot 23 april 2020 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 artikel 10 Wob, lid 2 aanhef en onder b om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen.

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 23 april 2020. 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, aanhef en onder b). Door ruchtbaarheid te geven aan het voornemen om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zouden immers voortijdig transacties tot stand kunnen komen.

Ad 7. De gemeenteraad voor te stellen om het voorkeursrecht ex artikel 5 Wvg te bestendigen en akkoord te gaan met bijgevoegde ontwerp-raadsvoordracht.

De raadsvoordracht heeft een additioneel beslistpunt. Aan de hand van (eventueel) binnengekomen zienswijzen wordt door het college besloten of er aanleiding bestaat om de ontwerp-raadsvoordracht aan te passen.

Participatie

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om alsnog een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling worden belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de concept-raadsvoordracht.

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
Overige exploitatielasten		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 van Grond & Ontwikkeling. 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. De genoemde beslispunten hebben financiële consequenties en die zijn reeds gedekt.

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.

Buiten de gemeente

Ad 4 Publicaties De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijk huis-aan-huisblad Westerpost 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 23 april 2020. 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.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-022232	1. Concept-raadsvoordracht vestiging Wvg Sloterdijk Noord Andreas2 definitief.docx (msw12)
AD2020-022236	2. TE ONDERTEKENEN Perceelslijst Andreas2 definitief.doc (msw8)
AD2020-022237	3. TE ONDERTEKENEN Kadastrale tekening TK-30431774-01 Andreas2 definitief.pdf (pdf)
AD2020-022233	4. Concept-publicatie Staatscourant Andreas2 definitief.doc (msw8)
AD2020-022231	5. Concept-publicatie plaatselijk huis-aan-huisblad westerpost Andreas2 definitief (2).doc (msw8)
AD2020-022234	6a. Format Brief aan belanghebbenden Andreas2 definitief.doc (msw8)
AD2020-022235	6b. Bijlage bij format brief aan belanghebbenden Andreas2 definitief.doc (msw8)
AD2020-022359	Advies (pdf)
AD2020-021426	College van B&W Voordracht (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
