

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verzoek tot onderhandeling van SVE inzake percelen Haveneiland

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 3-09-2024
Notanummer	: 2024-665
Datum	: 3-09-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20240909 BW brief besluit onderhandelingen SVE Group BV Haveneiland.docx

Parafering

27-08-2024: Wethouder27-08-2024: Gebiedsmanager

Agendering

* 29-08-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 29-08-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

3-09-2024

B & W d.d.: 3-09-2024

Besluit

1. In onderhandeling te treden met de SVE Group B.V. over de verwerving van haar eigendoms- en erfpachtrechten op de onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummers 1629, 1785, 1786, 1968, en 1969 en dit kenbaar te maken via de bijgevoegde brief
2. De Raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de gemeenteraad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de brief van het college aan SVE door SVE is ontvangen.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer heeft bij besluit van 27 februari 2024 een voorkeursrecht gevestigd op diverse onroerende zaken gelegen in het plangebied Haveneiland. Het collegebesluit is op 28 februari 2024 om 9:00 uur in het gemeenteblad bekend gemaakt en daarna ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Het voorkeursrecht treedt in werking vanaf het moment van inschrijving. Het voorkeursrecht is door de raad van de gemeente Deventer bestendigd op 22 mei 2024. Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Haveneiland kunnen de eigenaren en beperkt gerechtigden niet meer vrij aan een derde verkopen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar (of beperkt gerechtigde) tot verkoop dan moet hij de onroerende zaak (of zijn recht daarop) eerst aan de gemeente aanbieden en kan het dus niet de markt op. Slechts in het geval de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

De gemeente beslist of zij de onroerende zaak al dan niet wil kopen.

Bij een kadastrale recherche is geconstateerd dat SVE Group B.V. (SVE, verkoper) en Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V. (Vastbouw, koper) een koopovereenkomst zijn aangegaan op 20 februari 2024 en dat deze op 28 februari 2024 om 13:31 uur is ingeschreven in het kadaster, enkele uren na inschrijving van het voorkeursrecht door de gemeente. De koopovereenkomst bleek strijdig te zijn met de voorkeursrechtpositie van de gemeente. Om die reden heeft de gemeente via haar advocaat aan SVE en Vastbouw laten weten dat de koopovereenkomst ontbonden dient te worden. Op 2 augustus 2024 heeft de advocaat van SVE en Vastbouw de gemeente schriftelijk bevestigd dat SVE en Vastbouw de koopovereenkomst hebben ontbonden.

Bij schrijven van haar advocaat van 31 juli 2024 heeft SVE de gemeente gevraagd om in onderhandeling te treden over vervreemding door SVE aan gemeente van haar eigendoms- en erfpachtrechten van haar onroerende zaken die onder het voorkeursrecht van de gemeente vallen. Volgens de Omgevingswet dient het gemeentebestuur binnen 6 weken te besluiten over een dergelijk verzoek van de eigenaar, derhalve dient zij uiterlijk 10 september a.s. te reageren.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Haveneiland kunnen de eigenaren en beperkt gerechtigden niet meer vrij aan een derde verkopen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen. Indien het college besluit in onderhandeling te treden met SVE is zij als eerste in de gelegenheid te verkennen of zij de percelen wenst aan te kopen. Indien zij de percelen verkrijgt kan zij daarmee haar plannen (omgevingsvisie, omgevingsprogramma en/of omgevingsplan) uitvoeren binnen de kaders die zij belangrijk vindt voor ontwikkeling.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Omgevingswet en Omgevingsbesluit
- * Traject Deventer Bouwt (Wonen Ruimte Stad)
- * Bestemmingsplan Deventer Stad en Dorpen
- * Gebiedsprogramma Centrumschil
- * Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht en Wet open overheid
- * Vestiging voorkeursrecht Haveneiland

Betrokken partijen en participatie

SVE zal telefonisch en schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het collegebesluit om in onderhandeling te treden over de verkoop van de onroerende zaken van SVE.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

ARGUMENTEN VOOR

* Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente wordt 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 het plangebied.

* Bij de door SVE gewenste verkoop van haar onroerende zaken is eerst de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aankoop en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen. Bij het niet of onvoldoende benutten van het voorkeursrecht, bestaat de kans dat de te ontwikkelen onroerende zaken in handen overgaan van grondspeculanten. Hierdoor kan het doelmatig beheer en gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt worden verstoord.

* In de onderhandelingen tussen de gemeente en SVE over de vraagprijs van SVE biedt de Omgevingswet een met waarborgen omklede procedure met mogelijkheden voor partijen om te komen tot een prijsvaststelling voor deze onroerende zaken door de rechter. Op deze manier bepaalt de rechter een reële waarde van deze onroerende zaken.

ARGUMENTEN TEGEN

* Indien de gemeente besluit niet aan te kopen (de vestiging van het voorkeursrecht verplicht niet zonder meer om aan te kopen), dan volgt als sanctie dat de eigenaar gedurende drie jaar vrij is om zijn onroerende zaak (eenmalig) aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan wel gevestigd en blijft gelden voor de nieuwe eigenaar voor de termijn waarvoor het voorkeursrecht geldt.

* Het instrument voorkeursrecht dient zorgvuldig gehanteerd te worden. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. In dat geval bestaat het risico op schadeplichtigheid van de gemeente. Ingevolge artikel 15.52 van de OW kan de eigenaar die zijn onroerende zaken, in verband met een gevestigd voorkeursrecht, aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor bestendiging van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de togedachte functie niet in het omgevingsplan heeft opgenomen.

Financiële consequenties en dekking

De kosten verband houdende met het collegebesluit bestaan uit kosten als ambtelijke ondersteuning, externe onderzoeken en taxaties.

Deze kosten bedragen na verwachting maximaal € 20.000,-- en worden gedekt vanuit de Grondexploitatie Havenkwartier – Kop en Haveneiland.

Mocht het komen tot een verwerving, dan zal de aankoop via separate besluitvorming worden aangeboden.

Openbaarmaking en communicatie

Nota en besluit kunnen openbaar gemaakt worden nadat SVE is geïnformeerd.

Aanpak en uitvoering

SVE zal telefonisch en per brief over het collegebesluit geïnformeerd worden. Vervolgens zal er in onderhandeling getreden worden met SVE. Dat betekent dat gemeente eerst aanvullende info met betrekking tot de percelen zal opvragen bij SVE of zal laten onderzoeken, en dat er een taxatie uitgevoerd zal worden naar de waarde van de percelen. Deze gegevens zullen de basis vormen om gesprekken aan te gaan over de koopsom van de percelen. Mochten de gemeente en SVE geen overeenstemming bereiken over de koopprijs dan geeft de Omgevingswet nadere regels om door de rechter te laten bepalen wat de werkelijke waarde en daarmee een redelijke verkoopprijs van de onroerende zaken is.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Verzoek tot onderhandeling van SVE inzake percelen Haveneiland		
Nummer	2024-665	Portefeuillehouder	Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	3-09-2024

Inleiding

Graag informeert het college de raad over een verzoek tot onderhandeling in het kader van het gevestigde Voorkeursrecht op het Haveneiland.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Omgevingswet en Omgevingsbesluit
- * Traject Deventer Bouwt (Wonen Ruimte Stad)
- * Bestemmingsplan Deventer Stad en Dorpen
- * Gebiedsprogramma Centrumschil
- * Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht en Wet open overheid
- * Vestiging voorkeursrecht Haveneiland

Kern van de boodschap

De SVE Group BV (SVE) heeft de gemeente gevraagd om in onderhandeling te treden over de percelen van SVE (eigendom en erfpacht) die op het Haveneiland gelegen zijn. SVE bezit de percelen aan de Industrieweg, gelegen tussen de Olafstraat en de 2e Havenarm. Deze percelen vallen alle onder het door de gemeente gevestigde Voorkeursrecht. Het college heeft besloten op dit verzoek in te gaan. Dit betekent dat gemeente en SVE in onderhandeling treden zodat de gemeente als eerste partij in de gelegenheid wordt gesteld om te verkennen of zij de percelen wenst aan te kopen. Indien zij de percelen verwerft kan zij daarmee haar plannen uitvoeren binnen de kaders die zij belangrijk vindt voor de ontwikkeling van het Haveneiland.

Het voorkeursrecht geldt tot uiterlijk mei 2027. Het voorkeursrecht wordt verlengd als er tijdig een Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma of Omgevingsplan wordt vastgesteld. Hierbij zal de Gemeenteraad betrokken worden. Bij vaststelling van het Voorkeursrecht in mei jl. is de toezegging gedaan dat de Gemeenteraad in kwartaal vier van 2024 nader geïnformeerd wordt over de processtappen inzake de verdere ontwikkeling van het Haveneiland. De gemeente heeft de ambitie om woningen te realiseren maar wil ook graag werkgelegenheid en daarmee het gemengde karakter van het Haveneiland behouden en versterken.

Nadere toelichting

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer heeft bij besluit van 27 februari 2024 een voorkeursrecht gevestigd op diverse onroerende zaken gelegen in het plangebied Haveneiland. Het voorkeursrecht is door de raad van de gemeente Deventer bestendigd op 22 mei 2024. Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen het Haveneiland kunnen de eigenaren en beperkt gerechtigden niet meer vrij aan een derde verkopen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties tegengegaan. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop dan moet hij de onroerende zaak eerst aan de gemeente aanbieden en kan het dus niet de markt op. Slechts in het geval de eigenaar zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan. Er is dus sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. De gemeente beslist of zij de onroerende zaak al dan niet wil kopen.