

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verzoek tot onderhandeling gronden Wechelerhoek

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-09-2024
Notanummer	: 2024-735
Datum	: 25-09-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20240911 brief wechelerhoek .docx,Aanbieding in het kader van Artikel 11 WVG artikel 9.7 OW_v1 (1).pdf

Parafering

18-09-2024: Wethouder16-09-2024: Programmamanager

Agendering

* 18-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

25-09-2024

B & W d.d.: 25-09-2024

Besluit

1. In onderhandeling te treden met de eigenaar over de mogelijke verwerving van de eigendomsrechten op de onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D, nummers 2910, 3029, 3206, 3207, 3534, 3536 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 met uitzondering van de aanbiedingsbrief van eigenaar en de reactiebrief van het college.

Inleiding

Met een brief van de adviseur van 22 augustus 2024 is, namens een van de eigenaren in het gebied, de gemeente gevraagd om in onderhandeling te treden over mogelijke vervreemding door de eigenaar aan gemeente van een deel van de eigendomsrechten van de 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 2 oktober a.s. te reageren.

Op een aantal percelen in de Wechelerhoek is op 29 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd om te kunnen onderzoeken of het gebied kansrijk is als één van de locaties om een deel van de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. Het voorkeursrecht is van rechtswege verlengd tot en met september 2027 door de vaststelling van het omgevingsprogramma door uw college op 17 september 2024.

Met vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie voorkomen. Hierdoor houdt de gemeente de regie op mogelijke ontwikkeling van het gebied. De

vestiging van het voorkeursrecht geldt voor een periode van 3 jaar waarna deze van rechtswege verloopt indien er geen Omgevingsvisie, Omgevingsplan of een Omgevingsprogramma is vastgesteld.

Door toepassing van het voorkeursrecht 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.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen de Wechelerhoek 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 versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen.

Indien het college besluit in onderhandeling te treden met de eigenaar 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)
- * Omgevingsplan Deventer, onderdeel 'Deventer Stad en Dorpen'
- * Omgevingsprogramma Wechelerhoek
- * Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht en Wet open overheid
- * Vestiging voorkeursrecht Wechelerhoek

Betrokken partijen en participatie

De eigenaar wordt telefonisch en schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het collegebesluit om al dan niet in onderhandeling te treden over de mogelijke verkoop van de onroerende zaken. De brief is gericht aan adviseur van de eigenaar, omdat deze het verzoek namens hem heeft ingediend.

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 de eigenaar 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 de eigenaar over de vraagprijs 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 naar verwachting maximaal € 25.000,-- en worden gedekt vanuit het raadskrediet voor het opstellen van een uitvoeringsstrategie en een Masterplan.

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 de eigenaar is geïnformeerd.

Aanpak en uitvoering

De eigenaar zal telefonisch en de adviseur per brief over het collegebesluit geïnformeerd worden. Vervolgens zal er in onderhandeling getreden worden met de eigenaar. Dat betekent dat gemeente eerst aanvullende info met betrekking tot de percelen zal opvragen bij de eigenaar 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 de eigenaar 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 gronden Wechelerhoek		
Nummer	2024-735	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	25-09-2024

Inleiding

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

Kader

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

Kern van de boodschap

Een van de eigenaren in de Wechelerhoek heeft de gemeente gevraagd om in onderhandeling te treden over een groot deel van de percelen die de eigenaar bezit in de Wechelerhoek. De percelen vallen allen onder het door de gemeente gevestigde Voorkeursrecht. Het college heeft besloten op dit verzoek in te gaan. Dit betekent dat gemeente en eigenaar in onderhandeling treden over mogelijke aankoop en de gemeente als eerste partij in de gelegenheid wordt gesteld om te verkennen of zij de percelen wenst aan te kopen. Indien gemeente percelen verwerft kan zij daarmee haar plannen uitvoeren voor toekomstige ontwikkeling van de Wechelerhoek.

Nu het college het omgevingsprogramma Wechelerhoek op 17 september 2024 heeft vastgesteld geldt het voorkeursrecht tot uiterlijk september 2027. Het voorkeursrecht wordt verlengd als er tijdig een Omgevingsplan wordt vastgesteld.

Bij vaststelling van het concept-omgevingsprogramma voor de Wechelerhoek is de toezegging gedaan dat de Gemeenteraad voorafgaand aan de vaststelling van een Masterplan in de gelegenheid wordt gesteld wensen en bedenkingen mee te geven ten aanzien van de ontwikkeling van de Wechelerhoek. De gemeente heeft de ambitie een stedelijk gebied met (maatschappelijke) voorzieningen te realiseren en 1.200 - 1.600 woningen.

Nadere toelichting

De gemeenteraad van de gemeente Deventer heeft bij besluit van 29 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd op diverse onroerende zaken gelegen in het plangebied Wechelerhoek. Dit voorkeursrecht geldt tot en met 2027 als gevolg van vaststelling van het omgevingsprogramma door het college. Door toepassing van het voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen binnen de Wechelerhoek 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.