Nijmegen

Onderwerp
Vestigen voorkeursrecht gemeenten Spoorstaat te Lent Nijmegen

Opsteller	Nicoline Krijt	**Collegebesluit**	24 januari 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	8 maart 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Op 16 december 2021 heeft ons college de 'Intentieovereenkomst Studentenhuisvesting Spoorstraat' afgesloten met SSHN&. De overeenkomst vormt een bouwsteen voor uitvoering van een deel van de taakstellende opgave uit de Samenwerkingsagenda Wonen 2020-2025 (december 2020), waarin woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen zich gezamenlijk inzetten voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor mensen die ondersteuning nodig hebben op de woningmarkt, waaronder studenten.

De Intentieovereenkomst richt zich op het maken van een integraal en haalbaar ontwikkelplan voor circa 450 studenten- en oud-studenten woningen (sociale huur) in het projectgebied Spoorstraat-Lent, welk gebied uit een eerste verkenning en vanuit de locatievoorkeuren (stedelijk dynamiek, functiemenging en nabijheid van centrum en campus) als kansrijk naar voren kwam.

In gezamenlijkheid is een integraal ontwikkelplan tevens haalbaarheidsstudie opgesteld. Op 22 november 2022 is het plan tijdens een informatieavond gepresenteerd aan bewoners en andere belangstellenden. Hoewel gemeente Nijmegen voor een groot deel eigenaar is van de percelen in het projectgebied zijn er in het gebied ook particuliere eigenaren.

Voor de gebiedsontwikkeling is het noodzakelijk dat de gemeente de percelen verwerft van particuliere eigenaren. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop van deze percelen. Op die manier kan de gemeente de regie houden op de ontwikkeling en wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt, stelt de gemeente in staat een bepaalde grondstrategie te voeren en ondersteunt het verwervingsbeleid.
Aan de percelen in het projectgebied Spoorstraat is een niet-agrarische bestemming toegedacht en het meer intensieve en grootschalige gebruik, specifiek voor studenten en sociale woningbouw, wijkt af van de huidige extensieve grondgebonden woonbestemming. In dit geval is vestiging op grond van een beleidsvoornemen (artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten) mogelijk.

Voorstel

1. Op basis van artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) over te gaan tot aanwijzing van percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het betreft de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer 578310, versie 1, en de bij dit besluit behorende percelenlijst.

Aanleiding
Op 16 december 2021 heeft ons college de 'Intentieovereenkomst Studentenhuisvesting Spoorstraat' afgesloten met SSHN&. De overeenkomst vormt een bouwsteen voor uitvoering van een deel van de taakstellende opgave uit de Samenwerkingsagenda Wonen 2020-2025 (december 2020), waarin woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen zich gezamenlijk inzetten voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor mensen die ondersteuning nodig hebben op de woningmarkt.
Uit de Samenwerkingsagenda volgt dat er tot 2030 vraag is naar zo'n 2.000 studentenwooneenheden waarbij SSH& een taakstelling heeft om 1.000 extra wooneenheden te realiseren. Er is sprake van een toenemende vraag naar studentenwoningen met eigen voorzieningen en naar woningen voor oud-studenten om na de studie te kunnen doorgroeien naar een eigen woning.

De Intentieovereenkomst richt zich op het maken van een integraal en haalbaar ontwikkelplan voor circa 450 studentenwoningen en sociale woningen voor oud-studenten in het gebied Spoorstraat-Lent (projectgebied) welk gebied uit een eerste verkenning en vanuit de locatievoorkeuren (stedelijk dynamiek, functiemenging en nabijheid van centrum en campus), als kansrijk naar voren kwam.

In gezamenlijkheid is een dergelijk integraal ontwikkelplan tevens haalbaarheidsstudie opgesteld. In een bestuurlijk overleg van 1 september jl. hebben partijen geconcludeerd dat er sprake is van een voldoende (ruimtelijk en financieel) haalbaar plan en is afgesproken dat de gemeente een bestemmingsplanprocedure opstart. Op 22 november 2022 is het plan tijdens een informatieavond gepresenteerd aan bewoners en andere belangstellenden. Daarbij was ook uw raad uitgenodigd.

Hoewel gemeente Nijmegen voor een groot deel eigenaar is van de percelen in het projectgebied zijn er in het gebied ook particuliere eigenaren.

Beoogde impact
Door toepassing van de Wvg worden voor de ontwikkeling van het gebied Spoorstraat te Lent Nijmegen, ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en kan de gemeente regie blijven voeren over de gebiedsontwikkeling.

We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren (doel 1.2 Wonen en stedelijke ontwikkeling).

Argumenten
1.1 Gedurende het aankoopproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument
Voor de gebiedsontwikkeling is het noodzakelijk dat de gemeente percelen verwerft van particuliere eigenaren. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop van deze percelen. Op die manier kan de gemeente de regie houden op de ontwikkeling en wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente

een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt, stelt de gemeente in staat een bepaalde grondstrategie te voeren en ondersteunt het verwervingsbeleid.

1.2 Aan de voorwaarden voor vestiging van een Wvg wordt voldaan

Aan de percelen in het gebied Spoorstraat te Lent Nijmegen is een niet-agrarische bestemming toegedacht. De locatie is op dit moment bestemd voor extensief grondgebonden wonen. Het voorgenomen gebruik is intensiever en grootschaliger wonen in hoogbouw en expliciet gericht op een andere doelgroep, namelijk studentenhuisvesting en sociale woningbouw en wijkt zodoende af van het huidige gebruik.

1.3 Lijst en kadastrale tekening

Bij het besluit hoort een lijst van de percelen waarop het besluit betrekking heeft en kadastrale tekening zodat precies duidelijk is waar het voorkeursrecht wordt gevestigd.

Kanttekeningen

2.1 Geen vestiging voorkeursrecht

Wanneer uw raad besluit geen voorkeursrecht te vestigen, zijn eigenaren c.q. zakelijk gerechtigden in de gelegenheid hun percelen aan derden te verkopen. Dit kan leiden tot grondspeculaties en prijsopdrijvingen van tegen elkaar opbiedende marktpartijen, alsmede een slechte uitgangspositie voor de gemeente op de vastgoedmarkt. Hiermee komt de beoogde gebiedsontwikkeling onder druk te staan.

2.2 *Zonder raadsbesluit vervalt het tijdelijke voorkeursrecht van rechtswege*

Op 20 december 2022 hebben wij op grond van artikel 6 Wvg besloten tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht voor de duur van drie maanden.
Binnen deze termijn moet het raadsbesluit tot aanwijzing in werking treden, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

2.3 Raadsbesluit vervalt na drie jaar

Het raadsbesluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij vóór dat tijdstip een bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld.

2.4 Zienswijzemogelijkheid

Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit in te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties.

Vervolg

- Iedere eigenaar en/of zakelijk gerechtigde ontvangt een kennisgeving inclusief een percelenlijst, een tekening en een zakelijke beschrijving als bijlagen.
- Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daags na publicatie in het Gemeenteblad heeft het besluit rechtsgevolg.
- Het besluit wordt samen met de bijlagen ter inzage gelegd in de Stadswinkel bij de informatiebalie. Tevens vindt een registratie plaats in het Wkpb-register (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen).

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Kadastrale tekening met nummer 578310, versie 1, behorende bij het raadsbesluit
3. Percelenlijst behorende bij het raadsbesluit
4. Brief aan eigenaren en/of zakelijk gerechtigden raadsbesluit
5. Zakelijke omschrijving Wvg behorende bij Brief aan eigenaren raadsbesluit