<u>Herziening inspreektekst met de aanvulling op het strijdig zijn met het afwegingskader (2.2., pag 12) in de vastgestelde beleidsnota Grondbeleid,d.d. 26 september 2024.</u>



Figuur 1 Afwegingskader Afgewogen actief grondbeleid

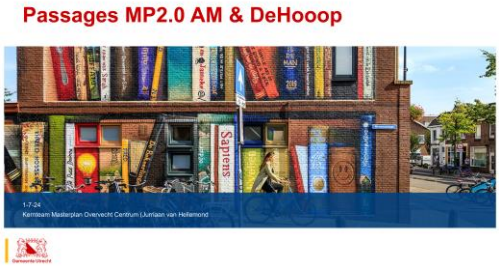
Het Raadsvoorstel “Vestigen Voorkeursrecht op gronden gelegen in Overvecht Centrum Fase 1 en 2”

Het vestigen van Voorkeursrecht op de percelen van AM is:

1. **Niet consequent**
2. **Niet nodig**
3. **Niet doelmatig**
4. **Onzorgvuldig**
5. **Niet effectief**
6. **Willekeur**
7. **Strijdig**

1. Niet consequent

1 juli 2024: “*geen actieve grondpolitiek*”



Dit Masterplan is bedoeld om de kaders vast te leggen voor de verdere ontwikkeling van Overvecht Centrum. De realisatie ervan is een voortdurend zoekproces: hoe geven alle betrokken partijen een financieel haalbaar plan vorm? De gemeente is hier niet alleen voor verantwoorde-lijk. De gemeente streeft dan ook geen actieve grondpolitiek na: er is geen wens om actief grond of vastgoed aan te kopen.

3 december 2024: *“College van B&W heeft een voorkeursrecht gevestigd”*

4 december 2024: “***indien nodig*** *kan de gemeente overgaan tot voorkeursrecht en actieve verwerving*”



Actieve verwerving en eventueel onteigening

De gemeente heeft er – net als alle andere belanghebbenden, zoals omwonenden en eigenaren– groot belang bij dat het Masterplan binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling komt. Zo kunnen tijdig ambities worden gerealiseerd. Hierbij speelt de toegekende rijkssubsidie ook een rol, gezien de voorwaarden waaronder die van een tijdige realisatie.

Indien nodig kan de gemeente overgaan tot vestiging van Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) en/ of actieve verwerving. Als minnelijke verwerving niet lukt, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Dat is een zwaar middel. De gemeente zet het niet graag in. Inzet hiervan kan wel de gebiedsontwikkeling op gang brengen of een impasse doorbreken.

Waar is ineens de noodzaak vandaan gekomen?

2. Niet nodig

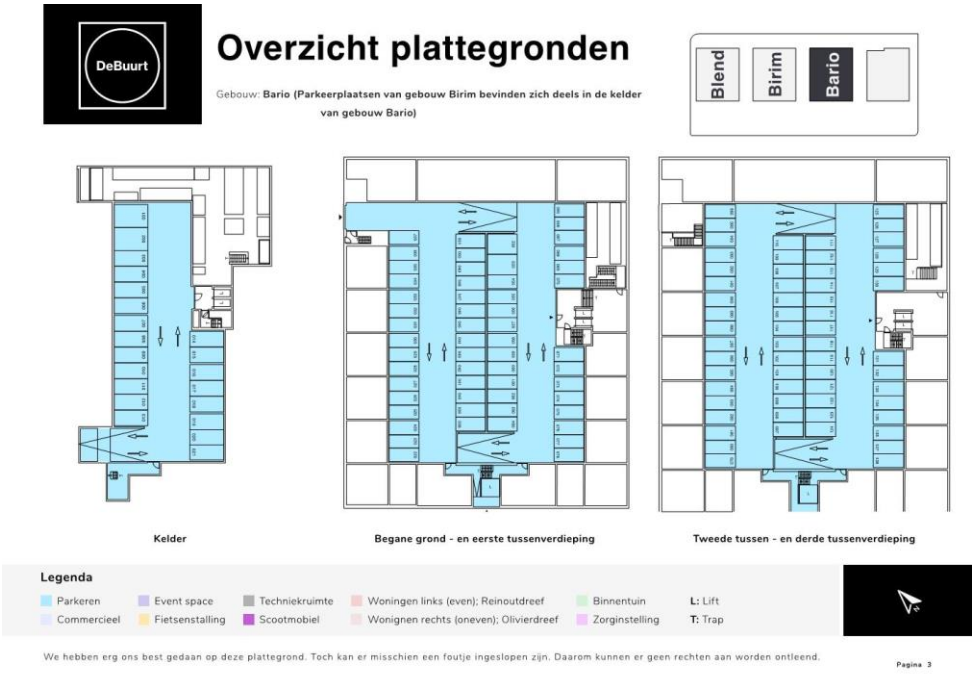
AM heeft sedert 1999 diverse initiatieven ondernomen om een bijdrage te leveren aan de herontwikkeling van het centrum van Overvecht en voorgelegd aan de Gemeente:

1999: plan initiatief Einsteindreef- Zamenhofdreef:



2018-2021 DeBuurt (NPD-strook)

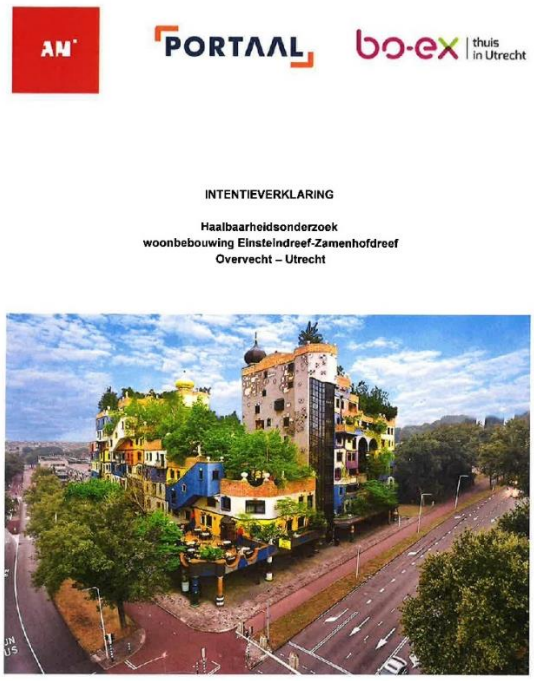




Inpandig parkeren:

- Uit het zicht
- Omzoomd met wonen en voorzieningen
- Efficiënt benutten van kern
- Ideale positie van daktuin (bezonning/gebruik)
- Goedkoop en flexibel

2019 planinitiatief Einsteindreef – Zamenhofdreef met Bo-Ex en Portaal



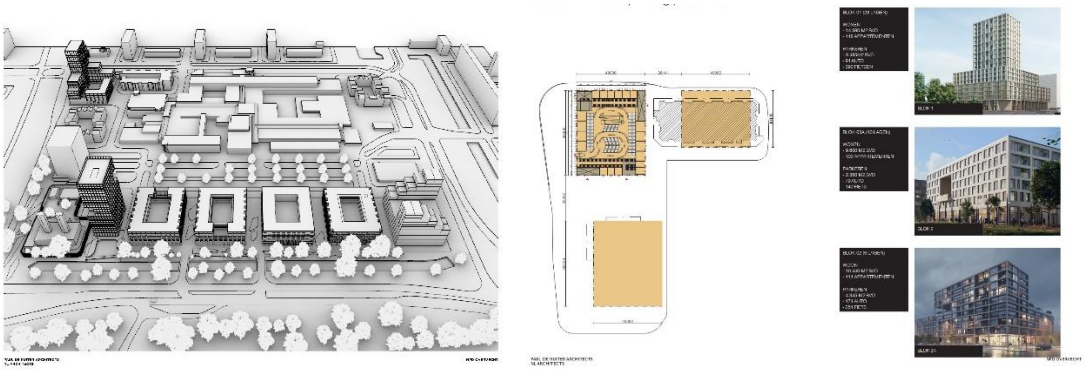
2020 planinitiatief Overvecht Einsteindreef – Zamenhofdreef:

OVERVECHT

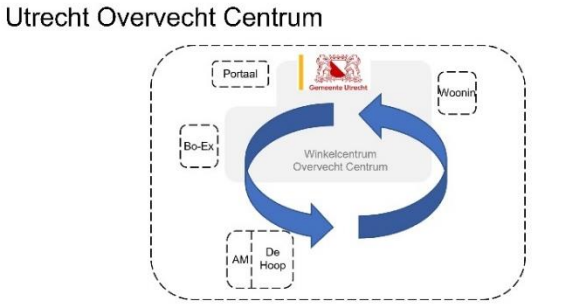
RUIMTELIJKE VERKENNING
08-09-2020

.NL

P D R PAUL DE RUITER ARCHITECTS



2023 initiatief synergie Overvecht Centrum:



Van individuele, éénzijdige plotontwikkelingen… **naar synergie en integrale ruimtelijke kansen**

07-11-2023

Effect synergie totaal en wat levert het op?

AM	DE HOOP TERNEUZEN	PORTAAL	woonin	bo-ex	Gemeente Utrecht
Aandeel in ontwikkeling vermenigvuldigd Langjarige betrokkenheid als gebiedsontwikkelaar Ontwikkelingsomzet (AM) en bouwomzet voor ca. 800-900 woningen Realisatie sociale, midden en vrije sector woningen en aanvullend programma waaronder bijvoorbeeld een kantoor/werkplaats, een bibliotheek en Karwei. Eventueel toevoeging aan woonfonds	Aandeel in ontwikkeling vermenigvuldigd Bouwomzet door levering bouwmateriaal voor ca. 800-900 woningen Mogelijkheid vestiging Karwei nieuwe stijl Eventueel toevoeging aan woonfonds	Nieuwbouw ca. 190 woningen Eventueel vestiging kantoor en werkplaats	Nieuwbouw ca. 190 woningen	Nieuwbouw ca. 190 woningen	Realisatie en continuïteit in ontwikkeling door domino-effect Vernieuwing aanzienlijk aandeel Overvecht Centrum met toevoeging ca. 710 extra woningen. Financiële zekerheid en faseerbaarheid zonder grote risico's Eventueel toevoeging sociale maatschappelijke functies (bibliotheek en kantoor Portaal) Integrale parkeeroplossing

Forse vergroting en vernieuwing gereguleerde sector (sociaal- en middenhuur)

2024 planinitiatief Esmoreitdreef (*)









(*) concept nog niet gedeeld.

3. Niet doelmatig

Initiatiefnemer oprichting DNU **2017**



Initiatiefnemer oprichting Werkplaats Overvecht **2018/2022**

“Partijen hebben zich verenigd in de
Werkplaats Overvecht met als doel wijkverbetering in Overvecht.
Partijen realiseren wijkverbetering o.a. middels het ontwikkelen en realiseren en
belegging nemen van woningbouw en bijbehorende voorzieningen en het ondersteunen sociaal maatschappelijk initiatieven en dragen bij aan de sociaal
maatschappelijke verbetering van Overvecht.
Dit convenant heeft een looptijd tot 1 juni 2040, en loopt hiermee gelijk aan de looptijd van het Wijkakkoord Overvecht”.

Deelnemer Stadsakkoord Wonen **2019**



Gemeente Utrecht

Powered by DNU

2021 Steunverklaring AM Woningbouwimpuls Overvecht Zuid

Aan: B&W Gemeente Utrecht
Betreft: Steunverklaring voor aanvraag Woningbouwimpuls Overvecht Zuid
Datum: 13 september 2021

Geachte college van de gemeente Utrecht,

Afgelopen jaar hebben we met de gemeente Utrecht en met de andere pand- en grondeigenaren in het gebied samengewerkt aan de herontwikkeling van Overvecht Centrum. Het gebied kan naar onze mening sterk verbeteren wanneer er een kwaliteitsslag in de openbare ruimte plaats vindt en er meer woningbouw en andere functies aan het gebied worden toegevoegd. We hebben inhoudelijk samengewerkt aan het opstellen van een ruimtelijk en financieel raamwerk voor een gebiedsontwikkeling. Een gezamenlijke aanpak van het gebied is belangrijk voor Overvecht; het heeft een grote positieve invloed op de wijk, geeft een sterke verbetering van de sociale veiligheid en zal een eventuele achteruitgang van het centrumgebied voorkomen. Overvecht Centrum als aangename plek en kloppend hart van de wijk. Dat is de ambitie.

Dit voorjaar hebben we samen de intentie uitgesproken om de aanpak tot een succes te maken. Wij hebben voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum door te zetten.
Wij realiseren ons dat de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling zeer uitdagend is, onder andere in relatie tot het bouwprogramma en parkeeroplossing. Wij willen vanuit onze positie marktconform bijdragen aan het realiseren van de gebiedsontwikkeling. Tegelijk zijn we ons ervan bewust dat het geheel ook forse publieke investeringen vraagt, onder andere in de openbare ruimte, voor goede verbindingen naar de omgeving en voor gebouwde parkeervoorzieningen.

Daarom steunen wij van harte de aanvraag van de gemeente Utrecht voor een rijksbijdrage vanuit de Woningbouwimpuls. Wij hebben vertrouwen dat marktconforme bijdrages van de markt, cofinanciering van de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht én een Rijksbijdrage vanuit de woningbouwimpuls leiden tot een haalbare business case.

Een rijksbijdrage is naar onze mening een belangrijke stap om te komen tot deze grootschalige gebiedsontwikkeling en we zien met vertrouwen uit naar het verdere proces van planuitwerking, de financiële haalbaarheid en contractering.

Hoogachtend,

Marien Kleinjan
Directeur AM-Midden

Deelnemer Wijkakkoord Overvecht **2022**

Wijkakkoord Overvecht



Wethouder Diepeveen,
Wedhouder Verschuure
Gemeente Utrecht

Ad Tourné
Secretaris
Bewonersplatform Overvecht

Els Wegdam
Voorzitter
Wijkplatform Overvecht

Marien Kleinjan
Directeur Ontwikkeling Midden
AM

Esther Agricola
Regiodirecteur Noord-West
BPD Ontwikkeling BV

Bianca Seekles
Directievoorzitter
FRA Contour

Michiel Jongmans
Directeur
Heijmans Vastgoed BV

Maarten Janssen
Directeur Projecten
Amvest

Barbara Greeven
Hoofd acquisitie regio midden
Syntrus Achmea

Robert Kohsiek
Directeur
Wonam

Marije Eleveld
Directeur-bestuurder
Bo-Ex

Henk Peter Kip
Directievoorzitter
Mitros

Reijndert Jan Spits
Manager Volkshuisvesting
Portaal

Ondertekend op 1 februari 2022

Beperkt overzicht gerealiseerde projecten in Utrecht door AM
1995-2025

- Woningen Wijkontwikkelingsplan Zuilen
- Woningen Wijkontwikkelingsplan Hoograven
- Winkelcentrum en appartementen Goylaan, Hoograven
- Woningen Duurstedelaan, Hoograven
- Wijkontwikkeling 500 woningen Haarzicht, Vleuten
- 3 Scholen, woningen en appartementen, Kanaleneiland
- Sportpark en appartementen Thorbeckepark, Ondiep
- Woningen Kleine Wijk, Ondiep
- Woningen en appartementen Amsterdamsestraatweg
- Woningen IBB-laan
- Winkels, woningen en appartementen Soho, Lombok
- Winkelcentrum en appartementen Overkapel, Overvecht
- Woningen Drielenborchdreef, Overvecht
- Appartementen, Superplint, voorzieningen DeBuurt, Overvecht
- Woningen Veldhuizen, Vleuten-De Meern
- Woningen Vleuterweide, Vleuten-De Meern
- Woningen en appartementen Leeuwestein, Leidsche Rijn
- Woningen en appartementen Laurierkwartier, Leidse Rijn
- Woningen De Omloop, Leeuwesteijn, Leidsche Rijn
- Woningen en appartementen Veemarkt
- Diverse kantoorcomplexen in Utrecht
- Woningen in Lunetten
- Woningen Langerak, Leidsche Rijn
- Schoolwoningen, Tuinwijk
- Woningen UZC-terrein, Binnenstad
- Enz, enz.

4. Onzorgvuldig

In het raadsvoorstel “Vestigen Voorkeursrecht op gronden gelegen in Overvecht Centrum Fase 1 en 2” wordt in de samenvatting gesteld dat “De afgelopen jaren is gebleken dat herontwikkeling van afzonderlijke kavels niet gelukt is.” En “Daarom is gekozen voor een andere, gezamenlijke aanpak, gericht op samenwerking van alle partijen (open planproces)”.

Dit is buiten de werkelijkheid!

- De herontwikkeling van afzonderlijke kavels is ten minste geslaagd mede doordat de gemeente nota bene zelf de NPD-strook als zodanig heeft geïnitieerd en AM en Van Wijnen deze zeer succesvol hebben weten te realiseren met DeBuurt en The Cube.
- Elk initiatief daarna is door de Gemeente van 2018 resoluut afgewezen omdat is besloten voor een andere aanpak: Zo heeft AM samen met Bo-Ex en Portaal voorstellen gedaan die om de enkele reden dat de Gemeente een andere proces in gedachte had zijn afgewezen.
- Als de herontwikkeling van afzonderlijke kavels in het Centrum van Overvecht niet gelukt zijn komt dit door het ontbreken van medewerking vanuit de Gemeente!

Ook wordt gesteld dat het Masterplan op basis van de eerste financiële doorrekening een haalbaar resultaat zien!

- Op geen enkele wijze is gedurende en aan het eind van het planproces blijk gegeven c.q. informatie gedeeld dat er sprake is van een door alle betrokken partijen haalbaar plan.
- In de afgelopen jaren is dit door betrokken partijen telkens aan de Gemeente meegegeven.
- Hetgeen het Masterplan mede wordt bevestigd door de veelvuldig voorbehouden die worden gemaakt en melding

wordt gemaakt van nog te onderzoeken zaken en er bovendien sprake is van een tekort op het Masterplan.

- Er kan niet worden gesteld dat het voorliggende concept Masterplan haalbaar is.
- In het raadsvoorstel wordt gesteld dat “De locaties in fase 1 en 2 zijn cruciaal voor de ontwikkeling van het gehele gebied” echter “vormen deze twee fases het eerste deel van de ‘schuifpuzzel’ om ook de latere fases mogelijk te maken, **mits deze dan financieel haalbaar zijn**”. Nog afgezien dat de percelen in fase 1 volgens het Masterplan slechts betrekking hebben op **“overige ruimten”** en geen onderdeel zijn van de **“hoofdstructuur”.**
- En daar zit **de essentie** zoals te lezen in het Masterplan dat **de werkelijke haalbaarheid met name zit in het winkelcentrum en het bijbehorende parkeren**. En daar is vooralsnog geen zicht op noch enige duidelijkheid over en is er een financieel tekort.
- In het Masterplan wordt gesproken over de structuur en hiërarchie van het centrum. Vervolgens wordt de **hoofdstructuur** besproken en worden de **“Smaakmakers”** uitgebreid beschreven om tot slot te eindigen met **“overige ruimten”,** “Het gebied telt verder nog enkele plekken die vooral betekenis hebben voor de gebouwen op die plaats. Ze zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur”.

5. Niet effectief

Daarnaast wordt gesteld dat met het vestigen van een voorkeursrecht voor Fase 1 en 2 van het Masterplan er de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de Gemeente om met voorrang percelen aan te kopen.

- Echter AM heeft helemaal niet de wens om haar percelen te verkopen.
- AM heeft als gebiedsontwikkelaar het doel om een haalbaar woningbouwplan met voorzieningen en parkeren te realiseren om zodoende een bijdrage te kunnen leveren aan de verbetering van Overvecht
- In overeenstemming met de doelstellingen van de Werkplaats, het Wijkakkoord Overvecht en het Stadsakkoord.

Wat beoogt de Gemeente met de opgenomen zinssnede “De partijen in het gebied en de gemeente gaan uit van zelfrealisatie. Hiervoor moeten anterieure overeenkomsten met grondeigenaren worden gesloten. **In het geval dit niet lukt, zet de gemeente in op verwerving”.**?

In het raadsvoorstel stelt de Gemeente dat zij, met vestiging van het voorkeursrecht, de mogelijkheid om in het kader van de realisatie van de planontwikkeling Overvecht Centrum met betrekking tot Fase 1 en 2 de mogelijkheid om parkeergebouwen (bovengronds en ondergronds), voorzieningen, woningen en een nieuw plein met meer ruimte voor groen te creëren.

- Echter in het Masterplan wordt nadrukkelijk gewezen op de realisatie van het winkelcentrum en de, ten behoeve van het winkelcentrum, te realiseren parkeervoorzieningen.
- De percelen van AM zijn echter uitstekend geschikt voor de zelfstandige realisatie van:

- Ruim 400 woningen in met name sociale huur en middenhuur/koop sector hetgeen ca. 100 woningen meer zijn dan wordt voorgesteld in het Masterplan;
- Hiermee tevens een extra substantiële financiële bijdrage kan worden geleverd;
- Deze extra woningen vormen geen belemmering vanuit het oogpunt van wind of bezonning;
- Het gebouwde parkeren ten behoeve van deze woningen op de minst bezwaarlijke manier en bovendien financieel haalbaar binnen de percelen kan worden gerealiseerd;
- En realisatie op korte termijn kan plaatsvinden aangezien de percelen met kort jarige overeenkomsten zijn verhuurd;
- De bouw kan plaatsvinden zonder dat de omgeving en het parkeren overlast daarvan ondervind hetgeen ook is gebleken bij de bouw van **DeBuurt**.
- Deze woningen een belangrijke bijdrage leveren aan het tekort aan betaalbare woningen en kansen creëert voor nieuwe ontwikkelingen in de **“overige ruimten”** (zie initiatief synergie Overvecht Centrum door AM, 2023)!

Vervolgens stelt de Gemeente dat: “Op dit moment is het vestigen van een voorkeursrecht het meest gerede instrument dat kan worden ingezet om als gemeente een grondpositie te verwerven”.

Is dit dus het werkelijke doel die de Gemeente hier beoogd! **Een grondpositie te verwerven in de overige ruimten?**

“Het vestigen van een voorkeursrecht is bedoeld om speculatie tegen te gaan en niet met nieuwe eigenaren geconfronteerd te worden.”

Hier spreekt de gemeente zichzelf tegen. Als de gemeente eigenaar wordt omdat de met het voorkeursrecht aangewezen percelen aan

haar worden aangeboden op grond van het voorkeursrecht, dan zal de gemeente op grond van de **Didam-regels** een openbare selectieprocedure moeten starten voor de uitgifte van deze percelen, **waardoor de gemeente per definitie met nieuwe eigenaren wordt geconfronteerd**. En dat is kennelijk juist wat de gemeente niet wil. **Het vestigen van een voorkeursrecht heeft dus precies het tegenovergestelde tot gevolg ten opzichte van wat de gemeente beoogt.**

“Het voorkeursrecht heeft pas invloed zodra indiener wil verkopen. “

Dit is onjuist. Het voorkeursrecht heeft ook invloed op de mogelijkheden om samenwerkingen aan te gaan, omdat overeenkomsten die voorzien in een (al dan niet gedeeltelijk) overdracht van economisch belang bij en beschikkingsmacht over met het voorkeursrecht aangewezen gronden, nietig kunnen worden verklaard op grond van artikel 9.22 Omgevingswet. Het is volstrekt logisch en ook gebruikelijk dat in een samenwerking voor een gebiedsontwikkeling overdracht van economisch belang en beschikkingsmacht over gronden plaatsvindt. Vanwege de termijn van 2 maanden die een gemeente heeft om een nietigheidsverzoek in te dienen, is de ervaring dat een gemeente hier gebruik van maakt. Dit zet (negatieve) druk op de mogelijkheid om samen te werken, waardoor ontwikkelingen worden bemoeilijkt en vertraagd.

“Juist door het vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente het signaal af dat de zij graag snel verder wil met de herontwikkeling”.

- Al sedert 2018 heeft AM diverse initiatieven en voorstellen gedaan om tot een zorgvuldige en snelle ontwikkeling te komen.
- De 6 jaren die vervolgens voorbij zijn gegaan zijn allesbehalve een getuige van een voornemen om te komen tot een snelle ontwikkeling van de zijde van de Gemeente.

6. Willekeur

Vervolgens wordt het voorkeursrecht op percelen in fase 1 gevestigd die slechts deel uitmaken van de **“overige ruimten”** en wordt gesteld dat alle eigenaren gelijk worden behandeld!

- Echter alle overige fases en eigenaren (die deel uitmaken van de **“hoofdstructuur”** zijn hiervan uitgezonderd met het argument die ons mondeling door de Gemeente is medegedeeld “**dat de Gemeente de financiële middelen daar niet voor wil/kan inzetten ingeval deze eigenaren tot verkoop willen overgaan**”!;
- Kortom is er dus geen sprake dat alle eigenaren gelijk worden behandeld;
- Sterker nog: waar de onzekerheid het grootste is en het risico dat de ontwikkeling van het Centrum Overvecht niet slaagt (Zie Masterplan) en onderdeel zijn van “de **hoofdstructuur** “ en de “**Smaakmakers**” vallen deze percelen nota bene deze buiten het voorkeursrecht!

7. Strijdigheid

“het opleggen van een voorkeursrecht doorkruist het open planproces, het Stadsakkoord Wonen 2019 en het Wijkakkoord Overvecht 2022 niet.”

Het voorkeursrecht doorkruist het Stadsakkoord Wonen 2019 en het Wijkakkoord Overvecht 2022 wel degelijk. De gemeente licht haar andersluidende standpunt ook helemaal niet toe. Zoals in de zienswijze is opgemerkt, staat in het Stadsakkoord o.a. dat wordt uitgegaan van wederkerigheid, transparantie en het uitgangspunt dat collectief wordt opgetrokken. Daarbij is onverenigbaar dat de gemeente zelfstandig en zonder enige aankondiging vooraf besluit om een voorkeursrecht te vestigen. Dit klemt te meer nu in het Stadsakkoord uitdrukkelijk is vastgelegd dat de hierin afgesproken afspraken niet vrijblijvend zijn. **De handelwijze van de gemeente komt onder de streep gewoon neer op contractbreuk en staat bovendien volledig haaks op het vertrouwensbeginsel.**

Uit de brief van 4 december 2024, betreffende Vestiging voorkeursrecht Overvecht Centrum Fase 1 en Fase 2**:**

“De vestiging van het voorkeursrecht kan onverwacht zijn voor u. Dit sluit niet aan bij het 'open planproces' dat tot op heden is doorlopen en, dat we zullen gaan voortzetten.”

Er is sprake van strijdigheid met het vastgestelde Beleidsnota Grondbeleid 2024, 26 september 2024.

In het afwegingskader (artikel 2.2.) op pagina 12 staat **“als derden bereid zijn de gewenste ontwikkeling op te pakken in lijn met te behalen opgaven”** er geen aanleiding is om het Voorkeursrecht in te zetten.

2.2 Afwegingskader afgewogen actief grondbeleid

Het afwegingskader afgewogen actief grondbeleid is onderstaand in figuur 1 opgenomen. Aan de hand van dit afwegingskader bepalen we vanuit de actieve insteek, als financieel haalbaar, telkens onze rol en acties die daarbij horen; zowel op beleids- als op projectniveau. Na het kader volgt een toelichting op de verschillende elementen ervan.



Figuur 1 Afwegingskader Afgewogen actief grondbeleid

Nota bene Het Masterplan is **een lofzang op de <u>samenwerking</u> en <u>medewerking</u> van betrokken partijen in de afgelopen jaren**. **Conclusie** luidt dat een **besluit tot het Voorkeursrecht** in deze tevens **strijdig is met de recent vastgestelde Beleidsnota Grondbeleid, 26 september 2024.**

“De directe tegenhanger hiervan is de situatie waarbij het **eigendom in handen is van een professioneel ontwikkelende partij die bereid én in staat is de door de gemeente gewenste opgaven te realiseren.** In die situaties hebben we automatisch een meer faciliterende rol en heeft **inzet van ons verwervings instrumentarium mogelijk geen toegevoegde waarde“**

Een Voorkeursrecht verschaft de gemeente regie in een gebiedsontwikkeling.
“Met een Voorkeursrecht voorkomt de gemeente dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven. Of dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden **belemmeren.**”

Het tegendeel is waar, AM is een professionele gebiedsontwikkelaar met eigendom in Overvecht Centrum, die initieert en samenwerkt om de ontwikkeling van het Centrum te verwezenlijken.

4 december 2024: *“Gelijkwaardig samenwerken in een open Planproces”*



Gelijkwaardig samenwerken in een open planproces

Dit Masterplan is op een bijzondere manier tot stand gekomen, in de vorm van een open planproces, waarbij de gemeente, de verschillende pand- en grondeigenaren en betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk vanaf het begin op een gelijkwaardige manier samenwerkten. Voor de inbreng vanuit de stad stelden we Team Overvecht Centrum samen; een team van betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk. Twee keer organiseerden we een brede check om wijkbewoners en bezoekers van het gebied te informeren en om reactie te vragen over hoe het plan vorm kreeg. Zo werkten we in ongeveer twee jaar tijd naar dit Masterplan toe.

Uiterlijk 26 januari 2025 zullen wij een zienswijze indienen die met name het gelijkwaardig samenwerken zal nuanceren mede getuigen de hiervoor vermelde tegenstrijdigheden en het handelen van de gemeente vooraf en verband houdende met een besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht/actieve grondverwerving.

Tot slot nodigen wij de Gemeenteraad van harte uit tot het kennisnemen van de voorgenomen voorstellen van AM en in een voorgenomen samenwerking met De Hoop (Excelsior bv).