

MemoProces-, Programma- en
Projectmanagement

Aan De Raadsleden

Telefoon (038) 498

Kopie aan Bart van Bregt (ambtelijk opdrachtgever
Stadshart), Suzanne Douwsma
(Programmamanager Stadshart, Joost Smeets
(projectmanager Broerenkwartier)

Van Wethouder Monique Schuttenbeld

Ons kenmerk

Datum

17 februari 2023

Onderwerp

Toelichting op collegebesluit 14 februari 2023
m.b.t. vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten
op het voormalige Hudson Bay pand

Geachte raadsleden,

Graag informeer ik u over het collegebesluit van 14 februari 2023 met betrekking tot het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op het voormalige Hudson Bay pand in het Broerenkwartier.

1. Inleiding

Sinds een aantal jaar zijn de gemeente en de ontwikkelaar van het voormalige Hudson Bay pand in gesprek over de herontwikkeling van deze locatie. De gemeente heeft er belang bij dat de herontwikkeling van deze locatie doorgang vindt. Het betreft een belangrijke ontwikkeling in de Zwolse binnenstad waar de gemeente een mix van functies zoals wonen, werken, detailhandel, horeca en cultuur voor ogen heeft waarmee de leefbaarheid van dit gebied wordt verbeterd. Het pand staat al jaren lang leeg waardoor het gebied verloederd. Hierover wordt de gemeente geregeld aangesproken door pandeigenaren, winkeliers en bewoners in de omgeving. Voor dit deel van Zwolle is daarom voortgang van de herontwikkeling belangrijk.

2. Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten

De feitelijke omstandigheden van de huidige partijen biedt de gemeente onvoldoende zekerheid dat het hierboven genoemde beleidsdoel gerealiseerd gaat worden. Daarom heeft het college op 14 februari 2023 besloten om de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen op dit gebouw/perceel.

Bij het vestigen van de Wvg, middels het collegebesluit van 14 februari 2023, treedt de Wvg na publicatie in het Gemeentebblad (op 16 februari 2023) in werking. Vanaf dat moment moet de huidige eigenaar, indien die het pand wil vervreemden, het pand eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente kan afzien van het voorkeursrecht op basis van een verzoek door de eigenaar. Daar kan de gemeente echter voorwaarden aan verbinden.

Het Wvg proces

Het college heeft met het collegebesluit van 14 februari 2023 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd gedurende een termijn van drie maanden. Uiterlijk binnen drie

Ons kenmerk

Datum

17 februari 2023

maanden dient door de raad een besluit te worden genomen waarin het voorkeursrecht gedurende een termijn van drie jaar wordt gecontinueerd. Het college zal hiervoor in de komende drie maanden een raadsbesluit voorleggen aan de raad.

Uiterlijk binnen drie jaar na het raadsbesluit moet dan de volgende stap in de planologische besluitvorming worden genomen. De gemeente gaat er nu vanuit dat dit de vaststelling is van de structuurvisie. Als een structuurvisie wordt vastgesteld, dan dient binnen drie jaar een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Daarmee wordt het voorkeursrecht met nogmaals voor maximaal drie jaar gecontinueerd. Het is echter ook mogelijk dat de vaststelling van de structuurvisie wordt overgeslagen. Aan het einde van deze termijn (3 jaar) volgt de vaststelling van het bestemmingsplan waarmee het voorkeursrecht voor maximaal tien jaar wordt gecontinueerd. Als alle aanwijzingsbesluiten elkaar opvolgen kunnen gedurende een periode van zestien jaar en drie maanden gronden worden aangewezen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is.

Vestiging van Wvg houdt in dat de eigenaar het gebouw bij verkoop eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente kan dan binnen een termijn van 6 weken beslissen of zij gebruik maakt van het recht volgens de Wvg. Dit besluit houdt in dat de gemeente in onderhandeling treedt met de eigenaar met als doel om te komen tot aankoop onder marktconforme voorwaarden.

De gemeente is niet verplicht tot aankoop. Als de gemeente besluit om het gebouw niet aan te kopen dan is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om het gebouw aan een derde te verkopen.

3. Risico's

Risico's vestigen Wvg

Aan het vestigen van de Wvg zijn in principe weinig risico's verbonden voor de gemeente. De gemeente kan gedurende de procedure op ieder moment besluiten om af te zien van het voorkeursrecht.

Het voornaamste risico betreft de invloed op de relatie tussen de gemeente en de betrokken partijen. Het vestigen van de Wvg is echter niet bedoeld om bestaande onderhandelingen open te breken, maar om de belangen van de gemeente te waarborgen. De gemeente neemt na inwerkingtreding van het voorkeursrecht direct contact op met de betrokken partijen om een toelichting te geven.

Daarnaast is er het risico op zienswijzen en/of bezwaren tegen het vestigen van de Wvg die door de gemeente behandeld moeten worden.

Ook zijn er risico's voor deze fase opgenomen in het collegevoorstel. Dit heeft betrekking op de situatie waarbij de gemeente kan worden verplicht om tot aankoop over te gaan. De gemeente is daartoe pas verplicht nadat de rechter bij beschikking de verkoopprijs heeft bepaald. Het betreft hier de laatste fase in het proces. Voor dat

Ons kenmerk

Datum

17 februari 2023

stadium heeft de gemeente te allen tijde gelegenheid om af te zien van het voorkeursrecht.

Risico actief grondbeleid

Het vestigen van de Wvg is een instrument van actief grondbeleid. En dat is alleen het geval als de gemeente daartoe daadwerkelijk het besluit neemt om over te gaan tot grondaankoop. Het is in lijn met het gemeentelijke situationeel grondbeleid waar de gemeente daar waar nodig is actief grondbeleid kan inzetten. Een eerste stap daarin is om in onderhandeling te treden met de eigenaar. Op het moment dat de gemeente besluit om op basis van de Wvg in onderhandeling te treden met de eigenaar met als doel om over te gaan tot aankoop van het pand of een deel daarvan, dan treden er risico's ten aanzien van de aankoop en herontwikkeling van het pand op. In dat geval kan de gemeente na aankoop, al dan niet in samenwerking met partijen, de herontwikkeling in de markt zetten middels een aanbesteding, waarbij het zaak is om de kosten voor grondaankoop terug te verdienen middels de aanbesteding.

Met vriendelijke groet,

Monique Schuttenbeld
Wethouder gemeente Zwolle