




<b>Onderwerp</b> Vestiging (voorlopig) voorkeursrecht voor ontwikkelzone Zijlweg-West	
Nummer	2024/449947
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	PG
Auteur	T. Hartog & M. Modderkolk
Telefoonnummer	06-28431471 / 06-20623805
Email	<a href="mailto:thartog@haarlem.nl">thartog@haarlem.nl</a> / <a href="mailto:mmodderkolk@haarlem.nl">mmodderkolk@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	<p>Het voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet is een instrument om gemeentelijke regie te kunnen voeren ten aanzien van de gebiedsontwikkeling van de zone Zijlweg-West en daarmee de doelstellingen waar te kunnen maken zoals opgenomen in de ontwikkelvisie Zijlweg-West en omgeving (<a href="#">2019/836482</a>) en de toegekende subsidie Woningbouwimpuls (<a href="#">2022/1254933</a>).</p> <p>Het college besluit tot het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht voor de ontwikkelzone Zijlweg-West. De raad dient binnen drie maanden na het ingaan van het door het college (voorlopig) gevestigde voorkeursrecht een (definitief) voorkeursrecht te vestigen.</p> <p>Ten aanzien van dit besluit en de daarbij behorende bijlagen geldt een verplichting tot geheimhouding, die duurt tot het moment dat het besluit is bekend gemaakt.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Startnotitie Ontwikkelzone Zijlweg-West (<a href="#">2018/137889</a>)</li><li>• Vaststellen ontwikkelvisie Zijlweg (<a href="#">2019/836482</a>)</li><li>• Actieplan versnelling woningbouw (<a href="#">2020/485204</a>)</li><li>• Vaststellen Omgevingsvisie Haarlem 2045 (<a href="#">2021/492095</a>)</li><li>• Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zijlweg-West (<a href="#">2022/1254933</a>)</li><li>• Vaststellen Ontwikkelstrategie Zijlweg-West (<a href="#">2023/210100</a>)</li></ul>

<p>Besluit College d.d. 26 maart 2024</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de gronden, gelegen in de gemeente Haarlem, zoals aangeduid op de kaart, die bij dit besluit is gevoegd en gewaarmerkt en daarvan deel uitmaakt.</li> <li>2. Een geheimhoudingsverplichting op grond van artikel 87 van de Gemeentewet op te leggen ten aanzien van dit besluit en de daarbij behorende bijlagen, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding duurt totdat het college dit besluit bekend heeft gemaakt.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="margin-left: 200px;">de burgemeester,</span></p> 
---	---

### 1. Inleiding

De ontwikkelzone Zijlweg-West wordt getransformeerd naar een gemengd gebied voor woningen, voorzieningen en economische functies, dat afwijkt van het huidige gebruik van deze gronden. Met het toekennen van de subsidie Woningbouwimpuls komt de realisatie van de ontwikkelvisie dichterbij.

Om de regie over de herontwikkeling in het betreffende gebied in de hand te houden, speculatie te voorkomen en versnipperd grondeigendom te concentreren, wenst de gemeente een voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op dit gebied te vestigen.

### 2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de gronden, gelegen in de gemeente Haarlem, zoals aangeduid op de kaart, die bij dit besluit is gevoegd en gewaarmerkt en daarvan deel uitmaakt.
2. Een geheimhoudingsverplichting op grond van artikel 87 van de Gemeentewet op te leggen ten aanzien van dit besluit en de daarbij behorende bijlagen, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding duurt totdat het college dit besluit bekend heeft gemaakt.

### 3. Beoogd resultaat

Met het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht op de ontwikkelzone Zijlweg-West heeft de gemeente de mogelijkheid een strategische grondpositie te verwerven binnen de gehele gebiedsontwikkeling, versnipperd grondeigendom te concentreren en prijsopdriving te mitigeren.

Met de vestiging van een voorkeursrecht wordt bereikt dat andere eigenaren of zakelijk gerechtigden in het gebied, indien zij tot verkoop of overdracht willen overgaan, hun rechten eerst aan de gemeente dienen aan te bieden. De gemeente kan op deze manier beter invulling geven aan haar rol bij de beoogde ontwikkeling van de zone Zijlweg-West.

#### **4. Argumenten**

##### *4.1 Het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht is de beste manier om het beoogde resultaat te bereiken*

Haarlem heeft de ambitie voor 2030 10.000 woningen te realiseren. De ontwikkelzone Zijlweg-West levert een substantiële bijdrage.

Om te voorkomen dat eigenaren of zakelijk gerechtigden van percelen die deel uitmaken van deze ontwikkelzone rechtshandelingen verrichten, die verwerving c.q. ontwikkeling in de door de gemeente beoogde richting zouden kunnen bemoeilijken of vertragen, is het van belang dat de gemeente gebruik maakt van haar wettelijke bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen.

Daarover dient de gemeenteraad uiteindelijk te beslissen. Om te voorkomen dat de markt in de aanloop tot die openbare besluitvorming zich daarop instelt, biedt de wet de mogelijkheid dat het college vooruitlopend op een raadsbesluit als het ware voorlopig het voorkeursrecht vestigt. Deze voorlopige vestiging vervalt, indien de raad niet binnen drie maanden na het ingaan ervan deze bestendigt.

##### *4.2 Het voorkeursrecht is onderdeel van de beoogde ontwikkelingsstrategie.*

Onderdeel van de beoogde ontwikkelstrategie Zijlweg-West ([2023/210100](#)) is dat de gemeente het voorkeursrecht onder de Omgevingswet als mogelijk instrument kan inzetten voor het realiseren van de gewenste gebiedsontwikkeling.

##### *4.3 Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente meer regie op de gewenste gebiedsontwikkeling*

Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is het creëren van een verplichting voor de huidige eigenaren van de betrokken gronden om bij een voorgenomen verkoop van die gronden eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de gronden te verwerven. Kortgezegd is geen sprake van een verkoopverplichting, maar van een aanbiedingsplicht in een vrijwillige verkoopsituatie, waarbij de gemeente het recht van eerste koop heeft. Met de gekochte gronden heeft de gemeente de mogelijkheid te acteren binnen het gebied en versnipperd grondeigendom te concentreren. Door zowel ruil als verkoop kunnen deelontwikkelingen in het gebied beter mogelijk worden gemaakt. Vanzelfsprekend betekent het niet hebben van een grondpositie, dat minder sturing gegeven kan worden aan de gewenste gebiedsontwikkeling.

#### *4.4 Het voorkeursrecht voorkomt ongewenste grondspeculaties in Zijlweg-West*

Met de door het ministerie van BZK gehonoreerde WBI-subsidie ([2022/1254933](#)) en het straks vast te stellen Masterplan wordt het aantrekkelijk voor speculanten om in vrijkomende grondposities te stappen. Hiermee wordt de ontwikkeling van Zijlweg-West complexer, risicovoller en vooral kostbaarder. Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt voorkomen dat grondspeculanten grondposities innemen. Prijsopdrijving kan nadelige gevolgen hebben voor het kostenverhaal en de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

#### *4.5 Algemeen belang weegt zwaarder dan individueel belang eigenaar*

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele (financiële) belang van de eigenaar. Het vestigen van het voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop haar percelen eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemeen belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte bestemming op de betrokken locatie.

#### *Financiële gevolgen*

Met het instellen van het voorkeursrecht creëert het college de mogelijkheid om op basis van het voorkeursrecht grondposities te verwerven. Bij een grondaankoop door de gemeente is het streven om de grond zo kort mogelijk op de balans te laten staan. De gemeente acteert actief binnen de deelgebieden waar de gemeente een sterke grondpositie heeft of de maatschappelijke urgentie hoog is. Het is dan ook de intentie om de gronden door te verkopen naar een ontwikkelaar of actief te exploiteren door de gemeente op korte termijn.

*De (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht moet binnen drie maanden zijn gevolgd door een besluit van de raad tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht; daartoe wordt een ontwerpbesluit opgesteld dat wordt vrijgegeven voor inspraak*

Om de vestiging van het voorkeursrecht en daarmee de aanbiedingsplicht voor de betrokken eigenaar te laten voortduren, is het noodzakelijk dat de gemeenteraad tijdig het collegebesluit tot het vestigen van een voorlopige voorkeursrecht laat opvolgen door een besluit tot het (definitief) vestigen van het voorkeursrecht. Het raadsbesluit moet binnen drie maanden na de dagtekening van het collegebesluit in werking zijn getreden.

Om belanghebbenden de gelegenheid te bieden hun zienswijze in te brengen ten aanzien van de (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht, wordt een ontwerpbesluit daartoe ter inzage gelegd gedurende een periode van twee weken en bestaat de gelegenheid om in die periode een zienswijze te geven. Het college zal met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen een voorstel aan de raad voorleggen voor de definitieve vestiging van het voorkeursrecht.

#### *Tijdelijke geheimhouding ten aanzien van dit besluit*

Om te voorkomen dat bij openbare agendering van dit collegebesluit alvast bekend wordt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd, waarmee het doel van het besluit wordt ondermijnd, geldt een tijdelijke geheimhoudingsplicht ten aanzien van het besluit en de daarbij behorende bijlagen. Zodra het collegebesluit is vastgesteld en bekend is gemaakt, vervalt de geheimhouding.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *5.1 Instellen van het voorkeursrecht kan worden ervaren als onterecht overheidsingrijpen*

Er bestaan ook nadelen aan het gebruik van het voorkeursrecht. Zo kunnen eigenaren een gemeentelijk voorkeursrecht als een belemmering op het zakelijk handelen zien en ervaren als 'onterecht overheidsingrijpen'. Het is van belang om direct na vestiging van het voorkeursrecht goed te communiceren. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld kenbaar maken dat het zogenoemde 'doorstoten' van vastgoed in het kader van bedrijfsopvolging of bedrijfsverkoop een reden kan zijn voor de gemeente om onder voorwaarden van het eerste recht van koop af te zien.

#### *5.2 Gevolgen bij aanbieding gronden aan de gemeente*

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. De eventuele aankoop door de gemeente moet gebeuren tegen de werkelijke waarde, wat op dat moment uiteraard financiële gevolgen heeft. Als de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan heeft dat tot gevolg dat de grondeigenaar vrij is om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht komt dan te vervallen.

#### *5.3 Het voorlopige voorkeursrecht moet binnen drie maanden door de raad worden bestendigd*

Het is zoals gesteld noodzakelijk dat de gemeenteraad binnen drie maanden het collegebesluit tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht laat volgen door een besluit tot het (definitief) vestigen van het voorkeursrecht. Gebeurt dit niet of niet op tijd, dan kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

### **6. Uitvoering**

Nadat het collegebesluit is vastgesteld, dient dit te worden gepubliceerd en ingeschreven in de openbare registers, alvorens het in werking treedt. Het is de bedoeling dat betrokkenen tot die tijd geen kennisnemen van dit besluit.

De dag na vaststelling van dit collegebesluit, ontvangen alle grondeigenaren een kennisgeving van deze (voorlopige) vestiging van een voorkeursrecht. Dit gebeurt middels een persoonlijke brief.

Het collegebesluit wordt opgevolgd met een ontwerpbesluit van de raad tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht. Het ontwerpbesluit wordt voor inspraak vrijgegeven gedurende een periode van twee weken en zal het college de raad een voorstel doen voor een definitief besluit ter zake.

## **7. Bijlagen**

Bijlage a. Kadastrale kaart met markering eigendommen waar het voorkeursrecht op gevestigd wordt

Bijlage b. Lijst met overzicht eigenaren 'aanwijzing voorkeursrecht'