



Beslisnota voor het college

Datum 28 juni 2023

Openbaar

Openbaar

Onderwerp	Beginselbesluit tot aankoop van onroerende zaken in het Broerenkwartier als bedoeld in artikel 12 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
Versienummer	0.2
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	Joost Smeets
Afdeling	PPP
Telefoon	06 – 463 715 38
Email	j.smeets@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
Bart van Bregt
Portefeuillehouder

Raad

- ☒ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinienota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Brief van de eigenaar d.d. 30 mei 2023
2. Brief aan de eigenaar mededeling genomen besluit
3. Informatienota voor de raad 'Vervolgproces Wet voorkeursrecht gemeenten Hudson's Bay pand' d.d. 28 juni 2023

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In beginsel overeenkomstig artikel 12 Wvg bereid te zijn de door CBRE DRET Custodian I B.V. bij brief van 30 mei 2023, door de gemeente ontvangen op 30 mei 2023, aangeboden onroerende zaak te kopen tegen nader overeen te komen voorwaarden, waaronder in elk geval de aankoop prijs, en daarover in onderhandeling te treden;
- 2 CBRE DRET Custodian I B.V. daarvan binnen zes weken na ontvangst van zijn brief, uiterlijk 11 juli 2023, bij aangetekende brief op de hoogte te stellen van het beginselbesluit.
- 3 De raad te informeren over het beginselbesluit en het vervolgproces middels de Informatienota voor de raad 'Vervolgproces Wet voorkeursrecht gemeenten Hudson's Bay pand' d.d. 28 juni 2023.

Datum 28 juni 2023

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Toelichting op het voorstel**Inleiding**

Op 8 mei 2023 heeft de gemeenteraad besloten om gronden gelegen in het Broerenkwartier te Zwolle aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn, in aansluiting op het besluit van uw college van 14 februari 2023 tot (voorlopige) aanwijzing van die gronden. Als gevolg daarvan rust momenteel een voorkeursrecht op die gronden. Eigenaren en eventuele andere rechthebbenden ten aanzien van de aangewezen gronden kunnen ingevolge het bepaalde in artikel 10 Wvg hun rechten pas vervreemden, nadat eerst de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende recht te verkrijgen.

Bij brief van 30 mei, door de gemeente ontvangen op 30 mei 2023, heeft CBRE Dutch Retail Management B.V., onder meer handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder namens CBRE DRET Custodian I B.V., de gemeente te kennen gegeven een perceel aan de gemeente te koop willen aanbieden en graag binnen een termijn van zes weken te vernemen of de gemeente daarin geïnteresseerd is en in onderhandeling wenst te treden.

Op grond van het bepaalde in artikel 12 Wvg dient uw college binnen zes weken na ontvangst van dit schrijven te besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen. Indien uw college zou besluiten daartoe niet bereid te zijn (en dus af te zien van aankoop), of niet tijdig daarover zou besluiten, is deze eigenaar gedurende drie jaren vrij het hiervoor genoemde perceel onder dezelfde voorwaarden aan een derde te vervreemden.

Indien uw college tijdig een beginselbesluit tot aankoop neemt, treden partijen vervolgens in onderhandeling over de voorwaarden, waaronder de prijs. Kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen of vindt deze eigenaar het onderhandelingsproces te lang duren, dan heeft hij de mogelijkheid om het college te vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs (de werkelijke waarde) te geven. Indien het college niet of niet tijdig een verzoekschrift bij de rechtbank indient, of dat verzoek weer intrekt voordat de rechtbank een beschikking over de prijs heeft gewezen, is de eigenaar gedurende drie jaren vrij om het perceel aan een derde te vervreemden.

Indien de gemeente wel tijdig een verzoek tot prijsvaststelling indient, benoemt de rechtbank een of meer deskundigen die een advies over de prijs geven. Binnen zes maanden na het verzoek dient de rechtbank de prijs vast te stellen in een beschikking, maar dat betreft een termijn van orde die vaak niet gehaald wordt. Vervolgens is het aan de eigenaar om te beslissen of hij wil vervreemden tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. Daarvoor heeft hij drie maanden de tijd.



Datum 28 juni 2023

Beoogd effect

Door het (tijdig) nemen van bedoeld beginselbesluit tot aankoop behoudt de gemeente haar voorkeurspositie en wordt voorkomen dat deze eigenaar gedurende drie jaren vrij is de met het voorkeursrecht belaste perceel aan een derde te verkopen. Aansluitend op een beginselbesluit kunnen de onderhandelingen over de voorwaarden van eventuele aankoop worden gestart. Bij het uitblijven van een (tijdig) beginselbesluit tot aankoop, is deze eigenaar gedurende drie jaren vrij het perceel aan een derde te vervreemden. De gemeente heeft tot uiterlijk 11 juli 2023 de mogelijkheid om tijdig het beginselbesluit te nemen.

Argumenten

1.1 Een beginselbesluit is in lijn met het gevestigde voorkeursrecht en de door de gemeente beoogde ontwikkelingen op deze locatie. De gemeenteraad heeft het voorkeursrecht immers gevestigd juist om gronden te kunnen verwerven om beoogde locatie met meerdere functies waaronder wonen, werken, detailhandel, horeca en cultuur te kunnen realiseren.

1.2 Een beginselbesluit zorgt ervoor dat de gemeente haar voorkeurspositie behoudt. Indien niet (tijdig) een (positief) beginselbesluit wordt genomen, is de eigenaar vrij om de grond aan een derde partij te verkopen.

Risico's

Ten aanzien van het beginselbesluit zien wij de volgende risico's:

1. Een beginselbesluit tot aankoop leidt niet direct tot een aankoopverplichting. In beginsel kan de gemeente nog op elk gewenst moment van verkoop afzien.
2. Echter, in een bepaald stadium kan de gemeente verplicht worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van die beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De rechthebbende kan de gemeente zo dwingen (zijn recht op) de onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen. Andersom kan de gemeente de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken.
3. Onder bijzondere omstandigheden kan na het beginselbesluit ook een aankoopplicht ontstaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het niettemin niet komt tot een rechterlijk prijsoordeel (bijv. doordat het college het verzoek niet indient of intrekt), kan de rechthebbende de rechtbank vragen te bepalen dat vanwege zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden de gemeente verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake.
4. De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is in beginsel gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

Datum 28 juni 2023

Financiën

Het nemen van een positief beginselbesluit op zich brengt geen financiële consequenties met zich mee. Dat kan op een gegeven moment veranderen, doordat een prijsvaststellingsprocedure wordt gestart en/of de gemeente gehouden wordt om tot aankoop over te gaan.

Communicatie

De eigenaar wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van dit besluit.

Vervolg

Het beginselbesluit dient per aangetekend schrijven aan de eigenaar te worden verzonden.

Openbaarheid

Deze nota en bijlagen zijn openbaar.