

Technische toelichting instrument Wvg



28 juni 2022

Jiri van den Berg

Gilde Investeren & Exploiteren | Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Technische toelichting instrument Wvg

Inhoudsopgave

- Aanleiding technische presentatie
- Gemeentelijke Grondbeleid Actief – Faciliterend
- Spelregels en kaders instrument Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
- Uitvoering instrument Wvg
- Vragen?



Aanleiding

- Coalitieakkoord 2022-2026: Actievere inzet grondinstrumentaria
- Vestiging Wvg Deelgebied 6 MWKZ
- Notitie toelichting instrumentarium grondbeleid (6 april toegestuurd)
- RSU 2040: Grip op uitvoering & realisatie



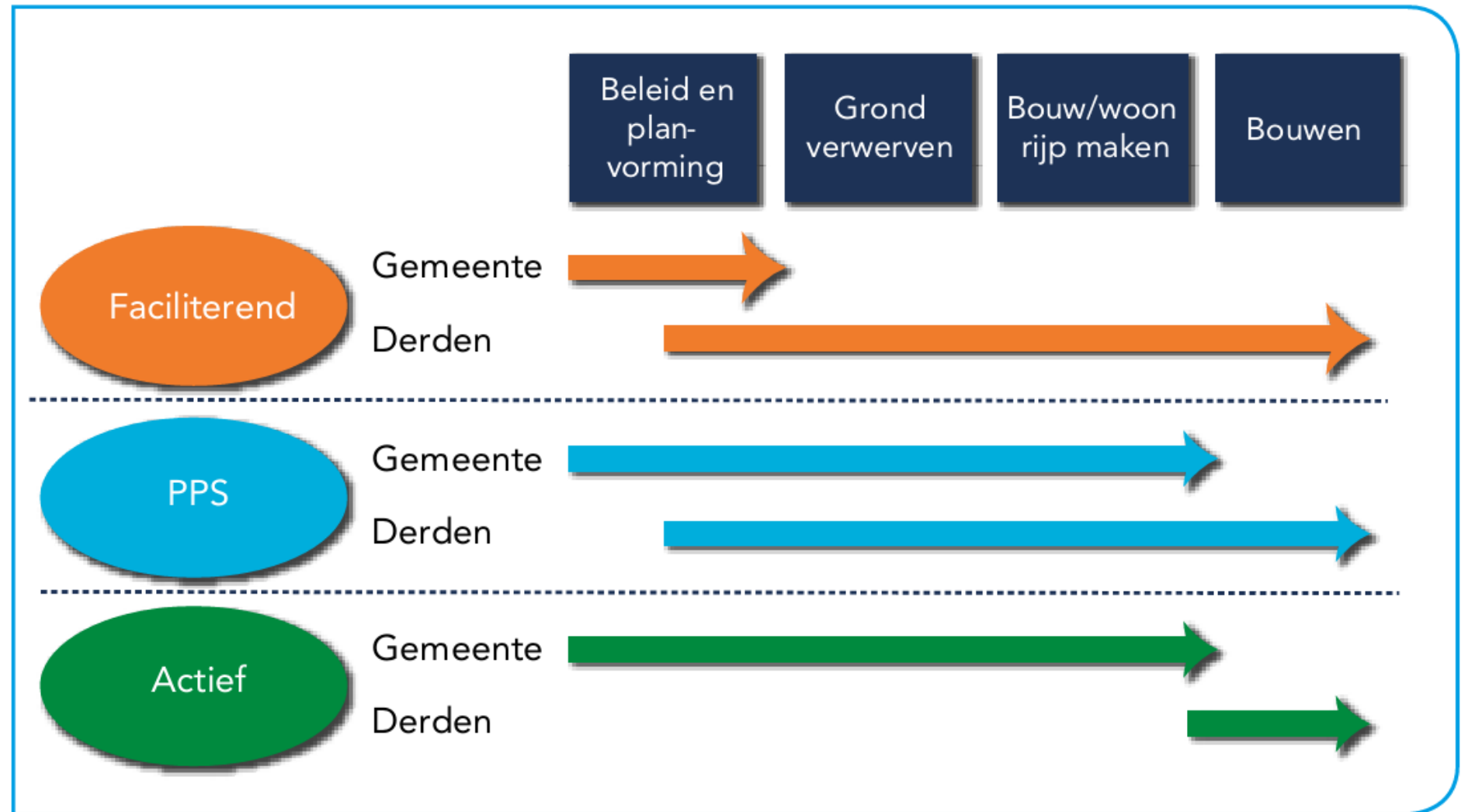
Gemeentelijk Grondbeleid - algemeen

- Grondbeleid:
 - De manier waarop de gemeente en andere spelers omgaan met grond waarop ontwikkeld wordt (van bestemming verandert).
 - Actief
 - Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en dan verkoopt aan een ontwikkelaar. Zij kiest daarbij voor gehele of gedeeltelijke overname van het economische risico op de grondexploitatie.
 - Faciliterend
 - Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders.
- Bron: Handreiking Grondbeleid voor raadsleden (VNG)



Gemeentelijk Grondbeleid - algemeen

- Actief
- Faciliterend



Figuur 1: vormen van grondbeleid



Gemeentelijk Grondbeleid - Utrecht

Nota Grondbeleid *Het Utrechts Grondbeleid* actualisatie 2017 (actualisatie aangekondigd i.r.t. de Omgevingswet)

- De kaders en werking van de instrumentaria, met bijbehorende spelregels en bevoegdheden
- Beschrijving instrumentaria bij actief gemeentelijke grondbeleid
 - Strategische verwerving
 - Anticiperende verwerving
 - **Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg)**
 - Actieve verwervingen
 - Onteigening



Wet voorkeursrecht gemeenten

- Vorm van actief grondbeleid
- Creëren van een gemeentelijke voorkeurspositie
- Snelheid cruciaal t.b.v. het bevriezen van grondposities
- Eigenaar vastgoed moet bij verkoop eerst bij gemeente aanbieden
- Geen verplichting om te verkopen
- Verkoop tegen marktconforme prijs
- Beroep op zelfrealisatie nog steeds mogelijk



Wet voorkeursrecht gemeenten

- Wvg interessant:
 - Regie willen hebben op fasering, programmering en kwaliteit
 - Tot op zekere hoogte voorkomen van speculatieve grond- en vastgoedaankopen, zodra een business case negatief sluit is het niet aannemelijk dat speculatie gaat plaatsvinden
 - Mogelijkheid zien om binnen 3 jaar tot een Omgevingsvisie, dan wel (financieel haalbaar!) Omgevingsplan te komen.
- Wvg minder interessant:
 - Voor gebieden waarvoor naar verwachting binnen 3 jaar nog geen plannen zijn voor een omgevingsvisie/omgevingsplan.
 - Wanneer (grond-)posities zijn ingenomen en de eigenaren zich willen en kunnen beroepen op het recht van zelfrealisatie
 - Realiseren van ambities en visies anderszins kan worden geborgd



Wet voorkeursrecht gemeenten

- Termijnen

- Start met collegebesluit, dan
- 3 maanden o.v.v. raadsbesluit, dan
- 3 jaar o.v.v. vaststellen omgevingsplan/omgevingsvisie, dan
- Geldig 5 jaar
- Eventueel eenmalige verlenging met 5 jaar



Wet voorkeursrecht gemeenten

- Voorwaarden

- Huidige bestemming ≠ toekomstige bestemming
- Aangetekende kennismaking en publicatie
- Mogelijkheid tot indienen zienswijzen (6 weken; geen wettelijke verplichting), conform Participatie- en inspraakverordening Gemeente Utrecht, behandeling bij raadsvoorstel
- Inschrijving in Kadaster
- Vestiging op de onroerende zaak, niet gebonden aan de eigenaar



Wet voorkeursrecht gemeenten

- Wvg gevestigd: 2 sporen-traject:
 1. Overgaan tot aankoop
 2. Planproces starten
- 1. Vrijwillige aankoop
 - Aankoop tegen marktconforme prijs, onafhankelijke taxateur
 - Aankoop binnen de kaders van een *anticiperende* aankoop
 - Indien aankoop voldoet aan criteria, dán is College bevoegd, zo niet dan de Raad
 - Marktconforme aankoopprijs
 - Bedrijfseconomisch dekkend te beheren
 - Risicoprofiel van aankoop past in risicobandbreedte van 3 miljoen euro
 - Aankoop is in gebied dat door de raad is aangewezen als gewenste transformatie-locatie
 - Verantwoording achteraf via MPR



Wet voorkeursrecht gemeenten

- Aankoopproces
 - Instrument is passief: eigenaar moet eerste stap zetten en is vrij om te verkopen
 - Geen verplichting tot verkoop, dan wel verplichten tot verkoop
 - Na aanbieden reactie termijn 8 weken (zorgvuldig proces + veel waarborging eigenaar)
 - Gemeente laat taxeren
 - Eigenaar mag beslissen te verkopen
 - Rechtbank vragen waarde vast te stellen
 - Bij geen aankoop vervalt de Wvg en mag 2 jaar geen nieuwe Wvg gevestigd worden



Planproces Deelgebied 6

2. Planproces starten

- Eerste stap is opstellen & vaststellen Nota van Uitgangspunten (conform amendement 21/A128);
 - Waarin wordt geduid welke uitgangspunten worden gehanteerd en wat de vervolgstap in het planproces is (incl. financiële dekking).
 - Achtervang risico op kosten planvoorbereiding voor Nota van Uitgangspunten & (voorbereiding) grondexploitatie via reserve “pre-grondexploitatie”
 - Streven is binnen 3 jaar een vastgesteld Omgevingsplan (sept 2025)
 - Al dan niet gecombineerd met het vaststellen van een grondexploitatie (schept mogelijkheid tot actief aankopen)
-
- Aankopen & Regie naar je toe trekken kost geld, financiële armslag en dekking regelen t.b.v. de planvoorbereiding
 - Zelfrealisatie nog steeds mogelijk!



Vragen?

