



	Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
B				
W				
W				
W				
W				
W				
S	3/10			

Aan burgemeester en wethouders

Datum:	13 oktober 2022	Zaaknummer:	26402
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:			
Team:	ROV/Grondzaken		
Naam teammanager:			
Directie:			
Raad:	Nee		
Commissie:	Nee - Ja		
OR:	Nee		
Communicatie:	Nee (GEHEIMHOUDING)	Openbaar:	Nee (GEHEIMHOUDING)
Bijlage(n):	(1.) Concept koop- en verkoopovereenkomst met 2 verkoopkaarten (2.) Concept Commissievoorstel (3.) Concept Raadsvoorstel		
Betrokken teams:	Financiën		

Onderwerp:

Aankoop perceel grond aan de Kerkendriest (achter Driestweg 6-8) te Nunspeet / verkoop perceel grond in De Kijktuinen te Nunspeet

Samenvatting

Op 29 maart 2022 besloot uw college akkoord te gaan met de aankoop van het perceel grond gelegen aan de Kerkendriest (achter Driestweg 6-8) te Nunspeet en eveneens akkoord te gaan met het voornemen tot verkoop van het perceel grond in De Kijktuinen te Nunspeet. Dit voornemen tot verkoop diende voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst met de ontwikkelaar, te worden gepubliceerd. De publicatie heeft inmiddels plaatsgevonden en er hebben zich geen andere gegadigden gemeld die in aanmerking willen komen voor dit perceel grond. Hiermee kan nu uitvoering worden gegeven aan het sluiten van de koop- en verkoopovereenkomst. U wordt voorgesteld in te stemmen met het concept van de koop- en verkoopovereenkomst, welke overeenkomst reeds is afgestemd met de ontwikkelaar en waarop hij zijn akkoord heeft gegeven.

Advies aan burgemeester en wethouders

1. Instemmen met aankoop van het perceel grond gelegen aan de Kerkendriest (achter Driestweg 6-8) te Nunspeet voor een koopsom van € 337.000,- en instemmen met de nabetaling indien en zodra de gemeente en/of haar rechtsopvolger, binnen 15 jaar na ondertekening van de koop- en verkoopovereenkomst, de mogelijkheid krijgt op grond van de daarvoor benodigde planologische maatregel(en), om op dit perceel onherroepelijk woningbouw en/of bedrijfsmatige bouw te

realiseren. Alsmede instemmen met de onlosmakelijk hieraan verbonden verkoop van de grond in de Kijktuinen tegen de verkoopprijs van € 340,- p/m2 exclusief btw. En voorts onder de voorwaarden en bedingen zoals vastgelegd in bijgevoegde concept koop- en verkoopovereenkomst.

2. De aankoopkosten (plus bijbehorende kosten) van € 345.000,- voor een deel dekken (€ 115.000,-) uit de reeds gestorte gelden in het Parkeerfonds. Het resterende deel (€ 230.000,-) tijdelijk te dekken uit de Algemene Reserve. De algemene reserve wordt aangevuld/verevend met de toekomstig ontvangen gelden uit het Parkeerfonds. De kosten van de aanleg van het parkeerterrein aan te vragen via nieuw beleid.

3. Op grond van artikel 25, lid 2 en 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b. Woo vanwege het financieel en economisch belang van de gemeente Nunspeet geheimhouding op te leggen aan de collegebehandeling, het collegevoorstel, het commissievoorstel en commissiebehandeling en de koop- en verkoopovereenkomst met verkoopkaarten.

4. De raadscommissie (in een besloten vergadering) voor te stellen om:

a. De gemeenteraad te adviseren om de aankoopkosten (plus bijbehorende kosten) van € 345.000,- van het perceel grond gelegen aan de Kerkendriest (achter Kerkendriest 6-8) te Nunspeet voor een deel te dekken uit het Parkeerfonds (€ 115.000,-). Het resterende deel (€ 230.000,-) tijdelijk te dekken uit de Algemene Reserve. De algemene reserve wordt aangevuld/verevend met de toekomstig ontvangen gelden uit het Parkeerfonds. De kosten van de aanleg van het parkeerterrein aan te vragen via nieuw beleid.

b. De gemeenteraad voor te stellen om op grond van artikel 25, lid 2 en 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b. Woo vanwege het financieel en economisch belang van de gemeente Nunspeet en voorkoming van benadeling van de contractspartij de door het college dan wel raadscommissie opgelegde geheimhouding op het collegevoorstel, het commissievoorstel en de koopovereenkomst met tekeningen te bekrachtigen in de eerstvolgende vergadering evenals hetgeen hierover is besproken in de commissie- en collegevergadering.

c. De gemeenteraad voor te stellen om op grond van artikel 25, lid 2 en 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b. Woo geheimhouding op te leggen op het besprokene en het commissievoorstel.

Collegevergadering van: 10-10-2022
Beslissing college: conform advies.

Nummer: 5.

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Aanleiding

Naar aanleiding van het collegevoorstel van 11 maart jl., besloot u op 29 maart jl. in te stemmen met zowel de aankoop van het perceel grond aan de Kerkendriest (gelegen achter Driestweg 6-8) te Nunspeet van de verkoper/ontwikkelaar en de daarmee onlosmakelijk verbonden verkoop van het perceel grond op De Kijktuinen aan de dezelfde verkoper/ontwikkelaar. In dit collegevoorstel is de gehele voorgeschiedenis en de uiteindelijke reden tot aankoop van het perceel grond aan de Kerkendriest omschreven. Kortgezegd is deze grond specifiek en dringend nodig met het oog op de vervulling van een exclusief door de gemeente te vervullen taak, nl. het beschikbaar hebben van voldoende openbare parkeerplaatsen. Hiermee wordt een voorzien maatschappelijk probleem van een tekort aan die openbare parkeerplaatsen voorkomen en heeft de gemeente in de toekomst voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen bij ontwikkelingen in het centrum. Toekomstige ontwikkelingen die geen parkeerruimte op eigen terrein kunnen realiseren kunnen in de toekomst dan wel parkeerplaatsen in de openbare ruimte afkopen. Tegelijkertijd wil de ontwikkelaar alleen aan de gemeente verkopen indien hij van de gemeente de percelen grond in De Kijktuinen kan kopen. Eén en ander is ook uitgebreid omschreven in de bijgevoegde koop- en verkoopovereenkomst (bijlage 1) onder het kopje Overwegingen.

Koop- en verkoopovereenkomst

De onderhandelingen met de huidige eigenaar van het perceel grond hebben uiteindelijk geresulteerd in bijgevoegde koop- en verkoopovereenkomst waarbij één en ander is overeengekomen onder voorbehoud goedkeuring aankoop door college en raad.

Enerzijds verwerft de gemeente grond aan de Kerkendriest (gelegen achter Driestweg 6-8) van de ontwikkelaar. Dit gaat om circa 1.137 m² grond, welke kan worden ingezet als (uitbreiding van het bestaande) parkeerterrein en verbreding van de toegangsweg. Het perceel is geel gearceerd op de situatietekening, die als bijlage bij de koop- en verkoopovereenkomst is gevoegd.

Voorgesteld wordt om het perceel grond aan te kopen voor een bedrag van € 337.000,- kosten koper. De Gemeente koopt de grond in de huidige staat. Dit bedrag ligt in lijn met de getaxeerde waarde.

Verder zijn in de koop- en verkoopovereenkomst een aantal afspraken gemaakt, die hieronder nader worden toegelicht:

- a. In artikel 15 van de overeenkomst is een nabetalingsverplichting opgenomen ten laste van de Gemeente indien en zodra de gemeente en/of haar rechtsopvolger, binnen 15 jaar na ondertekening van de koop- en verkoopovereenkomst, de mogelijkheid krijgt op grond van de daarvoor benodigde planologische maatregel(en), op dit perceel onherroepelijk woningbouw en/of bedrijfsmatige bouw te realiseren heeft verkoper recht op een nabetaling

van 50% van het verschil tussen de koopsom (van € 337.000,00) én de volgens de uitgangspunten van artikel 15 vastgestelde complexwaarde van het perceel Kerkendriest. Op het moment dat de nabetaling aan de orde is zal er hieromtrent aanvullend krediet aan de gemeenteraad worden gevraagd.

- b. Op deze locatie is in 2009 en 2018 de bodem onderzocht. Er zijn enkele licht verhoogde waarden aangetroffen maar die vormen/vormen geen belemmering voor de aanleg van de parkeervoorziening. Mocht na de overdracht van de grond blijken dat er wel bodemverontreiniging aanwezig is, dan is dit volledig voor rekening en risico van de gemeente.

Anderzijds zijn in de koop- en verkoopovereenkomst de afspraken vastgelegd met betrekking tot de verkoop van twee percelen grond (bouwrijp) in het projectgebied van de woningbouwontwikkeling in De Kijktuinen, waarop de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico 22 middenhuur woningen kan gaan realiseren. Het perceel is aangegeven op de situatietekening, die als bijlage 2 is bijgevoegd.

Voorgesteld wordt om deze twee percelen van tezamen circa 3.438 m² te verkopen voor € 340,- per m² exclusief BTW. De koopsom bedraagt aldus € 1.168.920,00 (een miljoen eenhonderd achtenzestigduizend en negenhonderdentwintig euro) en wordt vermeerderd met omzetbelasting. Deze m²-prijs is gebaseerd op de vastgestelde Gemeentelijke grondprijzen voor commerciële woningbouwgrond.

Beoogd effect

Met de aankoop van de grond aan de Kerkendriest door de Gemeente kunnen circa 39 parkeerplaatsen extra aan worden gelegd om zo nieuwe ontwikkelingen in het centrum mogelijk te maken, die nu geen doorgang kunnen vinden.

Daarnaast wordt ook een praktisch juridisch gebrek opgelost. De Gemeente heeft op de aan te kopen grond immers in het verleden de toegangsweg vanaf de Driestweg alsmede de doorgaande weg over het parkeerterrein aan de Kerkendriest op eigen kosten aangelegd en zij wordt met deze aankoop nu ook eigenaar van deze grond.

De enige mogelijke alternatieve bouwlocatie binnen de kern Nunspeet om op korte termijn een deal met de ontwikkelaar te kunnen sluiten waar hij zijn al lang bestaande woningbouwplannen kan realiseren, is de projectlocatie De Kijktuinen. Op deze locatie ligt al een vastgesteld bestemmingsplan waarop 84 woningen kunnen worden gerealiseerd (waaronder de door de ontwikkelaar te realiseren 22 middenhuurwoningen).

Financiële toelichting

Voorgesteld wordt om de aankoop van het perceel grond gelegen aan de Kerkendriest (achter de Driestweg 6-8) voor een deel te dekken uit het Parkeerfonds (€ 115.000,-). Hiermee komt het saldo van het Parkeerfonds op nihil uit. Het resterende deel (€ 230.000,-) tijdelijk te dekken uit de Algemene Reserve. Toekomstgericht zal het Parkeerfonds worden aangevuld met de te betalen afkoopwaarde van een parkeerplaats door de ontwikkelaars, indien bij een ontwikkeling onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. De algemene reserve wordt aangevuld / verevend met de toekomstig ontvangen gelden uit het Parkeerfonds.

De verplichting tot nabetaling ontstaat alleen indien binnen 15 jaar een daarvoor benodigde planologische maatregel(en), om op dit perceel onherroepelijk woningbouw en/of bedrijfsmatige bouw te realiseren, onherroepelijk wordt en deze bestemming ook daadwerkelijk een meerwaarde voor de gronden tot gevolg zal hebben. Om deze reden is op dit moment hiervoor geen krediet van de gemeenteraad noodzakelijk. Op het moment dat de nabetaling aan de orde is zal er hieromtrent aanvullend krediet aan de gemeenteraad worden gevraagd.

Daarnaast wordt voorgesteld om de kosten van de aanleg van het parkeerterrein aan te vragen via nieuw beleid.

De inkomsten van de verkoop van de percelen grond in De Kijktuinen zullen aan de Grondexploitatie van de Kijktuinen worden toegekend.

Communicatie

Na instemming door het college gaat bijgaand commissievoorstel (vertrouwelijk) (bijlage 2) voor besluitvorming naar de Raad van 24 november (bijlage 3).

Evaluatie (Is evaluatie nodig, en zo ja, wanneer?)

Niet van toepassing.

Vertrouwelijkheid

Het voorstel is vertrouwelijk/geheim omdat het een privaatrechtelijke handeling tot strategische aankoop betreft. De financiële belangen en onderhandelingspositie van zowel de gemeente als de verkoper worden geschaad als bekend wordt welke prijs de gemeente bereid is te betalen en de voorwaarden waaronder de koop wordt gesloten. De onderhandelingspositie van de gemeente kan in de toekomst slechter worden door openbaarmaking van onderhavige strategische aankoop. Als deze informatie openbaar zou worden gemaakt, dan zouden externe partijen zoals ontwikkelaars deze informatie kunnen gebruiken in hun voordeel in onderhandelingen of het aangaan van een overeenkomst. Het belang van openbaarmaking van zulke prijzen en voorwaarden weegt niet op

tegen deze belangen. Hierover heeft de Raad van State eerder over geoordeeld. (RvS 23 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2993).

Het collegevoorstel betreft een tweetal beslispunten (1 & 2) die beiden gaan over een mogelijke aankoop van grond. Ten aanzien van het commissievoorstel wordt op grond van voornoemde voorgesteld een en ander in een besloten raadsvergadering te bespreken en aan de raad geheimhouding op te leggen op grond van het bepaalde in artikel 25, lid 2 en 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b. Woo vanwege het financieel en economisch (strategische) belang van de gemeente Nunspeet en ter voorkoming van benadeling van de verkopende partij. Dit belang weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid.

De geheimhouding geldt tot dit bij besluit van uw college of de gemeenteraad wordt opgeheven. In dat geval ontvangt u een afzonderlijk voorstel tot opheffing van geheimhouding.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen