

GEHEIMHOUDING Commissievoorstel

26402

Commissie:	Ruimte en Wonen
Datum commissievergadering:	7 november 2022
Agendapunt:	<Agendapunt>
Datum college:	18 oktober 2022
Onderwerp:	Aankoop perceel grond aan de Kerkendriest (achter Driestweg 6-8) te Nunspeet / verkoop perceel grond in De Kijktuinen te Nunspeet
Bevoegd orgaan:	Gemeenteraad
Portefeuillehouder:	J. Groothuis
Behandeling:	Advies
Stukken ter inzage:	-
Bijlage(n):	(1.) koop- en verkoop overeenkomst met 2 verkoopkaarten (2.) concept raadsvoorstel (GEHEIM)

Voorstel

1. De raad voorstellen de aankoopkosten (plus bijbehorende kosten) van het perceel grond aan de Kerkendriest (achter Driestweg 6-8) te Nunspeet van € 345.000,- voor een deel te 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.
2. 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 koop- en verkoopovereenkomst met 2 verkoopkaarten te bekrachtigen in de eerstvolgende vergadering evenals hetgeen hierover is besproken in de commissie- en collegevergadering.
3. De gemeenteraad conform bijgaand concept raadsvoorstel voor te stellen/adviseren om op grond van artikel 25, lid 2 en 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b. Woo tijdens een besloten vergadering geheimhouding op te leggen op het besprokene en het commissievoorstel.

Geachte commissie,

Inleiding

De Gemeente is al langjarig met de eigenaar en ontwikkelaar in gesprek om de bij deze ontwikkelaar in eigendom zijnde grond gelegen aan de Kerkendriest (achter de Driestweg 6-8) aan te kopen. 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 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. Tegelijkertijd wil de ontwikkelaar alleen aan de gemeente verkopen indien hij de woningbouwplannen van deze locatie, elders kan realiseren. Dit kan hij realiseren op een perceel grond in De Kijktuinen dat in eigendom is bij de gemeente.

Afgelopen maart is in het college besloten (in het kader van het Didam-arrest) het voornemen tot verkoop van het perceel grond in De Kijktuinen tijdig, dus voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst met de ontwikkelaar, te publiceren. De publicatie dient altijd te geschieden inclusief de motivatie van de Gemeente waarom de gronden in De Kijktuinen 1 op 1 aan de ontwikkelaar worden verkocht en deze gronden niet op de markt worden aangeboden.

In augustus/september jl. is dit voornemen tot verkoop gepubliceerd en er hebben zich naar aanleiding van deze publicatie geen andere gegadigden gemeld voor deze verkoop. Het sluiten van de koopovereenkomst(en) met de ontwikkelaar voor zowel verkoop van de grond op de Kijktuinen alsmede de aankoop van het perceel grond achter Driestweg 6-8 te Nunspeet kan nu doorgang vinden.

Argumenten/overwegingen

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.

Eenzijds 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 verkoopkaart, 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 vormden/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.

HVZ

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A. Heijkamp C.W.J. Blom