

Verzoek tot agenderen mondelinge vragen
(conform art. 15, 4^e lid reglement van orde gemeenteraad Gennepe)

RG nr.:
Datum: 1 april 2022
Steller vragen: [REDACTED]
Onderwerp: Gennepermolen
Het college wordt gevraagd de volgende vragen mondeling te beantwoorden: <p>In de periode 2017 - 2018 heeft er een selectieprocedure plaatsgevonden om tot de ontwikkeling van het Gennepermolen terrein te komen. Er zijn destijds uiteindelijk geen inschrijvingen geweest bij die procedure omdat kennelijk geen van de geïnteresseerde partijen kon voldoen aan o.a. de eis /kerncompetentie de voormalige brandweerkazerne te herbestemmen. Blijkens informatie op lbabs (bijlage A) is in elk geval door één partij dit obstakel in het proces aangegeven en de wens geuit om alsnog aan tafel te mogen wanneer de toen lopende selectieprocedure niet succesvol zou zijn. Die partij was bereid de in de selectieprocedure genoemde basisprijs te betalen (Noot: de opbrengst van de gronden stond in die tijd in de boeken voor €848.000 maar of dat ook de basisprijs uit de selectieprocedure was, dat is voor onze fractie niet helder). In het vervolgproces is er trouwens voor gekozen de herbestemming van de brandweerkazerne los te laten. De genoemde marktpartij was volgens onze informatie niet meer betrokken na het beëindigen van de niet geslaagde selectieprocedure.</p> <p>Inmiddels is er een verkoopovereenkomst gesloten met SDK vastgoed. In een reactie op recentelijke schriftelijke vragen (bijlage B) van [REDACTED] lezen we over de verkoopsom het volgende:</p> <p><i>“Het college is akkoord gegaan met een grondbod van € 150.000,-. Dit bod is gebaseerd op levering van bouwrijpe grond. De ontwikkelaar zorgt voor het woonrijp maken van de openbare ruimte en heeft hiervoor een bedrag van € 310.500,- in zijn begroting staan. Daarmee komt het totale bedrag voor bouw- en woonrijp maken van de grond op € 460.500,- De ontwikkelaar koopt hiervoor 1.976 m² grond. Dit is omgerekend € 233,- per m².”</i></p> <p>Aangezien in de anterieure overeenkomst (bijlage C) wordt gesproken over 4.040 m² wordt gesproken, is nog eens navraag gedaan. De reactie hierop, geaccordeerd door wethouder Peperzak:</p> <p><i>“ De totale kavel van 4402 m² is verkocht aan SDK voor € 150.000,- Hiervan is 2426 m² uitgeefbaar (daar worden de woningen op gebouwd) Dan blijft er 1976 m² over die als openbare ruimte wordt ingericht (voor een bedrag van € 310.500,-) en deze wordt weer eigendom van de gemeente. De gemeente betaalt hier niks voor.”</i></p>

Dit gegoochel met cijfers lijkt niet te kloppen. Als nu daadwerkelijk 2426 m2 grond uitgifbaar is, is de prijs per vierkante meter 189,8 euro. Dit zit onder de door de raad vastgestelde ondergrens van €210,-. Door steeds verschillende getallen te noemen bemoeilijkt u de controlerende taak van de raad.

Vraag 1: Kunt u ophelderen hoeveel vierkante meter is verkocht aan SDK vastgoed, hoeveel hiervan uitgifbaar is en hoeveel hiervan weer terug komt in eigendom van de gemeente na oplevering?

Een ontwikkelaar die niet kan voldoen aan de volgens de parkeernormen benodigde realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein moet dit afkopen middels ons parkeerfonds. Dit gaat om €6000,- per benodigde parkeerplaats, excl btw. Grootste kostenpost hiervan bestaat uit de benodigde vierkante meters (openbare ruimte) voor de aan te leggen parkeerplek: €4.400 (22m2 à €200,-, zie bijlage D 'parkeerfonds Gennep'). Deze parkeerplaatsen worden vervolgens bijv. bij het melkstraatje aangelegd. Deze grond is meestal al in eigendom van de gemeente maar wordt via het parkeerfonds in rekening gebracht voor de door de ontwikkelaar ontstaande parkeerdruk.

In de antwoorden op collega Pubben over de parkeerplaatsen lezen we:

“SDK realiseert op eigen terrein de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. Het aantal voldoet aan de in Gennep geldende parkeernorm.

<i>14 appartementen met norm 1,4pp/app</i>	<i>19,6</i>
<i>13 grondgebonden woningen met norm 1.6pp/app</i>	<i>20,8</i>
<i>Totaal benodigd</i>	<i>40,4</i>
<i>Totaal gerealiseerd in het plan</i>	<i>42,0”</i>

Vraag 2: Klopt het dat de ontwikkelaar slechts 14 van de benodigde 40,4 parkeerplaatsen kan aanleggen op de door u voorgerekende 1.976 m2 grond (waarmee u tot de grondprijs van €233,- komt)?

Tot slot, in juli 2016 waarschuwt het toenmalige college van B&W in een raadsinformatiebrief inzake de ontwikkeling van de Gennepmolen (bijlage E) dat er al snel sprake zou kunnen zijn van het verlenen van staatssteun aan een ontwikkelaar.

“Van staatssteun is sprake indien de begunstigde onderneming economisch voordeel ontvangt die zijn onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben verkregen. In de fases van gebiedsontwikkeling met of door marktpartijen kan er al gauw sprake zijn van staatssteun/ een niet marktconform voordeel. Uitgangspunt is dat de verkoop van grond moet plaatsvinden tegen marktwaarde. Van verkoop tegen marktwaarde is in elk geval sprake bij de verkoop van gronden op basis van een open en onvoorwaardelijke biedingsprocedure. Verkoop kan ook zonder biedingsprocedure, maar dan moet de verkoopprijs ten minste gelijk zijn aan de (via onafhankelijke taxatie verkregen) objectieve marktwaarde.”

Vraag 3: Nu verkoop van de grond is afgerond. Kan het college toelichten op welke wijze aan de in 2016 gestelde uitgangspunten voor verkoop is voldaan, veronderstellende dat dit ook nog conform huidige wet- en regelgeving de uitgangspunten zijn voor verkoop van gronden aan een marktpartij?

Samenvattend, er is na de beantwoording van de vragen van dhr. Pubben toch nog enige onduidelijkheid waar we graag toelichting over zouden willen door het college.

Ondertekening en naam



