

Geacht [REDACTED]

In uw e-mail van 14 april 2022 heeft u mij gevraagd de gemeente te adviseren over het project Gennepmolen. Over dit project is een aantal raadsvragen gesteld. Deze raadsvragen heeft u beschreven in het memo van 14 april 2022 met als onderwerp 'raadsvragen Gennepmolen'. Uit het memo maak ik op dat de raad zich afvraagt of de gemeente voor de gemeentegrounden die zij ten behoeve van het project aan de projectontwikkelaar heeft verkocht een te lage grondprijs heeft gehanteerd. Deze vraag komt voort uit het feit dat de parkeerbehoefte van de woningen in het project gedeeltelijk zal worden gelenigd door parkeerplaatsen in het toekomstige openbare gebied aan te leggen. Verder vraagt de raad zich af hoe de overeengekomen koopprijs zich verhoudt tot de koopprijs voor woningbouwkwavels die in het Nota grondbeleid 2017 is vastgelegd.

In dit advies zal ik de vraag van de raad beantwoorden. In paragraaf 1 van het advies staat de parkeerbehoefte centraal. Ik sluit deze paragraaf af met een tussenconclusie. In paragraaf 2 komt de Nota grondbeleid 2017 aan bod. Ook deze paragraaf bevat een tussenconclusie. Aan het slot van het advies wijd ik nog een alinea aan het Didam-arrest van de Hoge Raad.

De tussenconclusies van de paragrafen 1 en 2 luiden als volgt:

Ten aanzien van de parkeerbehoefte:

Het bouwplan van de projectontwikkelaar dat een deel van de parkeerbehoefte lenigt door parkeerplaatsen aan te leggen in het toekomstig openbaar gebied, voldoet aan de Nota Parkeernormen en aan de anterieure overeenkomst die partijen gesloten hebben. Het storten van de bijdrage aan het parkeerfonds is niet aan de orde.

Ten aanzien van de Nota grondbeleid:

De Nota grondbeleid is niet van toepassing op het bepalen van de grondprijs voor de gemeentegrounden in het project Gennepmolen.

Dat betekent dat de door de raad gesignaleerde aspecten geen aanleiding geven om aan te nemen dat de bedongen koopprijs te laag is.

De parkeerbehoefte

Het aantal parkeerplaatsen dat voor een bouwplan gerealiseerd moet worden, moet in Gennep bepaald worden aan de hand van de Nota Parkeernormen Gennep 2015. Uitgangspunt van de Nota Parkeernormen is dat op 'eigen terrein' in de parkeerbehoefte van het betreffende bouwplan voorzien moet worden (zie paragraaf 2.6 van de Nota Parkeernormen).

De Nota Parkeernormen bevat geen nadere omschrijving van wat onder 'eigen terrein' verstaan moet worden. In paragraaf 2.7 van de Nota Parkeernormen wordt over het bezoekersparkeren het volgende opgemerkt:

'Bezoekersparkeren

Bij de functie wonen bestaat de parkeernorm uit een bewoners- en bezoekersgedeelte. Het aandeel bezoekersparkeerplaatsen is altijd 0,3 parkeerplaats per appartement/woning. Zowel het bewoners- als bezoekersaandeel parkeerplaatsen moet op eigen terrein/plangebied worden aangelegd. Het aandeel bezoekersparkeerplaatsen moet altijd voor het openbaar verkeer toegankelijk zijn. De bezoekers-parkeerplaatsen mogen zich dus niet in een afgesloten parkeergarage, achter een hekwerk of slagboom bevinden.' (onderstreeping, ondergetekende)

Voor het aandeel bezoekersparkeren van de parkeerbehoefte maakt de Nota Parkeernormen het dus uitdrukkelijk mogelijk om de daarvoor benodigde parkeerplaatsen in het plangebied te realiseren. Of dat voor de reguliere parkeerbehoefte ook geldt, blijkt niet (duidelijk) uit de Nota Parkeernormen.

Voor zover uitgegaan zou moeten worden van een enge uitleg van het begrip 'eigen terrein', betekent dat nog niet dat voor het project Gennepermolen niet aan de Nota Parkeernormen voldaan wordt. De Nota Parkeernormen bevat namelijk een aantal ontheffingsmogelijkheden. Deze zijn vastgelegd in hoofdstuk van 4 van Nota Parkeernormen. Paragraaf 4.4 luidt als volgt:

'4.4 Rest parkeercapaciteit openbare ruimte

Wanneer in de openbare ruimte voldoende rest parkeercapaciteit beschikbaar is, kan ontheffing van de parkeereis worden verleend. Om aan te tonen dat in de openbare ruimte voldoende restparkeercapaciteit beschikbaar is dient de initiatiefnemer door een onafhankelijk parkeeradviseur een aantal parkeerdrukmetingen uit te voeren. Uitgangspunten voor de parkeerdrukmetingen zijn:

- *de parkeerdrukmeting wordt uitgevoerd door een onafhankelijk parkeeradviseur;*
- *het onderzoeksgebied ligt binnen een acceptabele loopafstand van de ontwikkellocatie conform tabel 4 op de vorige pagina;*
- *de parkeerdrukmeting wordt minimaal op een werkdag (dinsdag of donderdag) en zaterdag, telkens op de maatgevende momenten van de betreffende functies, uitgevoerd;*
- *de algehele parkeerdruk op de maatgevende dagen/tijdstippen mag na toevoeging van de extra parkeervraag op de maatgevende tijdstippen niet hoger worden dan 85%;*
- *de kosten voor het uitvoeren van de parkeerdrukmetingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.'*

Voor het project Gennepermolen kan bij een enge uitleg van de Nota Parkeernormen toepassing gegeven worden aan de ontheffingsmogelijkheid van paragraaf 4.4 van de Nota Parkeernormen. Aan de voorwaarden voor toepassing van deze ontheffingsgrond wordt zonder meer voldaan, omdat het om nieuw te realiseren parkeerplaatsen gaat, waarvoor nog geen sprake is van bestaand gebruik.

In uw memo wordt melding gemaakt van het parkeerfonds. Een bijdrage aan het parkeerfonds komt volgens paragraaf 4.5 van de Nota Parkeernormen pas in beeld als er geen andere ontheffingsgrond voorhanden is. Aangezien dat voor het project Gennepermolen wel het geval is, is een bijdrage aan het parkeerfonds niet aan de orde.

Tot slot nog een opmerking over de anterieure overeenkomst die de gemeente met de projectontwikkelaar heeft gesloten. In artikel 9 lid 2 van deze overeenkomst wordt bepaald dat de projectontwikkelaar op 'eigen terrein' dient te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Verder wordt in het betreffende artikellid verwezen naar het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP). Ik ga ervan uit dat in het DOSP al wordt voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen in het toekomstig openbaar gebied. Daarvan uitgaande moet 'eigen terrein' in de anterieure overeenkomst gelezen worden als 'binnen het plangebied'. Aangezien de projectontwikkelaar de gronden in het plangebied in eigendom heeft zodra zij het project gaat realiseren, is er sprake van 'eigen terrein'.

Tussenconclusie:

Het bouwplan van de projectontwikkelaar dat een deel van de parkeerbehoefte lenigt door parkeerplaatsen aan te leggen in het toekomstig openbaar gebied, voldoet aan de Nota Parkeernormen en aan de anterieure overeenkomst die partijen gesloten hebben. Het storten van de bijdrage aan het parkeerfonds is niet aan de orde.

De koopprijs

De projectontwikkelaar koopt de gronden voor het project Gennepermolen van de gemeente. De koopovereenkomst is vastgelegd in artikel 7 van de anterieure overeenkomst. In artikel 7 lid 1 staat dat de gemeente de gronden verkoopt als bouwterrein in de zin van de omzetbelasting. In de koopovereenkomst staat dat de gemeente uitsluitend zorgdraagt voor de sloop van de bestaande opstallen en de verwijdering van de straten. Artikel 7 lid 3 bepaalt dat de koopprijs € 150.000,00 ex btw 'in bouwrijpe staat' bedraagt. De anterieure overeenkomst bevat een nadere omschrijving van 'bouwrijp'. Ik stel vast dat die omschrijving veel meer omvat dan de verplichting om de opstallen te slopen en de bestrating te verwijderen.

Verder is nog relevant dat:

- de projectontwikkelaar het bestemmingsplan opstelt en het daarvoor benodigde onderzoek laat uitvoeren (artikel 6 lid 1 van de anterieure overeenkomst);
- de projectontwikkelaar de planschadeprijzen voor een lump sum bedrag van € 5.000,00 voor haar rekening neemt (artikel 8 lid 2 van de anterieure overeenkomst);
- de projectontwikkelaar het plangebied van het project Gennepermolen woonrijp dient te maken (artikel 6 lid 6 van de anterieure overeenkomst) en de gronden waarop de openbare voorzieningen gerealiseerd worden bij het einde van het project in eigendom aan de gemeente moet overdragen. Hoewel dat niet

- expliciet in de anterieure overeenkomst is bepaald, ga ik ervan uit dat deze overdracht plaatsvindt voor de symbolische prijs van € 1,00;
- op de projectontwikkelaar rust een onderhoudsverplichting voor de openbare voorzieningen. De onderhoudsverplichting voor de groenvoorzieningen heeft de projectontwikkelaar afgekocht voor een bedrag van € 5.000,00 (artikel 6 lid 8 van de anterieure overeenkomst).

In 2017 hebben burgemeester en wethouders de Nota grondbeleid 2017 en de Uitgifteprijzen voor woningbouw kavels en reststroken vastgesteld. Aan de Nota grondbeleid ontleen ik het volgende:

'Op basis van voorgaande methodiek heeft het college van burgemeester en wethouders op 11 april 2017 de volgende grondprijzen vastgesteld.

- Voor woningbouw kavels:*
 - € 210,-- per m2 voor de eerste 500 m2*
 - € 105,-- per m2 voor de m2 tussen 500 en 1000 m2*
 - € 60,-- per m2 voor de m2 boven 1000 m2*

De gestaffelde prijzen maken grotere woningbouw kavels voor een ruimere doelgroep beschikbaar.

- Voor sociale woningbouw kavels € 157,50 per m2*
- Voor reststroken wordt de grondprijs op basis van taxatie bepaald.*

De grondprijs van reststroken is afhankelijk van de situering en de gebruiksmogelijkheden. Ook wordt bij de taxatie gekeken naar de meerwaarde van het gehele perceel, waar de reststrook deel van gaat uitmaken. De prijzen zullen in zijn algemeenheid tussen de € 35,-- en € 75,-- per m2 liggen. Het college kan in de nadere uitwerking van de verkoop van reststroken een grondprijsschema vaststellen.

Voornoemde grondprijzen worden niet geïndexeerd, zijn exclusief BTW/overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper en blijven van toepassing tot dat het college van burgemeester en wethouders nieuwe grondprijzen vaststelt. De prijzen worden verwerkt in de actualisatie van de grondexploitaties.'

De raad vraagt zich af of de grondprijzen voor woningbouw kavels als uitgangspunt voor de koopovereenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar gehanteerd hadden moeten worden. Ik beantwoord deze vraag ontkennend.

De prijzen voor woningbouw kavels zijn van toepassing bij de verkoop van bouw kavels. In het project Gennepermolen heeft de gemeente geen woningbouw kavels aan de projectontwikkelaar verkocht.

Degene die een woningbouw kavel van de gemeente koopt, koopt een kavel met een passende bestemming en dat bouw- en woonrijp is. Daar is in het project Gennepermolen geen sprake van. De projectontwikkelaar dient voor zijn rekening en risico een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Het risico van het bestemmingsplan de eindstreep niet haalt, ligt in beginsel dus ook bij de projectontwikkelaar. Verder moet de projectontwikkelaar het plangebied woonrijp maken en loopt hij een beperkt risico voor eventuele planschadeclaims. Om al deze

redenen kan gesteld worden dat de gemeente geen woningbouwkavels heeft verkocht. De in de Nota grondbeleid vastgelegde koopprijzen voor woningbouwkavels zijn daarom niet van toepassing.

Ik stel vast dat uit de anterieure overeenkomst niet blijkt op welke wijze de koopprijs is bepaald. In de Nota grondbeleid wordt voor het bepalen van een marktconforme koopprijs terecht gerefereerd aan de Mededeling van de Europese Commissie inzake staatssteun. Volgens deze mededeling moet de koopprijs bepaald worden door een aanbestedingsprocedure te doorlopen of een taxatie te laten uitvoeren. Uit de anterieure overeenkomst blijkt niet dat er in dit geval een aanbestedingsprocedure is doorlopen. Dat betekent dat de aan de koopprijs een taxatie ten grondslag moet liggen. Of dat het geval is, is mij niet bekend.

Tussenconclusie:

De Nota grondbeleid is niet van toepassing op het bepalen van de grondprijs voor de gemeentegronen in het project Gennepermolen.

Tot slot

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest gewezen. Dat arrest stelt paal en perk aan de mogelijkheden voor gemeenten om gemeentegronen één-op-één te verkopen. Op dit moment is nog onzeker of dit arrest ook gevolgen heeft voor koopovereenkomsten die vóór 26 november 2021 zijn gesloten. In ieder geval is het arrest relevant voor het eerste recht van koop dat aan de projectontwikkelaar is verleend voor de kazerne (zie artikel 7 lid 13 van de anterieure overeenkomst). Ik laat een verdere bespreking van dit arrest achterwege, omdat de vraag of de gemeente één-op-één mag contracteren buiten de vraagstelling valt.

