

Kerkrade 23 januari 2025

Betreft: vragen inzake Grondexploitatie project Industriestraat-Koempelstraat

Namens de fracties van de VVD Kerkrade en het CDA Kerkrade de navolgende vragen inzake Grondexploitatie project Industriestraat-Koempelstraat:

Vragen over de financiële onderbouwing:

1. Sociale grondprijzen:

- Welke factoren zijn gehanteerd bij het vaststellen van de sociale grondprijzen voor dit project? Kunt u deze onderbouwen met bronnen en berekeningen?
Afgesproken grondprijs Rolduckerveld van €17.000,- is als basis gehanteerd. Naar aanleiding van een externe grondprijsbepaling is dit bijgesteld naar €17.500,-.
- Zijn de gehanteerde sociale grondprijzen vergelijkbaar met andere projecten in Kerkrade of de regio? Zo ja, hoe? *Ja, de externe grondprijsbepaling is op basis van prijsvergelijking in de regio.*

2. Bijdrage Wonen Zuid:

- Hoe is de totale bijdrage van Wonen Zuid (€350.000 gronduitgifte en €50.000 bijdrage Wonen Zuid) opgebouwd, en hoe verhoudt deze zich tot de totale kosten van het project?
€350.000,- is 20 x €17.500,- per woning. De extra bijdrage van €50.000,- voor het inrichten van de openbare ruimte is bestemd voor de waterberging en grondkeringen.
- Waarom draagt Wonen Zuid niet bij aan de aanvullende kosten, zoals de hogere kosten door vervuilde grond en hoogteverschillen?
Gemeente verkoopt bouwrijpe grond. Deze kosten voor sanering maken onderdeel uit van het bouwrijp maken. Wonen Zuid draagt bij aan de hoogteverschillen. Deel van de kosten wordt vergoed uit de bijdrage van 50.000 voor grondkeringen. Daarnaast maakt Wonen Zuid op eigen terrein nog extra kosten, die onderdeel zijn van haar bouwproject en dus geen onderdeel uitmaken van de gemeentelijke grondexploitatie.
- Waarom kiest de gemeente voor dit grondgebied alleen voor uitsluitend sociale woningbouw en niet voor een meer integrale aanpak?
Het betreft een compensatielocatie voor 22 sociale huurwoningen uit Rolduckerveld, wat uiteindelijk is omgezet naar 20 sociale huurwoningen, waarvan 10 levensloopbestendig. Wellicht worden hiervan nog 2 woningen in het middenhuursegment gepositioneerd. Daarnaast worden hiermee in Rolduckerveld 10 goedkope koopwoningen gerealiseerd.

3. Grondexploitatie:

- Wat zijn de uitgangspunten en aannames geweest bij de grondexploitatie?
Uitgangspunten zijn 20 sociale huurwoningen inclusief openbare ruimte, waterberging, parkeerplaatsen (overcapaciteit) en een langzaam verkeersverbinding met het Wauwelpad. De kosten zijn geraamd op basis van kengetallen.
- Zijn er risicoanalyses uitgevoerd, bijvoorbeeld voor tegenvallers in de aankoop- en sloopkosten of de verkoopwaarde van de gronden?
Aankoop en sloop valt buiten deze grondexploitatie.
Voor de verkoopwaarde zie vraag 1.

Wel is ten behoeve van de ruimtelijke procedure een planschadeonderzoek uitgevoerd voor mogelijke kosten in dat kader. Het resultaat hiervan was dat het risico 'nihil' was.

Er zijn bodemonderzoeken gedaan. Hieruit is gebleken dat er nog €75.000,- kosten gemaakt moeten worden en verwachten wij geen aanvullende bodemsaneringen.

De ramingen voor bouw- en woonrijp maken, zijn door een externe partij gemaakt.

Verder is er een conceptovereenkomst met corporatie, waarbij verkoopprijs van de grond en de extra bijdrage is bepaald.

- Hoe verhoudt het negatieve resultaat van €175.000 zich tot eerdere grondexploitatieprojecten in Kerkrade?
De grondexploitaties binnen de gemeente Kerkrade kunnen niet met elkaar worden vergeleken, omdat die te verschillend zijn. Denk daarbij aan het aantal woningen, het soort woningen (grondgebonden of appartementen; sociale huur of commerciële huur; koopwoningen voor starters of duurder segment; levensloopbestendig of niet) de locatie (ligt er al infra of moet die nog worden aangelegd, is er sprake van vervuilde grond, welke groenvoorzieningen zijn er al of moeten nog worden aangelegd, moeten er panden worden gesloopt of niet) en de planontwikkelingskosten (kosten voor bestemmingsplan, stedenbouwkundigplan etc.) Dit is allemaal van invloed op de kosten en de opbrengsten. Elk project is maatwerk en uniek.

Vragen over kostenverdeling en subsidies:

4. Kosten openbare ruimte:

- Waarom neemt de gemeente de volledige (civiele) kosten voor de aanleg van de openbare ruimte (€484.000) op zich? Is er overwogen om Wonen Zuid hier een grotere bijdrage aan te laten leveren?

Het betreft vooral onze eigen planontwikkelingskosten die hoger liggen door de locatie zelf. Over bijdrage vanuit Wonen Zuid zijn gesprekken gevoerd, die hebben geleid tot een extra bijdrage (naast de grondprijs) van €50.000,-. Daarnaast maakt Wonen Zuid op eigen terrein nog extra kosten, die onderdeel zijn van haar bouwproject en dus geen onderdeel uitmaken van de gemeentelijke grondexploitatie.

5. Subsidies:

- Welke inspanningen heeft de gemeente gedaan om aanvullende subsidies te verkrijgen naast de WBI6-subsidie van €116.000? *Dit was op dat moment de enige kansrijke subsidie.*
- Is onderzocht of Europese of provinciale fondsen beschikbaar zijn voor de aanpak van vervuilde grond en infrastructuur in dit project? *In het voortraject is bij de aankoop en sloop van de bestaande woningen gebruik gemaakt van provinciale subsidies. Voor de huidige (beperkte) sanering zijn geen subsidies beschikbaar. Voor de openbare ruimte is de WBI6-subsidie bestemd.*

Projectontwikkelingsovereenkomst:

6. Inhoud overeenkomst:

- Kunt u inzage geven in de projectontwikkelingsovereenkomst met Wonen Zuid, specifiek over afspraken over kostenverdeling en risico's? Indien nee, waarom niet?
Projectontwikkelingsovereenkomsten zijn vertrouwelijk. Indien gewenst, kan deze ter inzage gelegd worden bij de Griffie.
- Zijn er clausules opgenomen die Wonen Zuid verplichten om een aanvullende bijdrage te leveren bij eventuele budgetoverschrijdingen?
Niet anders dan dat Wonen Zuid verantwoordelijk is voor kosten op eigen terrein. Met bijdrage van €50.000,- ligt uitvoering en risico bij gemeente, maar daarmee ook een eventueel aanbestedingsvoordeel.

Vergelijking met eerdere projecten:

7. Lijst grondexploitatieprojecten:

- Kunt u een overzicht geven van alle grondexploitatieprojecten in Kerkrade in de afgelopen drie jaar, inclusief de kosten, opbrengsten en resultaten?
De p-staat, die onderdeel uitmaakt van de jaarrekening, geeft inzicht in de kosten, opbrengsten en winsten/verliezen van de grondexploitaties. Bijgevoegd de p-staten uit de jaarrekeningen van 2021, 2022 en 2023.

8. Eerdere ervaringen:

- Welke lessen uit eerdere projecten, zoals het pand Einderstraat en plan d'r Pool, zijn toegepast in de aanpak van het project Industriestraat-Koempelstraat? *Genoemde projecten zijn niet vergelijkbaar. In de uitvoering worden wel leringen getroffen uit projecten Roduckerveld en Schoutstraat-*

Toupsbergstraat waar een vergelijkbaar bouwsysteem en bouwwijze worden toegepast.

Communicatie en besluitvorming:

9. Transparantie richting raad:

- Hoe wordt de gemeenteraad op de hoogte gehouden van eventuele wijzigingen in de kostenraming of planning? *De Raad wordt geïnformeerd via reguliere P&C-cyclus. Bij substantiële wijzigingen en tijd en geld zal dit separaat aan de raad worden voorgelegd.*
- Hoe worden onverwachte tekorten gedekt, en hoe wordt dit vooraf gecommuniceerd met de raad?
Op dit moment is het verwachte tekort €175.000,- conform Raadsvoorstel. Bij onverwachte tekorten zie vorige vraag.

Alvast dank voor de beantwoording van deze vragen.

Met vriendelijke groet,

Fractie CDA Kerkrade

Mark Meijer en Roger Hoofs

mark.meijer@gemeenteraadkerkrade.nl
06-11190371

Fractie VVD Kerkrade

Roger Creusen en Roger Scheeren

roger.creusen@gemeenteraadkerkrade.nl
roger.scheeren@gemeenteraadkerkrade.nl