

Vooraf gestelde vragen

Vergadering d.d.	: maandag 15 september 2025
Soort vergadering	: Visie en Advies
Nummer agendapunt	: 6
Titel agendapunt	: Raadsvoorstel Opdracht aan college om het Omgevingsplan Braassemerland voor te bereiden en in procedure te brengen

Het optimalisatieplan is niet zozeer een stedenbouwkundige kwestie, maar vooral een financieel/juridisch risicoverhaal rondom de GREX (grondexploitatie) 2025.

De zorg van Samen gaat met name uit naar de Oostpolder, fase 7 8 9:

- **GREX op papier sluitend**, maar gebaseerd op 400 extra woningen, waarvan een groot aantal terecht komen in een **moerasachtig, risicovol gebied, genaamd de oostpolder (fase 7 8 9)**.
- **Grondpositie onzeker**: nog ± 10 kavels in particulier eigendom, sommige eigenaren mogelijk niet verkoopbereid.
- **Kostenrisico's**: geen infrastructuur aanwezig, bruggen nodig, water- en grondbalans omgooien, bouwrijp maken, damwanden plaatsen, aanvoer zand vragen om enorme kosten.
- **Tijdsrisico**: gebied pas over vele jaren te ontwikkelen → kans dat markt, vraag, prijzen of bodemgesteldheid veranderen.
- **Juridisch risico**: Wet voorkeursrecht Gemeenten loopt bijna af (20 jaarlimiet).
- **Alternatief**: misschien elders in de kern goedkoper en sneller bouwen → minder risico, mogelijk betere GREX.
- **Ruimte voor burgerinitiatieven** (zelfbouw) zou de druk op de GREX kunnen verlichten én de betrokkenheid vergroten.

Onderwerp: Financiële haalbaarheid en risico's GREX Braassemerland Optimalisatieplan

a. Financiële onderbouwing

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 1: Kan het college cijfermatig uitleggen hoe de GREX sluitend is gemaakt door het toevoegen van 400 extra woningen? Welke uitgangspunten daarbij zijn gebruikt?
		Antwoord: Zie hiervoor de eerder gegeven toelichtingen in (besloten) C&K avonden en (geheim) beschikbaar gestelde informatie aan de fracties.

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 2: Hoe realistisch acht het college deze berekening? Hoe zijn de hoge kosten voor infrastructuur, bruggen, bouwrijp maken en het omzetten van water/grond in het gebied hierin verwerkt?
------------------------------------	----------------------------------	---

		Antwoord: De kosten zijn geraamd door gespecialiseerde adviseurs. Hierin zijn posten opgenomen van alle genoemde onderdelen (en meer).
--	--	--

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 3: Hoe groot is de gevoeligheid van de GREX voor vertraging, stijgende bouwkosten of veranderende woningvraag? Is er een risicoanalyse of gevoeligheidsanalyse gemaakt? Hoe ziet die eruit?
		Antwoord: Die is verwoord in de risicoparagraaf van de GREX. Deze is diverse keren toegelicht.

b. Grondpositie en juridische risico's

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 4: Hoeveel gronden in het betreffende gebied zijn nog in particulier bezit? Hoeveel eigenaren hebben aangegeven niet te willen verkopen?
		Antwoord: Hierover doen wij geen inhoudelijke mededelingen omdat er momenteel onderhandelingen plaatsvinden.

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 5: Welke instrumenten wil het college inzetten als eigenaren niet meewerken (onderhandelingen, voorkeursrecht, onteigening)?
		Antwoord: De volgens de wet beschikbare instrumenten.

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 6: Hoe is volgens het college de haalbaarheid van de plannen, wetende dat het gemeentelijk voorkeursrecht in dit gebied nog maar enkele jaren is?
		Antwoord: Zie de eerder gegeven toelichting op de grondexploitatie. WvG is in 2022 gevestigd, zie link: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-92933.html Ontwikkeling wordt binnen de termijn van 20 jaar gerealiseerd, dus dit zien wij niet als risico.

c. Planning en fasering

Datum:	Indiener:	Vraag 7:
--------	-----------	----------

dinsdag 9 september 2025	Samen - Bax (Hilde)	Kan het college toelichten en onderbouwen waarom gekozen is om de sluitendheid van de GREX te baseren op een gebied dat pas over vele jaren aan de beurt is voor ontwikkeling?
		Antwoord: Het is te doen gebruikelijk dat bij grootschalige gebiedsontwikkelingen een GREX wordt vastgesteld waarin alle kosten en opbrengsten over de hele looptijd worden geraamd. Conform de regels van de BBV geldt hiervoor wel een maximale termijn van 10 jaar. Daar blijft de gebiedsontwikkeling Braassemerland binnen.

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 8: Hoe voorkomt het college dat de raad en inwoners nu een papieren werkelijkheid krijgen voorgeschoteld, terwijl de risico's pas later zichtbaar worden?
		Antwoord: Voor gebiedsontwikkelingen worden altijd grondexploitaties opgesteld met kosten-opbrengsten en een risicoparagraaf. De gebiedsontwikkeling Braassemerland is daarin geen uitzondering. De VOF geeft gespecialiseerde adviesbureaus opdracht een zo goed mogelijke voorspelling te doen van kosten en opbrengsten. Daarnaast zijn risico reserveringen gedaan op basis van risico inventarisatie/scenario's zoals een aantal keer is toegelicht.

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 9: Wat is de reden van de VOF om de sociale woningbouw (huur) te verschuiven naar de laatste fases van Braassemerland?
		Antwoord: Dit is niet het geval, in fase 4-5 wordt bijvoorbeeld invulling gegeven aan sociale huur en middenhuur. Het college stuurt op de output van de VOF en marktpartijen en monitort in welke fasen er sociale (huur en koop) woningen worden gerealiseerd binnen de kaders van de afspraken van de SOK en die bij het vaststellen van de kaders door de raad 14 april 2025 zijn gemaakt. Eerder worden plannen niet goedgekeurd. Zoals eerder aangegeven wordt het aanvullend programma van 400 woningen volgens de woonagenda 30% sociaal-40% middensegment-30% vrije sector ingevuld. Hierover wordt een aanvullende overeenkomst (op de SOK) met de marktpartijen gesloten.

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 10: Hoe en in welke frequentie gaat het college de raad transparant informeren over de stand van zaken in de GREX, inclusief grondverwerving, kosten en risico's?
		Antwoord: De raad wordt jaarlijks over de stand van zaken van Braassemerland bijgepraat door het college.

d. Alternatieven en participatie

Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 11: Heeft het college onderzocht of bouwen elders in de gemeente (waar infrastructuur al aanwezig is) financieel gunstiger en planologisch verstandiger is? Zo nee, wanneer gaat dat onderzoek plaatsvinden?
		Antwoord: Het college heeft in het Raadsakkoord 2022-2025 de volgende opdracht van de raad gekregen: <i>“Afspraken maken met de ontwikkelende partijen over een verdere verdichting van de locatie Braassemerland, met als doel daar niet alleen meer woningen te realiseren maar ook meer woningen in het sociale en betaalbare segment.”</i> Het college heeft op basis van deze opdracht en de op 14 april 2025 gestelde kaders (en amendementen) aangetoond dat deze verdichting mogelijk is. Een andere opdracht is niet gegeven. Het college heeft dus geen alternatieve locaties voor Braassemerland binnen de gemeente onderzocht, ook gegeven het feit dat er voor Braassemerland al een bestemmingsplan in werking is die woningbouw toestaat. Het college heeft in dat kader ook geen plan nader te onderzoeken of er elders gebouwd kan worden als alternatief voor Braassemerland. Elders in de gemeente dergelijke plannen starten kost vele jaren aan voorbereiding en proceduretijd, daarbij heeft de gemeente geen grondposities. Het college geeft invulling aan het in het Raadsakkoord meegegeven koers ten aanzien van de woningbouwambities: snelheid, betaalbaar en waar mogelijk meer bouwhoogte toestaan.
Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 12: Zou de bouw van woningen elders ook kunnen leiden tot een sluitende GREX, in plaats van 400 extra woningen in dit risicogebied met ‘dik’water?
		Antwoord: Zie verder vraag 11
Datum: dinsdag 9 september 2025	Indiener: Samen - Bax (Hilde)	Vraag 13: Welke mogelijkheden ziet het college om burgerinitiatieven zoals “zelf bouwen” planologisch en juridisch meer ruimte te geven, zodat de druk op de gemeentelijke GREX vermindert?
		Antwoord: De gemeentelijke GREX wordt niet beïnvloed door dergelijke initiatieven in het gebied Braassemerland.

		De voorliggende besluitvorming (additionele 400 woningen) heeft betrekking op de GREX van de VOF. Vervolgens leidt planologische/juridische ruimte voor zelf bouwen veelal tot lagere grondopbrengsten voor de gebiedsontwikkeling, wat dus een ongewenst effect heeft voor het resultaat. Daarbij draagt zelfrealisatie vaak niet bij aan een homogene wijk met een uniforme inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte. Zelfrealisatie heeft daarom in de meeste gevallen niet de voorkeur.
--	--	--