Artikel 41 vragen Amsteleind Noord

Oss, 4 september 2026

Geacht college,

De gemeenteraad heeft op 11 december 2025 het omgevingsplan en de grondexploitatie voor Amsteleind Noord vastgesteld. Bij de behandeling in de Adviescommissie Ruimte op 27 november 2025 is door de portefeuillehouder toegezegd dat de raad raadplegend zou worden betrokken bij het kader voor de tender. Uit de agenda van de agendacommissie van 29 januari 2026, punt 3.05, blijkt dat het vaststellen van dat kader een bevoegdheid van het college is en dat daarvoor een BOT-sessie zou komen. Die sessie was op 5 februari 2026; de voortgangslijst van de Adviescommissie Ruimte van 12 februari vermeldt dat deze toezegging (25-053) daarmee is afgedaan.

Op 3 maart 2026 koos het college voor een partnerselectie, onder meer omdat het om een meerjarige ontwikkeling gaat waarvan de risico's nog niet goed te overzien zijn. Op 14 april 2026 is de tender gestart: de Selectieleidraad is vastgesteld en de Gunningsleidraad, de Financiële Bijlage, het Ruimtelijk Kader en de Intentieovereenkomst Partner zijn in concept vastgesteld. Daarbij is de portefeuillehouder gemandateerd om deze stukken "op detailniveau" aan te passen. De gunningsfase loopt volgens de tenderplanning van 1 juli tot 30 oktober 2026. Daarna wordt met één commerciële partner een intentieovereenkomst gesloten, gevolgd door een gezamenlijke haalbaarheidsstudie die kan uitmonden in ontwikkelafspraken en grondverkoop.

Van kaderstelling tot partnerkeuze is de raad in die reeks niet meer aan zet geweest. Dat zou bij een klein project te billijken zijn. Hier gaat het om het grootste woningbouwproject van Oss, en om geld dat de raad al heeft ingeboekt. Doordat de raad de grondexploitatie op 11 december 2025 als winstgevend vaststelde, viel € 2,05 miljoen vrij uit de voorziening IMVA ten gunste van de algemene bedrijfsreserve. Het MPG 2026 raamt voor dit complex nog een winst van € 2,98 miljoen, terwijl de Monte-Carlo-uitkomst voor datzelfde complex uitkomt op min € 12,9 miljoen. Er staat € 44,8 miljoen aan nog te maken kosten tegenover nul gerealiseerde grondverkopen, en het risico binnen het grondbedrijf steeg in één jaar van € 8,3 naar € 24,1 miljoen, volgens de accountant "met name" door dit project.

De uitkomst van deze tender bepaalt dus mede of de winst waarop de raad al € 2,05 miljoen heeft vrijgevallen, er ook echt komt. Onze fractie heeft daarom de volgende vragen:

Vragen

1. Bent u bereid een overzicht aan de gehele raad te verstrekken van alle besluiten over Amsteleind Noord die sinds 11 december 2025 zijn genomen — door de raad, het college, de portefeuillehouder of de ambtelijke organisatie — met daarbij per besluit de datum en de bevoegdheid waarop het berust, zodat de raad kan beoordelen of de bevoegdheidsverdeling in dit traject steeds is gerespecteerd?

2. Is de raad betrokken geweest bij de keuze voor een partnerselectie in plaats van een planselectie? Zo ja, wanneer en met welk stuk? Zo nee, waarom is die keuze zonder de raad gemaakt, en vindt u dat verenigbaar met de kaderstellende rol van de raad bij een project van deze omvang?

3. Is de Financiële Bijlage vóór vaststelling met de raad besproken? Zo ja, wanneer? Zo nee, klopt het dan dat de financiële voorwaarden van deze tender zijn vastgesteld zonder dat de raad ze heeft gezien, en acht u dat passend gezien de financiële belangen die voor de raad op het spel staan?

4. Wat wordt er in de Financiële Bijlage geregeld? Wij horen graag of daarin in elk geval de grondwaardering, de grondprijs, de indexering, de risicoverdeling, de ontwikkelkosten, kostenstijgingen en de verdeling van mee- en tegenvallers staan. Graag per onderdeel ja of nee, en kunt u aangeven waarom de raad deze onderdelen niet vooraf heeft kunnen toetsen?

5. In het mandaat van 14 april mag de portefeuillehouder de tenderstukken "op detailniveau" aanpassen. Wat valt daar wel onder, en wat valt daar uitdrukkelijk niet onder, en deelt u de opvatting dat een dergelijk mandaat nooit betrekking mag hebben op politiek-bestuurlijke keuzes?

6. Zijn er sinds 14 april op grond van dat mandaat wijzigingen doorgevoerd? Zo ja, hoeveel, op welke data en in welke stukken? Zo nee, kunt u dat bevestigen — en zo ja, vindt u dat de raad daarover uit eigen beweging geïnformeerd had moeten worden?

7. Hoe ver mag de uitkomst van deze tender financieel afwijken van de grondexploitatie die de raad op 11 december 2025 vaststelde, voordat u daarvoor opnieuw naar de raad komt? Graag een bedrag of een percentage, en bent u bereid die marge vooraf met de raad vast te leggen in plaats van achteraf te bepalen?

8. Heeft de Mandaatregeling gemeente Oss 2026, die op 1 januari inging, de ruimte vergroot om binnen dit project besluiten te nemen zonder het voltallige college of zonder de raad? Zo ja, om welke bevoegdheden gaat het, en vindt u die verruiming, gezien de omvang en risico's van dit project, gerechtvaardigd?

9. Kunnen wij de Financiële Bijlage ontvangen? Zo nee, kunt u die dan vertrouwelijk aan de raad geven, en zo nee, op welke grond onthoudt u de raad dan inzage in de financiële kaders van het grootste woningbouwproject van Oss?

10. Kunnen wij het collegebesluit van 3 maart 2026 over de partnerselectie ontvangen, inclusief het collegevoorstel en de afweging tussen planselectie en partnerselectie, zodat de raad zelf kan beoordelen of die afweging navolgbaar is gemaakt?

11. Kunnen wij het mandaatbesluit van 14 april 2026 ontvangen, met een overzicht van de wijzigingen die sindsdien op grond van dat mandaat zijn doorgevoerd, zodat de raad kan nagaan of het mandaat is gebruikt binnen de grenzen die het college er zelf aan heeft gesteld?

12. Is er een verslag of terugkoppeling van de BOT-sessie van 5 februari 2026? Zo ja, kunnen wij dat ontvangen, met vermelding van welke raadsleden zijn uitgenodigd? Zo nee, kunt u dat bevestigen, en kunt u aangeven of de inbreng uit die sessie ook daadwerkelijk is meegewogen bij de vaststelling van de tenderstukken?

13. Kunnen wij het Ruimtelijk Kader en de Intentieovereenkomst Partner ontvangen, in de versie die op dit moment in de tender geldt, zodat de raad kan beoordelen of deze stukken nog aansluiten bij de uitgangspunten die de raad op 11 december 2025 heeft vastgesteld?

14. U motiveert de partnerselectie onder meer doordat de risico's nog niet goed te overzien zijn. Juist bij dit project staat € 44,8 miljoen aan nog te maken kosten tegenover nul verkopen, en staat naast een geraamde winst van € 2,98 miljoen een Monte-Carlo-uitkomst van min € 12,9 miljoen. Waarom is dan niet eerst de raad om aanvullende kaders gevraagd, vóórdat een langdurige binding met één commerciële partner wordt aangegaan?

15. Welke besluiten over Amsteleind Noord komen tussen nu en de realisatie nog naar de raad toe, vóórdat ze genomen worden? Graag een opsomming, met het beoogde moment erbij, en kunt u toezeggen dat geen van deze besluiten wordt genomen voordat de raad zich erover heeft kunnen uitspreken?

16. Worden de uiteindelijke financiële afspraken, ontwikkelafspraken en afspraken over grondverkoop aan de raad voorgelegd vóórdat de gemeente zich juridisch of financieel bindt? Zo nee, waarom niet, en hoe verhoudt zich dat tot de kaderstellende rol die de raad toekomt?

17. Tot welke datum kan de raad nog wezenlijke wijzigingen afdwingen zonder in strijd te komen met de lopende aanbesteding of met afspraken die al gemaakt zijn, en bent u bereid de raad daar tijdig actief over te informeren, zodat dit moment niet ongemerkt voorbijgaat?

18. Welke onderdelen van dit plan kan de raad na de gunning feitelijk nog veranderen, en welke liggen dan vast? Graag als tweedeling, en deelt u de conclusie dat de feitelijke invloed van de raad na de gunning nog maar zeer beperkt zal zijn?

19. De portefeuillehouder zegde op 27 november 2025 toe de raad raadplegend te betrekken bij het kader voor de tender (toezegging 25-053). Beschouwt u die toezegging als nagekomen met de BOT-sessie van 5 februari? Zo ja, waar is de inbreng uit die sessie terug te zien in de stukken van 14 april?

20. Had de raad hierover uit eigen beweging geïnformeerd moeten worden — over de keuze voor partnerselectie, over de inhoud van de Financiële Bijlage en over het mandaat aan de portefeuillehouder? Zo nee, wanneer vindt u een ontwikkeling wél ingrijpend genoeg om de raad uit uzelf te informeren?

21. Is het college bereid de Financiële Bijlage, het Ruimtelijk Kader en de Intentieovereenkomst vóór de gunning aan de raad te verstrekken, zo nodig vertrouwelijk?

22. Is het college bereid vóór de gunning met de raad in gesprek te gaan over de kaders van deze tender, zodat de raad zich daarover nog kan uitspreken?

23. Is het college bereid toe te zeggen dat de definitieve afspraken met de geselecteerde partner aan de raad worden voorgelegd voordat de gemeente zich bindt?

Wij verzoeken u de vragen afzonderlijk en genummerd te beantwoorden.

Gelet op de tenderplanning, waarin de gunningsfase op 30 oktober eindigt, zien wij uw beantwoording graag binnen de vastgestelde termijn voor het beantwoorden van de Artikel 41 vragen tegemoet zodat de raad zich desgewenst nog vóór de gunning kan uitspreken.

Met vriendelijke groet,

Miggel Voets & Marjolein van Hattem
Fractie Forum voor Democratie Oss