

Zaaknummer: 2025 - 014160

Antwoord van burgemeester en wethouders op schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 42, eerste lid, van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad der gemeente Leeuwarden, ingediend op 16 januari 2025. De vragen zijn afkomstig van Lijst058 en gaan over de grondprijs voor het CPO-project in Mantgum.

Vragen

1. Klopt het dat de grond voor het CPO Mantgum project nog steeds verkocht gaat worden voor € 20,- m2? Zo ja, kan het college uitleggen waarom de grondprijs vanaf 2019 niet is aangepast terwijl dat voor andere grondverkoop in de gemeente Leeuwarden jaarlijks wel gebeurt? We zijn nu 6 jaar verder en de grondprijzen zijn afgelopen jaren behoorlijk gestegen.
2. Klopt het dat de grond voor het CPO Mantgum project nooit is geïndexeerd? Zo nee, kan het college uitleggen waarom niet? Kan het college uitleggen waarom dit jaarlijks wel wordt gedaan voor o.a. het CPO project Barrahûs in Leeuwarden?
3. Nu het bestemmingsplan onherroepelijk is, heeft de grond niet langer meer de bestemming landbouwgrond maar bouwgrond. Kan het college uitleggen waarom de prijs per m2 niet is aangepast?

Antwoorden

Ja dat klopt. Voor het bepalen van de grondprijs heeft er destijds een taxatie plaatsgevonden. Deze taxatie is gebaseerd op een residuele waarde berekening. Tevens is deze waarde comperatief getoetst (referenties).

Destijds heeft de gemeente zelf gronden van de Staat aangekocht voor € 19,- per m2. Ook deze gronden moesten nog ontwikkeld worden tot bouwterrein met de daarbij behorende kosten van het bouw- en woonrijp maken. De grondprijs van € 20,- per m2 was derhalve marktconform.

Strikt genomen hadden er wellicht afspraken gemaakt moeten worden over de indexering. Dit is echter abusievelijk niet aan de orde geweest in de gesprekken tussen het CPO en de gemeente. Op dat moment was het ook niet de verwachting dat de bouw van de woningen zo lang op zich zou laten wachten door de juridische procedures. Wij achten het niet redelijk en betrouwbaar om nu alsnog de grondprijs te indexeren.

Bij het project Barrahûs is nog geen definitieve overeenkomst getekend. Wel is er een intentieovereenkomst gesloten, waarin gesproken wordt over een indexatie voor het eerste jaar van 2,2%. Daarna zal er weer onderhandeld worden over een volgende indexatie. Dit is gedaan omdat het CPO duidelijkheid wenst over de benodigde investering. Voorts zijn beide plannen niet goed vergelijkbaar, omdat de context en aanloopgeschiedenis van beide plannen zeer verschillend zijn.

Hiervoor is reeds uitgelegd hoe de grondprijs tot stand is gekomen. Bij de waardebepaling is reeds uitgegaan van een woningbouwplan. Dus deze bestemmingswijziging is reeds meegenomen in de taxatie van de grond.

4. In de zienswijzen bij het bestemmingsplan CPO Mantgum heeft de gemeente Leeuwarden aangegeven grond te hebben gekocht van de staat voor € 19,-. Is het college zich er van bewust dat de Wet Markt en Overheid (Mededingingswet) dan niet geldt omdat beide overheden zich niet op de vrije markt begeven? Deze transactie ook nog eens 3 jaar geleden heeft plaatsgevonden en de prijzen voor grond de laatste jaren behoorlijk zijn gestegen?
5. Kan het college uitleggen waarom zij vindt dat na 6 jaar, genoemd bedrag bij punt 1 niet in strijd is met de Wet Markt en Overheid? Als antwoord wordt vaak aangegeven dat het CPO uiteindelijk uitkomt op € 150,- /€175,- na aanleg infrastructuur en ex BTW en dat dit marktconform is. Dat dit antwoord niet klopt omdat de kosten infrastructuur voor risico van het CPO komen en dat het college de grond tegen een marktconform tarief ex. infrastructuur en ex BTW moet verkopen?
6. Met betrekking tot vraag 5. Weet het college dat de residuele waardebeoordeling bedoeld is om te komen tot een prijs 'die een partij overhoudt om (in dit geval) de grond te kopen'? Dat deze benadering 'dus' afhankelijk is van keuzes die partij neemt: om te beginnen met het startbedrag (niet aan de gemeente) en vervolgens de gewenste uitvoering (de spreekwoordelijke gouden stenen). Dat benadering gevoelig is voor veranderingen in het project, in dit geval het voetpad en bruggetje dat logischerwijs geschrapt moeten worden door de invulling van de aanpassingen n.a.v. de watervergunning? Dat in deze benadering posten zitten die niet

De grondtransactie tussen de gemeente en de staat dateert van jaren geleden en staat verder volledig los van de grondverkoop aan het CPO Mantgum.

Hiervoor is reeds betoogd dat de grondprijs marktconform is. Dat er geen indexering is toegepast, betekent niet dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Bij een residuele waardebeoordeling wordt een grove inschatting gemaakt van de kosten voor het bouwen woonrijp maken. Het staat het CPO vrij om eigen keuzes te maken in de definitieve groeninrichting van het terrein. Dit geldt in mindere mate voor de rijbaan aangezien deze t.z.t. zal worden overgedragen aan de gemeente. Deze rijbaan moet uiteraard worden aangelegd conform de gemeentelijke vereisten. Hier zal de gemeente ook op toezien. Het klopt dat door het maken van bepaalde keuzes wat betreft de materialen of de planinrichting de grondprijs wordt beïnvloed. Daarom is de grondprijs residueel bepaald op basis van het ontwerp met 12 woningen.

bij infrastructurele posten horen (groenvoorziening)?

7. Hoe gaat het college om met het verschil in benadering wat bij 'infrastructurele kosten hoort bij 2 vergelijkbare projecten (Barrahûs en CPO) in bv de post groenvoorziening?
8. Is het college op de hoogte van het feit dat er inmiddels melding is gemaakt bij de ACM (Autoriteit Consument en Markt) over de verkoop van de grond aan CPO Mantgum? Dit kan voor de gemeente Leeuwarden negatieve publiciteit opleveren en ook financiële gevolgen. Gaat de gemeente deze extra kosten, zoals aangegeven aan de raad, doorbelasten aan het CPO? Aan de raad is namelijk de toezegging gedaan dat alle extra kosten voor rekening van het CPO zijn. Zo nee, waarom niet? Waaruit worden deze eventuele extra kosten gedekt?
9. Uit één van woo-verzoeken blijkt dat een ambtenaar van de gemeente Leeuwarden in 2019 het CPO al heeft gewaarschuwd dat 'het een duur project wordt' en dat ze rekening moeten houden met een prijs van rond de € 65,- m2. Dat is prijspeil 2019 en exclusief btw en infrastructuur. Waarom heeft het college dit ambtelijk advies terzijde geschoven? Kan het college het verschil tussen € 65,- en € 20,- verklaren?

Deze vraag is hiervoor reeds beantwoord.

Hiervan is het college niet op de hoogte. De grondprijs is op een zorgvuldige manier tot stand gekomen en er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun. Er is derhalve geen aanleiding om te veronderstellen dat deze melding zal leiden tot negatieve publiciteit en/of financiële gevolgen voor de gemeente.

Er is geen sprake van een ambtelijk advies aan het college. In een ambtelijk overleg met het CPO is een mogelijke prijs genoemd van € 60 à € 65. Dit is gebeurd in de voorbereidings- en onderhandelingsfase toen er nog geen overeenstemming bestond over het plan. Op een later moment heeft er een taxatie plaatsgevonden en heeft de gemeente zelf onderzoek gedaan naar een marktconforme grondprijs.

Leeuwarden, 11 maart 2025,

burgemeester.

Signed By: de de Jong, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
12/03/2025 13:15:14 CET
ID: 92af8b0e-c441-4d27-98fe-d2ca0ffb2ee5
Auth: Scribble



Blad 4

secretaris.

Signed By: van Haersma Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwa
12/03/2025 16:20:36 CET
ID: 92af8b0e-c441-4d27-98fe-d2ca0fb2ee5
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*