

Vraag d.d. : 23 juni 2025
Onderwerp : Riethoven-Oost

Van : Dhr. T. Jansen (VVD)
Afhandeling door : Wethouder Kuijken
Afgehandeld d.d. : 24 juni 2025

- Waarom is er volgens u geen risico dat vanwege het Didam-arrest deze bouwclaim aangevochten kan worden?

Antwoord: De ontwikkelaar heeft op basis van de bouwclaimovereenkomst afgesproken dat hij de gronden van de gemeente mag/ moet afnemen voor de bouw van woningen nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt. Onder die voorwaarde verkoopt hij de gronden (en opstallen) aan de gemeente. Wij achten het risico beperkt dat een andere partij onder exact dezelfde condities deze ontwikkeling kan uitvoeren en daarom bezwaar zal maken.

- Zoals wij begrepen hebben, is het verplicht bij een exclusieve bouwclaimmodel om dit plan te publiceren. Klopt dit?

Antwoord: Als u doelt op het Didam arrest en de bouwclaim overeenkomst dan klopt dat . Het voornemen om de bouwrijp gemaakte kavels te verkopen aan de ontwikkelaar heeft vanaf 5 juni tot en met 25 juni ter inzage gelegen in het kader van het Didam arrest. Daar zijn tot nu toe (23 juni) nog geen reacties op gekomen.

- Bij de vertrouwelijke stukken staat een concept overeenkomst. Kan deze overeenkomst nog aangepast worden door de ontwikkelaar in de tussentijd? Of is het alleen in afwachting van de Gemeenteraad wat deze besluit?

Antwoord: Aanpassingen vinden alleen plaats als beide partijen het daarover eens zijn. De nu voorliggende overeenkomst is nog op een paar kleine punten aangescherpt nadat de stukken vertrouwelijk ter inzage zijn gelegd. Zo hebben we bijvoorbeeld het artikel aangescherpt dat de sociale huurwoningen bij de woningbouwcorporatie terecht komen. Nu is de overeenkomst afgerond en vinden er geen aanpassingen meer plaats. De laatste versie van de overeenkomst is vertrouwelijk aan de stukken toegevoegd. Bij een positief raadsbesluit as. donderdag wordt de overeenkomst voorgelegd aan het college van B&W om definitief te ondertekenen.

- Zijn alle risico's in beeld en zijn deze (goed) financieel ingeschat? Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan flora/fauna, archeologie, provincie en/of waterschap? Is ook rekening gehouden met eventuele rechtszaken en dat hierdoor de oplevering nog enkele jaren kan gaan duren?

Antwoord: We hebben een goed beeld van de planologische aspecten en de daarbij horende onderzoeken. De bouwgrondexploitatie is zo opgesteld dat bedragen hebben gereserveerd voor tegenvallers in kosten en doorlooptijd (rentelasten). Op basis van een risicoanalyse en de daarbij horende risicobeheersing wordt getracht vroegtijdig te anticiperen op projectrisico's. Echter het is niet mogelijk om alle risico's op vertraging op lange bezwaarprocedures te ondervangen.

- Wanneer schat u in dat de eerste woningen in Riethoven-Oost gebouwd zullen worden? En wanneer verwacht u dat het project voltooid is?

Antwoord: Op basis van de eerder geschetste doorlooptijd verwachten dat in het meest gunstige scenario de gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen in de 2^e helft van 2027.

Redenerend van een gefaseerde uitgifte van circa 50 woningen per jaar gaan we uit van een voltooiing in 2032/ 2033.