
SCHRIFTELIJKE ANTWOORDEN OP VRAGEN

Zaaknummer	867155
Datum indiening vragen	dinsdag 15 juli 2025
Onderwerp	Schriftelijke vragen n.a.v. aangenomen amendement Braassemerland m.b.t. de expliciete uitwerking lagere verdichting
Indiener vragen	VVD - Möllers (Roy)

Toelichting

Naar aanleiding van het aangenomen amendement inzake de optimalisatie van de gebiedsontwikkeling Braassemerland, waarin is gekozen voor een verdichtingsscenario met een plafond van 1.550 woningen en waarbij expliciet rekening moet worden gehouden met het niet realiseren van een deel van de voorgestelde verdichting, hebben wij nog enkele vervolgvragen.

Tijdens de mondelinge behandeling op 14 juli 2025 werd in de presentatie en beantwoording geen concrete invulling gegeven aan de mogelijkheid van afschaling, terwijl dit juist een essentieel onderdeel is van het amendement. Er werd enkel aangegeven dat het amendement wordt uitgevoerd, zonder dat helder werd hoe dit wordt geborgd in de planvorming en besluitvorming richting de Raad.

Vragen

1. Hoe geeft het College, eventueel samen met de VOF, concreet invulling aan de opdracht om expliciet rekening te houden met een lagere verdichting, zoals vastgelegd in het amendement?

Antwoord:

Zoals toegelicht in de commissie- en raadsvergaderingen is een verdichting tot maximaal 1.550 woningen in het exploitatiegebied Braassemerland noodzakelijk om op dit moment te komen tot een kostenneutrale Grondexploitatie (GREX). De kostenneutrale GREX 2025 is door de accountant getoetst als onderdeel van de jaarrekening 2025 van de gemeente. Met de kennis van nu, zijn 1.550 woningen noodzakelijk en wordt als maximum voorgesteld in het nog op te stellen Omgevingsplan. Deze procedure volgt nog.

Jaarlijks wordt de GREX herzien op basis van:

1. Indexering van de kosten en opbrengsten
2. Werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten
3. Bijgestelde ramingen (zowel kosten als opbrengsten)
4. Risico's (geëlimineerde en nieuwe)

Hieruit volgt een resultaat (winst of verlies).

In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en marktpartijen is vastgelegd dat eventuele winst van de Grondexploitatie (aan het einde van de looptijd) verdeeld wordt op basis van een verdeling 80% Gemeente-20% Marktpartijen. Een verlies wordt 50%-50% gedeeld. Winst of Verlies wordt aan het einde van de GREX vastgesteld, maar tussentijds kan het resultaat door ingrepen worden bijgesteld.

In het geval er sprake zou zijn dat de winstprognose in de jaarlijks vast te stellen GREX dermate groot is, dat het verantwoord om de programmering aan te passen, dan kan het college de VOF opdracht geven de GREX aan te passen voor de nog te realiseren fasen. Deze aanpassingen zouden kunnen zijn:

- Minder woningen ten gunste van groen-water-spelen (dus minder grondopbrengsten voor de verkoop van kavels);
- Meer sociaal programma (lagere grondopbrengsten), het College beseft zich dat dit niet in het amendement is, maar zou ter overweging aan de raad tzt kunnen worden voorgelegd. Hiermee moeten de afspraken met de marktpartijen wel worden herzien.
- Andere (met de raad af te stemmen) maatregelen binnen het plangebied. Denk hierbij aan meer kwaliteit ten opzichte van de afspraken
- Winstneming ten gunste van de algemene middelen. Waarbij opgemerkt moet worden dat de eventuele winst pas aan het einde van het project kan worden vastgesteld.

a. Wordt dit meegenomen in de planuitwerking per fase?

Antwoord:

Jaarlijks is er een bijpraat moment met de raad. Voor ons college is dit ook de gelegenheid om – indien de exploitatie dat toelaat financieel – aanpassingen te doen voor de programmering. Uiteraard zullen wij dit met uw raad ook bespreken in het licht van onze doelstellingen op wonen en met name betaalbare woningbouw.

Dat is lastig per fase te doen, maar zou bijvoorbeeld wel op basis van de jaarlijkse herziening van de GREX aan de raad kunnen worden gerapporteerd. De werkelijke effecten kunnen pas in de laatste fasen worden gerealiseerd, omdat dan pas echt duidelijk is hoe de grondexploitatie zich ontwikkeld heeft.

b. Worden hiervoor alternatieve verkavelingsscenario's uitgewerkt?

Antwoord:

Zodra blijkt dat er minder grondopbrengsten (woningen) nodig zijn, kan het nog te realiseren aantal woningen neerwaarts worden bijgesteld. Dat vormt dan de input voor de nog te realiseren (fasen). Om de verwachtingen te temperen. Dit zou pas in de laatste fasen van het project kunnen worden ingevuld, omdat dan pas de werkelijke stand kan worden opgemaakt.

Stel dat we minder woningen kunnen realiseren, dan heeft dat ook direct effect op de woningzoekenden waarvoor momenteel een enorm tekort aan planproductie is (ook binnen onze gemeente). Daarnaast zullen minder woningen ook inhouden dat er minder sociale en middeldure woningen worden gerealiseerd. Zoals toegelicht zal de VOF voor de 400 extra woningen het collegeprogramma volgen. Dus wij pleiten ervoor om niet direct aan de knop voor minder woningen te draaien, maar dat kan natuurlijk altijd.

c. Worden er momenten ingebouwd waarop de financiële ruimte voor afschaling wordt beoordeeld?

Antwoord:

Zie onder a.

2. Hoe en wanneer wordt de gemeenteraad geïnformeerd over deze afwegingen en mogelijkheden tot afschaling?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 1a en 1b.

a. Wordt dit verwerkt in de onderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan?

Antwoord:

Het concept omgevingsplan zal een maximaal aantal te ontwikkelen woningen aangeven in plangebied. Dat hoeft niet in te houden dat deze dan ook moeten worden gerealiseerd.

b. Wordt dit periodiek teruggekoppeld aan de raad tijdens de voortgang van de gebiedsontwikkeling?

Antwoord:

Zie antwoorden op vraag 1a en 1b.
