Technische vragen raadsvergadering 18 september 2025

Instemming openen grondexploitatie voor ontwikkeling nieuw woongebied Steenoven II fase II Mariaheide

Een grondexploitatieopzet (grex) is in de regel geen openbaar stuk. De inhoud van een grex wordt niet openbaar gemaakt omdat de economische en/of financiële belangen van de gemeente daarbij zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid. Dit is mogelijk op grond van de uitzondering die is opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet open overheid (Woo). Deze uitzonderingsgrond is vrijwel altijd van toepassing omdat elke grex gedetailleerde financiële informatie bevat over de verwachte kosten en opbrengsten van het te realiseren (woningbouw) project. Denk bijvoorbeeld aan de kosten van de aanleg van het openbaar gebied. Deze werken en werkzaamheden worden aanbesteed. Het zou nadelige consequenties voor de gemeente kunnen hebben wanneer de kostenramingen hiervan op voorhand bekend zouden zijn bij inschrijvende partijen. Dit geldt ook voor het geval dat de gemeente nog gronden aan wil kopen ten behoeve van de realisatie van een project. Als de waarde waarvoor de gemeente de grond aan zou willen kopen vooraf bekend zou zijn, zou dit de onderhandelingspositie van de gemeente negatief kunnen beïnvloeden

Fractie	Vragen	Antwoorden
GBM	1. Klopt het dat de 34 percelen nu in eigendom zijn van de gemeente?	Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente
	2. Hoeveel percelen worden er aan projectontwikkelaar(s) verkocht?	De vrije kavels zal de gemeente zal verkopen, alle andere percelen worden aan een projectontwikkelaar geleverd
	3. Wat is de financiële consequentie, wanneer alle percelen in 2 fases verkocht worden, waarvan fase 1 conform jaartal raadsvoorstel en fase 2, 2 jaar later?	Wij zien geen reden om de fasering aan te passen. Bij een uitschuiving van de fasering zullen ook de kosten verschuiven. Door de lage boekwaarde van de gronden zal het effect bij vertraging minimaal zijn.
	4. De kavels die de gemeente zelf verkoopt, welk type kavels zijn dat (sociale- of midden huur of vrije sector?)	De gemeente zal de vrije kavels verkopen, deze vallen allemaal in de vrije sector.
PvdA-GroenLinks	1. Ondank de wat onhandige opmaak van de eerste bijlage GREX lijkt het erop dat er 3 kavels door één private persoon/familie zijn verkocht voor oudere grondprijzen. Zijn die oudere grondprijzen lager? Kunt u toelichten	Deze informatie is niet openbaar. Dit heeft te maken met eerdere afspraken, waarbij de gemeente een koopovereenkomst heeft gesloten. De gemeente heeft

	waarom dat zo is en wat het doel is van de aankoop van 3 kavels door één persoon? (als dit vertrouwelijke informatie is, ontvangen we de antwoorden graag vertrouwelijk)	grond aan kunnen kopen die nodig is voor de realisatie van een ander plan/project, in ruil voor de verkoop van de betreffende 3 bouwkavels in Steenoven II. Deze kavels worden op grond van de afspraken die destijds in deze koopovereenkomst zijn vastgelegd tegen de oude grondprijs verkocht.
	2. In het raadsvoorstel onder ‘Kanttekeningen’ staat dat de risico's bij de gemeente liggen. Ook wordt opgemerkt dat er vooralsnog geen risicoanalyse is gemaakt. Heeft u wel zicht op de mogelijke risico's, en zo ja welke zijn dat?	Wij hebben zicht op de risico’s. Grootste risico in de grex zit hem in hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken. En eventueel vertraging in de procedures.
	3. Heeft de gemeente voldoende deskundigheid in huis om de grondexploitatie te doen of wordt deze deskundigheid ingehuurd?	De gemeente heeft zelf voldoende ervaren deskundigheid in huis om de grondexploitatie te doen.