BEANTWOORDING TECHNISCHE VRAGEN

Commissie

Aan: De gemeenteraad
Van: Het college van burgemeester en wethouders
Datum commissie: 11 juni 2025
Zaaknummer: 00001056409
Onderwerp: Aanbiedingen herziene grondexploitaties 2025

Aanleiding

Op 18 juni 2025 heeft het college technische vragen ontvangen van raadslid de heer Van der Starre van de fractie 50PLUS over Aanbieding herziene grondexploitaties 2025. Dit onderwerp staat op de agenda van de raad van 24 juni 2025. In dit bericht staan de antwoorden op deze vragen.

Toelichting van de vragensteller(s) van de fractie 50PLUS

De fractie 50PLUS heeft naar aanleiding van agendapunt 8.12 Aanbieding herziene grondexploitatie 2025 de volgende aanvullende vragen op de beantwoording van het college:

Beantwoording

Vraag:
Op 27 juli 2023 is er een nieuwe overeenkomst gesloten met de Nijs
Is deze overeenkomst voorgelegd aan de gemeenteraad?
Zo nee:

- Waarom niet?
- Wat is de juridische of bestuurlijke grondslag om dit niet te doen?

Antwoord:
Deze overeenkomst is niet voorgelegd aan de gemeenteraad aangezien de overeenkomst, qua besluitvorming, een uitvoeringsbevoegdheid is van het college.

De raad is al sinds 2017 inhoudelijk en procedureel betrokken bij de herziening van de bouwplannen van de ontwikkelaar. De raad werd maart 2022 (zaaknr. 245479) vroegtijdig geïnformeerd over de voortgang van Woodstone en hoe er tot herziene afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar zou worden gekomen. Vervolgens is de raad juli 2023 geïnformeerd over die herziene overeenkomst met de ontwikkelaar. De herziene overeenkomst heeft ter inzage gelegen voor raadsleden en kon worden toegelicht door de ambtelijk gebiedsontwikkelaar en sr. planeconoom. November 2024 en januari 2025 is de raad ook weer geïnformeerd over de voortgang van Woodstone.

De raad wordt, naast collegeberichten, via de jaarlijkse MPG geïnformeerd over de voortgang van Woodstone en de verwerking daarvan in de grondexploitatie Stadshart. De raad besluit over grondexploitaties.

Vraag:
In het contract voor 2023 was het bedrag van de grondprijs inclusief het woonrijp maken.
Is het correct dat in de nieuwe overeenkomst het woonrijp maken uit de grondprijs is gehaald?

Antwoord:
Dit is niet correct, het zit als volgt met de kosten woonrijp maken. In fase 1 wordt de grond in één keer verkocht aan de ontwikkelaar, inclusief de toekomstige openbare ruimte, die in fase 2 weer aan de gemeente wordt teruggeleverd, na realisatie van het vastgoed. Ten aanzien van de kosten woonrijp maken bestaat fase 2 uit twee delen:

Deel 1; de verbinding van het Stationskwartier en het Stadshart, vanuit een zienswijze van de gemeenteraad bij besluitvorming van de herziene afspraken in 2017 (BW17-0255). De gemeente neemt de kosten woonrijp maken van de verbinding voor haar rekening. Deze kosten zitten in de grondprijs verwerkt.
Deel 2; de overige openbare ruimte. De ontwikkelaar vergoedt de kosten woonrijp maken van de openbare ruimte op basis van de werkelijke kosten.

De grondprijs
De grondprijs is conform de contractafspraken uit het verleden gebaseerd op een minimale grondprijs (methode lumpsum). Deze grondprijs wordt geïndexeerd. Om te voorkomen dat er een te lage grondprijs wordt betaald is er een normatieve residuele grondwaarde berekening opgesteld, door een extern adviesbureau, op basis van het verwachte programma. Bij eventuele latere programmawijzigingen zal er wederom een residuele berekening opgesteld worden. Wegens verleend uitstel is er door de ontwikkelaar al eerder een reserveringsvergoeding betaald. Deze zal in mindering worden gebracht op de koopsom.

Vraag:
Zo ja:
- Waarom is dat niet expliciet gemeld bij het sluiten van het nieuwe contract in 2023.

Antwoord;
Dit is niet expliciet gemeld omdat deze situatie zich niet voordeed. Zie antwoord op voorgaande vraag.

In de vaststelling van de nieuwe grondtransacties in 2024 wordt niet vermeld dat het woonrijp maken apart in rekening wordt gebracht aan de Nijs. Het begrip “woonrijp maken” wordt pas expliciet genoemd in 2025.

Vraag:
- Waarom is dit belangrijke feit niet in 2024 gecommuniceerd?
- Acht het college dit niet essentieel voor de beoordeling van de grondexploitatie door de raad?

Onze conclusie is dat de grondprijs in 2023 verlaagd is, omdat het woonrijp maken eruit gehaald is.

Antwoord:
De aannames in de inleiding van de vraag en derhalve ook de conclusie zijn niet juist. Zie antwoord op voorgaande vraag.

Vraag:
- Is het college het met ons eens dat dit inhoudelijk neerkomt op een verlaging van de grondprijs in 2023?
- Zo nee, waarom niet?

Antwoord;
Nee, dit komt niet neer op een verlaging van de grondprijs. Zie antwoord op voorgaande vraag.