

Kerkrade 4 februari 2025

Betreft: aanvullende vragen inzake Grondexploitatie project Industriestraat-Koempelstraat

Namens de fracties van de VVD Kerkrade en het CDA Kerkrade de navolgende aanvullende vragen inzake Grondexploitatie project Industriestraat-Koempelstraat:

1. Vaststelling van de grondprijs

- De gemeente heeft de grondprijs vastgesteld op basis van een externe grondprijsbepaling. Welke methodologie is hierbij gebruikt? Welke aannames vormen de grondslag voor de grondprijs bepaling en welke vergelijkingsobjecten werden gehanteerd in de afweging?
- In hoeverre heeft de gemeente overwogen om een hogere grondprijs te hanteren om zo het exploitatietekort te beperken? En wat was de motivatie om dit niet te doen?
- Waarom heeft men er niet voor gekozen om de grondprijs vast te stellen op basis van bredere referenties binnen en buiten Kerkrade?

2. Keuze voor exploitatietekort

- Waarom heeft de gemeente ervoor gekozen om een tekort van €175.000 te accepteren in plaats van een kostendekkende exploitatie?
- Zijn er scenario's doorgerekend waarin de grondexploitatie een positief resultaat had kunnen opleveren? Zo ja, waarom is hier niet voor gekozen? Zo nee, waarom niet?
- Zijn er overwegingen geweest om andere financiële bijdragen te vragen van betrokken partijen, zoals Wonen Zuid, om het tekort te verminderen?
- Wat waren de overwegingen om de volledige civiele kosten voor de openbare ruimte (€484.000) voor rekening van de gemeente te nemen, in plaats van deze gedeeltelijk bij marktpartijen te leggen?

3. Alternatieve exploitatiemodellen

- In hoeverre heeft de gemeente overwogen om een mix van sociale huur en marktsegmenten (bijvoorbeeld middenhuur of koopwoningen) toe te passen om een beter financieel resultaat te realiseren?
- Zijn er voorbeelden uit andere gemeenten waar een vergelijkbare sociale woningbouwontwikkeling wél kostendekkend of winstgevend is geëxploiteerd? Is hiervan geleerd?
- Had het project met extra subsidie (bijvoorbeeld Europese of provinciale fondsen) alsnog sluitend kunnen worden gemaakt? Is dit diepgaand onderzocht?
- Is er overwogen om in samenwerking met marktpartijen een andere grondexploitatiestructuur op te zetten, zoals een PPS-constructie (publiek-private samenwerking)?

4. Risicomanagement en financiële impact

- Wat zijn de financiële consequenties als de verwachte kosten alsnog stijgen? Hoe wordt hier rekening mee gehouden?
- Hoe wordt gewaarborgd dat toekomstige grondexploitatieprojecten niet structureel met tekorten worden afgesloten?
- Zijn er intern richtlijnen of beleidsdoelen die bepalen wanneer een gemeente een verlieslatende grondexploitatie accepteert? Hoe wordt dit beoordeeld?
- Wat betekent dit tekort voor toekomstige investeringen en de financiële positie van de gemeente?

Alvast dank voor de beantwoording van deze vragen.

Fractie VVD Kerkrade

Roger Creusen

Fractievoorzitter