

Vragen naar aanleiding van de presentatie van de heer Schurer, afd. Vastgoed, over Grondexploitaties, voorafgaand aan de openbare vergadering van de commissie Ontwikkeling, 23 september 2010 van 20.00 tot 21.00 uur.

Vragen uit de raad:

De heer **Mulder (GL)** vraagt naar de participatie die pas bij de uitwerking werd ingebracht. Dat late stadium zorgde altijd voor veel onrust.

De heer Schurer licht toe dat de participatie en inspraak tot aan de definitieve ontwerpfase mogelijk is.

De heer **Van Haga (VVD)** begrijpt dat de gemeente op enig moment wel een krediet geeft. Feitelijk kan er wel een verlies worden gemaakt? Wat gebeurt er wanneer een projectontwikkelaar failliet gaat? Is het een bewuste keuze ontwikkelaars een bepaald krediet te geven?

De heer Schurer bevestigt dat grote grondexploitaties veel geld kunnen genereren maar er kunnen tekorten voorkomen. Het risico dat een ontwikkelaar failliet gaat heeft de gemeente voorzien. Uiteraard heeft de gemeente wel geïnvesteerd in het bouwrijp maken van de grond. De raad verstrekt aan het college een krediet ten behoeve van het bouwrijp maken. Die investering kan onder druk komen te staan.

De heer **Mulder (GL)** informeert naar voorbeelden van liquidaties van grondexploitaties uit het recente verleden.

Genoemd wordt het Monacopad, Doktershof, de oude plannen van het nieuwe stadion, fase 1 Spoorzone. Dat gaat per raadsbesluit. Het is een formele handeling.

Mevrouw **Van Zetten (D66)** noemt het Doktershof, al jaren het enige project waar nog winst gemaakt wordt. Zij vraagt waaraan dat ligt.

Het Doktershof wordt afgesloten. De grond is daar verkocht en heeft flink wat opgebracht. Onlangs is met de nieuwbouw gestart. Formeel is de gemeente daar echter nog niet helemaal klaar.

Mevrouw **Ramsodit (PvdA)** wijst op de fase tussen het vaststellen en het liquideren van de grondexploitatie. Hoe zou de raad met voorstellen voor tijdelijk gebruik van de grond kunnen komen? Volgens de heer Schurer is dat een nieuwe situatie en die moet nog worden ingevuld.

Wethouder Cassee wijst erop dat onderhandelingsposities niet mogen worden doorkruist. Over de projecten zal worden gesproken. Het college kan eenmaal per jaar aan de raad melden dat/waarom de exploitatie nog niet kan worden gesloten.

De heer **Van Haga (VVD)** lijkt het allemaal erg langzaam te gaan. Worden er termijnen gesteld? Volgens de heer Schurer stellen ontwikkelaars ook wel eens een andere invulling voor. Dat zijn ingewikkelde processen. Er zijn wel mijlpalen, maar soms moet je constateren dat deadlines worden overschreden.

De heer **Mulder (GL)** vraagt bij bladzijde 17, civiele kosten, naar het fluctueren van de bedragen.

De heer Schurer legt uit dat het hier om een meevaller ging. Ook dat gebeurt wel.

De heer **De Iongh (D66)** informeert naar de kredietbewaking.

Dit is geen kredietbewaking. Kredieten mogen niet worden overschreden. Als dat wel zo is, komt het college terug naar de raad. Projecten lopen lang. Soms komt er nieuw beleid, bijvoorbeeld het bomenbeleid. Het verplanten van grote oude bomen brengt hoge kosten met zich mee en die kosten zijn dan eerder nog niet meegenomen.

Mevrouw **Van Zetten (D66)** wijst op de grote projecten, bijvoorbeeld Pim Mulier. Die zijn niet opgenomen in de MPG en de raad kan ze dus ook niet controleren. Gebeurt dat vanaf nu wel?

De projecten Pim Mulier en Land in Zicht zijn gestart vanuit andere subsidiebronnen. Dat had beter de grondexploitatie kunnen zijn. Maar ze worden wel heel nauwgezet geadministreerd.

Bij Lieven-de-Key wordt het inderdaad een grondexploitatie.

De heer **Jonkers (SP)** vraagt of er eerst afspraken gemaakt worden die dan pas naar de raad komen. Dat klopt. Uit de anterieure overeenkomst vloeien voor de gemeente inderdaad verplichtingen voort. Het gebeurt wel tegelijkertijd: de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan. Het is een nieuw fenomeen sinds 2008. Een te wijzigen bestemmingsplan kan alleen worden vastgesteld als er een anterieure overeenkomst bij zit.

De heer **Mulder (GL)** vraagt hoe hard die anterieure overeenkomsten zijn als partners failliet gaan. Als een partij failliet gaat, is de anterieure overeenkomst niet meer geldig en dan geldt het oorspronkelijke bestemmingsplan. Het is een private overeenkomst met alle risico's van dien.

De heer **Van Driel (CDA)** vraagt of het een slecht idee is van de wetgever om dit exploitatieplan te introduceren.

Het is een goed artikel. Veel zaken zijn helder geworden: het goed doorrekenen van bovenplanse kosten, wat er toe te rekenen is, wat er te verhalen valt. Het biedt veel zekerheid want het is voor iedere ontwikkelaar verplicht.