

Beantwoording technische vragen Herziening grondexploitatie Middenzone Gezondheidspark 2025

SP

Vraag

Komt er nog een later moment waar de commissie keuzes kan maken, zoals rond de bouw op Spuiboulevard? Dan is het beter om de vergadering uit te stellen als we ook de PEX hebben. Als die tijd er niet is, wat stellen we dan op dit moment precies vast? Onder "wat is het vervolg op dit raadsbesluit" staat slechts dat de gemeente verder gaat met voorbereiding. Dat is niet erg helder.

Antwoord

Vanwege de aankomende accountantscontrole is het niet raadzaam dat een besluit over de herziening van de grondexploitatie uitblijft. Bij uitstel moet de grondexploitatie geheel worden teruggedraaid naar de eerder vastgestelde kaders. Dan wordt bijvoorbeeld de parkeergarage weer toegevoegd, en wordt het woningprogramma van 15% sociaal en 61% betaalbaar aangehouden. Dit zal tot de nodige discussies met de accountant leiden, waarbij het zeer de vraag is of de grondexploitatie door de accountant wordt goedgekeurd. Ook zou het nu niet vaststellen van de grondexploitatie er toe kunnen leiden dat het proces rondom de vaststelling van de jaarrekening 2024 vertraging oploopt.

Voor de woningbouwontwikkeling in de Middenzone, maar ook voor het ziekenhuis en de sportboulevard, is een goed functionerende parkeergarage een randvoorwaarde. Hoewel er een relatie is tussen de woningbouwontwikkeling en de ontwikkeling van de parkeergarage(s), kan de besluitvorming hierover plaatsvinden in twee verschillende trajecten. Het (maximale) woningaantal voor de grondexploitatie ligt vast. Om die reden kunnen het proces rond vaststelling van de grondexploitatie en een parkeerexploitatie los van elkaar gezien worden. Om de parkeerexploitatie sluitend te krijgen kunnen er verschillende keuzes gemaakt worden. Deze keuzes worden aan uw raad voorgelegd bij het vaststellen van de parkeerexploitatie.

Met de herziening van de grondexploitatie legt u de kaders voor de ontwikkeling vast (max. 720 woningen, voorzieningen en openbare ruimte). Nadat uw raad de grondexploitatie Middenzone heeft herzien, wordt binnen deze kaders het gronduitgifteproces gestart voor (een deel van) de eerste fase (totaal fase 1 = ca. 300 woningen). Het vaststellen van de parkeerexploitatie vindt plaats in het najaar van 2025. Dat de parkeerexploitatie pas later wordt vastgesteld, gebeurt bij meer ontwikkelingen in de stad, zoals bijvoorbeeld bij de grondexploitatie Spuiboulevard en parkeerexploitatie Spuihavengarage. Zoals eerder benoemd is het vanwege de accountantscontrole op de jaarrekening niet wenselijk de besluitvorming rondom de grondexploitatie uit te stellen tot het moment van vaststellen van de parkeerexploitatie.

Indien de raad wenst een nieuwe opdracht te geven inzake het woonprogramma, wordt u geadviseerd de grondexploitatie vast te stellen in de raadsvergadering van 15 april 2025 en met een motie opdracht te geven om nieuwe varianten uit te werken en de (financiële-) consequenties hiervan aan de raad voor te leggen. De tabel met woningtypes kan openbaar worden voor het deel dat het gaat om percentages per woningtype, bedragen zijn geheim.

Vraag

Alternatief: Is het mogelijk bij het college na te gaan of de tabel met woontypes wel openbaar kan worden gemaakt en apart gestuurd kan worden?

Antwoord

De tabel met woningtypes waarop de waardering van de gronden is gebaseerd (p.4. in de geheime bijlage bij het raadsvoorstel "Toelichting BIE Middenzone Gezondheidspark 2025"), kan openbaar worden besproken. M.u.v. het aantal sociale huurwoningen (208) en het aandeel betaalbare woningen (66%) betreft dit een indicatief woonprogramma. Op de rest van het document blijft de door het college opgelegde geheimhouding van kracht.

GROENLINKS

Vraag

Op p. 4 van de geheime toelichting is een 'passend programma' opgenomen waarop de GREX is gebaseerd. In welke mate en onder welke voorwaarden kan een ontwikkelaar hiervan afwijken? Als een ontwikkelaar kan afwijken, is de mate van afwijking dan een selectiecriteria?

Antwoord

De raad stelt de grondexploitatie vast, die is gebaseerd op het woonprogramma zoals weergegeven op p.4. in de toelichting. Het aantal sociale huurwoningen en het aandeel betaalbaar ligt vast en nemen we mee als harde eis in de selectie van marktpartij(en). Met Trivire lopen al gesprekken over hun eisen en wensen voor de inpassing van de 208 sociale huurwoningen in het plan.

De mate van vrijheid van de invulling binnen betaalbaar (m.u.v. van sociaal) en dure huur en -koop is afhankelijk van de ontwikkelstrategie en de eisen en wensen die daarin gesteld worden om een partij te selecteren. Deze worden per fase opgesteld.