



RAADSVRAGEN

Onderwerp: Meerjarenprogramma Grondzaken 2025

Naam steller: Gert Maas
Partij: PvdA

Categorie: Technische vragen over geagendeerde stukken

Toelichting vanuit vragensteller

Onder beslispoint 3 vraagt het college het bouwheerschap voor project Pieter de Hoogh door te leggen naar Herkon/Stout. Onder 3.1 van het voorstel staat o.a. dat de belangrijkste reden m.b.t. het door leggen van het bouwheerschap is dat de kopers geen recht hebben op een hypotheek met NHG als de gemeente bouwheer is. En andere redenen zijn: een omslachtige regeling voor garanties voorkopers op hun woning en extra uitzoekwerk voor het erfpachtcontract en de nieuwe bewoners aangezien Op Maat hier geen standaard voor heeft.

Vraag 1:

Kunt u uitleggen wat de nadelen, risico's en consequenties voor de gemeente zijn bij het doorleggen van het Bouwheerschap naar Herkon/Stout?

Reactie college

De reden waarom de gemeente eerst het bouwheerschap op zich nam, had te maken met onduidelijkheden over verantwoordelijkheden tussen gemeente en bouwer. Dit zou tevens kunnen leiden tot fiscale risico's. Inmiddels blijken deze risico's weerlegd of een zeer onwaarschijnlijke kans van optreden te hebben. Kortom er zijn weinig redenen meer om het bouwheerschap niet bij een marktpartij te leggen. Het uitzoeken hiervan heeft vooral vertraging gekost.

Vraag 2:

Onder 3.1 van het voorstel staat dat het besluit van de raad in 2024 is gebeurd op basis van juridisch advies. Door wie is dit advies gegeven en wat waren de kosten van dit juridisch advies?

Reactie college

De kosten zijn onderdeel van de projectkosten en niet specifiek uit te detailleren. Advies in dezen is gegeven door JKC. Ook zij hadden nog geen kennis van deze pilot en hebben naar beste weten de risico's op dat moment geanalyseerd.

Vraag 3:

Onder 2.1 van het voorstel dat de geactualiseerde grondexploitatie Pieter de Hoogh een saldi heeft van € 913.000 negatief. Gaat het bedrag van € 913.000 negatief nog oplopen vanwege het doorleggen van het bouwheerschap?

Reactie college

Dat is niet de verwachting. Maar er zijn altijd andere redenen waardoor het saldo kan wijzigen, zoals een hogere of lagere aanbesteding voor het bouwrijp maken.

Vraag 4:

Brengt het doorleggen van het bouwheerschap nog extra kosten met zich mee? Zo ja, hoe hoog zijn deze extra kosten?

Reactie college

Dit kost een paar maanden vertraging, die we graag hadden willen vermijden. Financieel zou dit circa 20.000 extra kosten betekenen.

Vraag 5:

Zijn er achteraf gezien onnodig extra kosten gemaakt bij het project Pieter de Hoogh omdat er vanaf het begin een verkeerde weg is ingeslagen (o.a. Didam arrest en het doorleggen van het Bouwheerschap)? Zo ja, hoe hoog zijn deze kosten bij benadering?

Reactie college

Het project is een pilot, waarmee de gemeente woningen goedkoper op de markt wil zetten en wil testen of de koopstart regeling daarvoor de beste methode is. Achteraf kunnen we concluderen dat de methode omslachtiger bleek dan vooraf aangenomen en zullen we het waarschijnlijk niet kopiëren naar nieuwe projecten vanwege de lange doorlooptijd. Maar we willen niet zozeer spreken over een verkeerde weg, maar over een pilot met meer uitdagingen dan van te voren verwacht.

Door de nadruk op extra kosten te leggen, vergeten we echter mee te nemen dat de manier van aanbesteden juist wel voordelen heeft opgeleverd. Door het als een bouwproject en niet als een ontwikkelproject in de markt te zetten is de marge voor de markt lager en de kosten dus ook. Dit heeft geresulteerd in een hogere korting per woning vooraf, waarbij we het saldo van de grondexploitatie vooralsnog vrijwel niet hebben gewijzigd.