

Detailrapport Vraag en antwoord los v/h Raadsplein (ID 944)

Veld	Waarde
Datum vraag	24-01-2026
Onderwerp	Verkoop Oude Seinpaal: marktconformiteit, risico's en rol externe adviseur
Fractie(s)	LEV
Vraag en antwoord	Naar aanleiding van eerdere collegebesluitvorming en ambtelijke advisering inzake de herontwikkeling en verkoop van de locatie Oude Seinpaal stel ik de volgende vragen. Deze vragen hebben tot doel om helderheid te verkrijgen over de besluitvorming, het gehanteerde grondwaarderingskader, de eventuele toetsing aan staatssteunregels en de informatiepositie van de gemeenteraad bij grondtransacties van deze omvang. Daarnaast wordt met deze vragen inzicht gevraagd in de wijze waarop bestuurlijke, financiële en juridische risico's zijn afgewogen en belegd, mede in het licht van mogelijke aansprakelijkheids- en verantwoordingsvraagstukken bij afwijking van vastgestelde beleidskaders. De vragen zijn bedoeld ter verduidelijking van procedures en uitgangspunten, mede met het oog op consistentie en precedentwerking bij vergelijkbare dossiers. 1. Op basis van welk formeel collegebesluit is aan de behandelend ambtenaar mandaat verleend om namens de gemeente te onderhandelen over de verkoop van de gronden van de Oude Seinpaal? Antwoord: Zoals vanuit de stukken uit het betreffende WOO verzoek blijkt is het dossier 4x voorgelegd aan het college. Dat impliceert dat de behandelend ambtenaar niet een mandaat had om te onderhandelen, maar dat het college zelf bevoegd bleef tot het besluiten omtrent de verkoop van de Oude Seinpaal. 2. Kan het college aangeven op welke datum dit mandaat is verleend en of dit besluit schriftelijk is vastgelegd? Antwoord: Zie antwoord 1. 3. Is bij het verlenen van dit mandaat expliciet overwogen of de gemeenteraad hierover vooraf geïnformeerd had moeten worden, gelet op de financiële omvang en beleidsmatige consequenties? Antwoord: Zie antwoord 1.

	4. Wordt de residuele grondwaardeberekening in dit dossier door het college beschouwd als een bindende ondergrens voor prijsovereenstemming, ja of nee? Antwoord: Bij grondverkoop ten behoeve van sociale woningbouw, moet rekening gehouden worden met de maatschappelijke waarde van de gronden. Hierdoor is onderhandelruimte mogelijk. 5. Indien ja, op welke juridische grondslag (wet, beleidsregel of jurisprudentie) baseert het college dat deze residuele waarde als ondergrens moet worden gehanteerd? Antwoord: Zie antwoord op vraag 4. 6. Indien nee, welke beleidsmatige of financiële afwegingsruimte acht het college aanwezig om van de residuele grondwaarde af te wijken? Antwoord: Zie antwoord op vraag 4. 7. Is in dit dossier expliciet getoetst of het accepteren van een lager bod dan de residuele grondwaarde kan leiden tot ongeoorloofde staatssteun? Antwoord: Nee. 8. Zo ja, door wie is deze toets uitgevoerd (intern of extern) en is hiervan een schriftelijke beoordeling beschikbaar? Antwoord: Niet van toepassing. 9. Zo nee, op welke wijze borgt het college dat bij prijsonderhandelingen met woningcorporaties wordt voorkomen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun? Antwoord: Zie antwoord op vraag 4. 10. Waarom is ervoor gekozen dit dossier niet ter kennisname of besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen, terwijl sprake is van een substantiële grondtransactie, mogelijke staatssteun, en afwijking tussen bieding en residuele grondwaarde? Antwoord: Grondverkoop is gemandateerd aan het college. Daarnaast zijn de grondexploitaties ter vaststelling door de gemeenteraad geaccordeerd. 11. Welke criteria hanteert het college om te bepalen wanneer de gemeenteraad wel of niet wordt geïnformeerd over grondverkoop en prijsonderhandelingen? Antwoord: Zie antwoord 4.
--	---

	12. Kan het college een overzicht verstrekken van alle grondverkoop sinds 2018 waarbij een residuele grondwaardeberekening is opgesteld, daarvan in de uiteindelijke transactie is afgeweken, en de gemeenteraad hierover niet vooraf is geïnformeerd? Antwoord: Sinds 2018 is slechts de Maria Goretti Locatie verkocht aan de woningcorporatie. Hierover is de raad geïnformeerd. 13. Is het college het met de raad eens dat afwijkingen van residuele grondwaarden zonder expliciete raadsinformatie precedentwerking kunnen hebben voor toekomstige grondexploitaties? Antwoord: Zie antwoord 4. 14. In op grond van de Wet open overheid verstrekte documenten inzake de herontwikkeling van de Oude Seinpaal wordt vermeld dat Nemass De Boer een rol zou vervullen bij het verzekeren van (delen van) het project en/of de daarmee samenhangende risico's. Antwoord: In de bij de vraag toegevoegde bijlage wordt niet gesproken over Nemass de Boer. Gezien het ontbreken van deze cruciale informatie kan op deze vraag niet worden ingegaan. 15. Kan het college toelichten wat de aard en omvang van deze betrokkenheid was of is (verzekering, advisering, bemiddeling of anderszins), wanneer deze rol is ontstaan en op basis van welke opdracht of overeenkomst, of en hoe deze rol schriftelijk is vastgelegd in het projectdossier? Antwoord: Zie antwoord 14. 16. Op welke wijze heeft het college geborgd en vastgelegd dat de betrokkenheid van Nemass De Boer geen invloed heeft gehad op de grondwaardering, prijsonderhandelingen of besluitvorming rond de verkoop van de locatie Oude Seinpaal, mede gelet op het vereiste van objectieve en marktconforme besluitvorming? Antwoord: Zie antwoord 14. 17. Gelet op de gehanteerde residuele grondwaardeberekening en de constatering dat verkoop beneden deze waarde kan leiden tot ongeoorloofde staatssteun, kan het college aangeven of en hoe is beoordeeld of bij de betrokkenheid van Nemass De Boer sprake was van een signalerings- of waarschuwingsrol ten aanzien van de marktconformiteit van de transactie? Antwoord: Zie antwoord 14.
--	--

	18 Kan het college daarbij toelichten of hierover afspraken of vastlegging bestaan, en zo ja, waar deze zijn terug te vinden? Antwoord: Zie antwoord 14.
Bijlage(s)	20180925 Advies verkoop Oude Seinpaal (geanonimiseerd)