Detailrapport Vraag en antwoord los v/h Raadsplein (ID 1079)

Veld	Waarde
Datum vraag	24-08-2026
Onderwerp	Wijziging strategie en verkoop Slobbeland Volendam (RIB 17-08-26)
Fractie(s)	BVNL
Deadline	10-09-2026
Vraag en antwoord	Vraag 1. De gemeente heeft Slobbeland 9-11 in 2023 strategisch aangekocht om regie te houden op deze beeldbepalende locatie en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Kan het college concreet aangeven hoe diezelfde regie na verkoop aan een marktpartij wordt gewaarborgd? Antwoord 1: Verkoop geschiedt na toetsing van het plan aan de uitgangspunten voor de ontwikkeling (passend binnen het programma Waterfront), waarbij na verkoop de planologische procedure nog moet worden doorlopen. Vraag 2. Het college geeft aan dat ingediende plannen eerst worden getoetst aan de richtinggevende uitgangspunten en dat daarna de prijs leidend is. Betekent dit dat een plan dat slechts minimaal aan de gestelde uitgangspunten voldoet, maar financieel het hoogste bod uitbrengt, kan winnen van een kwalitatief aanzienlijk beter plan met meer maatschappelijke, culturele en stedenbouwkundige meerwaarde? Antwoord 2: Nee. Er worden punten toegekend aan het plan op basis van de uitgangspunten. Pas daarna wordt gekeken naar de prijs, waarvoor reeds een minimum verkoopprijs geldt. Bij gelijke beoordeling op inhoud, is de prijs leidend. Aldus eerst kwaliteit, daarna prijs. Vraag 3. Waarom kiest het college ervoor om na de eerste kwaliteitstoets uitsluitend de prijs leidend te laten zijn? Waarom worden kwaliteit, maatschappelijke meerwaarde, culturele invulling en beeldkwaliteit niet mede als gewogen gunningscriteria opgenomen in de uiteindelijke beoordeling? Antwoord 3: De maatschappelijke invulling en de beeldkwaliteit is onderdeel van de uitgangspunten waaraan getoetst wordt. Vraag 4. Is het college bereid de verkoopprocedure zodanig in te richten dat niet uitsluitend het hoogste bod, maar de beste prijs-

	kwaliteitverhouding bepalend is? Zo nee, waarom niet? Antwoord 4: Er wordt niet gegund op basis van hoogste prijs. Eerst wordt de kwaliteit getoetst aan de hand van de uitgangspunten, waardoor mogelijk plannen afvallen. Voor die plannen geldt geen toets op de prijs. Voor plannen die een goede kwaliteit kennen, wordt de prijs leidend. Vraag 5. Welke onderdelen van de gepresenteerde 'richtinggevende uitgangspunten' worden daadwerkelijk als harde en juridisch afdwingbare voorwaarden aan de verkoop verbonden en welke onderdelen zijn slechts wensen of ambities? Wij vragen daarbij specifiek aandacht voor de maatschappelijke/culturele invulling op de begane grond en de daarbij genoemde oppervlakte. Antwoord 5: Een plan moet passen binnen de uitgangspunten. Afwijken van deze uitgangspunten levert geen punten op waardoor de bieding kan worden afgeslagen. Vraag 6. Hoe wordt juridisch geborgd dat een koper de maatschappelijke/culturele invulling na aankoop daadwerkelijk realiseert én duurzaam in stand houdt? Worden hiervoor bijvoorbeeld een bouwplicht, instandhoudingsplicht, boetebeding, kettingbeding, terugkooprecht of andere afdwingbare bepalingen opgenomen? Antwoord 6: Hiervoor wordt een anterieure- koopovereenkomst gesloten. Instandhouding kan tijdelijk worden geborgd in de anterieure overeenkomst, maar daarna zijn de planologische kaders vanuit het omgevingsplan leidend. Er wordt een realisatieverplichting opgenomen in de AO, hierop staat een boetebepaling. Een terugkoopregeling is een optie, maar het heeft de voorkeur om nakoming af te dwingen gezien wij financieel op dit moment niet in staat zijn om zelf tot een ontwikkeling over te gaan. Vraag 7. Het college stelt dat sinds de aankoop geen concreet en financieel uitvoerbaar gemeentelijk ontwikkelingsplan tot stand is gekomen. Waarom verwacht het college dat een commerciële marktpartij, die daarnaast de aankoopprijs moet betalen en rendement moet behalen, binnen dezelfde ruimtelijke en maatschappelijke uitgangspunten wél tot een financieel haalbaar plan kan komen? Antwoord 7: We beschikken op dit moment niet over de financiële middelen en ambtelijke capaciteit om buiten onze taakstellingen om deze marktontwikkeling te realiseren. Dat is wat anders dan geen mogelijkheden zien tot een haalbare ontwikkeling op deze locatie.

	Vraag 8. Kan het college een volledig financieel overzicht verstrekken van alle kosten die de gemeente sinds de aankoop van Slobbeland 9-11 heeft gemaakt, waaronder de aankoopprijs, sloopkosten, onderzoeken, externe advisering, ambtelijke/projectkosten en overige kosten? Dekt de vastgestelde minimumverkoopwaarde al deze gemaakte kosten? Antwoord 8: De aankoopprijs plus sloopkosten zijn doorvertaald in de vraagprijs. Overige kosten zijn niet doorvertaald. Deze kosten hebben inzicht gegeven in welke ontwikkeling op deze plek gewenst en passend is. Het is niet passend om deze kosten door te leggen naar een opvolgend koper want deze staan los van de marktwaarde van het perceel. Vraag 9. Is het college bereid de gemeenteraad vóór definitieve verkoop inzicht te geven in het winnende plan, de geboden prijs, de wijze waarop aan de maatschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten wordt voldaan en de juridische waarborgen die hierover met de koper worden afgesproken? Antwoord 9: Er kan na gunning, maar voor levering, een rib worden opgesteld waarin de stand van zaken kan worden weergegeven. Het gunnen en sluiten van overeenkomsten is verder een collegebevoegdheid.