Detailrapport Vraag en antwoord los v/h Raadsplein (ID 1097)

Veld	Waarde
Datum vraag	1-10-2026
Onderwerp	Financiële haalbaarheid en schaduwgrondexploitatie De Lange Weeren
Fractie(s)	LEV
Vraag en antwoord	In het raadsvoorstel Plan De Lange Weeren van 15 december 2022 (voorstelnummer 84-2022) staat onder het onderdeel ‘Financiële aspecten': “De gemeente heeft in samenwerking met Arcadis voor het voorliggend plan een schaduw grondexploitatie opgesteld. De conclusie is dat het plan financieel haalbaar is.” Daarnaast staat in hetzelfde voorstel dat het plan onder regie van de gemeente is opgesteld en dat alle uren en kosten die voor dit plan waren gemaakt voor rekening en risico van de gemeente kwamen. Bij de vaststelling van het Ontwikkelkader De Lange Weeren op 11 juli 2024 heeft de gemeenteraad vervolgens €2,1 miljoen uit de bestemmingsreserve grondexploitatie overgeboekt naar een nieuwe bestemmingsreserve voor de gemeentelijke bijdrage aan de Woningbouwimpuls (WBI). In het bijbehorende raadsvoorstel staat dat daarnaast nog €4,2 miljoen aan overige subsidies moest worden verkregen. Daarbij werd aangegeven dat, indien deze subsidies geheel of gedeeltelijk niet zouden worden verkregen, de gemeentelijke bijdrage mogelijk zou moeten worden verhoogd, met als alternatief geheel of gedeeltelijk af te zien van de WBI. Inmiddels zijn bijna vier jaar verstreken sinds de schaduwgrondexploitatie uit 2022. Naar aanleiding hiervan heeft de fractie van Lokaal Edam-Volendam de volgende vragen: 1. Kan het college de volledige schaduwgrondexploitatie die in 2022 in samenwerking met Arcadis is opgesteld aan de raad verstrekken, inclusief de daarbij gehanteerde uitgangspunten, ramingen, grondwaarden, kosten, opbrengsten, fasering, risico’s en eventuele scenario en gevoeligheidsanalyses? Antwoord 1: De grondslag voor de exploitatie van 2022 is niet langer actueel. Het onderliggende plan werd niet goedgekeurd door de provinciale commissie Advies Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) en is dus niet langer relevant. Aan de hand van het advies van de commissie is er een nieuw ontwerp gemaakt. Dat nieuwe plan vormt momenteel de basis voor de ontwikkeling van het gebied.

	2. Op basis van welke concrete financiële uitgangspunten en berekeningen kwam het college in december 2022 tot de aan de raad medegedeelde conclusie dat het plan De Lange Weeren financieel haalbaar was? Antwoord 2: Zie antwoord 1. 3. Door wie is deze schaduwgrondexploitatie binnen en buiten de gemeentelijke organisatie opgesteld, beoordeeld en/of gecontroleerd? Kan het college daarbij aangeven welke rol Arcadis, planeconomie, Grondzaken, Financiën/P&C, concerncontrol en de projectorganisatie hebben gehad en welke financiële, planeconomische of controladviezen over de haalbaarheid zijn uitgebracht? Antwoord 3: De destijds gehanteerde grondexploitatie is opgesteld door de gemeente in samenwerking met de ontwikkelende partij BPD. Vanuit de gemeentelijke organisatie is daarbij de voor de ontwikkeling benodigde planeconomische expertise betrokken. 4. Is de schaduwgrondexploitatie sinds december 2022 geactualiseerd? Zo ja: op welke momenten, door welke partij(en), met welke uitkomst, en wat waren per actualisatie de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de berekening uit 2022? Antwoord 4: Zie antwoord 1. 5. Kan het college deze actualisaties eveneens aan de raad verstrekken? Antwoord 5: Nee. Zie antwoord 1. 6. In de stukken die ten grondslag lagen aan de planvorming van De Lange Weeren werd uitgegaan van een bepaalde woningbehoefte tot 2030. Sindsdien zijn verschillende woningbouwprojecten gerealiseerd, in uitvoering genomen of aan de gemeentelijke planvoorraad toegevoegd. Van welke woningbehoefte tot 2030 en daarna is in de schaduwgrondexploitatie van 2022 uitgegaan? Antwoord 6: De schaduwgrondexploitatie betrof een financiële doorrekening van de toenmalige planopzet en bevatte geen zelfstandige raming van de gemeentelijke woningbehoefte tot 2030 en daarna. Zie verder antwoord 1. 7. Welke reeds gerealiseerde woningen en welke harde en zachte woningbouwplannen waren in deze behoefteberekening en schaduwgrondexploitatie meegenomen? Antwoord 7: Zie antwoord 6. 8. Kan het college een actueel overzicht verstrekken van de volledige woningbouwprogrammering binnen de gemeente, uitgesplitst naar reeds gerealiseerd sinds 2022, in aanbouw, harde planvoorraad en zachte planvoorraad, met per project het aantal woningen en het verwachte jaar van oplevering?

	Antwoord 8: Een actueel overzicht in de door u gevraagde vorm (uitgesplitst naar gerealiseerde woningen sinds 2022, woningen in aanbouw, harde en zachte planvoorraad en per project het verwachte jaar van oplevering) is niet per direct te leveren. Het samenstellen en verifiëren van een dergelijk overzicht vraagt aanvullend ambtelijk onderzoek en capaciteit. Gelet op de op dit moment beperkte beschikbare ambtelijke capaciteit acht het college het niet doelmatig om deze capaciteit hiervoor in te zetten. Indien de raad een dergelijk integraal overzicht noodzakelijk acht, kan hiervoor opdracht worden gegeven en zullen daarvoor aanvullende middelen beschikbaar moeten worden gesteld. De benodigde inzet wordt geraamd op circa € 12.000. Na beschikbaarstelling van deze middelen kan het gevraagde overzicht worden opgesteld en aan de raad worden verstrekt. Voor de beoordeling van De Lange Weeren wordt uitgegaan van de woningbehoefte en woningbouwprogrammering zoals deze zijn onderbouwd in het omgevingsplan en de daarbij behorende stukken. 9. Hoe verhoudt deze actuele woningbouwprogrammering zich tot de meest actuele gemeentelijke woningbehoefte tot 2030, 2035 en 2040? Antwoord 9: Zoals bij het antwoord op vraag 8 is aangegeven, beschikt het college niet over een actueel overzicht van de woningbouwprogrammering in de specifiek gevraagde vorm. 10. Is sinds 2022 opnieuw beoordeeld of 1.160 woningen in De Lange Weeren, gelet op de inmiddels gerealiseerde woningen en actuele planvoorraad, nog volledig noodzakelijk zijn om in de resterende woningbehoefte te voorzien? Antwoord 10: De noodzaak en behoefte aan het woningbouwprogramma van 1.160 woningen in De Lange Weeren is beoordeeld en onderbouwd in het omgevingsplan en de daarbij behorende stukken. Voor de actuele onderbouwing wordt daarnaar verwezen. 11. Indien de actuele woningbehoefte, planvoorraad of fasering afwijkt van de uitgangspunten die in 2022 zijn gehanteerd, welk effect heeft dit op de schaduwgrondexploitatie, de financiële haalbaarheid, de fasering en de WBI-bijdrage van De Lange Weeren? Antwoord 11: Zie antwoord 1. 12. Is een scenario financieel doorgerekend waarin De Lange Weeren minder dan 1.160 woningen omvat of gefaseerd/later wordt gerealiseerd? Zo ja, kan het college deze berekening aan de raad verstrekken? Zo nee, waarom is dit scenario niet doorgerekend? Antwoord 12: Nee. Er is geen afzonderlijk financieel scenario doorgerekend waarin De Lange Weeren minder dan 1.160 woningen omvat of later wordt gerealiseerd. De financiële onderbouwing is gebaseerd op het woningbouwprogramma en de fasering zoals opgenomen in het omgevingsplan.

	13. Onderschrijft het college op dit moment nog steeds de in december 2022 aan de raad meegedeelde conclusie dat De Lange Weeren financieel haalbaar is? Zo ja, kan het college dit onderbouwen met de meest actuele integrale financiële berekening? Zo nee: wanneer en waardoor is deze conclusie gewijzigd, wanneer werd dit binnen de gemeentelijke organisatie en het college bekend, en wanneer en op welke wijze is de gemeenteraad hierover geïnformeerd? Antwoord 13: a. Het college onderschrijft nog steeds de conclusie dat De Lange Weeren financieel haalbaar is. De actuele financiële onderbouwing is opgenomen in het omgevingsplan en de daarbij behorende kostenverhaalregels en stukken. Deze vormen het actuele financiële kader voor de ontwikkeling van De Lange Weeren. Voor de onderbouwing van de financiële haalbaarheid wordt daarnaar verwezen. 14. Kan het college een vergelijking verstrekken tussen de schaduwgrondexploitatie uit 2022 en de meest actuele financiële berekening, waarbij ten minste afzonderlijk inzicht wordt gegeven in: grondverwerving en/of grondposities, bouw en woonrijp maken, infrastructuur en ontsluiting, water en groenmaatregelen, plankosten en ambtelijke kosten, rente en financieringskosten, prijsstijgingen en inflatie, subsidies en bijdragen van andere overheden, bijdragen van ontwikkelende partijen, overige financiële verplichtingen en risico's voor de gemeente? Antwoord 14: Nee. Zie antwoord 1. Het gaat niet om hetzelfde plan. 15. Kan daarbij per onderdeel worden aangegeven wat in 2022 was geraamd, wat de actuele raming is en waardoor eventuele afwijkingen zijn ontstaan? Antwoord 15: Zie antwoord 14. 16. In het raadsvoorstel uit 2022 wordt gesproken over €11,6 miljoen aan extra investeringen in en om het gebied. Was dit bedrag volledig opgenomen in de schaduwgrondexploitatie waarop de conclusie "financieel haalbaar" was gebaseerd? Zo ja, waar en op welke wijze? Zo nee, waarom niet en hoe zijn deze investeringen in de huidige financiële berekeningen verwerkt? Antwoord 16: Zie antwoord 1. 17. In 2024 is €6,3 miljoen Woningbouwimpuls voor De Lange Weeren toegekend. De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 €2,1 miljoen gereserveerd als gemeentelijke bijdrage. In het raadsvoorstel staat dat daarnaast nog €4,2 miljoen aan overige subsidies moest worden verkregen. Antwoord 17: Over de overige benodigde bijdragen is de gemeente in gesprek met andere partijen. Deze bijdragen zijn op dit moment nog niet definitief toegekend. De hoogte van de daadwerkelijke bijdragen is mede afhankelijk van de vaststelling van het omgevingsplan. Na vaststelling van het omgevingsplan kan met de betreffende partijen definitief worden bepaald welke bijdragen zij aan de ontwikkeling zullen leveren. 18. Is deze €4,2 miljoen inmiddels volledig verkregen? Zo ja, uit welke subsidieregelingen en voor welke bedragen? Zo nee, welk

	bedrag ontbreekt op dit moment nog? Antwoord 18: Nee. De € 4,2 miljoen aan overige bijdragen is op dit moment nog niet definitief verkregen. De gemeente is hierover in gesprek met verschillende partijen. De definitieve hoogte van deze bijdragen kan worden bepaald nadat het omgevingsplan is vastgesteld. Op dat moment kan met de betreffende partijen definitief worden vastgesteld welke bijdrage zij aan de ontwikkeling zullen leveren. 19. Bestaat hierdoor het risico dat de gemeentelijke bijdrage hoger wordt dan de €2,1 miljoen die in 2024 naar verwachting als maximale gemeentelijke bijdrage aan de raad is voorgelegd? Antwoord 19: De gemeentelijke bijdrage van € 2,1 miljoen blijft het uitgangspunt. De gemeente is met andere partijen in gesprek over de overige benodigde bijdragen. 20. Wat is op dit moment de maximaal mogelijke gemeentelijke bijdrage indien de beoogde overige subsidies geheel of gedeeltelijk niet worden verkregen? Antwoord 20: Op dit moment is geen hogere maximale gemeentelijke bijdrage vastgesteld dan de door de gemeenteraad gereserveerde € 2,1 miljoen. Indien de beoogde overige bijdragen geheel of gedeeltelijk niet worden verkregen en daardoor een aanvullende gemeentelijke bijdrage noodzakelijk zou zijn, vergt dit afzonderlijke besluitvorming door de gemeenteraad. 21. Heeft zich sinds het raadsbesluit van 11 juli 2024 een situatie voorgedaan waarin het college heeft moeten beoordelen of de gemeentelijke bijdrage moest worden verhoogd of geheel/gedeeltelijk van de WBI moest worden afgezien? Zo ja, wanneer en met welke uitkomst? Antwoord 21: Nee. Sinds het raadsbesluit van 11 juli 2024 heeft zich geen situatie voorgedaan waarin het college heeft moeten besluiten over een verhoging van de gemeentelijke bijdrage of over het geheel of gedeeltelijk afzien van de WBI-bijdrage. 22. Kan het college de oorspronkelijke WBI-aanvraag, de definitieve beschikking en de daarbij behorende voorwaarden aan de raad verstrekken? Antwoord 22: Ja. De oorspronkelijke WBI-aanvraag, de definitieve beschikking en de daarbij behorende voorwaarden kunnen aan de gemeenteraad worden verstrekt. 23. Kan het college daarbij tevens aangeven: welke prestaties, aantallen woningen, termijnen en mijlpalen aan de bijdrage zijn verbonden, welke voorwaarden gelden bij vertraging of wijziging van het woningbouwprogramma, onder welke omstandigheden de bijdrage geheel of gedeeltelijk lager kan worden vastgesteld of kan worden teruggevorderd, welk bedrag van de ontvangen WBI inmiddels is besteed, en wat op dit moment de maximale financiële blootstelling van de gemeente is indien De Lange Weeren niet, later

	of wezenlijk gewijzigd wordt gerealiseerd? Antwoord 23: Voor de aan de WBI-bijdrage verbonden prestaties, woningaantallen, termijnen, mijlpalen en voorwaarden bij vertraging, wijziging, lagere vaststelling of eventuele terugvordering wordt verwezen naar de bij antwoord 22 te verstrekken beschikking en de daarbij behorende voorwaarden. De WBI-bijdrage wordt ingezet overeenkomstig de voorwaarden van de beschikking. Op dit moment is geen sprake van een besluit tot lagere vaststelling of terugvordering van de toegekende WBI-bijdrage. 24. In het raadsvoorstel van 11 juli 2024 staat dat de ontwikkeling van De Lange Weeren voor rekening en risico van de ontwikkelaars komt en dat de gemeente wettelijk verplicht is tot kostenverhaal. Tevens staat daarin dat op dat moment in totaal €1.251.000 exploitatiebudget beschikbaar was. Hoeveel kosten heeft de gemeente vanaf de start van de planvorming tot heden in totaal voor De Lange Weeren gemaakt? Antwoord 24: Een integraal overzicht van alle door de gemeente vanaf de start van de planvorming tot heden gemaakte kosten voor De Lange Weeren is niet in de gevraagde vorm beschikbaar. De kosten die voor de ontwikkeling worden gemaakt, worden overeenkomstig de wettelijke regels voor kostenverhaal toegerekend en waar mogelijk verhaald op de ontwikkelende partijen. Voor de actuele financiële onderbouwing en het kostenverhaal wordt verwezen naar de kostenverhaalregels bij het omgevingsplan en de daarbij behorende stukken. 25. Welk gedeelte daarvan is inmiddels daadwerkelijk op ontwikkelende partijen verhaald? Antwoord 25: Voor het kostenverhaal op de ontwikkelende partijen wordt verwezen naar de kostenverhaalregels bij het omgevingsplan en de daarbij behorende stukken. Deze vormen het actuele kader voor de toerekening en het verhaal van de gemeentelijke kosten die samenhangen met de ontwikkeling van De Lange Weeren. 26. Welk gedeelte is nog niet verhaald? Antwoord 26: Voor het nog te verhalen gedeelte van de gemeentelijke kosten wordt eveneens verwezen naar de kostenverhaalregels bij het omgevingsplan en de daarbij behorende stukken. Deze vormen het actuele kader voor het kostenverhaal. 27. Welke overeenkomsten over kostenverhaal zijn inmiddels met de ontwikkelende partijen gesloten? Antwoord 27: Met BPD is een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de samenwerking en de planontwikkeling van De Lange Weeren. Voor het verdere kostenverhaal zijn de kostenverhaalregels bij het omgevingsplan maatgevend. 28. Bestaat er een risico dat reeds gemaakte of toekomstige

	gemeentelijke kosten niet volledig op de ontwikkelende partijen kunnen worden verhaald? Zo ja, voor welk bedrag? Antwoord 28: Dat risico kan op dit moment niet volledig worden uitgesloten. 29. Welke financiële en juridisch afdwingbare verplichtingen heeft de gemeente vanaf december 2022 tot heden met betrekking tot De Lange Weeren aangegaan? Antwoord 29: Voor de financiële en juridisch afdwingbare verplichtingen met betrekking tot De Lange Weeren wordt verwezen naar de kostenverhaalregels bij het omgevingsplan en de daarbij behorende stukken. 30. Kan het college hiervan een overzicht verstrekken met per verplichting ten minste: het bedrag, de datum, de wederpartij, het doel, de juridische grondslag, de wijze van dekking en, voor zover van toepassing, de financiële gevolgen van wijziging of beëindiging? Antwoord 30: Voor de financiële verplichtingen, de grondslag daarvan en de wijze waarop deze binnen de ontwikkeling worden toegerekend en gedekt, wordt verwezen naar de kostenverhaalregels bij het omgevingsplan en de daarbij behorende stukken. 31. Kan het college toezeggen dat, voordat nieuwe substantiële financiële verplichtingen voor De Lange Weeren worden aangegaan, de raad wordt voorzien van een actuele integrale financiële onderbouwing waarin tevens inzichtelijk wordt gemaakt wat deze verplichtingen betekenen voor de financieringsbehoefte, rentelasten, schuldpositie en financiële ruimte van de gemeente? Antwoord 31: Voor de financiële onderbouwing en het aangaan van financiële verplichtingen voor De Lange Weeren wordt verwezen naar de kostenverhaalregels zoals opgenomen in het omgevingsplan en de daarbij behorende stukken. Deze vormen voor nu het financiële kader voor de verdere ontwikkeling van De Lange Weeren.