**Beantwoording vragen Burgerbelangen Commissie GEZ 14 oktober 2026**

**Betreft Agendapunt 7.1 Ontwerpbesluit wensen en beperkingen verkoop grond Hertogenlaan-Ailbertuslaan (Rolduckerveld)**

1. Waarom wordt de geraamde netto-opbrengst van € 708.000 beschikbaar gesteld aan de gebiedsexploitatie Rolduckerveld?

*Antwoord: Naar verwachting zullen de totale kosten voor de herinrichting plangebied Rolduckerveld hoger uit gaan vallen dan geraamd. Blijkens recente aanbestedingen zijn er kostenstijgingen op alle fronten binnen de herontwikkeling en met name bij de aanleg van nieuwe wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorziening, afwatering enz. Deze kostenstijgingen zijn onder andere te wijten aan de ontstane geopolitieke situatie en niet voorziene kosten tijdens de uitvoering project.*
*Door de beoogde aanvulling van de netto opbrengst grondverkoop ter hoogte van € 708.000 in de gebiedsexploitatie Rolduckerveld kunnen de te verwachten ontstane tekorten reeds worden opgevangen.*

*Voorts dient de gebiedsexploitatie Rolduckerveld vanwege de beoogde vestiging nieuwe Lidl-supermarkt herzien te worden. Dit kan plaatsvinden nadat duidelijk is dat de verkoop grond aan Metropool/Lidl definitief doorgang kan vinden. Inzet is dan ook om de gehele gebiedsexploitatie Rolduckerveld na besluitvorming grondverkoop te gaan herberekenen, waarbij de ervaringscijfers voor de reeds gerealiseerde gebieden kunnen worden meegenomen. Vervolgens zal de raad in een herziening van de gebiedsexploitatie Rolduckerveld worden meegenomen.*

2. Kunt u iets meer vertellen over de verhouding (mix) van de 48 woningen (appartementen)?

*Antwoord: De 48 appartementen zullen allemaal in de hoogste klasse sociale huur worden verhuurd. Woningcorporatie HEEMwonen heeft voor dit complex gekozen om de woningen binnen de hoogste sociale huurklasse te gaan verhuren. Voor andere deelgebieden Rolduckerveld gaat HEEMwonen zowel koop als ook middenhuur woningen realiseren.*

3. In de nota staat dat alle kosten en risico's van de ontwikkeling voor rekening van Metropool komen. Welke financiële risico's blijven voor de gemeente bestaan als Metropool haar afspraken niet nakomt of het project uiteindelijk niet doorgaat, en hoe zijn deze risico's afgedekt?

*Antwoord: In beginsel liggen de ontwikkelrisico's geheel bij de ontwikkelende partij, waarbij uitgangspunt is dat het project doorgang kan vinden. Dit is geborgd in de koopovereenkomst tussen gemeente en Metropool.*

*In enkele situaties zijn er beperkte risico's aanwezig voor de gemeente waarbij onderscheid is te maken tussen twee situaties:*
1. *Metropool Development B.V. komt haar contractuele verplichtingen niet na.*
2. *Het project gaat niet door, bijvoorbeeld doordat vergunningen uitblijven door bijvoorbeeld langjarige beroepsprocedures*

*Voor beide situaties zijn in de concept-koopovereenkomst bepalingen opgenomen die de gemeente bescherming bieden. De koopovereenkomst biedt juridische mogelijkheden om op te treden bij een toerekenbare tekortkoming van Metropool.*

*De gevolgen (risico's) voor de gemeente kunnen bestaan uit vertraging van de grondverkoop, uitstel van de grondopbrengst, extra ambtelijke en juridische kosten en het langer beschikbaar moeten houden van het perceel. Daarnaast kan de gemeente inkomsten mislopen doordat een alternatieve ontwikkeling of verkoop wordt uitgesteld. Deze risico's mogen als aanvaardbaar worden aangemerkt.*

4. De parkeervoorzieningen blijven op gemeentegrond. Zijn er afspraken gemaakt over de kosten van het toekomstige onderhoud, de financiële verantwoordelijkheid en eventueel handhaving voor deze voorzieningen?

*Antwoord: De gehele parkeerplaats en bijbehorende voorzieningen worden voor rekening van ontwikkelaar aangelegd. Vervolgens blijft de ontwikkelaar 2 jaar verantwoordelijk voor onderhoud en beheer en draagt deze ook de kosten hiervoor. Na 2 jaar volgt een oplevering en overdracht aan gemeente. Gemeente is dan verantwoordelijk voor beheer en onderhoud en draagt dan ook de kosten hiervoor.*