

## **Beantwoording vragen Fractie DENK-PGenR inzake Raadsvoorstel Herziening grondexploitaties Sion-'t Haantje 2026**

- 1. Het college benoemt o.a. netcongestie, marktomstandigheden en planologische procedures als risico's. In hoeverre zijn deze risico's kwantitatief verwerkt in de huidige prognose? Kan het college daarnaast inzicht geven in het 'worstcasescenario' voor het tekort op de grondexploitatie?**

In de beide herziene grondexploitaties zijn de actuele verwachtingen verwerkt omtrent te realiseren verkoopprijzen en te maken kosten, alsmede het gronduitgifte tempo. De cijfers en planning in de grondexploitaties zijn daarmee als meest realistisch toekomstscenario te beschouwen. Beide grondexploitaties bevatten een risicoparagraaf waarin de risico's (dus: wat gebeurt er als de realiteit toch anders blijkt dan onze verwachting) omschreven en gekwantificeerd worden, totaal € 4,63 miljoen. Dit bedrag is geen onderdeel van het verwachte tekort op de grondexploitatie en de verliesvoorziening. In het geval alle risico's zich voordoen zoals gekwantificeerd dan dient de algemene reserve van de gemeente hiervoor als buffer

- 2. Het college stelt dat de sturingsmogelijkheden afnemen naarmate de plannen vorderen. Welke concrete knoppen heeft de raad op dat moment nog om het financiële resultaat of het programma bij te sturen dan wel invloed uit te oefenen, mede in het kader van onze kader stellende en controlerende rol?**

Het is juist dat de sturingsmogelijkheden afnemen naarmate steeds meer kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn en de mate van flexibiliteit afneemt omdat er letterlijk en figuurlijk minder schuifruimte is en plannen concreter zijn en verder worden uitgewerkt. In april 2024 heeft uw raad met het vaststellen van de herziening van de grondexploitatie besloten het merendeel van de in aanloop naar die besluitvorming toe gepresenteerde keuzemogelijkheden, om het nadelig resultaat de komende jaren te beperken, (nog) niet te verwerken. Hierbij valt te denken aan het bijstellen van de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied, het optimaliseren van de openbare ruimte, het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid om te bouwen in het Wilhelminapark, het (verder) verlagen van de parkeernormen of het terugschroeven van (duurzaamheids)ambities. In dat verband wordt ook verwezen naar de aangenomen motie "Niet morrelen aan kwaliteit RijswijkBuiten" en het aangenomen amendement "Niet bouwen in het Wilhelminapark".

- 3. De geprognostiseerde grondopbrengsten zijn naar boven bijgesteld op basis van marktvraag en prijsstijgingen. Hoe robuust en stevig is deze aanname onderbouwd? Welke mitigerende maatregelen zijn voorbereid voor het geval de marktomstandigheden weer opnieuw verslechteren? Oftewel negatieve effecten voorkomen?**

De ramingen zijn robuust en stevig onderbouwd op basis van recente referentiecijfers uit ons eigen project, openbare bronnen (bijvoorbeeld CBS) maar ook gespecialiseerde marktpartijen zoals Metafoor, StadKwadraat en Deloitte. Onze uitgangspunten liggen in de door die bronnen geschetste bandbreedten. Het blijven evenwel ramingen en onzekerheden

zijn van alle tijden. De kracht van de jaarlijkse grondexploitatieherziening ligt mede in het feit dat we alle ramingen jaarlijks in lijn kunnen brengen met de dan actuele stand van zaken en marktvooruitzichten. Het woningtekort en de grote vraag naar (nieuwbouw)woningen is en blijft de komende jaren groot, een schaars product en een grote vraag maken samen dat het in de lijn der verwachting ligt dat prijsstijgingen de komende jaren aan de orde zullen blijven. Voor de opbrengsten uit grondverkoop is dit financieel gezien positief te noemen, evenwel is het zo dat betaalbaarheid onder druk staat en daarmee het verkoopsrisico groeit. De bestaande verkoopstimulerende maatregelen zoals erfpacht en starterslening zijn reeds getroffen maatregelen om negatieve effecten te beperken. Daarnaast kunnen we als gemeente, als grondeigenaar, sturen op het te ontwikkelen woningbouwprogramma en bijvoorbeeld kleinere, beter betaalbare woningen laten ontwikkelen en realiseren.