

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000264957
Datum:	14 juli 2026
Opsteller:	B. Leijdes / Q. van Rossum
Portefeuillehouder	Wethouder M. Heldoorn
Onderwerp:	Wijziging grondexploitatie Nieuw Weiburg

Het college van B&W besluit:

1. Geheimhouding op te leggen op de bijlage bij dit voorstel, ingevolge artikel 87, Gemeentewet, op grond van de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b, f en i van de Wet open overheid, onder waarmaking van voorgenoemde bijlage met het woord 'geheim' conform artikel 89 Gemeentewet.
2. De gemeenteraad voor te stellen om de opbrengstenraming in de Grondexploitatie Nieuw Weiburg naar beneden bij te stellen overeenkomstig het in de bijlage genoemde bedrag.

Inleiding

Aanleiding

In 2019 is gestart met de herontwikkeling van het gebied Weiburg. Het gebied is een voormalig industrieterrein en in de afgelopen jaren zijn er (grond)posities ingenomen door de gemeente en drie private partijen. Met twee van deze partijen werkt de gemeente aan de integrale ontwikkeling van het gebied rekening houdend met de vastgestelde beleidskaders. Het gaat daarbij om BPD Ontwikkeling en Van Rhijn Wonen. De samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan met deze twee partijen die in de overeenkomst worden aangeduid als het Consortium.

Het college heeft overeenstemming bereikt met Het Consortium over de transformatie van het bedrijventerrein Nieuw Weiburg naar een nieuw stadsdeel met ca. 1.100 woningen. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een definitieve samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en het Consortium. Het programma past binnen de door uw raad vastgestelde ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor Nieuw Weiburg.

Voor het project Nieuw Weiburg heeft uw raad eerder de grondexploitatie vastgesteld. Op basis daarvan was het college bevoegd om de verdere uitvoering van het project ter hand te nemen en de samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, mits de gemaakte afspraken passen binnen het door de raad vastgestelde financiële kader: de actuele grondexploitatie. De definitieve afspraken leiden tot een neerwaartse bijstelling van de geraamde grondopbrengsten.

Kader

Het ruimtelijke kader voor deze herontwikkeling is gelegd in vier vastgestelde beleidsdocumenten:

- Nota van Uitgangspunten Nieuw Weiburg (2023);
- Omgevingsvisie (2024);
- Programma Bouw en Infrastructuur, onderdeel Parkeren (2024);
- Volkshuisvestelijk omgevingsprogramma (2025);

Het financiële kader is de vastgestelde grondexploitatie 2026 d.d. 11 juni 2026

Alternatieven

Indien uw raad besluit de voorgestelde wijziging van de grondexploitatie niet vast te stellen, kunnen de financiële gevolgen van de samenwerkingsovereenkomst niet worden verwerkt en heeft het college geen bevoegdheid een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling van Nieuw Weiburg in de huidige vorm niet kan worden gerealiseerd en dat de eerder vastgestelde beleidsdoelen en woningbouwambities niet kunnen worden uitgevoerd

Beoogd effect

Met het vaststellen van de financiële consequenties wordt de grondexploitatie van Nieuw Weiburg in overeenstemming gebracht met de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst. Hiermee beschikt de gemeente over een actueel en realistisch financieel kader voor de verdere uitvoering van het project. De

verwerking van de financiële afspraken maakt het mogelijk de planontwikkeling voort te zetten binnen de vastgestelde beleidskaders en geeft invulling aan de gemeentelijke ambitie om Nieuw Weiburg te ontwikkelen tot een nieuw, levendig stadsdeel met ca. 1.100 woningen

Argumenten

1.1. Geheimhouding

Op de bijlage wordt geheimhouding gelegd. Redenen hiervoor zijn dat openbaarheid de economische en/of financiële belangen van de gemeente kan schaden (art. 5.1 lid 2 sub b Woo), dat openbaarheid het goed functioneren van de gemeente kan belemmeren (art. 5.1 lid 2 sub i Woo) en dat openbaarheid mogelijk kan leiden tot risico's ten aanzien van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (art. 5.1 lid 2 sub f Woo). De geheimhouding vindt haar grondslag in art. 87 Gemeentewet. Een geheimhoudingsverplichting geldt voor allen die van de informatie kennisdragen (art. 89 lid 2 Gemeentewet).

2.1. Financiële verwerking van de samenwerkingsovereenkomst.

Het college heeft besloten de grondquotesystematiek toe te passen. Door de grondquotes vooraf in de samenwerkingsovereenkomst vast te leggen, ontstaat voor zowel de gemeente als het Consortium duidelijkheid over de wijze waarop de grondprijs wordt bepaald. Hiermee wordt een transparante, objectieve en vooraf overeengekomen systematiek toegepast, waardoor discussies over de grondprijs tijdens de verdere planuitwerking zoveel als mogelijk worden voorkomen. Daarnaast blijft de grondprijs gekoppeld aan de uiteindelijke marktwaarde van het vastgoed, waardoor wordt meebewogen met marktontwikkelingen en tegelijkertijd een marktconforme opbrengst voor de gemeente wordt geborgd. Dit heeft echter tot gevolg dat op dit moment de samenwerkingsovereenkomst afspraken bevat die leiden tot financiële consequenties voor de gemeente. Deze afspraken hebben invloed op de grondexploitatie Nieuw Weiburg en dienen daarom financieel te worden verwerkt door de opbrengstenraming hierop aan te passen.

Omdat het bijstellen van financiële kaders onder de bevoegdheid van de gemeenteraad behoort, wordt de raad voorgesteld hiermee in te stemmen en de grondexploitatie overeenkomstig bij te stellen. Hiermee worden de financiële uitgangspunten van het project geactualiseerd en blijven de grondexploitatie en de samenwerkingsovereenkomst met elkaar in overeenstemming.

Het woningbouwprogramma, de ruimtelijke uitgangspunten en het samenwerkingsmodel blijven ongewijzigd. Aanpassingen hebben uitsluitend geleid tot een beperkte wijziging van de financiële uitgangspunten binnen de grondexploitatie.

2.2. Afwijken van behandeling in de Commissie Stad & Omgeving.

Het voorstel wordt rechtstreeks ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Behandeling in de commissie voorafgaand aan de raadsvergadering van 17 september 2026 is planningstechnisch niet meer haalbaar. Tegelijkertijd is besluitvorming door de raad op 17 september noodzakelijk om de samenwerkingsovereenkomst in overeenstemming te brengen met de grondexploitatie.

Uitstel van besluitvorming brengt aanzienlijke risico's met zich mee. De totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst is het resultaat van een intensief voorbereidingstraject en langdurige onderhandelingen met bijbehorend verificatieproces ten aanzien van de marktconformiteit van de gemaakte afspraken. Verdere vertraging of uitstel vergroot de kans dat externe omstandigheden wijzigen, zoals stijgende bouwkosten, veranderde rentestanden of verslechterende marktomstandigheden. Door nu de afspraken vast te leggen ontstaat zekerheid voor zowel de gemeente als de marktpartijen en wordt voorkomen dat heronderhandeling noodzakelijk wordt, met verdere vertraging als gevolg.

Daarnaast is de juridische borging van belang voor andere samenwerkingspartners. De samenwerkingsovereenkomst vormt het kader voor vervolgovereenkomsten, waaronder de aankoop van de locatie Westeinde 106 en de overeenkomst tussen de marktpartijen en de beide woningcorporaties. De kans bestaat dat bij verdere vertraging de overeenkomst niet tot stand komt dan wel dat een nieuwe prijsonderhandeling noodzakelijk is.

Het agenderen van het voorstel voor de gemeenteraad zonder commissiebehandeling wordt in dit geval verantwoord geacht, omdat het voorliggende voorstel uitsluitend ziet op technische financiële aanpassingen van beperkte omvang die rechtstreeks voortvloeien uit de uitonderhandelde afspraken zoals vastgelegd in de SOK. Er worden geen nieuwe beleidsmatige keuzes of inhoudelijke afwegingen aan de raad voorgelegd.

Omgevingswet

Met dit besluit wordt de grondexploitatie geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst. Hiermee wordt de financiële uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling geborgd en kan de planvorming onder de Omgevingswet op een financieel verantwoorde wijze worden voortgezet.

Financiën

De actualisatie naar aanleiding van de samenwerkingsovereenkomst leidt tot een verlaging van de geraamde grondopbrengsten. Deze verlaging is met name het gevolg van het feit dat in de eerder vastgestelde grondexploitatie is gewerkt met kengetallen en aannames. Inmiddels hebben onderhandelingen met de marktpartijen plaatsgevonden en zijn de financiële afspraken geconcretiseerd. De overeengekomen grondtransacties en financiële afspraken door onafhankelijke deskundigen beoordeeld op marktconformiteit. Daarmee is vastgesteld dat de afspraken passen binnen de geldende publiekrechtelijke en financiële kaders.

De verwachte eindwaarde (resultaat) na wijziging blijft positief. Gelet op de omvang en looptijd van de gebiedsontwikkeling kan de afwijking als beperkt worden beschouwd. De financiële uitvoerbaarheid van het project blijft onverminderd aanwezig. De geraamde opbrengsten en kosten vormen een momentopname en zijn gebaseerd op de inzichten en marktomstandigheden ten tijde van het opstellen van deze actualisatie. Gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling kunnen marktontwikkelingen en gewijzigde omstandigheden dat de geraamde opbrengsten en kosten afwijken van de huidige ramingen. Deze ontwikkelingen worden jaarlijks meegenomen bij de herziening van de grondexploitatie, zodat de raad periodiek wordt geïnformeerd over de financiële stand van zaken en eventuele bijstellingen.

Risico's

Financiële risico's binnen de grondexploitatie

Omdat de gemeente de actieve grondexploitatie voert, draagt zij risico's ten aanzien van kostenstijgingen, rentelasten, faseringswijzigingen en marktomstandigheden. Deze risico's worden beheerst door de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie en de daarbij behorende risicoparagraaf.

Duurzaamheid

De duurzaamheidsambities uit de door uw raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten Nieuw Weiburg (2023) zijn in de planuitwerking geconcretiseerd en vertaald naar uitvoerbare afspraken. Hiermee zijn duurzaamheidsambities geborgd binnen de ontwikkeling van Nieuw Weiburg.

Inwonerperspectief

De wijzigingen binnen de grondexploitatie Nieuw Weiburg hebben geen relatie tot het inwonersperspectief.

Communicatie

Er vindt over de financiële wijzigingen geen communicatie plaats. Over het besluit wordt een persbericht opgesteld.

Uitvoering

Door de wijzigingen door te voeren in de gemeentelijke grondexploitatie beschikt de gemeente over een actueel financieel kader voor de verdere uitvoering van het project Nieuw Weiburg. De bijgestelde opbrengstenraming wordt doorgevoerd in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Nieuw

Weiburg. De herziene grondexploitatie vormt de basis voor de financiële sturing, monitoring en verantwoording gedurende de verdere planontwikkeling en uitvoering van Nieuw Weiburg.

Evaluatie

De grondexploitatie Nieuw Weiburg wordt, conform de gemeentelijke regelgeving en het BBV, jaarlijks geactualiseerd in het kader van de herziening van de grondexploitaties. Tijdens deze herziening worden de ramingen van kosten, opbrengsten, fasering en risico's geactualiseerd op basis van de meest recente inzichten en ontwikkelingen.