

Schriftelijke vragen bestemmingsplan cpo Mantgum

Schriftelijke vragen aan het College van Burgemeester en Wethouders zoals bedoeld in artikel 42, eerste lid, van het Reglement van Orde voor de vergadering van de Raad der Gemeente Leeuwarden.

Op 24 december 2024 heeft de RvS uitspraak gedaan over het bestemmingsplan CPO Mantgum. Hierin is de gemeente Leeuwarden door de RvS in het gelijk gesteld. Er kan nu worden overgegaan tot verkoop van de grond. De RvS heeft wel een uitspraak gedaan over verkoop van de grond m.b.t staatssteun maar niet over de Wet Markt en Overheid. Dit omdat het geen bevoegdheid is van de RvS maar van de ACM. De fractie van LIJST058 heeft over de verkoop van de grond nog een aantal vragen.

1. Klopt het dat de grond voor het CPO Mantgum project nog steeds verkocht gaat worden voor € 20,- m2? Zo ja, kan het college uitleggen waarom de grondprijs vanaf 2019 niet is aangepast terwijl dat voor andere grondverkoop in de gemeente Leeuwarden jaarlijks wel gebeurt? We nu 6 jaar verder zijn, en de grondprijzen de afgelopen jaren behoorlijk zijn gestegen?
2. Klopt het dat de grond voor het CPO Mantgum project nooit is geïndexeerd? Zo nee, kan het college uitleggen waarom niet? Kan het college uitleggen waarom dit jaarlijks wel wordt gedaan voor o.a. het CPO project Barrahûs in Leeuwarden?
3. Nu het bestemmingsplan onherroepelijk is, heeft de grond niet langer meer de bestemming landbouwgrond maar bouwgrond. Kan het college uitleggen waarom de prijs per m2 niet is aangepast?
4. In de zienswijzen bij het bestemmingsplan CPO Mantgum heeft de gemeente Leeuwarden aangegeven grond te hebben gekocht van de staat voor € 19,-. Is het college zich er van bewust dat de Wet Markt en Overheid (Mededingingswet) dan niet geldt omdat beide overheden zich niet op de vrije markt begeven? Deze transactie ook nog eens 3 jaar geleden heeft plaatsgevonden en de prijzen voor grond de laatste jaren behoorlijk zijn gestegen?
5. Kan het college uitleggen waarom zij vindt dat na 6 jaar, genoemd bedrag bij punt 1 niet in strijd is met de Wet Markt en Overheid? Als antwoord wordt vaak aangegeven dat het CPO uiteindelijk uitkomt op € 150,-/€175,- na aanleg infrastructuur en ex BTW en dat dit marktconform is. Dat dit antwoord niet klopt omdat de kosten infrastructuur voor risico van het CPO komen en dat het college de grond tegen een marktconform tarief ex. infrastructuur en ex BTW moet verkopen?
6. Met betrekking tot vraag 5. Weet het college dat de residuele waardebeoordeling bedoeld is om te komen tot een prijs 'die een partij overhoudt om (in dit geval) de grond te kopen'? Dat deze benadering 'dus' afhankelijk is van keuzes die partij neemt: om te beginnen met het startbedrag (niet aan de gemeente) en vervolgens de gewenste uitvoering (de spreekwoordelijke gouden stenen). Dat benadering gevoelig is voor veranderingen in het project, in dit geval het voetpad en bruggetje dat logischerwijs geschrapt moeten worden door de invulling van de aanpassingen n.a.v. de watervergunning? Dat in deze benadering posten zitten die niet bij infrastructurele posten horen (groenvoorziening)?
7. Hoe gaat het college om met het verschil in benadering wat bij 'infrastructurele kosten hoort bij 2 vergelijkbare projecten (Barrahûs en CPO) in bv de post groenvoorziening
8. Is het college op de hoogte van het feit dat er inmiddels melding is gemaakt bij de ACM (Autoriteit Consument en Markt) over de verkoop van de grond aan CPO Mantgum? Dit voor de gemeente Leeuwarden negatieve publiciteit kan opleveren en financieel gevolgen kan hebben? Gaat de gemeente deze extra kosten, zoals aangegeven aan de raad, doorbelasten aan het CPO? Aan de raad is namelijk de toezegging gedaan dat alle extra kosten voor rekening van het CPO

zijn. Zo nee, waarom niet? Waaruit worden deze eventuele extra kosten gedekt?

9. Uit één van uw verzoeken blijkt dat een ambtenaar van de gemeente Leeuwarden in 2019 het cpo al heeft gewaarschuwd dat 'het een duur project wordt' en dat ze rekening moeten houden met een prijs van rond de € 65,- m2. Dat is prijspeil 2019 en exclusief btw en infrastructuur. Waarom heeft het college dit ambtelijk advies terzijde geschoven? Kan het college het verschil tussen € 65,- en € 20,- verklaren?

LIJST058 ziet een uitvoerige beantwoording van deze vragen zo spoedig mogelijk tegemoet.

LIJST058

Otto van der Galiën