Onderwerp: Concept stedenbouwkundig plan en concept grondexploitatie Stadsreparatie Westersingel

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
Cas van Aert - VVD	1	Is er al een (concept) financiële doorrekening of anterieure overeenkomst met Mahler Vastgoed voor de Stoelematlocatie? Zo ja, wat is ht verwachte resultaat?	In principe is de financiële doorrekening aan de ontwikkelaar zelf. Echter, om te onderzoeken of er sprake is van een haalbaar plan hebben wij zelf ook berekeningen gemaakt. Hieruit blijkt dat ontwikkeling van de Stoelematlocatie door grondeigenaar aan de projectontwikkelaar Mahler Vastgoed b.v. bij een marktconforme grondprijs mogelijk is met een positief financieel resultaat. De eigenaar en de ontwikkelaar hebben naar aanleiding van het plan gisteren een brief ingestuurd. Hier zullen wij voor de commissie van volgende week een nuancerend antwoord op geven dat aansluit bij bovenstaande. Een anterieure overeenkomst (over kostenverhaal) kunnen we pas sluiten met ontwikkelaar als hij bereid is om binnen de gestelde kaders (37 woningen) te ontwikkelen.
	2	Welke gemeentelijke financiële bijdrage wordt maximaal voorzien voor het herstel van brug en voorpoort bij de Gevangenpoort, en is in de gemeentelijke begroting of het meerjarenperspectief hiervoor reeds een bedrag gereserveerd?	Op dit moment is daarvoor geen financiële bijdrage voorzien in de grondexploitatie, de gemeentelijke begroting of het meerjarenperspectief.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
			Stichting kom over de brug zet zich de komende periode in om door middel van subsidies en crowdfunding een zo groot mogelijk bedrag op te halen.
	3	Is de SPUK + provinciale bijdrage van € xxx al definitief toegekend of nog voorwaardelijk?	*I.v.m. opgelegde geheimhouding is het bedrag uit deze vraag verwijderd.* De subsidies zijn definitief toegekend.
	4	Wordt er nog gerekend op een bijdrage uit de Woningbouwimpuls (WBI) of andere regelingen? Zo ja, hoeveel en met welke zekerheid?	Voor de WBI subsidie hebben we een voorgesprek gehad met de adviseur van de RVO. Daarin werd geconcludeerd dat WBI-subsidie is bedoeld voor projecten vanaf 200 woningen en dus voor de Stadsreparatie Westersingel niet van toepassing. In november 2026 ontvangt u een raadsvoorstel met de bestedingsdoelen van de realisatiestimulans, waaruit in de toekomst mogelijke tekorten in grondexploitaties (waaronder Westersingel) gedekt zouden kunnen worden.
	5	Is er een risicovoorziening opgenomen voor tegenvallers (bodem, archeologie, prijsstijgingen, vertraging)? Zo ja, hoe hoog?	Er is voor specifiek Westersingel geen risicovoorziening opgenomen. Dat doen we namelijk ook niet voor andere grondexploitaties, omdat we werken met een algemene risicoblokkering voor alle grondexploitaties binnen de algemene reserve als buffer voor het zich mogelijk voordoen van risico's binnen de grondexploitaties.
	6	Wat is het financiële effect op de grondexploitatie bij (een half jaar) vertraging in de uitvoering?	Als wordt bedoeld dat de start van de grondexploitatie een half jaar vertraagt, en daarmee de totale grondexploitatie een half jaar opschuift in de tijd, terwijl er in de tussenliggende tijd geen activiteiten worden verricht, dan heeft dat een beperkt nadelig rente-effect. Als echter in dat half jaar wel de voorbereidende activiteiten doorlopen en mogelijk worden geïntensiveerd omdat er wijzigingen op het plan moeten worden onderzocht en doorgevoerd, dan leidt dit tot substantieel hogere plankosten op de grondexploitatie.
	7	Hoe is de parkeernorm toegepast (sociaal 27 plaatsen × xxx, overig 58 × –€xxx)? Is dit de Nota Parkeernormen 2025 of een strengere projectnorm? En waarom is de negatieve grondwaarde per parkeerplaats voor sociale huur aanzienlijk hoger (–€xxx) dan voor betaalbaar/duur (–€xxx)?	*I.v.m. geheimhouding zijn de bedragen uit deze vraag verwijderd.* De Nota Parkeernormen 2025 is toegepast en geen stengere norm. De negatieve grondwaarde bij sociaal is negatiever, omdat hier lagere opbrengsten voor sociale woningbouw vanuit Stadlander tegenover staan, dan bij de commerciële verkoop.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
	8	Hoeveel bestaande parkeerplaatsen verdwijnen, hoeveel nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat is per saldo de verandering van de openbare parkeercapaciteit in het plangebied?	Er worden 38 parkeerplaatsen verwijderd van de Koepelplaats en deze worden allen (conform IPvE) gecompenseerd in de openbare ruimte. Op de kop van de Brandweerkazerne zijn 19 tijdelijke parkeerplaatsen. Deze hoeven conform parkeerbeleid niet te worden gecompenseerd, omdat het geen formele plekken zijn. Deze plekken komen dus ook niet terug. Het saldo formele openbare parkeercapaciteit is 0.
	9	Hoe wordt de bestaande parkeerdruk in de omgeving (die bewoners al als hoog ervaren) gecompenseerd, los van de formele norm?	Niet. Dit valt buiten de projectopdracht. Uit parkeeronderzoeken en gesprekken met bewoners en ondernemers blijkt dat deze problematiek samenhangt met meerdere functies in de binnenstad, waaronder wonen, werken, winkelen en horeca. Het is een bekend probleem bij de afdeling mobiliteit die dit vanuit de aanpak Bergse Nota Mobiliteit en de parkeerbelastingverordening 2027 verder oppakken.
	10	Tijdens een eerdere vergadering is toegezegd dat bij de herinrichting van de Westersingel rekening wordt gehouden met de doorgang van de Vastenavendwagens en dat deze ook in de toekomstige situatie doorgang kunnen vinden. Deze toezegging zien wij niet terug in de voorliggende stukken. Hoe is deze toezegging in het stedenbouwkundig plan geborgd en is de toekomstige inrichting van de Westersingel (rijbaanbreedte, bochtstralen en obstakels) daadwerkelijk getoetst op de doorgang van de Vastenavendwagens?	Er is gekozen om geen verhoogde middenberm (zoals Noordsingel/Rooseveltlaan) toe te passen. Hiermee is er een aaneengesloten rijstrookprincipe beschikbaar, waar vastenavendwagens altijd over heen kunnen .
	11	Blijft, mede gelet op deze toezegging, de huidige optochtroute via de Rijkebuurtstraat en Westersingel gehandhaafd?	Ja.
	12	Is er overleg geweest of gepland met de organisatie van de Vastenavend-optocht?	Gaan we inplannen bij vaststellen voorlopig ontwerp.
	13	Hoe wordt gedurende de meerjarige bouwperiode geborgd dat de Vastenavendoptocht doorgang kan blijven vinden?	In de uitvraag van de reconstructie Westersingel wordt een criterium opgenomen waarin dit als randvoorwaarde wordt meegegeven.
	14	Wat is het effect op het GREX-resultaat als het aandeel sociaal iets wordt verlaagd of het aandeel duur verder wordt verhoogd (binnen de IPvE-grenzen)?	Het effect is positief op het financiële resultaat, maar binnen de grenzen van het IPvE kan dit percentage niet zonder meer worden verlaagd.
	15	Is er nog ruimte voor verdere optimalisatie zonder de kwaliteitsambities of het IPvE los te laten? Zo ja, welke scenario's zijn doorgerekend?	Nee, alle mogelijke inhoudelijke optimalisaties zonder kwaliteitsverlies zijn verwerkt. De enige mogelijkheid voor financiële optimalisatie zonder kwaliteitsverlies of het loslaten van het IPvE is het vinden van aanvullende subsidies.
	16	Kan inzichtelijk worden gemaakt hoe het financiële resultaat zich heeft ontwikkeld van circa €1,5 miljoen negatief in april 2026 naar €384.000 negatief in de huidige concept-GREX, inclusief het financiële effect per doorgevoerde optimalisatie?	De ontwikkeling van het financiële resultaat is gerealiseerd door aanpassing van het woonprogramma en stedenbouwkundige invulling, actualiseren van grondwaardes, actualiseren van de gecalculeerde kosten in de openbare ruimte en het realiseren van subsidiebijdragen. In verband met opgelegde

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
			geheimhouding op de inhoudelijke grondexploitatie kunnen bedragen in deze beantwoording niet worden vermeld.
	17	Wordt er naar gestreefd dat de bijdrage vanuit Stoelemat het huidige gemeentelijke tekort van ca. €384.000 (minimaal) compenseert?	Nee. Het bedrag voor de bijdrage vanuit de Stoelemat is niet onderhandelbaar, maar gebaseerd op vastgestelde kaders (nota kostenverhaal).
	18	Welke aannames over woningprogramma, grondwaarden en kostenverhaal op Stoelemat liggen ten grondslag aan de stelling dat de ontwikkeling daar “financieel haalbaar” is?	Woningbouwprogramma conform stedenbouwkundig plan, grondwaardes residueel berekend op basis van kosten (o.a. bouwkostenkompas) en opbrengsten (marktconsultaties bij makelaars) en een marktconforme grondprijs vanuit de eigenaar aan de ontwikkelaar.
	19	Wanneer wordt de anterieure overeenkomst met Mahler Vastgoed verwacht en wanneer kan de raad de financiële uitkomsten daarvan inzien?	Een anterieure overeenkomst (over kostenverhaal) kunnen we pas afsluiten als de ontwikkelaar bereid is om binnen de gestelde kaders (37 woningen) te ontwikkelen. Zodra de anterieure overeenkomst is gesloten door het college, daarna kan de raad die inzien.
	20	Wat gebeurt er als de onderhandelingen met Mahler Vastgoed tegenvallen of de bijdrage via de anterieure overeenkomst (aanzienlijk) lager uitvalt dan gehoopt? Zijn er scenario’s of maatregelen voorzien om het gemeentelijke tekort dan alsnog te beperken?	Het bedrag voor de bijdrage vanuit de Stoelemat is niet onderhandelbaar, maar gebaseerd op vastgestelde kaders (nota kostenverhaal). Er zijn geen aanvullende maatregelen voorzien.
	21	Wat is het financiële effect op de grondexploitatie wanneer binnen het woningbouwprogramma een groter aandeel woningen in het vrije/duurdere segment wordt gerealiseerd en het aandeel sociale woningen wordt verlaagd? Welke scenario’s zijn hiervoor doorgerekend?	Dan wordt de grondexploitatie positiever. We hebben hier niet verder aan gerekend, want dit valt buiten de kaders van het IPvE. Binnen de kaders heeft volledige optimalisatie plaats gevonden.
	22	Welke financiële kaders en doelstellingen hanteert de gemeente Bergen op Zoom bij haar grondbeleid en grondexploitaties? In hoeverre past een grondexploitatie met een negatief resultaat binnen deze kaders en doelstellingen, en op basis waarvan wordt in dit geval aanvaardbaar geacht dat de gemeente het geraamde tekort draagt?	Dit is gebaseerd op de Nota grondbeleid 2024. Het streven is een budgettair neutrale grondexploitatie. De raad kan besluiten een negatieve grondexploitatie vast te stellen en te dekken vanuit de algemene middelen vanwege maatschappelijke belangen en meerwaarde, zoals bijvoorbeeld 66% betaalbaar en het toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteit.
	23	In hoeverre is onderzocht of hogere grondopbrengsten voor de woningen in het vrije/duurdere segment mogelijk zijn? Wat zou bijvoorbeeld het effect op de grondexploitatie zijn wanneer de opbrengst per vrije-sectorwoning met € 7.000 wordt verhoogd, en welke gevolgen zou dit naar verwachting hebben voor de financiële haalbaarheid en verkoopbaarheid van deze woningen?	We hebben een zo realistisch mogelijke prognose gemaakt voor de opbrengsten op basis van marktanalyses. Als we nu hoger gaan zitten, dan rekenen we onszelf rijk met een onrealistische grondexploitatie en is de kans groot dat we dat niet kunnen realiseren.
	24	In het stedenbouwkundig plan wordt ingezet op extra groen en een hoogwaardige groene openbare ruimte. Welke structurele beheer- en onderhoudskosten brengt het extra groen met zich mee, en hoe verhoudt dit zich tot de voorgenomen bezuinigingen op het groenonderhoud (IMBK)?	Het verschil in kosten van onderhoud verharding en onderhoud groen niet groot. Er komt geen aanzienlijk areaal bij.