

Technische vragen Politieke Markt op 6 december 2018
Betreft: Ontwikkeling locatie Marskant

Dhr. I. Cetinkaya

V: Welbions was in het vorige contract verantwoordelijk voor het opruimen van het puin tot een bedrag van €250.000. Waarom neemt de gemeente het risico van de verslechtering op de bodemsanering over van Welbions?

A: Welbions was tot €250.000 verantwoordelijk voor de bodemsanering en niet voor het opruimen van bodemvreemde materialen. De bodemsaneringspost wordt niet overschreden. De tegenvaller zit in het opruimen van bodemvreemde materialen.

Voor de volledigheid wordt hieronder het verschil tussen een bodemsanering en het verwijderen van bodemvreemd materiaal geduid:

Bodemsanering : Onder saneren wordt verstaan het beperken en zoveel mogelijk ongedaan maken van verontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem. Bij de gebiedsgerichte aanpak gaat het niet langer om de traditionele manier van saneren (functiegericht en kosteneffectief saneren), maar om het beheersen van de verontreiniging (risicobeheersing). Dit valt ook onder saneren in de zin van de Wbb (= Wet bodembescherming).

Verwijderen Bodemvreemd materiaal : het verwijderen van materiaal zoals minerale, niet natuurlijke bestanddelen (puin, vliegas, slakken) en niet-minerale, niet-natuurlijke bestanddelen (glas, plastic, behandeld hout).

V: Als de kosten gedeeld worden door de m² uitgeefbare grond kom je op €461 per m². Als de opbrengsten gedeeld worden door het aantal m² kom je op €364 per m². Hoe kan het dat de prijs per m² voor de verwerving hoger uitvalt dan de opbrengsten?

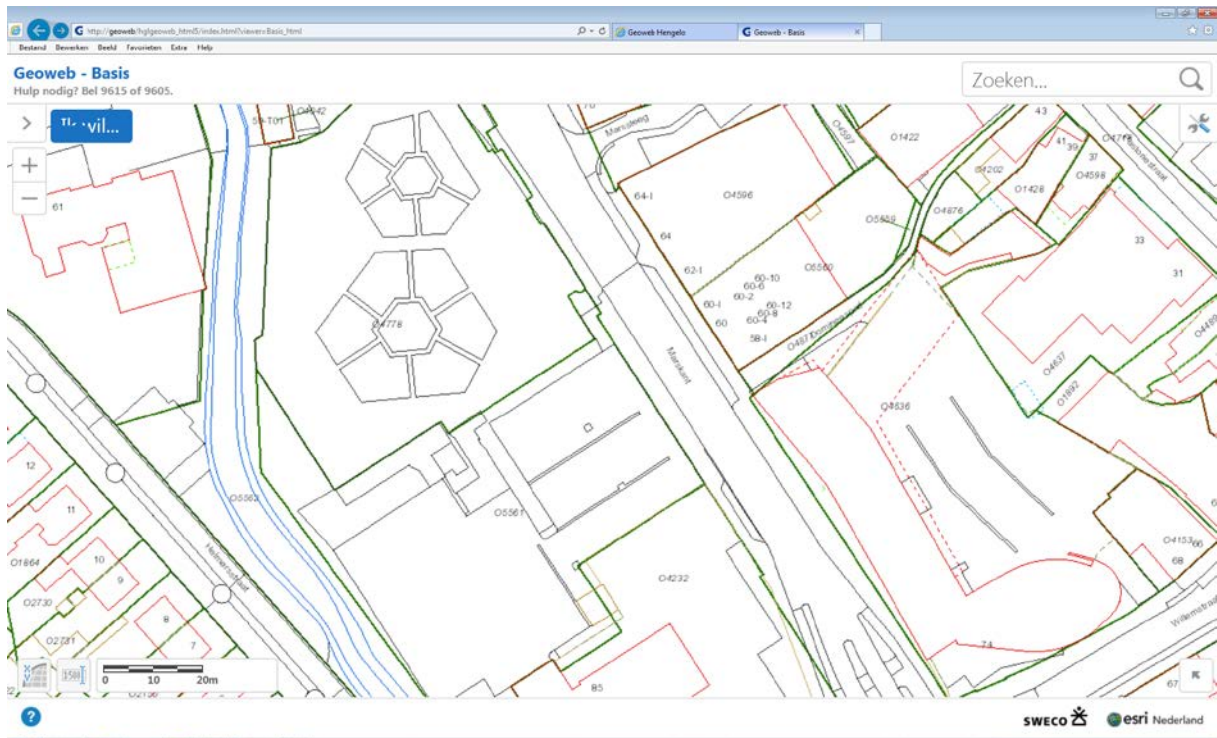
A: De bedragen hoeven niet per m² uitgedrukt te worden. We kopen in voor €2,4 miljoen en verkopen voor €1,8 miljoen. Dat is een van de redenen waarom er op het totaal een verlies is van €1,9 miljoen.

V: Is de waarde dan bepaald door Welbions?

A: De waarde wordt mede bepaald door de waarde waarvoor Welbions heeft ingekocht met de verwachting dat er tot 125 appartementen gerealiseerd konden worden.

Welbions heeft twee kavels verworven (zie de kaart hieronder):

- O5561: Welbions heeft de grond van de gemeente in 2011 gekocht voor €0,9 miljoen.
- O4778: Welbions heeft de grond in 2013 voor €1,7 miljoen van Domijn gekocht.



Dhr. I. Yikilmaz

V: Er wordt veel geld gestopt in dit gebied door de gemeente. Welbions verkoopt haar gronden aan de gemeente. Wordt Welbions daar slechter van?

A: Er kan niet in de boeken gekeken worden van Welbions. Het is daarmee ook niet inzichtelijk hoeveel plankosten ze gemaakt hebben en hoeveel renteverlies ze hebben. Wel is zichtbaar waarvoor ze de gronden aan de Marskant verworven hebben. Op basis daarvan legt Welbions geld toe.