

Vragen van Marcel Roelofsma:

*Als de gemeente eerder gedwongen (of naar eigen zeggen vrijwillig) heeft besloten tot eeuwig voortdurende beheersmaatregelen, zou het dan ook niet zo moeten zijn dat de kosten daarvan bij de ontwikkeling van de wijk betrokken zouden moeten zijn?*

Antwoord:

De aanleg en de kosten van de besloten beheermaatregelen zijn in het begin wel betaald uit de grondexploitatie (grex) van de wijk. Maar het is een misverstand dat er ontzettende winst op de ontwikkeling van deze wijk is gemaakt. Met de grondwaarde, die het grondbedrijf via de uitgifte in erfpacht heeft gerealiseerd, is een hele woonwijk gebouwd.

De bouw van een wijk wordt ondergebracht in een grex omdat de kost voor de baat uit gaat. Er moet eerst geïnvesteerd worden voordat de grondopbrengsten kunnen worden geïncasseerd.

Om Roomburg te kunnen bouwen moesten eerst de tuinders en andere bedrijven die in Roomburg waren gevestigd worden verworven. Daarna moest de grond bouwrijp gemaakt worden. Daar moesten o.a. de aanwezige opstallen gesloopt. Ook daar waren nog bodemsaneringskosten bij betrokken vanwege de activiteiten die de tuinders (bijvoorbeeld onder ketelhuizen) en bedrijven hadden ontwikkeld om de grond schoon te maken. Voor Asbest is er ook gesaneerd.

Daarna is er met grond opgehoogd en riolering aangelegd en was de grond bouwrijp.

Vervolgens konden de woningen in verschillende fases worden verkocht. De grond waar uw woning op werd gebouwd rekende uw af bij het gemeentelijk Erfpachtbedrijf. Daarna startte de bouw door de verschillende bouwbedrijven, die actief zijn geweest bij de realisatie van de wijk en waar u de woning van hebt gekocht of gehuurd. Want er zijn ook sociale huurwoningen gebouwd en een woonwagenvakje. Voor de sociale huurwoningen heeft de gemeente Rijkssubsidie ontvangen. Met die subsidie kwam de grex op een kleine plus uit. Want als er een fase klaar was, moest de inrichting ook nog worden gefinancierd. Zoals de aanleg van wegen met verlichting, er zijn sloten en waterpartijen gegraven, groen aangelegd kortom alles wat nodig was om een wijk in te richten. Naast de inrichting van de wijk is ook het aangrenzende park Matilo uit deze grex betaald.

Nadat de wijk klaar was inclusief Park Matilo is de grex afgesloten. Het openbaar gebied is overgedragen aan het cluster Beheer, die verantwoordelijk zijn voor beheer en onderhoud en die kosten worden gedekt door de Onroerende Zaak Belasting. Vanaf dat moment zijn de kosten voor de beheermaatregelen voor 'de Bult' betaald uit het krediet LUBO (Leids Uitvoeringsprogramma Bodem en Ondergrond) De dekking voor dat krediet komt inderdaad grotendeel nu nog van het Rijk vanwege een convenant dat het rijk met de gemeenten, provincies en waterschappen heeft gesloten, dat tot en met 2020 loopt.

*Met andere woorden: zijn deze kosten niet verdisconteerd in uitgifteprijs van grond en bepaling erfpachtsommen ?*

Antwoord:

Nee dat had nooit gekund. Als we die kosten hadden kunnen verdisconteren in de grondwaarde dan zouden de woningen onverkoopbaar zijn geworden omdat ze niet zouden kunnen worden verkocht voor een marktwaarde. De grondwaarde was trouwens gebaseerd op een residuele grondwaarde. Het residu wordt berekend op basis van de getaxeerde marktwaarde van de woning en de grond onder aftrek van de stichtingskosten van de woning.

*Dat besluit is toch niet genomen hopen op eeuwig durende rijkssubsidie?*

Antwoord:

Het besluit voor het nemen van de beheermaatregelen rond de Bult is genomen omdat het bestuur van Leiden het heel belangrijk vond dat er nieuwe woningen zouden worden gerealiseerd omdat er ook toen al meer vraag dan aanbod was.