

RAADSVRAGEN MET ANTWOORD

Nummer : 105-567
Onderwerp : project Galgeriet
Portefeuillehouder : Ton van Nieuwkerk
Datum : 31 januari 2024

Vragen van de fractie van JOUW Waterland aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 19 januari 2024).

Aanleiding/toelichting vragen 1 t/m 3

Naar aanleiding van het RID 105-565 is de teleurstelling bij onze fractie groot, want het betekent dat onze woningzoekende nog langer op hun woning moeten wachten.

De motivatie snappen wij gedeeltelijk, doordat er prijsafspraken zijn gemaakt van een aantal woning-klasse en de gestegen bouwkosten daalt de winst van de projectontwikkelaar.

Onze fractie heeft hier vragen over:

In de overeenkomsten is opgenomen dat de afgesproken koopsommen van de woningen stijgen met 2% per jaar en voor de sociale koopwoningen was de prijs vastgesteld op € 210.000,00 inclusief P-plaats.

Door de verstreken periode zijn die koopsommen thans rond de € 250.000,00.

Vraag 1

Klopt de constatering dat de koopsommen jaarlijks minimaal € 5.000,00 stijgen en dat de potentiële kopers daar niets voor terugkrijgen?

Antwoord 1

In de REOK is bepaald (lid 12.8) dat jaarlijks aan het begin van ieder kalenderjaar de koopsommen worden geïndexeerd met het gemiddelde van CPI (alle bestedingen) en de Inputprijsindex bouwkosten nieuwbouwwoningen. De koopsommen van de percelen grond worden jaarlijks wel met een vast percentage van 2% geïndexeerd.

Vraag 2

Klopt het dat de project ontwikkelaar door de verkoop uit te stellen jaarlijks zeker zo'n 3.5 miljoen extra verkoopopbrengsten krijgt?

Antwoord 2

Door de afgesproken indexering die jaarlijks wijzigt, stijgen de woningprijzen. Daar staat tegenover dat de gestegen bouwrijzen voor rekening komen van de projectontwikkelaar. Het is dus niet exact aan te geven hoeveel de verkoopprijzen jaarlijks stijgen omdat die afhankelijk zijn van de inflatie die in de indexcijfers is verwerkt.

Vraag 3

Levert deze aanpassing van de fasering alleen voor de projectontwikkelaar voordelen op?

Antwoord 3

Nee. Voor de gemeente zijn er drie voordelen:

- 1. Er is meer zekerheid dat er kan worden gestart met de bouw.*
- 2. Dat betekent dat aan de subsidievoorwaarden om binnen drie jaar te starten met de bouw van woningen in 2024 kan worden voldaan.*
- 3. De grond voor fase 2 kan eerder worden afgenomen dan dat 70% is verkocht. Conform de werkafspraken zal dat vóór 1 april 2024 zijn.*

Aanleiding/toelichting vraag 4

We praten in de raad altijd graag over participatie van de inwoners en de gemaakte keuze is niet in het belang van de geïnteresseerde inwoners van Waterland en zij zijn ook niet betrokken bij de gemaakte keuze.

Tussen het schrijven van de RID en de dag van vandaag is de hypotheekrente gezakt met 0,7% is er meer leencapaciteit op basis van het energielabel van de woning, kunnen alleenstaande meer lenen omdat de woonquote voor deze groep is verruimd en is er een aangepaste regeling voor studieverplichtingen. Onze fractie heeft hierover een vraag:

Vraag 4

Waarom is er niet gekozen voor het te koop aanbieden van de woningen overeenkomstig de afgesproken fasering en op dat moment geldende koopsommen? Waarbij altijd nog de conclusie had kunnen worden getrokken dat verkoop van 70% niet gerealiseerd is.

Antwoord 4

Er is sprake van economische tegenwind, waardoor er een te groot risico is inzake de verkoop van grote aantallen koopwoningen in fase 1 en 3. Hierdoor is er een reëel risico dat de 70%-verkoop niet wordt gehaald. Er is dan risico van uitloop en terwijl de subsidie-eis is dat er eind 2024 gestart is met de woningbouw. Daarmee zou de start van de woningbouw van het Galgeriet worden vertraagd en ontstaat een strijdigheid met de voorwaarden van de WBI-subsidie. Dat willen we uiteraard voorkomen.

Aanleiding/toelichting vragen 5 t/m 8

Wij zouden graag deze weg toch bewandeld zien omdat het zou betekenen dat als er kopers zijn voor deze woningen de koopsom vaststaat, er geen sprake meer is van een 2% indexering en de projectontwikkelaar dan contractueel verplicht is om het grondbelang van de betreffende fase te kopen. Op basis van de financieringsafspraken tussen de projectontwikkelaar en de Gemeente en de jaarrekening 2022 kunnen we constateren dat de gedane investeringen grote invloed hebben op de rentebepalingen in de jaarrekening en we kunnen tevens stellen dat de gestegen rente op leningen nu een negatieve invloed hebben op de kosten. We hebben hier een vraag over.

Vraag 5

Omdat de Gemeente de rente over de investering die de Gemeente betaald thans 3,7% niet vergoed krijgt van de projectontwikkelaar en de Gemeente alleen de 2% indexering van de koopsommen ontvangt, verliezen we nu 1,7% aan rentelasten circa 200.000,00 per jaar. Klopt deze constatering?

Antwoord 5

Op hoofdlijnen klopt deze constatering. Het exacte bedrag is moeilijk op voorhand te bepalen, want dat is afhankelijk van moment van verkoop, van het moment van aantrekken van leningen en van het moment van rentebetaling. Het bedrag van € 200.000,- is lastig zo één op één aan te sluiten. In overeenkomsten is uitgegaan van een vast percentage voor de indexering van de koopsommen. Bij het aangaan van onze gemeentelijke financiering worden wij in de huidige situatie geconfronteerd met hogere rentepercentages voor onze leningen. Afsluitend merken wij op dat het nu ontstane nadeel voor de gemeente van de gemaakte afspraken in een eerder stadium juist een omgekeerd effect heeft gehad, namelijk een nadeel voor Galgriet BV toen de rente lager was dan 2%.

Aanleiding/toelichting

Terug naar het RID; Wat onze fractie zorgen maakt is de discussie over de 100 parkeerplaatsen. Tijdens voorgaande Galgriet besprekingen werden deze 100 parkeerplaatsen dubbel gewaardeerd in de vorm van, beschikbaar voor de bezoekers van de supermarkt, de Bierderij en ter voorkoming van parkeeroverlast in het centrum. Pas later werd het Hotel toegevoegd aan het plan zonder extra waardering van P plaatsen.

Overeenkomstig de CROWN norm zou een supermarkt van 1.500 m² 5,9 parkeerplaats per 100m² moeten hebben, dat betekent 89 parkeerplaatsen. Als we akkoord gaan met het uitbreiding naar 1.800 m² dan zouden dat 106 parkeerplaatsen moeten zijn. Maar ook de Bierderij, die een oppervlakte heeft van tenminste 500m² zou minimaal 40 parkeerplaatsen moeten hebben. Maar ook een hotel met 56 kamers zou een CROWN verplichting hebben van bijna 40 Parkeerplaatsen. We hebben hier een vragen over:

Vraag 6

In eerdere toelichtingen is aangegeven dat de supermarkt minder parkeerplaatsen nodig had dan gesteld in de CROWN norm omdat de 100 extra plaatsen zorgde voor voldoende extra plekken die daarmee dubbel of driedubbel werden geteld (extra P voor de supermarkt, extra P voor de Bierderij en Hotel en voor ontlasting van het centrum). Waarom wil het College nu van deze waardering afwijken?

Antwoord 6

In de beleidsregel Parkeren Galgriet is uitgegaan van 5 parkeerplaats per 100 m² (onderdeel van het bestemmingsplan, bijlage 6A Memo parkeernormen bij koopovereenkomst) en dat betekent dat voor de supermarkt 60 parkeerplekken moeten worden gerealiseerd. Er komen nu ca. 115 parkeerplekken waarmee voldaan wordt aan de gestelde norm. Een eventuele uitbreiding van de supermarkt is in ruil tegen andere commerciële meters. De totale meters commercieel wordt niet uitgebreid. Er is voldoende parkeerruimte.

Vraag 7

Is het college van plan om af te wijken van de CROWN norm terwijl juist de CROWN norm in het verleden voor een aantal afwijzingen van bouwprojecten zorgde?

Antwoord 7

Zoals in antwoord 6 is beschreven, gelden er voor Galgeriet andere parkeernormen en andere beleidsregels dan voor de overige bouwprojecten. In bijlage 6A Memo Parkeernormen wordt ook aangegeven hoe er wordt afgeweken van de 'standaard' CROW-normering.

Vraag 8

Op basis van de CROWN norm zou de supermarkt/de Bierderij en het Hotel 189 parkeerplaatsen moeten bevatten. In het RID staat dat een onafhankelijk deskundige een onderzoek gaat instellen om te beoordelen of er wel 100 parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden. Met welke onderzoek gaan we de bevindingen van de onafhankelijke deskundige vergelijken?

Antwoord 8

In de Beleidsregels parkeren, laden en lossen Galgeriet 2019 is opgenomen dat er 100 parkeerplaatsen voor bezoekers van de binnenstad in Galgeriet moeten worden opgenomen. De onafhankelijk deskundige zal, mede op basis van de uitkomsten van de monitoringsafspraken, de onderbouwingen en veronderstellingen toetsen die destijds aan de opgestelde beleidsregels ten grondslag hebben gelegen.