RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 105-565
Onderwerp	: Nadere werkafspraken tussen College van Waterland en Galgeriet BV ter uitwerking van de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst d.d.8 juli 2022
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Projectteam Galgeriet
Datum	: 19 december 2023

Kennisnemen van
nadere werkafspraken tussen College van Waterland en Galgeriet BV ter uitwerking van de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst d.d.8 juli 2022.

Samenvatting
Op 8 juli 2022 is de Koopovereenkomst tussen Projectontwikkeling Galgeriet B.V. en de gemeente Waterland en het eerste Addendum ondertekend.
Het tweede Addendum gaat over de voorwaarden van de WBI-subsidie en is 21 juli 2023 getekend.

Voor de aanpassing van de fasering is een bepaling in de koopovereenkomst opgenomen dat partijen dat in overleg kunnen doen.
Na het aanpassen van de fasering (start met 1e deel fase 2 in plaats van fase 1 en/of 3) is gebaseerd op de grootste kans dat er in 2024 gestart kan worden met de bouw van woningen conform de eis van het Ministerie voor de woningbouwsubsidie die in december 2021 is verstrekt. Voorwaarde is dat de start van de bouw van de woningen binnen drie jaar start. Het is een gezamenlijk belang dat we daar aan voldoen.
De woningbouwmarkt staat momenteel onder druk omdat de rente en de bouwprijzen zijn gestegen waardoor er op veel projecten geen 70% verkoop bereikt wordt om te kunnen starten met bouwen. Veel projecten in het land worden uitgesteld of stilgelegd. Het belang is bij Galgeriet om toch de start van de woningbouw mogelijk te maken. Daartoe is veel overleg geweest om te bezien onder welke condities daar de kansen het grootst voor zijn.
Er is afgesproken dat gestart wordt met een kleiner aantal woningen, wel grotendeels in de betaalbare huur en koop (inclusief de Boeglijn).
Door dit kleiner aantal woningen en kleiner perceel wordt in de tijd gezien de levering van de gronden en het ontvangen van de financiële bijdragen over een grotere periode gespreid. Door de levering van de grond van fase 2 uiterlijk op 1 april overeen te komen wordt dat voor een deel financieel gecompenseerd en geeft het ook aan dat er wederzijds vertrouwen is dat de realisatie van de woningen echt plaats gaat vinden vanaf eind 2024.
Onderstaande afspraken vormen een geheel.

Afgesproken is dat:

- fase 2 wordt gesplitst en dat het eerste deel (zonder hotel en ondergrondse garage) in Q4 2024 wordt gerealiseerd (start bouw);
- eerste betaling van Galgeriet BV vindt plaats na het onherroepelijk worden van de vergunning van fase 2 vóór 1 april 2024 (levering van de gronden met waarde € 5.8 miljoen); Galgeriet laat hierbij de voorwaarde voor deze fase los dat eerst 70% voorverkoop plaats moet vinden voordat levering grond en betaling plaats kan vinden;

- in Q1 2024 een planning gemaakt wordt voor de fasen 1 en 3;
- het tijdelijk parkeerterrein wordt verlengd tot juni 2026;
- Galgeriet BV heeft de wens om te onderzoeken of de supermarkt van fase 2 vergroot kan worden van 1.500 m2 naar 1.800 m2 bvo. Daartoe hebben zij een Distributie Planologisch Onderzoek uit laten voeren net als ten tijde van het bestemmingsplan in 2017. Na het onherroepelijk worden van de vergunningsaanvraag voor fase 2 die wordt ingediend voor 1 januari 2024 en in februari/maart 2024 afgegeven kan worden zullen zij een reguliere procedure starten en een verzoek indienen voor de vergroting van de supermarkt. De gemeente laat dit verzoek toetsen en laat daarvoor ook een second opinion DPO opstellen.
  De gemeente is bereid hieraan mee te werken binnen wet- en regelgeving, mits er een positief DPO is en de ruimtelijke procedure hiervoor realiseerbaar is.

Tijdens de voorbereidende Raadsvergadering is gevraagd duidelijkheid te verschaffen over de 100 parkeerplaatsen voor de overloop van de binnenstad en de afspraken die in de overeenkomsten zijn gemaakt. Daarin staat over deze plaatsen dat, indien uit onderzoek van een gezamenlijk aan te stellen onafhankelijk deskundige blijkt dat er minder dan 100 parkeerplaatsen behoeven te worden gerealiseerd, het College aan de Raad zal verzoeken dit aantal aan te passen. Of de Raad het verzoek van het college overneemt is aan de Raad. Dit is en blijft een Raadsbevoegdheid.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester