

RAADSVRAGEN ZONDER ANTWOORD

Nummer : 105-566
Onderwerp : project Galgeriet
Portefeuillehouder : Ton van Nieuwkerk
Datum : 19 januari 2024

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

Aanleiding/toelichting:

Naar aanleiding van het RID 105-565 is de teleurstelling bij onze fractie groot, want het betekent dat onze woningzoekenden nog langer op hun woning moeten wachten. De motivatie snappen wij gedeeltelijk, doordat er prijsafspraken zijn gemaakt van een aantal woningklassen 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.

1. Klopt de constatering dat de koopsommen jaarlijks minimaal € 5.000,00 stijgen en dat de potentiële kopers daar niets voor terugkrijgen?
2. Klopt het dat de projectontwikkelaar door de verkoop uit te stellen jaarlijks zeker zo'n 3.5 miljoen extra verkoopopbrengsten krijgt?
3. Levert deze aanpassing van de fasering alleen voor de projectontwikkelaar voordelen op?

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 alleenstaanden meer lenen omdat de woonquote voor deze groep is verruimd en is er een aangepaste regeling voor studieverplichtingen. Onze fractie heeft hierover een 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.

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.

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

Terug naar het RID; Wat onze fractie zorgen baart is de discussie over de 100 parkeerplaatsen. Tijdens voorgaande Galgrietbesprekingen 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 parkeerplaatsen per 100m² moeten hebben, dat betekent 89 parkeerplaatsen. Als we akkoord gaan met de uitbreiding naar 1.800 m² dan zouden dat 106 parkeerplaatsen moeten zijn. 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 enkele vragen over:

6. In eerdere toelichtingen is aangegeven dat de supermarkt minder parkeerplaatsen nodig had dan gesteld in de CROWN-norm omdat de 100 extra plaatsen zorgden 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?
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?
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 welk onderzoek gaan we de bevindingen van de onafhankelijk deskundige vergelijken?