VERTROUWELIJK MEMO

Bij raadsbesluit d.d. 16 september 2021 is de geheimhouding op deze memo opgeheven.

De raadsgriffier,
Th.G.L. Greep

Van : J. Kaars

Aan : gemeenteraad

Onderwerp : stand van zaken Galgeriet

Datum : 20 april 2021

---

1. INLEIDING

Wij bieden u dit memo inzake de stand van zaken Galgeriet onder geheimhouding aan vanwege de gevoelige informatie die in dit memo staat. Het gaat hierbij met name om het financiële componenten en de risico's die benoemt worden. Wanneer deze openbaar worden kan dit directe of indirecte nadelige gevolgen hebben voor de gemeente Waterland.

2. ALGEMEEN

Het project Galgeriet is een complex project in een complexe omgeving. Dat is bekend.
Na jaren van onduidelijkheid en onzekerheid is het uiteindelijk gelukt een start te maken met het project.
De behoefte aan de voorgenomen bouw van woningen is groot.
De eerdere onduidelijkheid en onzekerheid zijn ook een waarschuwing voor de complexiteit van het project.

2.1 Complexiteit

De complexiteit wordt veroorzaakt door een samenspel van factoren:

- Het project is een herontwikkeling van een bedrijventerrein. Daardoor zijn de kosten van verwervingen relatief hoog en ligt er een financiële uitdaging om het project te realiseren.
- De beschikbare oppervlakte te bebouwen grond is relatief klein.
- Er ligt een saneringsopgave die fors is.
- Er is sprake van complex grondwerk met grondzettingen, damwanden en garagekelders.
- Zowel bestuurlijk als ambtelijk was er geen ervaring met een groot project.
- Er moest draagvlak verkregen worden onder de bevolking.
- Het project ligt buitendijks.
- De afhankelijkheid van andere bestuurslagen is groot.

De aanpak van het project is er één van de betrokkenheid van de bevolking te optimaliseren. Stadsdebatten, de periodieke nieuwsbrief en het aangaan van de gesprekken met belangengroepen als ondernemersvereniging, stadsraad, de bruine vloot en anderen heeft ertoe bijgedragen dat het draagvlak in de gemeenschap voor het project is toegenomen.

Ook de informele raadsavonden die hebben plaatsgevonden, hebben ertoe geleid dat het bestuur meegenomen werd over hoe het project zou kunnen worden uitgerold en wat de kansen en risico's daarvan zijn. Een consistente bestuurlijke lijn met uitgangspunten die niet meer ter discussie komen is noodzakelijk voor het realiseren van het project.

Daar waar bedrijven in de knel kwamen in hun continuïteit door de planontwikkeling, is gesteld dat aankoop mogelijk zou moeten zijn tegen de waardering uitgaande van art. 40 Onteigeningswet en op basis van verplaatsing van de bedrijven. Omdat vooraf al werd ingeschat dat niet alle gronden en opstallen "onderhands" zouden kunnen worden aangekocht, is ook altijd rekening gehouden met de mogelijkheid van een procedure tot onteigening.

Met de betrokken marktpartijen, in eerste instantie alleen Hoorne Vastgoed, maar later ook BPD, is een wijze van samenwerken overeengekomen waarbij de gemeente optimaal faciliteert, maar minimaal risico draagt. Daarbij zijn vrijwel alle kosten die in het project ontstaan voor rekening van de marktpartijen. Het financieel kader is gedeeld met de raad, evenals de keuzes die daarin gemaakt worden en de dilemma's die daarbij ontstaan.

De gemeente verkoopt vanuit de faciliterende houding slechts haar grond aan de marktpartijen tegen een relatief hoge waarde. Daarbij heeft de gemeente voorwaarden gesteld aan de wijze waarop het project wordt vormgegeven. Alle kosten die in het project worden gemaakt zijn voor rekening van de marktpartijen met een paar uitzonderingen. De werkelijke levering van gronden zou in de volgende fase van contracteren plaatsvinden, omdat daarmee sturing ontstaat op die voorwaarden.
De marktpartijen hadden als voorwaarde dat de omgevingsaanvragen door de gemeente worden goedgekeurd alvorens ze tot betaling zouden overgaan, alsmede dat een redelijk deel van de te bouwen woningen zouden zijn verkocht.
Op deze manier kon de gemeente de hoogst mogelijke grondprijs incasseren.

2.2 Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan was een uitdaging als pilot van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte op basis van de Crisis- en herstelwet, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet. De wijze van inspraak is daarbij iets anders als gebruikelijk. Uiteindelijk heeft het ertoe geleid dat er slechts één bezwaar is ingediend tegen het bestemmingsplan en bij een ingrijpend project is dat erg weinig en mag voor de gemeente als compliment worden opgevat. Zeker als mee wordt gewogen dat het bestemmingsplan in een zeer hoog tempo is vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt omgeven door een aantal beleidsregels die van toepassing zijn. Gaandeweg komen we tot de conclusie dat een aantal van die beleidsregels iets moet worden bijgeschaafd. Daarvoor zijn acties uitgezet.

2.3 TEO
De wijk moet gasloos worden gebouwd, met een EPC 0. Na extern advies is besloten de verwarming van de wijk vorm te geven door een TEO, een grote WKO die zijn temperatuur wint uit oppervlaktewater. De eerste stappen in de aanbesteding daarvan zijn door de gemeente genomen.

2.4 REOK
In december 2019 is de realisatieovereenkomst met de marktpartijen getekend. Deze is ook uitgebreid in de raad besproken en er is mee ingestemd.
Wat is er sinds die tijd gebeurd? Het lijkt voor de buitenwereld alsof het project in de vertraging zit. De volgende factoren spelen daarin een rol:

- Door personele wisselingen bij zowel de marktpartijen als de projectgroep van de gemeente staat de continuïteit onder druk.
- Corona zorgt voor problemen bij effectieve afstemming en bijvoorbeeld beperking van intensieve fysieke samenwerking op het projectbureau.
- In het project is een zware technische tegenvaller m.b.t. bouwrijp maken boven water gekomen, die aan de voorzijde niet was voorzien. De effecten daarvan zijn nog niet helemaal definitief in beeld.

3. DE STAND VAN ZAKEN OP ONDERDELEN

3.1 Bouwrijp maken
Na het doen van diepere boringen, sonderingen, in de bodem is gebleken dat de bodem veel minder stabiel is als verwacht. Dat heeft twee effecten. Ten eerste moet er veel meer grond als voorbelasting worden opgebracht als eerder aangenomen. Bovendien moet die grond veel langer blijven liggen als eerder ingeschat.

Daarnaast blijkt als bijkomend probleem dat de stabiliteit van de waterbodem erg slecht is, waardoor de damwanden, die voor de kade moeten worden geslagen, veel langer en dikker moeten zijn als aangenomen. Bovendien kunnen de damwanden niet goed stabiel in de grond blijven staan. Daarvoor

moet ook een voorbelasting plaatsvinden op de waterbodem, dus aan de buitenkant van de damwanden, om na oplevering voldoende stabiliteit aan de damwanden te kunnen geven.
Om de waterbodem te kunnen voorbelasten aan de buitenzijde van de damwanden is het plaatsen van een tweede damwand nodig om er voor te zorgen dat de grond die wordt aangebracht als voorbelasting niet de Gouwzee in verdwijnt. De betreffende onderdelen hebben een aantal maanden in beslag genomen om volledig uitgezocht te worden en zijn nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Hierdoor is vertraging ontstaan. Al met al veel extra kosten welke geschat worden op een tegenvaller van 6 miljoen.

In het kader van de zoektocht naar alternatieven voor de problemen met het bouwrijp maken is ook onderzocht om de wegen die langs de dijk lopen niet voor te belasten maar te voorzien van een fundering van 1,5 m piepschuim, polystyreen. Dat geeft in ieder geval veel minder verkeersbewegingen van vrachtwagens met zand, scheelt ook veel tijd, maar lost niet alles op.
De gemeente staat hier positief tegenover, maar zal met behulp van een second opinion ook graag zekerheid willen dat dit ook voor in de toekomst een gegarandeerde instandhouding niet in de weg staat. Er zal dienaangaande ook aandacht moeten worden gegeven aan de overeenkomst waarmee de openbare omgeving wordt terug geleverd (het protocol van oplevering) aan de gemeente na oplevering van het werk.

3.2 Bouw
De bouw van de eerste fase is beter in beeld gebracht met een BIM-model. Een gedigitaliseerde manier van de bouwtekeningen in beeld brengen. Op basis van die analyse is ook met bouwers gesproken en uiteindelijk met De Nijs (Warmenhuizen) een afspraak gemaakt over de bouw van fase 1. Uit de eerste analyse blijkt dat de bouw anders moet worden vormgegeven als verwacht. Effect daarvan is dat een dieper gat, bouwput, moet worden gegraven en met damwanden moet worden afgezet, tegenvaller 2 mln. Bovendien blijkt dat de bouwkosten fors hoger uitvallen als door partijen begroot. Deze zijn met minstens 25% gestegen. Dus ook in de bouw forse tegenvallers.

3.3 Wat betekenen deze tegenvallers?
De marktpartijen zien een project, waarbij ze een hoge maar voor hen nog net acceptabele grondprijs met de gemeente hebben afgesproken, van een mooie kans onverwacht omslaan in een groot risico. En marktpartijen hebben de neiging om alle risico's die in beeld zijn te willen elimineren vóór ze een definitieve overeenkomst sluiten.
Wat zijn de risico's die nog in het project op dit moment te verwachten zijn:

- De aankoop van de Jachthaven Waterland is nog niet rond en de koopsom daarvan is nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat ook al voor fase 1, voor het slaan van de dubbele damwand, er overeenstemming moet zijn met de jachthaven, omdat er ook steigers worden opgeofferd voor die damwand. Een deel van de grond van fase 1 is op erfpacht Jachthaven Waterland (eigendom RWS).
- De koopsom van de gronden (waterbodem) van RWS is nog niet bekend.
- De kosten van de verwervingen in het kader van mogelijke onteigeningen, HYE en Combi, zijn nog niet bekend en tevens zit er een risico op de termijnen waarbinnen dit rond zou moeten zijn.
- De koopovereenkomst voor de fasering in het kader van de REOK is weliswaar bekend, maar de gemeente heeft aangegeven een ander betaalritme wenselijk te vinden.
- De kosten van bouwrijp maken van de volgende fase is nog niet bekend. Rekening wordt gehouden met een hoog kostenniveau. Tegenvallers kunnen worden verwacht.
- De kosten van de TEO zijn voor marktpartijen onzeker geworden. Aan de andere kant heeft de TEO ook zekerheid nodig over het aantal woningen en de termijn waarop ze beschikbaar komen.
- De bovenwijkse kosten van de gemeente in het kader van kostenverhaal zijn nog niet voldoende duidelijk.
- De marktontwikkelingen, corona, hogere bouwkosten, risico op afzet van de woningen blijft als regulier risico.

3.4 Aankoop Jachthaven Waterland
De gemeente faciliteert de gesprekken met de jachthaven. Mede omdat er een koppeling is gemaakt met de verkoop van Jachthaven Hemmeland blijft de gemeente aan tafel. De koop moet worden gesloten tussen de marktpartijen en de Jachthaven Waterland. De gemeente is als koper niet in beeld. Mogelijk op

verzoek van Galgeriet BV wel als partij om tot de fiscaal meest gunstige oplossing te komen. Er is nog geen overeenstemming tussen Jachthaven Waterland en marktpartijen.

3.5 RWS
RWS heeft de te verkopen gronden overtollig verklaart. Dat is een formele stap die betekent dat er geen formele redenen meer zijn de gronden niet te verkopen. Het Rijksvastgoedbedrijf is de interne makelaar binnen de Staat die de verkoop met effectueren. Het opstellen van een vraagprijs en taxatie kost veel tijd omdat de waardebepaling ingewikkeld is door vervuiling van de grond, mogelijke verjaring en de vigerende erfpacht op de percelen. Binnen een maand moet dit wel bekend zijn is de verwachting.

3.6 Onteigeningsprocedure
De onteigeningsprocedure loopt. Het voorstel Koninklijk Besluit wordt op dit moment getoetst bij de Raad van State. Uiterlijk medio juni is het KB afgegeven, waarna de rechtbankbehandeling van de onteigening kan gaan lopen.

3.7 Koopovereenkomst per fase
In te kader van de reok is afgesproken dat er een koopovereenkomst wordt gesloten per fase, zodat sturing door de gemeente mogelijk blijft. De betaling zou plaatsvinden na dat de omgevingsvergunning voor de fase onherroepelijk is verleend en nadat 70% van de woningen is verkocht. Op deze manier is het risico voor de marktpartijen iets bekaderd, met als effect een hoge koopsom voor de gemeente.
En eerdere betaalmomenten hadden een hoger risico bij de marktpartijen gegeven en daarmee ook een substantieel lagere koopsom voor de gemeente. Juist omdat om fiscale redenen de levering van de gronden naar voren moet worden gehaald ontstaat er enige discussie over deze systematiek.

De marktpartijen geven aan dat de koopovereenkomst voor fase 1 nu gesloten kan worden en dat levering kan plaatsvinden, maar dat betaling conform REOK zou moeten geschieden, dus ná omgevingsaanvraag en ná 70% voorverkoop. Als het betaalmoment naar voren moet worden gehaald zou dat een substantiële korting op de koopsom tot gevolg moeten hebben.
Daarentegen hebben we voorgesteld de koopsom te betalen conform REOK, maar wel de verplichting tot betaling met een uiterste termijn in de toekomst vast te leggen, een uiterlijk moment van betalen, zodat in de administratie ook een echte debiteur in staat. Die uiterlijke termijn zou dan over een jaar of vijf moeten zijn, waarbij het vrijwel zeker is dat betaling eerder plaatsvindt op basis van de REOK.
De renteafspraak met de marktpartij is 2% over dat deel van de koopsom dat door de gemeente "voorgefinancierd" is, de aankoop van de bedrijven die verplaatst zijn voor een totaalbedrag van circa 10 miljoen. Dus een € 200.000,-- renteopbrengsten per jaar, in de overeenkomst gedefinieerd als verhoging van de koopsom en niet zozeer als rente.

Door de risico's op andere vlakken zijn de marktpartijen nu bezig deze risico's beter beheersbaar te krijgen, voordat hier wordt "bewogen". De voortgang is dus afhankelijk geworden van enkele andere risico's zoals benoemd.

3.8 Kosten bouwrijp
Deze kosten voor de volgende fase is ingewikkeld. Het te dempen water ligt tegen de vaargeul aan en dus treden daar nog weer moeilijkere omstandigheden op als aan de zijde van fase 1.
Bovendien is de verwachting dat kade aan de kant van 't Prooyen geheel vervangen moet worden en dat daar ook damwanden moeten worden geplaatst.
De voorbelasting is nog niet duidelijk, omdat daarvoor gesondeerd moet worden en dat kan pas na overeenstemming met de jachthaven.
Daarnaast is nog niet besloten hoe dit deel van het project ontsloten wordt ten behoeve van de bouw. De wegen door het plangebied zijn daarvoor minder geschikt en overwogen wordt een tijdelijke bouwweg door het water aan te leggen naast de kade van fase 1. Ook dit werkt kosten- verhogend.

3.9 TEO
In de REOK is opgenomen dat de marktpartijen een bijdrage doen aan de TEO ter grootte van €4.200,-- per woning die wordt gebouwd. In de REOK is opgenomen dat de TEO wordt aangelegd ten behoeve van de verwarming van de woningen. De marktpartijen zijn er vanuit gegaan dat ook de

warmwatervoorziening in de woning (douche en warm tapwater) door de TEO wordt geleverd. Dat is echter niet zo verwoord in de REOK.
Het regelen van het warm tapwater via de TEO geeft een kostenverhoging van € 2.500,-- tot € 3000,-- per woning. Als de marktpartijen dat zelf regelen buiten de TEO om kan dat bedrag voor hen ook nog hoger worden. Hierover is dus ook nog geen overeenstemming. Voor het gehele project is dit een kostenpost van circa 2 mln. Voor de volgende fase zou de gemeente zelfs kunnen overwegen dit onder te brengen in het kostenverhaal en op die manier dwingend te regelen dat de TEO ook in het tapwater voorziet.
De gemeente heeft de procedure aanbesteding TEO opgestart. Gezien de discussie over de kosten en ook over termijnen en onzekerheden is deze even "on hold" gezet tot de afspraken op onderdelen duidelijker zijn. Dit heeft echter zijn beslag op de technische uitwerking van fase 1 en daarmee de voortgang van de start bouw.

3.10 Feitelijke stand van zaken puntsgewijs

- Omgevingsvergunning fase 1, 198 woningen, is conform REOK (3 maanden vertraging door corona) aangevraagd maar even "on hold" gezet in afwachting van het formele besluit over onteigeningen en aankoop gronden RWS. Welstand heeft inmiddels per e-mail akkoord gegeven, formele besluit wordt op korte termijn verwacht.
- Omgevingsaanvraag openbare omgeving voor fase 1 en 2 worden op korte termijn ingediend.
- Omgevingsaanvraag voor bouwrijp maken kavel waar Z. van der Lingen naar toe verplaatst wordt, zal op korte termijn ingediend worden.
- Omgevingsaanvraag gebouw is door Z. van der Lingen ingediend, maar nog niet compleet genoeg.
- Start plaatsing damwanden is voorzien in het najaar, maar afhankelijk van afspraken met RWS en Jachthaven Waterland.
- Structuurplan van fase 2 in kwaliteitsteam behandeld en op hoofdlijnen akkoord bevonden. Er vindt nog overleg plaats over het te realiseren programma. Indiening omgevingsaanvraag fase 2 wordt dit jaar verwacht.
- Zowel marktpartijen als gemeente streven er naar om voor de zomer 2021 de koopovereenkomst fase 1 af te sluiten.

Met vriendelijke groet,

Jelle Kaars