

Aan: College van B&W

Van: PvdA fractie Waterland

Datum: 26 februari 2018

Onderwerp: vragen over aanvullende samenwerkingsovereenkomst Galgeriet

Hieronder treft u aan onze vragen over de Aanvullende samenwerkingsovereenkomst Galgeriet.

1. In de samenwerkingsovereenkomst van 24 november 2017 is sprake van een (uiterlijk op 15 februari) op te stellen realisatieovereenkomst. Is de nu voorliggende aanvullende samenwerkingsovereenkomst de desbetreffende realisatieovereenkomst. Zo ja, waarom heet deze overeenkomst dan niet 'realisatieovereenkomst'. Zo nee, wanneer wordt de realisatieovereenkomst dan wel afgesloten?

Voorliggende overeenkomst is een aanvullende overeenkomst op de sok. Inde overeenkomst is in artikel 19 opgenomen dat er uiterlijk 1 augustus een realisatie overeenkomst moet zijn gesloten. Mocht dat onverhoopt niet lukken dan zal per fase een aparte realisatie overeenkomst worden gesloten. Daarbij heeft de gemeente dan meer grip op zowel programma , kwaliteit en financiën, van het project

2. Wanneer wordt de aanvullende samenwerkingsovereenkomst door de partijen ondertekend en wat zijn de gevolgen/risico's van het feit dat de datum van 15 februari niet is gehaald?

De aanvullende overeenkomst zal op 20 maart worden getekend, waarbij u op 8 en (eventueel) 15 maart in de gelegenheid bent om over de aanvullende samenwerkingsovereenkomst in uw raad te spreken.

3. Wij zijn blij met de bepaling met de in artikel 5 genoemde 'minimaal 600 woningen' en de verdeling 30 - 10 - 60. In welk document wordt dit formeel definitief vastgelegd? Hoe kan de gemeente waarborgen dat deze aantallen (zowel het aantal als de verdeling) worden gehaald?

Dat wordt gewaarborgd door per fase overeenkomst een aantal sociale woningen mee te definiëren danwel in iedere te contracteren fase daar sluitende afspraken over te maken.

En kan de trapsgewijze fasering van verkoop van gronden hier nog voor problemen zorgen?

Maw: worden de sociale woningen ook in de eerste fasen ondergebracht?

Nee een trapsgewijze verkoop garandeert beter dat het programma wordt gespreid over de te definiëren fasering.

4. Is de keuze om wel of niet een hotel op het Galgeriet mogelijk te maken een verantwoordelijkheid van de gemeenteraad? Zo ja, wanneer wordt dit besluit voorgelegd?

Indien er economische ruimte is voor een hotel, en het College daar de wenselijkheid van heeft besloten zal dit worden meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan. Uw raad zal in het kader van de goedkeuring van dat bestemmingsplan daar dus een besluit over moeten nemen. Vooruitlopend hierop kunt u als raad bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan uw ideeën hierover naar voren brengen.

5. In artikel 9, lid 1 wordt voorgesteld om gronden (jachthaven) in erfpacht uit te geven en dat dit goedkeuring van de Raad vraagt. Zal het College dit punt afzonderlijk voorleggen aan de Raad? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?

De gehele transactie met de jachthaven Waterland waarbij een deel van de jachthaven Waterland kan worden verworven ten behoeve van het project en tegelijkertijd de jachthaven Het Hemmenland in erfpacht kan worden uitgegeven, is complex. De gehele transactie zal aan uw raad worden voorgelegd.

6. In artikel 10 is opgenomen dat de keuze of de gemeente of de marktpartijen gronden zullen aankopen zal plaatsvinden na overeenstemming over de grondexploitatie. Wij verwachten dat dit medio augustus 2018 zal zijn. Klopt dit? Waarom is het bijbehorend Raadsvoorstel dan nu al opgenomen dat er 4 miljoen euro voor de aankoop van gronden beschikbaar moet komen?

Zolang er geen realisatie overeenkomst is gesloten is het ook niet wenselijk dat er meer locaties door de marktpartijen worden gekocht. Daartoe is in lid 4 opgenomen dat de marktpartijen voortsnog geen nieuwe aankopen zullen doen. In het kader van een mogelijk te sluiten realisatieovereenkomst voor het gehele project zullen ook afspraken worden gemaakt wie het primaat heeft in het aankopen van gronden cq opstellen. Op dit moment is er vrijwel overeenstemming over de verwerving van een aantal hinder veroorzakende bedrijven in het plangebied. Om te voorkomen dat deze bedrijven niet kunnen herinvesteren op een andere locatie is vooruitlopend op definitieve danwel gefaseerde afspraken met de marktpartijen een kredietaanvraag gedaan zodat deze partijen ook zekerheid verkrijgen over hun toekomst buiten het GGalgeriet. Mocht verwerving meer tijd vragen gaat dat ook de voortgang van het gehele project belemmeren.

7. Als mogelijk antwoord op vraag 6 zijn dit de 'spoedeisende redenen' van een aantal bedrijven om te willen verkopen. Wat zijn deze spoedeisende redenen en kan dus niet gewacht worden tot het moment dat er overeenstemming is over de grondexploitatie?

Er zijn geen spoedeisende redenen anders dat in de voortgang van het project een eerste paal is gepland in 2019, daarbij is de verplaatsing van een aantal bedrijven essentieel. Los daarvan willen bedrijven nu de voortgang in het project ook aanwezig is graag herinvesteren op andere locaties en kan er vanuit het bedrijfsbelang niet te lang gewacht worden omdat er ook binnen afzienbare tijd verhuisd zal moeten worden. Vertraging in mogelijke verwerving zal ook vertraging van het gehele project kunnen geven.

8. Is onze indruk juist dat in de Aanvullende samenwerkingsovereenkomst een actievere rol van de gemeente is opgenomen voor wat betreft de aankoop van gronden? Wat gebeurt er als de gemeente voor een groot bedrag gronden aankoopt en er daarna toch geen overeenstemming wordt bereikt over bv. de grondexploitatie met de marktpartijen. Is dit geen groot financieel risico, mede gezien de huidige discussies over het tekort van 2 tot 4 miljoen euro van de gemeente Waterland?

Er is inderdaad een iets actievere rol van de Gemeente. Het College is voornemens een aantal bedrijven die klem zitten in het project en graag willen verplaatsen naar elders, te faciliteren door deze bedrijven aan te kopen.

Bovendien, zolang er geen bindende afspraak is over het gehele project met de marktpartijen, is het wenselijk een aantal locaties te verwerven, een paar locaties te verwerven, om daarmee in een goede onderhandelingspositie te blijven als Gemeente.. In de zomer zal de grondexploitatie met uw raad worden besproken en alsdan aan de hand van de resultaten daarvan een voorstel worden gedaan waarbij ofwel een blijvende actievere houding van de gemeente wenselijk is danwel het primaat aan de kant van de marktpartijen komt te liggen.

9. Indien de gemeente eerst zelf gronden aankoopt en daarna wil doorverkopen aan de marktpartijen: welke garanties zijn er dat de gemeente de gronden voor minimaal dezelfde prijzen kan doorverkopen?

Dit is afhankelijk van het resultaat van de grondexploitatie. Marktpartijen hebben zich al bereid verklaard de betreffende gronden te verwerven, maar zoals eerder gezegd is het op dit moment beter eerst de afspraken goed scherp te hebben alvorens de marktpartijen een groter deel eigendom in het gebied verkrijgen. (prijzen)

10. Wat zijn 'de te grote onzekerheden' waarvan sprake is in artikel 11, lid 9. Wat zijn de voor- en nadelen van een consessiemodel boven het model dat de gemeente de grond aanbiedt als samenwerkingspartner.

De onzekerheden begeven zich op tal van onderdelen. De eerste en de belangrijkste is er de onzekerheid of uw raad instemt met de plannen zoals deze nu voorliggen. Zolang deze instemming er niet is zullen de marktpartij elke financiering als risico definiëren. Het tweede risico is de kans op een stukje drooglegging. Marktpartijen willen geen risico aanvaarden op dit deel van het project zolang onzeker is of er ook werkelijk gebouwd mag worden op dit stukje nog droog te leggen land. nog droog te leggen land. Derde risico is dat de kosten van grondverwerving moeilijk zijn te begroten, maar bovenal dat er geen zekerheid is wat te doen als er onderhands geen aankopen kunnen plaatsvinden.

De voor en nadelen van concessie bouwclaim en andere modellen zullen uitgebreid aan de orde komen als de grondexploitatie ter beoordeling wordt voorgelegd in de zomer.

11. Wij begrijpen niet wat er in artikel 14 nu precies geregeld wordt. Wat moeten wij begrijpen onder de term 'kostenverhaal'. Over welke kosten gaat dat. En op wie worden deze kosten verhaald?

Het plegen van kostenverhaal doe je op eigenaren die in het gebied aanwezig zijn waar geen bindende afspraken mee gemaakt zijn ten aanzien van samenwerking dan wel verwerving. Deze eigenaren hebben mogelijk voordeel van een nieuwe bestemming en kunnen deze eventueel, mits dat past, ook zelf realiseren. In dat geval moet een aandeel van de totale kosten van het project ook in rekening worden gebracht bij deze toevallige eigenaar die niet wil verkopen, danwel een anterieure samenwerkingsovereenkomst wil sluiten met de gemeente.