

INFORMATIE RAAD – DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	:	105-354
Onderwerp	:	Realisatieovereenkomst met Galgeriet BV, BPD en Hoorne
Portefeuillehouder	:	J. Kaars
Contactpersoon	:	J. L. van Heijst
Datum	:	9 januari 2020

Kennisnemen van

de realisatieovereenkomst met Galgeriet BV, BPD en Hoorne Vastgoed m.b.t. het Galgeriet in Monnickendam.

Inleiding

In deze realisatieovereenkomst is vastgelegd dat er een aantal koopovereenkomsten zullen worden gesloten tussen de gemeente Waterland, BPD Ontwikkeling B.V. en Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. (laatste twee partijen hierna te noemen marktpartijen). De hoofdlijnen van de genoemde koopovereenkomsten worden in deze realisatieovereenkomst vastgelegd. Voorafgaand aan de realisatieovereenkomst zijn reeds andere overeenkomsten afgesloten tussen partijen. Zo is er een intentieovereenkomst afgesloten, een samenwerkingsovereenkomst en een aanvullende samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomsten zijn als bijlage toegevoegd.

Het projectgebied is opgesplitst in een aantal fasen waarbij de fasen 1 (onder de dijk), 2 (centrum), 3 (appartementen bij de jachthaven), en 4 (langs 't Prooyen) binnen de realisatieovereenkomst vallen. De levering van de gronden vindt niet eerder plaats dan dat de aangevraagde omgevingsvergunning voor het betreffende gebied onherroepelijk is geworden.

De realisatieovereenkomst is zoals reeds eerder is besloten in het college gesloten op basis van een passief grondbeleid.

Het historisch bezit van de gemeente Waterland wordt verkocht voor € 15 mln. aan de marktpartijen, de waarde is bepaald aan de hand van een taxatierapport welke is uitgevoerd door een erkend taxateur. De recent verworven percelen worden verkocht tegen de kostprijs. Daarnaast worden de kosten welke de gemeente heeft gemaakt in het kader van de onderhandelingen en aankoop van het onroerend goed in rekening gebracht bij de marktpartijen. De realisatieovereenkomst is op 19 december 2019 door partijen ondertekend en wordt nu voor wensen en bedenkingen aan uw raad voorgelegd.

Argumenten

1. *De voorwaarden voor het per fase verkopen van gronden en opstallen worden in de realisatieovereenkomst vastgelegd.*

Om de koopovereenkomsten te waarborgen staan in de realisatieovereenkomst bepalingen opgenomen. Zo is er vastgelegd dat er nadere afspraken gemaakt worden over de te leveren oppervlakten en percelen, het fiscale regime waaronder geleverd wordt, de BTW, de (gefaseerde) koopsom, het programma, parkeervoorziening, planning en garanties. Dit geeft meer zekerheid dan wanneer er geen overkoepelende overeenkomst zou worden afgesloten.

2. *De voorbereidingskosten worden ten laste van het project gebracht.*

Plankosten worden voor een deel verhaald op de marktpartijen middels de realisatieovereenkomst. Dit betreft niet enkel plankosten voor de voorbereiding van het project, maar ook plankosten die gemaakt zijn voor de verwevingen van de diverse bedrijven.

3. *Deze realisatieovereenkomst is nodig om te voldoen aan wet- en regelgeving ten aanzien van kostenverhaal.*

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend voor een aangewezen bouwplan als bedoeld in 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 wet ruimtelijke ordening. Deze overeenkomst voorziet hier in.

4. *Het woningbouwprogramma is in overeenstemming met reeds genomen besluiten door het college.*

Het woningbouwprogramma voor het gehele project voorziet in minimaal 15% sociale huur en minimaal 15% sociale koop tezamen 30% sociale woningbouw. Daarnaast wordt 10% van het woningbouwprogramma sociaal plus dan wel koopwoningen. Voor de vrije sector woningen is een verdeling gemaakt die aansluit bij de behoefte van de markt. Een en ander is in overeenstemming met het besluit van het college d.d. 20/8/19.

5. *De verwarming, maar ook de koeling van de woningen zal plaatsvinden door middels van aquathermie.*

De beleidsregel Duurzaamheid Galgeriet 2019 verplicht partijen om aquathermie aan te leggen en om de woonwijk te verwarmen en te verkoelen middels aquathermie. De gemeente geeft door middel van een aanbesteding opdracht aan een bedrijf een ESCO op te richten. De opdrachtvoorwaarden worden door de gemeente gedefinieerd en overlegd met de marktpartijen. Uitgangspunt daarbij is dat de ESCO zonder middelen van de gemeente kan functioneren. Daarnaast zal de gemeente niet aansprakelijk zijn voor niet correct functioneren van het warmtenet of niet tijdig aansluiten van woningen en opstallen.

6. *De huisadvocaat van de gemeente is betrokken geweest bij de totstandkoming van deze overeenkomst.*

Gedurende de voorbereiding en uitwerking van het plan zijn diverse second opinions uitgevoerd in de markt. In lijn daarvan is de realisatieovereenkomst beoordeeld door onze huisadvocaat. Conclusie is dat de realisatieovereenkomst in evenwicht is.

Financiële toelichting

Alle inkomsten in het kader van deze overeenkomst en de nog te sluiten koopovereenkomsten worden ingebracht in de bestemmingsreserve Galgeriet, zoals reeds besloten door de raad.

De bovenwijkse kosten evenals eventuele risico's worden verrekend met de inkomsten uit de bestemmingsreserve. Periodiek vindt monitoring plaats van de bestemmingsreserve en de risico's die het project kent. Jaarlijks wordt een voorstel vanuit het projectteam gedaan aan de raad over vrijval van een deel van de bestemmingsreserve.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlage:

Realisatieovereenkomst (REOK) met Galgeriet BV, BPD en Hoorne Vastgoed