

RAADSVRAGEN met ANTWOORD

Nummer : 105-360

Onderwerp : REOK Galgeriet, tbv de voorbereidende Raad op 6 februari 2020

Portefeuillehouder : J. Kaars

Datum : 6-02-2020

Vragen van de fractie van WaterlandNatuurlijk aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 3 februari 2020).

De fractie WaterlandNatuurlijk had niet voldoende tijd om na de fractie vergadering alle vragen uit te schrijven en als hierna te bundelen. En de scepsis over het risico management, alsmede de sterke verwevenheid tussen de gemeente en de projectontwikkelaar bestaat nog steeds. Wellicht kan het college met een duidelijker beschrijving **wie waarvan straks is** (onduidelijk is wat bedoeld wordt) dat probleem verkleinen.

Bij het informatie document

Vraag 1

Gaat straks ook de betaling aan de levering van de gronden vooraf? En zo nee, waarom niet en wanneer vindt die dan wel plaats?

Antwoord 1

In de Reok is opgenomen dat betaling plaatsvindt bij levering van de gronden (art 6.6).

Vraag 2

Het college zegt de gemaakte kosten voor “onderhandeling en aankoop” vergoed te zullen krijgen. Hoe veel is dat tot nu toe, hoe veel is er betaald en wanneer ontvangt de gemeente het eventuele restant?

Antwoord 2

De kosten die de gemeente heeft gemaakt bij aankoop van panden van de bedrijven op het Galgeriet, zoals taxatiekosten, notariskosten, milieuonderzoekskosten en ambtelijke uren worden vergoed. Dat gebeurt bij de levering van die specifieke kavels. De kosten over het geheel zijn vastgesteld op ongeveer € 140.000,-- (art 5.2)

Vraag 3

Hoeveel % van de plankosten zal op de “marktpartijen” worden verhaald op grond van welke bepaling in welke overeenkomst? Hoeveel is dat per 010120? Hoeveel is er betaald en wanneer ontvangt de gemeente het eventuele restant?

Antwoord 3

In de overeenkomst is geen sprake van verhaal van plankosten op de marktpartijen. De gemeentelijke kosten, ambtelijk, worden niet verhaald. Als die wel verhaald zouden worden, zou daarmee ook de grondprijs onder druk komen.

Wel worden de plankosten die gemoeid zijn met de verwerving van percelen en opstallen door de gemeente vergoed door de marktpartijen. Daarnaast worden de plankosten die door de marktpartijen zijn betaald, als opzet stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan en diverse onderzoeken betaald door de marktpartijen en worden deze niet in rekening gebracht bij de gemeente. Het betreft een bedrag van rond het half miljoen euro.

Vraag 4

Wanneer bereiken concept-aanbestedingsdocumenten voor de ESCO de gemeenteraad? Hoe wordt gewaarborgd dat de volgens eerdere mededelingen te verwachten energie overschotten leiden tot een opbrengst voor de gemeente en/of de inwoners ten goede komen?

Antwoord 4

Stukken met betrekking tot de ESCO komen vóór de zomer in de raad. Dit is complexe materie en het vergt veel aandacht en inzet van het gemeentelijk personeel.

Vraag 5

Wat is de verwachting van het college over de data dat de gelden voor de door de gemeente over te dragen gronden binnen komen: het tijdschema voor de inkomsten dus?

Antwoord 5

De Reok stelt voorwaarden waaraan de marktpartijen moeten voldoen alvorens overdracht van gronden kan plaatsvinden. Als bijvoorbeeld een gedegen onderzoek naar de exploitatie van de parkeergarage. Het is om die reden nog niet zeker wanneer het geld binnen komt. Na inwerkingtreding van de Reok zal het College periodiek worden geïnformeerd over de stand van zaken ter zake.

Bij de overeenkomst**Vraag 6**

Hoe is de uitkomst geweest van respectievelijk de juridische, de financiële en de fiscale toets door de gemeente? Kunnen de documenten daarover terstond ter inzage worden gelegd voor de gemeenteraad? (Vgl. art 29)

Antwoord 6

De juridische toets heeft plaatsgevonden door mr. M. Fokkema, advocaat. Op basis van zijn opmerkingen is de overeenkomst op onderdelen aangescherpt. Dat is gebeurd in de vorm van wijzigingen in de diverse concepten van de overeenkomst en niet in een beoordelingsdocument. Een zelfstandige financiële toets heeft niet plaatsgevonden. Wel is de financiële verkenning extern gemaakt en in vertrouwen een aantal keren met de raad gedeeld.

De fiscale toets is nog niet beschikbaar.

Vraag 7

Bij artikel 26 de vragen:

- a. Hoe staat het met de Bibob toetsing?
- b. Kan een negatieve Bibob advisering er toe leiden, dat de gemeente geen verhaal heeft op de reeds gemaakte plan-en uitvoeringskosten?
- c. Gaat de gemeente bij een negatief advies de overeenkomst ook daadwerkelijk ontbinden ? (De overeenkomst spreekt van “kunnen”).)

Antwoord 7

De Bibob-toets heeft plaatsgevonden en geen reden gegeven om te twijfelen aan de betrokken partijen.

Vraag 8

Wat is de reden dat in de definitiebepalingen “marktpartijen” niet worden gedefinieerd? Kunt u dit nog opnemen in bv de definitie van de overeenkomst?

Antwoord 8

Marktpartijen is als definitie geduid onder het deel comparitie van de overeenkomst. Dat volstaat.

Vraag 9

Wat is de noodzaak van de zinsnede tussen haakjes in artikel 3.2?

Antwoord 9

Dat is gebeurd om de overeenkomst voor betrokken partijen duidelijker te maken, omdat we zijn afgeweken van een eerdere indeling in fasering.

Vraag 10

Wat moet er ingevolge art 3.2. eventueel meer worden afgesproken over de betaling, dan dat die bij levering plaats vindt?

Antwoord 10

Dat is verwoord in artikelen 5, 6, 14, 15 16 en 17.

Vraag 11

Waarom artikel 3.3.? Wat is er mis met de fases in numerieke volgorde?

Antwoord 11

Op verzoek van de raad zal een substantieel aantal woningen moeten zijn gebouwd alvorens de supermarkt wordt gerealiseerd. Dat is hier verwoord.

Vraag 12

Hoe en waar is gewaarborgd de vervulling van de wens van de gemeenteraad, dat er eerst een voorsprong in de sociale bouw zal ontstaan bij de realisatie?

Antwoord 12

Die wens van de raad is ons niet bekend.

De sociale woningbouw wordt verdeeld over het gehele plangebied, dat is altijd uitgangspunt geweest om te voorkomen dat er goedkope en dure delen ontstaan.

Vraag 13

Wat is de noodzaak van de voorlaatste zin van art 3.4? En “ter zake” van wat is bedoeld in de slotzin en waarom staat dat er dan niet?

Antwoord 13

Het doel is om met marktpartijen resultaatafspraken te maken over de voortgang. Indien door toedoen van de gemeente vertraging ontstaat, kan dat de marktpartijen niet worden aangerekend. Ook daarom zal gemeentelijke inzet noodzakelijk blijven.

Vraag 14

Artikel 5.1. Welke belastingen zijn hier bedoeld en wie gaat die betalen?

Antwoord 14

Dat kan BTW dan wel overdrachtsbelasting zijn. Kosten zijn voor rekening van de kopende partij.

Vraag 15

Artikel 5.2. Zie vraag 14. En voorts: welke partijen gaan de 140.000 betalen aan wie? Gaat de gemeente hierin als “partij” mee betalen? Wat betekent de slotzin in normaal Nederlands?

Antwoord 15

Hier is een kleine omissie in de overeenkomst blootgelegd. Er had zullen staan “marktpartijen” in plaats van “partijen”. Dat wordt gecorrigeerd.

Het zijn de kosten die de gemeente gemaakt heeft bij verwerving van percelen die hier in rekening worden gebracht.

Het artikel is gesteld in normaal Nederlands.

vraag 16

Wat is de noodzaak van art 5.4.?

Antwoord 16

Hier wordt geregeld dat de koopsom ondeelbaar is en de marktpartijen het gehele bedrag verschuldigd zijn.

Vraag 17

Welke kosten kan de gemeente gezien artikel 5.5. nog wel in rekening brengen?

Antwoord 17

De gemeente kan geen kosten meer in rekening brengen buiten de koopsom en de gedefinieerde kosten.

Vraag 18

Wat is de afweging geweest om tot art 5.6 te komen? Betekent dit, dat de andere partijen per geval voor het antwoord op hun vragen/verzoeken gaan betalen in plaats van generiek?

Over wat voor bedragen hebben we het naar de inschatting van het college? Gaan die binnen de gemeentebegroting van de opbrengsten af?

Antwoord 18

Nee dit betekent het niet.

De plankosten die bestaan uit het verder begeleiden van het project komen voor rekening van de gemeente. Het betreft met name ambtelijke inzet voor nog uit te werken producten in de werkgroepen, zoals bijvoorbeeld ESCO en openbare ruimte.

De kosten zullen ten laste worden gebracht van de Weerstandsreserve Galgeriet en derhalve niet rechtstreeks in de gemeentebegroting terecht komen.

Vraag 19

Waarom het mogelijk maken van versnippering in de artikelen 6.1. in combinatie met 6.2?

Antwoord 19

Soms worden gedeeltelijke kadastrale percelen geleverd, omdat dat niet anders kan. De kadastrale lijnen lopen niet altijd gelijk op met te leveren percelen.

Vraag 20

Wat is bedoeld met art 6.5. laatste volzin?

Antwoord 20

Daarmee is geregeld dat de marktpartijen hun financiering kunnen regelen. Daarvoor is 70% voorverkoop nodig. Als we dit niet hadden opgenomen in de overeenkomst was de koopsom ook beduidend lager geweest.

Vraag 21

Maakt art. 6.6. – waar hele fases worden benoemd – het risico van versnippering weer ongedaan?

Antwoord 21

Er vindt geen versnippering plaats.

Vraag 22

Art. 7.1.4. Hoe stelt men zich sturen zonder bevoegdheden voor?

Antwoord 22

Om te voorkomen dat de stuurgroep een te zelfstandig positie krijgt is ervoor gekozen de echte sturing via College en Raad te laten plaatsvinden. Overigens is sturen ook zonder bevoegdheden heel goed mogelijk.

Vraag 23

Herkent het college de overlopen in werkopdrachten en het risico van gedoe door deze structuur met stuurgroep, projectgroep en kwaliteitsteam, alsmede verdere gremia? Hoe gaat het college de documentatie van vervolgspraken opzetten?

Antwoord 23

Dat herkennen wij niet.

De gemeente heeft enerzijds een privaatrechtelijke verhouding met de marktpartijen op basis waarvan de Reok is gesloten en allerlei vervolgovereenkomsten nog moeten worden gesloten. Dat geeft ruimte om te sturen, maar daarvoor is ook (veel) overleg nodig. En overigens is het ook een wens van uw raad om te sturen op het programma, om te sturen op de kwaliteit van de koopovereenkomsten die de marktpartijen sluiten met de toekomstige kopers bijvoorbeeld om te

voorkomen dat er wordt verkocht aan kopers die er niet zelf gaan wonen. Al dat soort werk kost veel inzet.

Daarnaast heeft de gemeente de taak om vanuit haar publiekrechtelijke taak te sturen. Daarbij is bijvoorbeeld het handhaven van het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan, de omgevingsvergunningen en allerlei andere zaken aan de orde.

En ook het toezien op een goede kwaliteit van de openbare omgeving is een primaire taak van de gemeente en zal niet zonder inzet lukken.

En als laatste, zoals eerder gezegd, moet er een TEO worden aangelegd, waar de Gemeente een sturende taak in heeft, ook op basis van de zich aandienende nieuwe warmtewet.

Het is te simpel te stellen dat het allemaal wel een beetje minder kan, “gedoe” noemt u het en dat getuigd ook van onbegrip voor de grote inzet van zowel bestuur als ambtelijk apparaat om dit project tot een succes te maken.

Om niet heel veel tijd kwijt te zijn met verslaglegging en dergelijke wordt geprobeerd minimaal te documenteren, slechts het hoogst noodzakelijke. Dit ook om te voorkomen dat de plankosten te ver oplopen. Uiteraard zullen belangrijke zaken als actiepunten en afspraken ordentelijk worden vastgelegd.

Vraag 24

Waartoe nog het opnemen van 8.1. tot en met 8.4?

Antwoord 24

De overeenkomst is een processturende overeenkomst. U kunt het erover hebben of deze ook korter had gekund. Er zijn tal van zaken in geregeld die ook buiten de overeenkomst geregeld hadden kunnen worden, maar daar is niet voor gekozen. Er is ook verder niets verkeerd aan om dit zo op te nemen.

Vraag 25

Waartoe het laten staan van nummers van vervallen teksten?

Antwoord 25

Dat is bewust gedaan. Ook daar hadden we kunnen kiezen dat niet te doen, maar op deze manier hebben we een betere koppeling met de eerdere conceptovereenkomsten die er liggen, 22 in totaal.

Vraag 26

Wat is de volledige tekst van art 27.7. En kan deze slordigheid worden opgeruimd?

Antwoord 26

In artikel 27.7 is een deel van tekst weggevallen. Er zijn meerdere kleine foutjes ontdekt in de overeenkomst, die nog worden hersteld.

Het bedoelde artikel is minder relevant geworden, omdat we de zaken die aanbesteed moeten worden ook werkelijk gaan aanbesteden (TEO en openbare omgeving), maar als veiligheidsklep laten we het artikel staan. De tekst moet zijn:

“Partijen gaan er vanuit dat het bepaalde in deze Overeenkomst niet op enigerlei wijze strijdig is met de geldende wet- en regelgeving op het vlak van het aanbestedings- en staatssteunrecht. Mocht zich evenwel een situatie (dreigen te) voordoen waaruit anders blijkt, dan treden Partijen in overleg over zodanige wijziging van deze Overeenkomst dat na wijziging daarvan alsnog geen sprake is van strijdigheid met de geldende wet- en regelgeving op het vlak van het aanbestedings- en staatssteunrecht. Indien Partijen hierover geen overeenstemming kunnen bereiken is de Gemeente gerechtigd tot buitenrechtelijke ontbinding van deze Overeenkomst. Aan vorenbedoelde ontbinding kan geen der Partijen over en weer recht ontlenen op vergoeding van kosten, schade of interesten, hoe dan ook genaamd. Evenmin bestaat er enig recht op vergoeding van gederfde winst.”