



BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 105-391
Onderwerp : Aanvullend krediet grond Galgeriet
Portefeuillehouder : J. Kaars
Datum : 11 juni 2020

Vragen van de fractie van WaterlandNatuurlijk aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 8 juni 2020) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders:

Voor de beoordeling van de aanvullende kredietaanvraag ad €560.000 voor aankoop op het Galgeriet heeft de fractie WaterlandNatuurlijk de volgende vragen, meer algemeen 1 t/m 15 (waarvan 1 tm 10 wellicht in een staatje kunnen worden gezet) en specifiek over Van der Lingen 16.

Vraag 1

Hoeveel m² is aangekocht door de gemeente?

Antwoord 1

Aangekocht door gemeente zijn:

van Lingen	220 m2
KSC	1.313 m2
Slot	1.419 m2
Zalmhuis Steur	692 m2
Totaal	3.644 m2.

Vraag 2

Hoeveel m² is nu eigendom van de gemeente?

Antwoord 2

Historisch eigendom in fase 1 is 17.826 m2 + 3.644 m2 = **21.470 m2**

uitleg: historisch eigendom bestaat uit:

openbare ruimte	12.215 m2
G'riet 12 (Vuist)	465 m2
G'riet 37 (Schroder)	480 m2
G'riet 39 (Olympia con brio)	320 m2
G'riet 23 (deel erfpacht)	957 m2
G'riet 10A (gemeentewerf)	<u>3.389 m2</u>
Totaal	17.826 m2

Vraag 3

Hoeveel m² is eigendom van de ontwikkelaar?

Antwoord 3

In totaal 6.983 m². Opgebouwd uit:

G'riet 1-4 Hoorne	1.493 m ²
G'riet 23 Hoorne	4.898 m ²
Lof metaal	519 m ²
Anne Luf garagebox	<u>73 m²</u>
Totaal	6.983 m²

Vraag 4

Hoeveel m² moet nog worden aangekocht?

Antwoord 4

Dat is nog een aantal percelen:

1. De gronden van RWS.
De gronden in fase 1 is over afgesproken dat de gemeente in tegenspraak met beleidsregels van het ministerie van IenM deze gronden onderhands mag kopen
De gronden in fase 5 is nog geen overeenstemming over.
2. Gronden van het Hoogheemraadschap.
Dat gebeurt in een ruiling waarover we in gesprek zijn.
3. Gronden van de provincie.
Daarover zijn we in gesprek, het gaat met name om het stuk weg onder de dijk langs zodat we daar de ontsluiting gemakkelijker kunnen maken.
4. De gronden van Combi, 282 m²
Liggen in de eerste fase bouw en moeten op tijd verworven zijn.
5. De gronden van HYE, 1083 m².
Liggen in een cruciaal deel van fase 3 en moeten op tijd verworven zijn.
6. De gronden van Meijer, 188 m².
Liggen tegen fase 3 aan en moeten op tijd gekocht worden.
7. De gronden van Hernand Janssen, 692 m².
Liggen in fase 4/5 en daar is nog wel even tijd.
8. De gronden van Jachthaven Waterland cs.
Daarmee is een voorovereenkomsten gesloten die het proces van onderhandelen regelt.

Vraag 5

Wie koopt de nog resterende m²?

Antwoord 5

Dat wordt per transactie overwogen. De REOK zegt:

Artikel 4.3 Nog te verwerven gronden en opstallen/percelen. Partijen maken aanvullende afspraken welke partij welke verwerving van de betrokken gronden en opstallen afrondt en wie na verwerving als eigenaar zal optreden.

Omdat de WVG nu gevestigd is, is het op voorhand niet wenselijk derden te laten kopen in het plangebied op de kavels waar ook het voorkeursrecht van de Gemeente op ligt.

Vraag 6

Hoeveel euro is door de gemeente uitgegeven aan de aankoop van grond/panden?

Antwoord 6

Dat getal staat exclusief deze aankoop ook in de REOK

Artikel 5.2 Voor de percelen benoemd onder artikel 4.2 (recent verworven gronden en opstallen) is een koopsom overeengekomen van € 6.860.000,-, exclusief belastingen, waarover € 140.000,- als kosten van verwerving in rekening wordt gebracht bij partijen.

Deze transactie erbij vermeerderd dat bedrag dus met € 1.500.000,--

Vraag 7

Hoeveel euro zijn de kosten i.v.m. de aankoop van de grond/panden?

Antwoord 7

De kosten zijn per transactie verschillend. Deze bestaan onder andere uit ambtelijke kosten, kosten van de notaris, kosten voor taxaties en eventueel ander advieskosten, waaronder bodemonderzoek. Zoals in de REOK vastgelegd, de gezamenlijke kosten voor alle aankopen tot dat moment worden deze kosten verhaald op de projectontwikkelaar.

Artikel 5.2 Voor de percelen benoemd onder artikel 4.2 (recent verworven gronden en opstallen)waarover € 140.000,- als kosten van verwerving in rekening wordt gebracht bij marktpartijen. De kosten over deze transactie zijn nog niet in beeld gebracht, maar zullen ook worden verhaald op de ontwikkelaar.

Vraag 8

Hoeveel euro verwacht u ongeveer nog te moeten uitgeven ten laste van verdere aanvullende kredietaanvragen voor aankoop van grond/panden en welke percelen betreft dat?

Antwoord 8

Daar is wel een begrotingspost voor maar dat leent zich gezien de gesprekken die nog gevoerd moeten worden niet voor openbare behandeling.

Vraag 9

Hoeveel euro is ontvangen van de ontwikkelaar voor reeds (door-)verkochte grond?

Antwoord 9

De verkoop aan de ontwikkelaar Galgriet BV vindt plaats door middel van de afspraken zoals vastgelegd in de REOK. Een aantal afspraken is als volgt gemaakt.

Lid 6.1 Partijen maken onverlet het bepaalde in artikel 6.5 aanvullende afspraken wanneer de betreffende percelen door de Gemeente worden geleverd. De afspraak wordt per fase gemaakt.

Lid 6.2 Per fase in het Project zullen door de Gemeente één of meerdere koopovereenkomsten worden opgesteld, gevolgd door één of meerdere leveringsakten te passeren bij notaris Abma Schreurs te Volendam.

Lid 6.3 In deze koopovereenkomsten zullen onder andere nadere afspraken worden gemaakt over:

6.3.1 De te leveren oppervlakten en kadastrale (deel)percelen. Onder de te leveren percelen zijn ook betrokken de percelen waarop delen van het Openbaar gebied moeten worden gerealiseerd. Partijen kunnen daarover aanvullende afspraken maken waarbij de mogelijkheid deze percelen in eigendom te laten bij de Gemeente wordt overwogen.

Vraag 10

Hoe reageert het college op de gedachte, dat aankopen van grond nu verder zouden moeten worden gedaan uit de opbrengst van de (door-)verkoop?

Antwoord 10

Dat is op zich een zinvolle gedachte echter ook dan zal eerst een kredietaanvraag via Uw raad moeten worden gevraagd om die opbrengst vrij te spellen voor aankopen. Vooralsnog wordt daar niet om gevraagd. Dat zal per individuele aankoop gemotiveerd gebeuren.

Vraag 11

Wanneer verwacht u de laatste grond/panden over te dragen aan de ontwikkelaar?

Antwoord 11

Daar is geen zicht op. De afspraken uit de REOK worden nageleefd en die geeft daarvoor de richting aan.

Vraag 12

Wanneer verwacht u de grond van de voorliggende aankoopbeslissing over te dragen aan de ontwikkelaar?

Antwoord 12

De verwachting is dat dat gebeurt zodra de werkzaamheden in dat deelgebied zullen aanvangen. De sloop staat gepland voor oktober aanstaande. Dat is de verwachting termijn waarop deze gronden worden overgedragen. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd op de uitvoeringsplanning zodat dit een voorlopige planning is die nog wel iets kan schuiven.

Vraag 13

Als argument voor een “tussenpositie” van de gemeente is genoemd de mogelijkheid voor de gemeente om goedkoop te lenen. Hoe beoordeelt het college intussen de geldigheid van dat argument?

Antwoord 13

Dat de gemeente goedkoper geld kan lenen is niet de overwegende reden dit zo te doen. Er zijn andere redenen de dit zo te doen maar die verdragen op dit moment geen openbare behandeling, zoals Uw eerder is toegelicht in een informele setting.

Vraag 14

Er is een risico dat bij recessie de bouw vertraagd wordt. Dan blijft de gemeente langer met de grond en de bijbehorende lasten zitten. Hoe beoordeelt het college dat risico en de daardoor mogelijk optredende kosten?

Antwoord 14

Tot op heden is er geen redenen te verwachten dat de bouw vertraagt. Er is een vertraging als gevolg van Corona, maar de werkzaamheden zullen dit jaar beginnen.

Vraag 15

Er is sprake van handhaving van het bedrijf in de directe omgeving. Wie is nu eigenaar van de betreffende grond? Hoe komt die, en tegen welk bedrag, in het bezit van de benodigde grond? Is het genoemde aankoopbedrag een saldo van wat de huidige grond kost en wat de nieuwe plek kost?

Antwoord 15

De gemeente is reeds eigenaar van betreffende gronden. De gronden zullen tegen marktconforme voorwaarden worden verkocht danwel in erfpacht uitgegeven aan het bedrijf. Er is geen sprake van een saldering. De verkoop danwel uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden separaat van deze aankoop en nog ter goedkeuring langs uw raad komen.