

Monnickendam, 26 mei 2020

Nummer: 105-380  
Portefuillehouder: J. Kaars  
Contact via: Team Projecten  
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 6 onder a van de Financiële verordening gemeente Waterland 2016

Aan de Raad

**Onderwerp:**

**Voorstel**

1. In te stemmen met het aangaan van bijgevoegde concept koopovereenkomst ten behoeve van het aankopen van Galgeriet 35, 40 en 41 te Monnickendam.
2. Wethouder Kaars te machtigen om eventuele ondergeschikte wijzigingen aan te brengen in de concept koopovereenkomst.
3. De raad te verzoeken voor de aankoop een budget van € 560.000,- beschikbaar te stellen.

**Inleiding**

Zoals bekend voert de gemeente gesprekken met bedrijven op het Galgeriet om de voor het project het Galgeriet benodigde gronden en opstallen in eigendom te kunnen verwerven. Zo ook met de gebroeders Van der Lingen met betrekking tot de percelen en de panden gelegen aan Galgeriet 35, 40 en 41 te Monnickendam, kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummers 3059, 3223 en 3291. Met in achtneming van de taxatie welke is gedaan in opdracht van de gemeente door de rentmeester van Antea en het aanbod dat door deskundige is voorgelegd aan de gemeente (namens de eigenaren Galgeriet 35, 40 en 41) zijn de onderhandelingen gestart en hebben partijen overeenstemming bereikt. De taxatie sloot op ruim € 1.412.500,- waarbij een aantal PM- posten is opgenomen.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het aangaan van de koopovereenkomst om Galgeriet 35, 40 en 41 aan te kopen voor een bedrag van € 1.500.000,-, inclusief PM-posten en inclusief deskundigenkostenvergoeding.

Partijen spreken gelijktijdig met de koopovereenkomst de intentie uit, welke tevens in de koopovereenkomst verwerkt is, dat de eigenaren de optie hebben terug te keren in het plangebied. Het perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie E, nummer 3022 gedeeltelijk is hiervoor beschikbaar gesteld door de gemeente. In het bestemmingsplan is voorzien in deze functie (waarbij nog wel een afstemming moet plaatsvinden op het juiste aantal m<sup>2</sup>'s).

In de bijlage is het schetsontwerp van deze nieuwbouw weergegeven. Dit is een indicatief voorstel waarover nog geen overeenstemming is bereikt maar dat de richting van de verplaatsing weergeeft.

**Argumenten**

***1.1. Overeenkomst behelst de afspraken welke tussen partijen zijn overeengekomen***

Naar aanleiding van het aanbod van de deskundige namens eigenaren en de in opdracht van de gemeente opgestelde taxatierapport zijn de onderhandelingen gestart en is er overeenstemming bereikt. De afspraken hieromtrent treft u in bijgevoegde concept koopovereenkomst, welke is opgesteld door onze notaris (bijlage 1).

Partijen hebben afgesproken dat het passeren van de akte op korte termijn zal plaatsvinden waarbij de feitelijke levering op een later moment zal plaatsvinden. Waarbij tevens het een en ander is

afgesproken met betrekking tot het voortgezet gebruik. De betaling zal dan ook zoals gebruikelijk 90% bij passeren en de resterende 10% bij feitelijke levering geschieden.

### ***1.2. Aan de hand van de taxaties is er een marktconforme prijs uit onderhandeld***

Voor alle te verwerven panden wordt door de gemeente een rapport opgesteld op basis van schadeloosstelling op basis van de Ontheffingswet. Partijen hebben overeenstemming bereikt op een aankoopprijs van € 1.500.000,-.

De taxatie gaf een waarde van € 1.410.000,-, waarbij een aantal PM-posten nog niet op waarde zijn gezet. In de uiteindelijke prijs waarover overeenstemming is bereikt zijn deze PM-posten ook meegenomen inclusief de deskundigenkosten.

### ***3.1. Het reeds beschikbaar gestelde verwervingsbudget is niet voldoende***

Gelet op artikel 6 onder a van de Financiële verordening gemeente Waterland 2016, dient uw college alvorens zij een besluit neemt, de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om haar wensen en bedenkingen te uiten bij het verkrijgen van onroerende zaken. Dit hoeft alleen indien er nog geen investeringsbudget is vastgesteld. Bij raadsbesluit van 19 december 2019, met nummer 105-348, heeft de raad besloten om het niet uitgegeven deel van het verwervingsbudget 2019 voor verwerving van onroerende zaken ad. € 5.000.000,- over te hevelen naar het begrotingsjaar 2020. Daarvan is circa € 1.340.000,- resterend. Een deel (€400.000,-) hiervan wordt gebruikt voor betaling van de resterende koopsommen bij feitelijk opleveringen van reeds verworven onroerende zaken. Na afrekening daarvan resteert er dan nog € 940.000,- van het verwervingsbudget. De koopsom voor de voorgestelde verwerving betreft €1.500.000,- k.k. Dat betekent dat een aanvullend budget van € 560.000,- beschikbaar gesteld dient te worden.

### ***3.2 Marktpartijen nemen de onroerende zaak over tegen reeds overeengekomen voorwaarde***

In de reeds gesloten realisatieovereenkomst (Reok) is afgesproken dat partijen nader afspraken maken over wie de resterende percelen zal verwerven. Juist ook omdat we ter voorkoming van onteigening in gesprek zijn, is besloten de gesprekken via de gemeente te laten verlopen. De daadwerkelijke aankoop wordt per geval overwogen.

In dit geval speelt dat de percelen in de btw zouden moeten worden geleverd aan de marktpartijen, maar dat dat niet gaat lukken zolang de opstallen op de gronden aanwezig zijn. Er zal moeten worden gesloopt vóór de aankoop in het btw-regime komt. Als de gemeente zou verwerven en zelf zou slopen, op eigen initiatief, komt de aankoop in de btw, maar verricht de gemeente ondernemershandelingen met alle risico's van dien.

Daartoe wordt aansluiting gezocht bij de andere aankopen die reeds gedaan zijn door de gemeente. Deze zullen conform de Reok inclusief deze gronden worden geleverd aan marktpartijen waarbij de gemeente de verplichting op zich neemt deze opstallen ook na levering te slopen op kosten van de marktpartijen. De financieringskosten van de gemeente worden door de marktpartijen gedekt door een rente van 2% op jaarbasis te vergoeden aan de gemeente.

## **Kanttekeningen**

Met de marktpartijen moeten de formele afspraken nog worden vastgelegd over de (door-) levering van deze gronden. De gronden zijn echter nodig om fase 1 te kunnen realiseren. Bovendien zijn de gronden nodig om zo snel als mogelijk is de nodige voorbelasting op een deel van het project te kunnen aanbrenge.

De omgevingsaanvraag voor fase 1 wordt omstreeks september verwacht. Daar zijn deze percelen in betrokken.

***Indien de percelen en de panden niet worden aangekocht, wordt het vertrouwen in de gemeente aangetast***

In de stuurgroep is de aankoop van de percelen en panden op het Galgeriet voortdurend onderwerp van gesprek. Gedurende een aantal jaren al vinden er gesprekken plaats met de ondernemers van het bedrijventerrein voor het verwerven van de onroerende zaken ten behoeve van de gebiedsontwikkeling op het Galgeriet. Hierbij is het vertrouwen door de gemeente gewekt dat de gemeente zal overgaan tot het verwerven van deze gronden en panden. Indien er wordt besloten om niet over te gaan tot de aankoop van bovengenoemde gronden en pand zal er een verkeerd signaal worden afgegeven door de gemeente.

***Indien de percelen en de panden niet worden aangekocht zullen deze worden meegenomen in de onteigeningsprocedure***

Op 28 mei 2020 zal in de raadsvergadering worden besloten omtrent het al dan niet onteigenen van de resterende niet aangekochte percelen door de gemeente. Op dit moment staan bovengenoemde percelen en panden opgenomen in de lijst om te worden onteigend. Dit terwijl partijen inmiddels onderlinge overeenstemming hebben bereikt. Het is wenselijk om deze eigenaren van de onteigeningslijst af te halen. Ook kan de gemeente daarbij aan de buitenwereld laten zien dat ze er met nog een partij minnelijk uit is gekomen.

***Indien deze aankoop niet wordt gedaan door de gemeente zal vertraging optreden in het project***

De betreffende percelen liggen in fase 1 van het project. Indien niet wordt overgegaan tot verwerving van deze percelen zal dit mogelijk leiden tot vertraging in de voorbereidingen op de uitvoering van het project.

**Financiële toelichting**

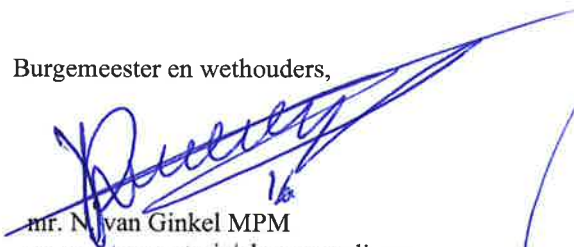
Er is een budget nodig voor de aankoop van panden ad € 560.000. Omdat de aankopen aan de ontwikkelaar worden verkocht zijn uitgaven en inkomsten voor de exploitatie aan elkaar gelijk. Voor berekening van het benodigde budget zie onderstaande tabel:


benodigd voor aankoop Galgeriet 35, 40 en 41	1.500.000
Benodigd voor resterende koopsommen bij oplevering	400.000
<b>Totaal benodigd budget</b>	<b>1.900.000</b>
Beschikbaar budget 2020	-1.340.000
<b>extra nodig</b>	<b>560.000</b>

**Communicatie**

Na besluitvorming door uw raad zal de wederpartij hierover worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders,

  
Mr. N. van Ginkel MPM  
gemeentesecretaris/algemeen directeur

  
drs. K.S. Heldoorn  
burgemeester

  
Ch.v. A.v.d. Weyenberg

Bijlagen:

1. Conceptraadsbesluit
2. Concept koopovereenkomst
3. Taxatierapport opgesteld door de gemeente
4. Ruimtelijke indeling