

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 105-470
Onderwerp	: Koopovereenkomst tussen gemeente Waterland en Galgeriet BV
Portefeuillehouder	: T. van Eijk
Datum	: 1 februari 2022

Kennis te nemen van en gelegenheid tot het indienen van wensen en bedenkingen ten aanzien van het voorgenomen collegebesluit in te stemmen met de koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie REOK tussen gemeente Waterland en Projectontwikkeling Galgeriet BV.

Inleiding

Gedurende de laatste maanden is voortgang geboekt in het opstellen van een (ver)koopovereenkomst teneinde uitvoering te kunnen geven aan de ontwikkelingsplannen op het Galgeriet. Het projectgebied wordt ontwikkeld naar een gemengd woongebied met daarin huur- en koopwoningen, voorzieningen zoals een supermarkt, mogelijk een bibliotheek, kinderdagverblijf en kleinschalige bedrijvigheid en een toeristische functie in de vorm van een hotel. Op 3 oktober 2019 is het Omgevingsplan Monnickendam Galgeriet 2019 hiervoor vastgesteld.

Op 19 december 2019 is een REOK (Realisatieovereenkomst) gesloten, met nadien een erratum. Partijen hebben geconstateerd dat zij, onder meer vanwege een herfasering, op een aantal onderdelen de REOK willen aanvullen en actualiseren. Onder andere willen Partijen in één overkoepelende overeenkomst (in plaats van een koopovereenkomst per fase) de (ver)koopvoorwaarden vastleggen voor de gronden/registegoederen in het projectgebied. De ter zake gemaakte afspraken worden vastgelegd in onderhavige overeenkomst.

Het sociale programma wordt conform REOK gerealiseerd in die zin dat de prijzen die zijn overeengekomen voor sociale koop in de REOK maatgevend zijn, waarbij wel de indexering wordt toegepast als overeengekomen. Wel is aanvullend afgesproken dat partijen na het sluiten van de Koopovereenkomst overleg zullen voeren over de houdbaarheid van deze afspraak en het wellicht aanpassen van de prijzen zoals deze zijn overeengekomen.

Het dure programma is aangegeven in bandbreedtes VON-prijzen. Deze zijn ten opzichte van de REOK aangepast in die zin dat de bovengrens van de klasse is aangepast van € 350.000,- tot € 550.000,- naar € 350.000,- tot € 690.000,-. Voor de duurste categorie is in de REOK vastgelegd dat € 1.000.000,- als bovengrens wordt aangehouden waarbij maximaal 5% van het dure segment boven de € 1.000.000,- mag uitkomen. Die bovengrens is opgetrokken naar € 1.250.000,-. Reden voor deze aanpassing is dat de markt zich zo sterk ontwikkeld heeft dat de prijzen die in de REOK vastliggen niet meer marktconform zijn.

Argumenten

1. *Verkoop gemeentelijk bezit in het Galgeriet dient geregeld te worden*

Op enig moment moet het gemeentelijk bezit in het project worden overdragen aan de ontwikkelaar teneinde uitvoering te kunnen geven aan de ontwikkelingsplannen.

2. *Het is belangrijk de vaart te houden in de herontwikkeling van het Galgeriet en geen verdere vertraging op te lopen*

Het probleem van het woningtekort, vooral betaalbare woningen, speelt ook hier in de regio en in de gemeente Waterland. De woningmarkt in Waterland verbetert door het project.

De verkregen subsidie Woningbouwimpuls stelt eisen aan de termijn waarbinnen het project moet worden gerealiseerd. Met de beschikking wordt de gemeente Waterland in staat gesteld om, in de periode 15 december 2021 tot en met 15 december 2031, de realisatie van 696 woningen te faciliteren, waarvan 50% betaalbaar.

3. *Met dit raadsinformatiedocument stelt het college de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen in te brengen*

Conform artikel 6 sub b van de Financiële verordening Waterland 2016 dient het college de raad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen in te brengen bij vervreemding van onroerende zaken met een waarde in het economisch verkeer van meer dan € 25.000,-.

Indien de raad wensen en bedenkingen heeft, zal het college die in overweging nemen en besluiten hoe daarmee om te gaan.

Kanttekeningen

1.1. Gemeente moet aanvullend faciliteren bij de TEO-installatie dan in REOK afgesproken

In de REOK is uitgangspunt geweest dat de TEO-installatie zou voorzien in verwarming en koeling van de woningen. In de Koopovereenkomst is levering van warm tapwater daaraan toegevoegd. Uitgangspunt is dat de ESCO (Energy Service Company) moet functioneren zonder middelen van de gemeente. Dit is ook vastgelegd in de REOK. In de aanbestedingsprocedure TEO zal duidelijk worden of hieraan voldaan kan worden dan wel welke conclusies hieruit kunnen worden getrokken.

1.2. Recht van opstal daken ten behoeve van zonnepanelen is geschrapt

Uitgangspunt van de REOK is dat er een recht van opstal wordt gevestigd voor de daken ten gunste van de gemeente. Deze wordt geschrapt in de Koopovereenkomst. Het recht van opstal was bedoeld om indien noodzakelijk zonnepanelen te kunnen plaatsen ten behoeve van de energievoorziening voor de TEO-installatie. Gebleken is dat een eigenstroomvoorziening voor de TEO duurder is dan het inkopen van stroom. Bovendien heeft Galgeriet de daken nodig om panelen te kunnen plaatsen voor de bewoners om daarmee te kunnen voldoen aan de EPC-afpraak uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

1.3. Aanvullende afspraken gemaakt voor aansluiting van overige functies op de TEO

In de REOK is afgesproken dat er afspraken worden gemaakt voor een bijdrage in aansluitkosten ten behoeve van alle overige functies anders dan wonen in het gebied. In deze overeenkomst is afgesproken dat de supermarkt geen warmte afneemt van de TEO maar er zijn wel afspraken gemaakt over een bijdrage in aansluitkosten in geval in de toekomst de wens ontstaat alsnog warmte af te nemen. Voor de overige functies, niet woningen, worden afspraken later gemaakt bij het verder uitontwikkelen van de opstallen.

1.4 Het type supermarkt wordt gewijzigd in de Koopovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat op het Galgeriet een supermarkt in het hoge segment gevestigd wordt. Sinds de SOK (samenwerkingsovereenkomst) is gesloten is er ten aanzien van het aanbod aan supermarkten veel veranderd in de regio, zo ook in Monnickendam. Daar is inmiddels een Albert Heijn gevestigd. Mede om die reden is het de wens van Galgeriet BV een Vomar te realiseren op het Galgeriet. Dit is als zodanig geregeld in de Koopovereenkomst.

1.5 Bouwrijp maken

Eén van de discussiepunten was het bouwrijp maken ten opzichte van de planning van de levering en betaling van de gronden. Er is gekozen voor betaling bij levering en levering vindt plaats bij 70% voorverkoop of start bouw. Alle kosten voor sloop en bouwrijpmaken worden gedragen door Galgeriet BV.

1.6 Het programma is aangepast

In de REOK zijn duidelijke afspraken gemaakt over het te realiseren programma op basis van het aangeven van wenselijke Vrij op Naam-prijzen (VON-prijzen) voor de woningen. Het sociale en middendure programma is daarin gedefinieerd. Het sociale programma ligt ook vast in het bestemmingsplan en kan daarmee publiekrechtelijk worden afgedwongen.

Het dure programma is aangegeven in bandbreedtes VON-prijzen. Deze zijn ten opzichte van de REOK aangepast in die zin dat de bovengrens van de klasse is aangepast van € 350.000,- tot € 550.000,- naar € 350.000,- tot € 690.000,-. Voor de duurste categorie is in de REOK vastgelegd dat € 1.000.000,- als bovengrens wordt aangehouden waarbij maximaal 5% van het dure segment boven de € 1.000.000,- mag uitkomen. Die bovengrens is opgetrokken naar € 1.250.000,-. Reden voor deze aanpassing is dat de markt zich zo sterk ontwikkeld heeft dat de prijzen in het hoger segment die in de REOK vastliggen niet meer marktconform zijn, dit in relatie tot de sterk gestegen bouw- en ontwikkelkosten.

1.7 Het programma voor fase 5 is aangepast

Het programma voor fase 5 was in de REOK niet vastgelegd. Afgesproken is dat de uitgangspunten als hiervoor gemeld ook zullen gelden voor fase 5, met dien verstande dat op die prijzen de index van het CBS cijfer van toepassing is dat geldt voor de ontwikkeling van koopprijzen van woningen. In de REOK ligt vast dat de index die van toepassing is op het programma bestaat uit een mix van de index van de gezinsconsumptie en index van de bouwpijsoontwikkeling.

1.8 Sociaal programma

Het sociale programma wordt conform REOK gerealiseerd in die zin dat de prijzen die zijn overeengekomen voor sociale koop in de REOK maatgevend zijn, waarbij wel de indexering wordt toegepast als overeengekomen.

Aanvullend is afgesproken dat partijen na het sluiten van de Koopovereenkomst overleg zullen voeren over de houdbaarheid van deze afspraak en het wellicht aanpassen van de prijzen (met wederzijds goedvinden) die zijn overeengekomen.

1.9 Marktconformiteitstoets

Deze toets houdt in dat de gemeente moet handelen als ware ze zelf marktpartij. Juridisch wordt geadviseerd de Koopovereenkomst te toetsen op marktconformiteit. Het niet marktconform handelen kan tot effect hebben dat de overeenkomst, mits aangevochten door derden (partieel) nietig kan worden verklaard. De arresten Harlingen en Heerlen onderstrepen dit.

In de koopovereenkomst, artikel 18.3, is deze toets als opschortende voorwaarde opgenomen. Uitgangspunt is om de resultaten van dit onderzoek voor de raadsbehandeling op 17 februari a.s. beschikbaar te hebben.

1.10 Bijlage bouwprogramma-overzicht

Het programma moet voldoen aan een belangrijk uitgangspunt van de subsidie Woningbouwimpuls: 50% betaalbare woningen. Het moet ook voldoen aan de REOK en aan het Omgevingsplan.

Het bouwprogrammaoverzicht geeft aan 15% sociale huur, 15% sociale koop, 10% sociaal plus en 10% in de vrije sector goedkoop. Met dit bouwprogramma wordt voldaan aan de uitgangspunten van de subsidie, de REOK en het Omgevingsplan.

Binnen het bouwprogramma zijn er aparte overeenkomsten gesloten ten behoeve van het realiseren van het woningbouwprogramma voor Philadelphia en de Boeglijn.

1.11 Overeenstemming over deze overeenkomst tussen partijen heeft enige tijd in beslag genomen

Het onderhandelingsproces over de totstandkoming van de Koopovereenkomst heeft meer tijd gekost dan gewenst door stagnatie in de eerste helft van 2021. Sinds juli 2021 zijn er op initiatief van de gemeente maandelijks een of meerdere bestuurlijke overleggen ingepland en gehouden. De afgelopen maanden is er hard gewerkt, met medewerking van juristen en fiscalisten, om de overeenkomst tot stand te brengen. Slechts enkele onderdelen behoeven nadere uitwerking in het verdere proces.

Met dit raadsinformatiedocument stelt het college de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen in te brengen.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n) (105-471):

Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie REOK tussen gemeente Waterland en Projectontwikkeling Galgeriet BV (inclusief bijbehorende bijlagen)