

# lokale partij

## WaterlandNatuurlijk

Onderwerp: Koopovereenkomst Galgeriet ea, Voorbereidende Raad 17 februari 2022.

De fractie van WaterlandNatuurlijk dient nu, nog voor het fractieberaad over de voortgang Galgeriet, vast deze vragen in om zo veel mogelijk tijdsdruk voor het college en het ambtelijke apparaat te helpen vermijden. Denkbaar is, dat er nog aanvullingen uit de fractie komen na het fractieberaad op 10 februari aanstaande. Het belang van deze transactie wettigt immers een extra gedegen voorbereiding. De fractie verwacht dan ook een “niet schrale” beantwoording op inhoud en motiveringen; dus geen “kale tekstverwijzingen”.

0. a. Wanneer en hoe komt het document van het college over de “plankosten Galgeriet” naar de Raad; in het bijzonder nu de motivering waarom dat voorstel niet mee voorligt ?  
De plankosten Galgeriet tot en met 2022 zijn meegenomen in het dashboard. En de kosten voor 2023 en verder zullen medio dit jaar in beeld gebracht worden en bij de begroting 2023 zal het college met voorstellen daarvoor komen.
- b. Wat zijn de vrijheidsgraden van de raad, als de overeenkomst van kracht wordt, bij de beoordeling van dat nog in te dienen voorstel?  
De werkzaamheden die wenselijk en noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het project Galgeriet zullen door het college in genoemd voorstel bij de begroting in beeld worden gebracht

### Agendapunt 4, onderdeel A

#### Doc 105-470, volgens de indeling van dat stuk: Aanbiedingsdocument aan de raad

- 1.1. a. Wanneer komt de aanbestedingsovereenkomst voor TEO naar de raad ?  
Zodra de koopovereenkomst definitief is getekend wordt de aanbesteding van de TEO opgestart. Naar verwachting wordt de raad over de voortgang na het zomerreces geïnformeerd
  - b. Wordt hier inderdaad een extra kostenpost voorzien en zo ja, in welke orde van grootte ?  
De financiële gevolgen van de TEO zullen pas definitief bekend zijn na het besluit over de gunning. Uitgangspunt is dat ESCO moet functioneren zonder aanvullende middelen.
- 1.2. Wat wordt de gemeente financieel beter van het schrappen van zijn opstalrecht voor zonnepanelen, nu de vrijheid van de ontwikkelaar daardoor toeneemt?  
Bij nader inzien was het organisatorisch en financieel beter om geen gebruik te maken van dit recht. De ontwikkelaar heeft dit recht wel nodig om te kunnen voldoen aan de afspraak uit de REOK om de woningen op een epc nul te bouwen.

Punt 1.5 : a. Zorgt het college er voor, dat er door de gemeente ook geen enkele vorm van bevoorschotting plaats vindt bij het bouwrijp maken, inclusief het “doen inklinken” van de bodem ? Betekent “toevoegen aan de koopsom” als genoemd in het “Erratum” bij de REOK, dat de gemeente dergelijke kosten toch gaat voorschieten ? b. Wat is het tijdschema voor de benodigde verzwaring van de gronden ? Wie gaat dat hoe regelen voor rekening van wie, respectievelijk aanvankelijk en uiteindelijk ?

- a. De gemeente gaat geen kosten voor bouwrijp maken voorschieten voor de marktpartijen. De marktpartijen zullen de kosten op basis van een factuur van de gemeente aan hen voldoen.
- b. De voorbelasting van de gronden zal tussen de 9 en 12 maanden tijd vergen. De gemeente zal formeel de opdrachtgeversrol voor haar eigen gronden vervullen en de marktpartijen voor de gronden waarvan zij eigenaar zijn. De marktpartijen zullen het werk uitvoeren en daarop toezicht houden. Alle risico's zijn voor rekening van de marktpartijen.
- c. Wanneer wordt nu in concreto de eerste levering en betaling van grond verwacht?

De bouw zal naar verwachting medio volgend jaar beginnen. De betreffende gronden, appartementengebouw en fase 1, zullen dan moeten zijn geleverd en dus ook betaald. De eerste betaling zal dus naar verwachting volgend jaar plaatsvinden.

- d. a. Wat is **voor de gemeente** de dwingende noodzaak om de betaling en levering nog langer uit te (laten) stellen ?

Conform de REOK moet betaling bij levering plaatsvinden. Afgesproken is dat levering pas plaats kan vinden na een voorverkoop van 70% van de woningen en onherroepelijke omgevingsvergunning.

- b. Waarom zou de gemeente gronden vast blijven houden, waar toch de tussenpositie van de gemeente eerder als argument kende, dat de gemeente goedkoper kon lenen dan de ontwikkelaar?

De gemeente houdt de gronden vast om vast te houden aan het principe betaling bij levering.

Punt 1.8 : Wat is het tijdschema voor het hier bedoelde overleg over prijzen ? Wanneer komt er duidelijkheid over de prijzen voor de kandidaat bewoners?

Afgesproken is dat dit overleg in het tweede kwartaal van dit jaar plaats zal vinden.

Punt 1.9. : Is het college bereid de uitkomsten van de marktconformiteitstoets aan de raad te overleggen ? En gebeurt dat dan in een openbaar stuk ?

De uitkomsten van de marktconformiteitstoets zullen onderdeel uitmaken van de documenten die ter behandeling in uw raad voorliggen.

Punt 1.11: Wat is de lijst van nader uit te werken punten?

Dit betreft de nadere uitwerking van een aantal uitvoeringskwesties zoals bijvoorbeeld

- nog te verwerven percelen.
- nadere afspraken over de ontvangen subsidie
- nader onderzoek naar de noodzaak van de 100 aan te leggen parkeerplaatsen

### **Doc 105-471, de beoogde overeenkomst**

#### **Algemeen**

- A.** Welke waarborg is er, dat de koper daadwerkelijk de bouw ter hand neemt ? En dat op een specifieke einddatum voor zowel start als voltooiing ? Hoe wordt de einddatum van 2031 gegarandeerd ?  
Die waarborg is niet hard gemaakt in de overeenkomst, ook de einddatum is niet gegarandeerd.
- B.** Is er in het belang van de inwoners van Waterland een realisatie garantie waar de gemeente zich jegens de beoogde koper op beroepen kan, te meer nu er een Rijkssubsidie is verstrekt

waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, en de betreffende beschikking een einddatum kent ? Wordt er een zekerheid gesteld ? En zo ja, tot welk bedrag ?

[Er is ter zake geen zekerheid gesteld.](#)

- C. In artikel 16.1 van de REOK is sprake van onderzoek door het college naar het risico van ongeoorloofde staatssteun. Nu de vervolgovereenkomst ter tafel ligt, ontvangen we graag de onderzoeksrapportage daarover. Of heeft de fractie die gemist ? Vergroot de onbepaalde tijdsspanne tussen aangaan van de overeenkomst en levering + betaling hiervoor het risico niet ?

[Het onderzoek naar ongeoorloofde staatssteun vindt plaats in de vorm van de al benoemde marktconformiteitstoets.](#)

- D. De fractie WaterlandNatuurlijk herinnert zich dat er een Bibob-check voor de medepartijen plaats zou vinden bij het tot stand brengen van overeenkomsten. Hoe was hierbij de gang van zaken ?

[Er heeft een check plaatsgevonden bij het aangaan van de REOK.](#)

Wat is de vindplaats van het collegedocument met de onderzoeksuitkomst, en wat was dan die uitkomst?

En als dat document de raad nog niet bereikte, wil het college die dan beschikbaar stellen ?

[Omdat er ook onderzoek is gedaan naar personen betreft dit vertrouwelijke informatie. Er is geen aanleiding gevonden om geen REOK te sluiten](#)

Deze vragen nu te meer wegens het in werking treden van nieuwe wetgeving tegen witwassen. Geeft die nieuwe wetgeving nog aanvullende checks?

[Nee.](#)

## Artikelsgewijs

**Artikel 2.3.** Hoe luidt de opsomming van de wijzigingen die nu voorliggen ten opzichte van de REOK? Verschillen op hoofdlijnen tussen 'Realisatieovereenkomst fasen 1, 2, 3 en 4 Galgeriet' (hierna: reok) en de 'Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie Realisatieovereenkomst Galgeriet' (hierna: koop)

- (i) Algemeen
  - Reok gaat uit van verkoop per fase, koop is verkoop van alle fasen;
  - Reok ziet (blijkens titel) op fasen 1-4, koop ziet tevens op verkoop fase 5
  - Fasering is gewijzigd
  - Verwerving van gronden: reok gaat uit van aanvullende afspraken – is in koop geregeld
- (ii) Bouwprogramma
  - Aanpassing van maximale bandbreedtes in de vrije sector + CBS index voor fase 5
- (iii) Koopsom grond
  - Rentebedragen - hoogte en rekenperiode
  - Over alle verworven gronden 2% rente
  - Betaling bij levering: 70% voorverkoop/verhuur was in reok uitgangspunt, is nu 'harde' voorwaarde
- (iv) Bouwrijp maken

- Op gronden van gemeente door gemeente en op gronden van Galgeriet BV door Galgeriet BV
  - Risico's bouwrijp maken zijn voor Galgeriet (art. 13 koop);
- (v) Parkeren
- Het college heeft de beleidsregel Parkeren Galgeriet gewijzigd vastgesteld
  - Parkeervoorziening krijgt mogelijk minder dan 100 parkeerplaatsen
- (vi) Warmtenet
- De aansluitbijdrage is - inmiddels - inclusief warm tapwatervoorziening
  - Geen recht van opstal meer
- (vii) Subsidie(afpraak) = nieuw (subsidie Woningimpuls)
- (viii) Supermarkt
- Er mag een Vomar-supermarkt worden gerealiseerd (art. 17.1 koop versus art. 16.2.2 reok).

2.3.a. Waarom wordt de marktontwikkeling in de bouwkosten bij het vervolg betrokken (optie prijsverhogingen ten gunste van de ontwikkelaar) en de marktontwikkeling in de waarde van de grond (ten gunste van de gemeente) niet ?

De afgesproken grondprijs hebben wij als een vaststaand gegeven beschouwd en de gestegen kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de gestegen kosten voor het bouwen als flexibel.

2.3.b. Loopt de indexering van 2% per jaar over door de gemeente voor de ontwikkeling verworven gronden door tot en met de datum van levering en betaling ?

Ja.

2.3.c. Over welk totaal bedrag geldt de 2 % index niet ( dus voor eerdere eigen gemeentegrond) ? En waarom is daar niet alsnog een indexering voor bedongen, gegeven het langere tijdsverloop ?

Dat geldt voor het historisch bezit. Er is niet voor indexering gekozen omdat de afgesproken grondprijs als vaststaand gegeven is beschouwd.

Over welk totaalbedrag geldt per 1 januari 2022 de index van 2 % wel ?

Over het bedrag van aankopen € 10.869.156,- op 31-12-2021 zie dashboard bladzijde 7.

### Artikel 3.6.

- a. De sloopwerkzaamheden: welk bedrag is hiervoor tot nu toe (stand: 1 februari 2022) door wie betaald ?  
Ongeveer € 200.000.
- b. Welke bedragen zijn überhaupt tot dusverre door de (beoogde) koper op rekening van de gemeente gestort ? In 2017 is € 225.000 gestort door partijen.
- c. Tot welke bedragen zijn tot dusverre rekeningen uitgereikt ? Er zijn tot dusverre geen rekeningen uitgereikt.
- d. Worden de facturen uitgereikt onmiddellijk na het bouwrijp maken van elk kadastraal kavel ? En zo niet, wat is dan de oppervlakte eenheid waarover de rekeningen worden uitgereikt ?

De rekening wordt gestuurd op basis van de factuur van de aannemer, derhalve de werkelijke kosten.

- e. Waarvan hangt de datum van die uitreikingen af ?  
Van ontvangen van de factuur van de aannemer.
- f. Wie besteedt de werkzaamheden voor sloop en bouwrijp maken aan ? De gemeente heeft dit gedaan voor de sloop. Voor het bouwrijp maken doet een ieder dat formeel voor de eigen gronden.  
Welke aanbestedingsregels zijn dan van toepassing ? De gemeentelijke aanbestedingsregels zijn van toepassing.  
Hoe is de aanbesteding voor het tot nu toe verrichte sloopwerk verlopen?  
Die is georganiseerd door de gemeente in nauw overleg met de marktpartijen. Er is een plaatselijke aannemer geselecteerd.

### **Artikel 3.7.**

Betekent dit, dat een uitgereikte rekening voor sloop en/of bouwrijp maken onbetaald kan blijven bij faillissement van de koper ?

Dan treden artikel 19 en 20 van de koopovereenkomst in werking.

### **Artikel 6.1.**

- a. Wie betaalt de OZB, het rioolrecht en de Waterschapslasten voor de door gemeente aangekochte gronden vanaf de verwerving tot de levering aan koper ?  
De eigenaar betaalt die lasten
- b. Hoe veel inkomstendering voor de gemeente is daar per jaar mee gemoeid ?  
De gronden op Galgeriet worden in het voorjaar 2022 opnieuw getaxeerd. Voor de gronden in bezit van de gemeente komen die kosten voor rekening van de gemeente. Het exacte bedrag is nog niet bekend.
- c. Wat is de inkomstendering per jaar door niet per 1 maart 2022 de gronden te leveren die de gemeente al in eigendom had ?  
De inkomstendering bestaat uit de heffingen zoals OZB en Waterschapslasten.

### **Artikel 16.1.**

Waarom is de bepaling in artikel 28 REOK onvoldoende ?

( Men zie voorts de rond geheimhouding gestelde vragen. )

In aanvulling op artikel 28 van de REOK is de geheimhouding expliciet gemaakt.

### **Artikel 16.2.**

De vragen met betrekking tot de subsidie zijn op dit moment nog niet goed te beantwoorden. Er wordt uitgezocht wat de exacte voorwaarden zijn voor de tegenprestatie van de subsidie. Als daarover duidelijkheid is wordt een aanvullende overeenkomst met de marktpartijen gesloten over de subsidie en de vereisten die de gemeente daaraan zal moeten stellen. Zodra hier meer bekend over is, zullen wij uw raad hierover informeren.

De gemeente heeft rond de E 15.000.000 in het project gestopt en daarvoor geleend. Dat bespaart de ontwikkelaar – uitgaande van een commerciële rente van 4% - E 600.000 per jaar.

Dit is overeengekomen in de REOK, en geldt mede als basis voor de overeengekomen 15 mln. grondwaarde.

Wat is tegen die achtergrond het geldelijke risico voor de koper van de verhoging van 40 naar 50 % ?

Het geldelijke risico voor de koper is dat zij 71 woningen in de onderste bandbreedte moeten bouwen binnen de betaalbaarheidsgrens.

Maakt dat het doorgeven van subsidiebedragen voor dit doel niet overbodig ?

Nee. De subsidie is mede aangevraagd vanwege de kostenoverschrijdingen in het project als gevolg van tegenvallers bij het bouwrijp maken.

- a. Hoe ziet de gemeente of “taakstellende budgetten” inderdaad worden overschreden?  
Op basis van de door koper opgestelde verantwoording.
- b. Is met “eveneens” niet bedoeld “eveneens”?  
Ja.

### Artikel 16.3

Betekent deze bepaling dat doorgeven van subsidiegeld inderdaad pas plaats vindt als de overeenkomst is nageleefd en de woningen er staan ? Zo nee, wat is dan de gedachte timing/fasering van het doorgeven van subsidiegeld ? Vindt deze zaak regeling in de in artikel 16.4 bedoelde “allonge”?

De betaling vindt plaats als de toekenning definitief is.

### Artikel 16.3

- a. Waarom doorgeven van subsidiegeld qua datum niet afhankelijk stellen van het opgeleverd zijn van de woningen ( deel van een realisatie garantie ) ?
- b. Waarom zou de gemeente op geld moeten wachten tot de bouwer de grond opvraagt en kan de bouwer niet op geld wachten, tot de huizen er staan ?
- c. En waarom wordt dat niet eenvoudig bepaald in de overeenkomst?
- d. Herkent het college, dat doorgeven van subsidiegeld na oplevering van de huizen het risico tegen gaat ooit terug te moeten betalen aan het Rijk?
- e. Wat voor aanleidingen zijn er volgens het college denkbaar voor het ontstaan van een terugbetalingsverplichting aan het Rijk ?

De betaling vindt plaats als de toekenning definitief is.

### Artikel 16.4.

Waarom hier weer een a-specifieke bepaling, waar nog steeds geen concrete betaaldata voor de koper bij wordt genoemd ? Welke uitwerking staat hier voor ogen ?

In de allonge staat ons een optimale juridische en fiscale afwikkeling voor ogen.

### Agendapunt 4, onderdeel B, stuk 105-467

4. B. Wat is de weerlegging door het college als zou het gelijkheidsbeginsel met de aanpak van de verkoop van gronden worden geschonden voor respectievelijk de voor het project Galgeriet specifiek verworven gronden en voor de gronden die de gemeente al in bezit had ?

Ter voorkoming van deze situatie zijn de artikelen 18.1 en 18.3 in de koopovereenkomst als totstandkomingsvoorbehoud opgenomen.

### Agendapunt 4, onderdeel C, subsidiebeschikking woningbouwimpuls, stuk 105-471

De Rijksbeschikking van 15 december is gebaseerd op informatie die de gemeente heeft verschaft.

**4.C.a.** Graag ontvangen we de raming door de gemeente die bij “Bedrag” wordt genoemd. [De stukken als onderlegger voor de subsidie aanvraag kunnen vertrouwelijk bij de griffie worden ingezien](#)

**4.C.b.** Graag ontvangen we de in de 2<sup>e</sup> alinea onder “Beleidsdoelstelling” bedoelde planning

[De planning maakt onderdeel uit van de aanvraag. De aanvraag is vertrouwelijk in te zien bij de griffie.](#)

**4.C.c.** Zijn de subsidiegelden op de rekening van de gemeente gestort ?

[Ja.](#)

**4.C.d.** Onder de “indicatoren” voor controle op de subsidiebesteding wordt de codeletter R gebruikt. Wat betekent die? Wat is de “co-financiering” die wordt genoemd ? En wat betekent R1 bij de “actualisatie financieel tekort”?

[Dit is op dit moment niet bekend bij het college en uw raad zal hierover later schriftelijk geïnformeerd worden.](#)

**4.C.e.** Kunnen de in bijlage 1 bij de subsidiebeschikking bedoelde aanvraagdocumenten aan de raad worden overlegd ?

[Deze stukken liggen vertrouwelijk bij de raad.](#)

**Ten slotte:** Aangenomen, dat het college bovenstaande vragen ernstig neemt: welke wensen en/of bedenkingen geeft het college de raad in overweging na kennisneming van de hier gestelde vragen en meer of minder expliciet gedane suggesties ?

[Gezien de beantwoording van de vragen heeft het college geen voorstel tot wensen en bedenkingen voor de raad.](#)