Vragen van WaterlandNatuurlijk over de verkoopovereenkomsten Galgeriet, ten behoeve van oordeelsvorming in de raadsvergadering van 3 maart 2022.

Op het pad naar de besluitvormende raad over de verkoopovereenkomst voor gronden op het Galgeriet speelt het "pakken" van overzicht over het gehele traject van intentieovereenkomst tot wat er nu voorligt. En dat te doen, ook in het licht van de pas recent aan de raad overlegde "marktconformiteitsanalyse".

0. Openbaarheid

Daarover een startopmerking met een stellingname. Het document van de "marktconformiteitsanalyse" is met het stempel "vertrouwelijk" aan de raad aangeboden. Dat ontmoet bezwaar.

Een document moet met uiteindelijk goedvinden van de raad als "geheim" gelden of niet. Met dit stempel en een verwijzing naar de ABW lijkt het college de raad op dit punt buiten spel te (kunnen) zetten. Reden voor de opvatting, dat dit "stempel vertrouwelijk" weg moet, subsidiair geen betekenis mag worden toegekend, anders dan dat van een vriendelijk verzoek. Het kan niet zo zijn, dat het college het zware gereedschap van "geheimhouding" uit de gemeentewet overbodig maakt. En wel door een naar de raad en zijn (duo-)leden oneigenlijk beroep op de ABW. In ons functioneren is "openbaarheid troef".

Met zo een "vriendelijk verzoek" is hierna in de vragen rekening gehouden. Er wordt niet gevraagd naar geheime informatie en er worden geen bedragen of namen in genoemd van of over bedrijven of bureaus, die niet al openbaar bekend zijn. Wel worden er 2 voor de oordeelsvorming belangrijke citaten uit de analyse gegeven.

Reden om er op aan te dringen, dat deze vragen en straks de antwoorden langs de normale wegen worden gepubliceerd.

1. Recapitulatie

In het proces van intentie overeenkomst naar REOK naar de nu voorliggende verkoopovereenkomst signaleren we de volgende punten waarin de gemeente tegemoet kwam aan de beoogde kopers, dan wel risicodrager is geworden:

Financieel:

1. Tusseneigenaar zijn voor de koper in plaats van de grondtransacties aan de particuliere markt over te laten. De reden was, dat de gemeente goedkoper kon lenen. Dat bespaart de koper rond de 6 ton aan rente. En daarmee haalde de gemeente zich voor meer grond dan het eigen bezit de vraag naar marktconformiteit op de hals.
2. Daarmee kwam ook uitstel van levering van gronden aan de koper en betaling van miljoenen aan de gemeente. Geld dat de gemeente nu moest lenen, in plaats van de koper.
3. Eigen grond verkopen zonder dat sinds 2019, behalve deels voor inflatie, de prijzen geactualiseerd zijn.
4. 2 ton sloopkosten voorfinancieren, zonder overeenkomst dat dat geld terug komt, al gaf het college te kennen, dat dat wel snel komt als de voorgelegde overeenkomst tot stand komt.
5. Veel apparaats-en plankosten waartegenover alleen een brug en nog geen 3 ton in 2017.
6. Bereidheid tot verder overleg over woningprijzen bij verdere stijging van bouwkosten, in plaats van dat risico te laten strekken tot prikkel voor de bouwer om voort te maken.

Bestuurlijk:

7. Invloed geven op alle plandocumenten via de REOK-druiventros van overleggen.
8. Gedogen, dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning te laat kwam.
9. Fase 1 en 3 laten verwisselen: dus supermarkt vooraf aan de voor fase 1 op wens van de raad (PvdA/WN) benoemde extra sociale woningen. Straks supermarkt + parkeerterrein klaar en verder op de huizen wachten ?)
10. Extra werkzaamheden door de gemeente voor de verwervingen van grond, onteigeningen en natuurcompensatie.

Verder risico management:

11. Risico nemen van schadevergoedingseisen wegens alsnog onrechtmatig handelen (is de gemeente marktconform, komt de handelwijze niet op ongeoorloofde staatssteun neer, gevolgen DIDAM-arrest?).
12. Doorgeven subsidiegelden, tot nu toe mogelijk via een papieren exercitie, met risico's van een plicht tot terugbetaling aan het Rijk.
13. Tot nu toe mist over elke datum: start bouw voor elk van de fases, opleveringsdata.
14. De gemeente komt niet tot een GREX (grondexploitatie overeenkomst), zodat de marktconformiteitsanalyse niet voluit mogelijk bleek.

2. De nadere vragen

Tegen deze achtergrond geeft de volgende nadere vragen:

a. De overlegde analyse beperkt zich tot de vraag of de marktconformiteit is verminderd in het traject tussen de REOK en de nu aan de orde zijnde overeenkomst. Echter: hoe ziet het college de marktconformiteit van he**t hele traject**: van tot stand brengen van de intentie overeenkomst van midden 2017, via de REOK, tot heden ?
Het college vindt dat de REOK als marktconform is vastgesteld in 2019.
De vraag is gesteld of de gemeente in de koopovereenkomst marktconform blijft handelen m.b.t. de grondprijs die de gemeente ontvangt voor haar in te brengen eigendommen. Die vraag is positief beantwoord.
Wat is het gedegen betoog, dat het DIDAM-arrest geen hinder gaat brengen?
De verwachting is dat daar geen belemmeringen ontstaan omdat de situatie hier heel anders is als in Didam. Wel zullen wij een procedure volgen om er zeker van te zijn dat er redelijkerwijs aangenomen mag worden dat er naast GR geen andere serieuze gegadigde is.

b. De overlegde analyse vermeldt, dat het ontbreken van een GREX toetsing van marktconformiteit in de weg staat. Het adviesbureau schrijft ook: **"Feitelijk maakt het ontbreken van een fasering en planning en bijbehorende financiële doorrekening van eindwaarde en contante waarde het onmogelijk een objectieve marktconformiteitstoets uit te voeren met een hard objectief oordeel."** Welke argumenten heeft het college om deze toetsing dan voldoende te vinden ?
De toets zelf geeft in conclusie aan dat, ondanks enkele opmerkingen, de grondtransactie voldoende marktconform is.

c. Moet de rentebesparing voor de beoogde koper (zie punt 1 hier boven) niet worden aangemerkt als staatsteun ? Zo nee, waarom niet ? En zo ja, waarom is het dan geoorloofd"?
Omdat de marktpartijen conform REOK en Koopovereenkomst ook rente aan de gemeente betalen is er geen sprake van staatssteun.

d. Moet de interventie in de markt met uitstel van betaling voor de beoogde koper niet worden aangemerkt als staatsteun ? Zo nee, waarom niet ? En zo ja, waarom is het dan geoorloofd"?
Het aankopen van grond door de gemeente ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling geeft geen aanleiding tot staatssteun. Tegenover het uitstel van betaling staat de rentevergoeding.

e. Moet eigen grond verkopen zonder dat sinds 2019, behalve deels voor inflatie, de prijzen geactualiseerd zijn niet worden aangemerkt als staatsteun ? Zo nee, waarom niet ? En zo ja, waarom is het dan "geoorloofd"?
Er is op dat vlak geen spraken van staatssteun omdat de gronden voor marktconforme condities worden verkocht aan de marktpartijen en er rente vergoed wordt.

f. Het adviesbureau schrijft voorts: "**De aanbeveling is afspraken te maken met Galgeriet BV over verrekeningen bij optimalisatie in programma en/of verdere prijsstijgingen en hierbij woningbouwprogramma, groottes, prijzen, beoogde kwaliteit etc. op te nemen in de overeenkomst."** Op welke punten, in welke bepalingen en op welke wijze behartigt het college dit advies ? Dat heeft immers betrekking op de overeenkomst die er nu ligt, niet op een toekomstige overeenkomst.
Dit onderdeel is niet als zodanig meegenomen in de koopovereenkomst. Opnemen van dergelijke afspraken zou de verkoopprijs (ongewenst) negatief beïnvloeden vanwege toegenomen risico's voor de marktpartijen. Eventuele optimalisatie anders dan vastgelegd in de verkoopovereenkomst zal inderdaad tot nieuwe afspraken leiden.

g. Hoe komt de 2 ton (punt 4 hier boven) voor gemaakte sloopkosten terug bij de gemeente als de overeenkomst niet tot stand komt?
In de realisatieovereenkomst is in artikel 6.3.2.afgesproken: *Indien de sloopwerkzaamheden door of namens de Gemeente worden uitgevoerd zullen de kosten, als ook de kosten van begeleiding door de Gemeente daarvan door de marktpartijen worden gedragen en toegevoegd aan de koopsom.* De kosten worden daarmee gedragen door de marktpartijen.

h. In wat voorligt zijn de fases 1 en 3 omgeruild. Is het juist, dat daarmee de VOMAR-supermarkt eerder tot stand zou komen dan de bedoelde sociale woningen ?
Nee. Fase 2 waarin de supermarkt ligt zit onveranderd in de planning
Is het daarmee juridisch voorstelbaar, dat er straks een supermarkt met parkeerterrein ligt, waarna het bouwen stagneert? En zo nee, waar blijkt die juridische binding aan momenten van (verder) bouwen dan uit (zie ook punt 9 hier boven) ?
Dit is niet aan der orde omdat eerst de fase 1 en 3 worden gebouwd die volledig uit woningen bestaan, circa 250 stuks

i. Is het – gelet op punt 9 hier boven – niet voorstelbaar, dat in de volgorde van werken BPD ontwikkeling BV voorrang geeft aan snellere en hogere winsten via projecten met minder sociale bouw en een hardere bodem ondergrond, bijvoorbeeld in het oosten des lands ? En zo ja, wat houdt dan tegen, dat Waterland langdurig in de wachtkamer komt ? Te meer nu het Rijk 2031 in de subsidievoorwaarden voor de E 6,5 mln woningbouw impuls heeft genoemd.
Conform artikel 11.1 van de koopovereenkomst worden fase 3 en fase 1 als eerste gerealiseerd. Gezien het gezamenlijke belang is er geen reden aan te nemen dat er vanuit Galgeriet BV gewacht zal worden met de aanvang van de bouw van de woningen. De

genoemde datum in de subsidievoorwaarden is daarbij juist een extra stimulans, evenals de rentevergoedingen.

j. Wat zijn de geschatte kosten voor de onder punt 10 hier boven bedoelde werkzaamheden ?
De totale kosten van de laatste verwervingen zijn nog niet in te schatten. Alle kosten van de verwervingen worden conform afspraken door de marktpartijen vergoed.

k. Wat wordt de verbeterde tekst van de overeenkomst, opdat de gemeente beschermd is tegen het risico (een deel van) genoemde E 6,5 mln terug te moeten betalen ? (zie ook punt 12 hier boven)
De tekst in artikel 16.2 van de Koopovereenkomst is aangepast door na de vermelding 'in plaats van 40%' toe te voegen "en (iii) indien de bouw is gestart".

Fractie WaterlandNatuurlijk, 23 februari 2022