BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer	**:** 105-441
Onderwerp	**:** Galgeriet en financiën
Portefeuillehouder	**:** J. Kaars
Datum	**:** 9 februari 2021

Vragen van de fractie van WaterlandNatuurlijk aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 21 januari 2021) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders.

De fractie van WaterlandNatuurlijk heeft herhaaldelijk zijn zorgen kenbaar gemaakt over de behartiging van de financiële belangen van de gemeente bij het Galgeriet: risico management.

Het gaat hier om de voorbereidingskredieten en de bijdrage van de Gemeente hierin en die van de partners. Bij de aanvraag van het voorbereidingskrediet op 20-02 2018 was er spraken van een gelijkwaardige inbreng van alle betrokken partijen, zijnde € 525.000,00 per partner.

Bij de vervolg aanvragen voorbereidingskredieten van 19-03 2019 (€ 500.000,00) en 26-11 2019 (€ 600.000,00) is het onduidelijk c.q. niet gemeld of de betrokken partners ook hun gelijkwaardige inbreng hebben ingebracht.

Ook ontbreekt voor de fractie een actueel, bijeen gebracht overzicht over de stand van zaken over de grondposities op het Galgeriet, en de financiële gang van zaken daarbij. Deze vragen laten zich niet meer in een "voorlichtingsavond voor de raad" beantwoorden. De inwoners van de gemeente hebben recht op een brede update.

Graag zouden wij dan ook van het college vernemen:

Vraag 1
Hebben de partners ook hun € 1.625.000,00 aan de Gemeente overgemaakt als bijdrage in de voorbereidingskosten?

Antwoord 1
De bedragen, zo die zijn overeengekomen, worden door Galgeriet BV betaald c.q. zijn al betaald. Werkelijke betaling heeft plaatsgevonden op basis van de samenwerkingsovereenkomst Tijdelijke voorzieningen ter grootte van een bedrag van € 225.000,--. In de realisatieovereenkomst is ook sprake van verrekening c.q. betaling van delen van de door de gemeente gemaakte plankosten. Deze zullen bij de betaling van de koopsom van de diverse te sluiten koopovereenkomsten per te onderscheiden fase worden betaald. Marktpartijen hebben zelf ook plankosten voor hun rekening genomen, zoals de kosten van het bestemmingsplan, de kosten van de opstelling van het stedenbouwkundig plan, de nieuwsbrief en ander kosten.
Een deel van de plankosten die door de gemeente worden gemaakt kunnen ook aangemerkt worden als kosten nodig voor de omgevingsvergunning en zullen dus gedeeltelijk door de léges worden gedekt. Deze léges komen ook ten lasten van de marktpartijen.

Vraag 2
Indien dit niet of niet ten volle het geval is, willen wij graag weten:

a) Waarom niet?
b) Wat hebben ze wel ingebracht?
c) Waarom heeft de wethouder dit niet gemeld, gelet op de wetenschap dat risicomanagement hier herhaaldelijk onderwerp van gesprek was binnen de raad?

Antwoord 2

a) Wij herkennen het in de vraag genoemde bedrag van € 1.625.000,-- niet.
b) Zie bovenstaande uitleg. De kosten van bestemmingsplan en dergelijke die door de marktpartijen worden gedragen, inclusief de bijdrage van € 225.000,--, bedraagt naar schatting totaal een bedrag van tussen de € 700.000,-- en de € 900.000,--.
c) Er wordt gehandeld conform de gemaakte afspraken, zoals deze ook aan uw raad ter goedkeuring zijn voorgelegd.

Vraag 3
Hoe zou bijgaand staatje er ingevuld met bedragen uit zien?

Antwoord 3
Zie de bijlage.

Vraag 4

a) Wat is de taxatiewaarde van het totaal van de thans bestaande grondpositie van de gemeente op het Galgeriet?
b) Wat was de taxatiewaarde voordat de aankopen ten behoeve van de nu betrokken projectontwikkelaars begonnen?
c) Wat was het totaal aantal vierkante meters van de huidige grondpositie van de gemeente en wat was die voordat de aankopen zijn gestart?

Antwoord 4

a) Er is geen recente taxatie opgesteld met betrekking tot de eigendommen van de gemeente. Wel is per aankoop een taxatie op basis van art. 40 Onteigeningswet opgesteld; d.w.z. een taxatie op basis van schadeloosstelling, die niet geheel parallel loop met de werkelijke waarde van de gekochte objecten.
b) Er is geen taxatie verricht voordat de gemeente is begonnen met verwerven van de betrokken bedrijven. De eerste aankoop heeft plaatsgevonden eind 2018. Die gevraagde taxatie is dus niet beschikbaar, omdat deze niet is opgesteld.
c) **Historisch** bezit gemeente fase 1: circa 10.606 m2.
Huidig bezit gemeente fase 1 (+ KSC, Slot en Van der Lingen): circa 14.181 m2.

Vraag 5
Wat kan het college meedelen over de stand van zaken rond beoogde onteigeningen, de sloopwerkzaamheden en lopende ontruimingen voor “Fase 1”. Hoe veel vierkante meter ontbreekt daar nog voor?

Antwoord 5
De offertes voor sloop zijn aangevraagd en er is een lokaal bedrijf gegund. De werkelijk sloop zal pas beginnen na levering van de betrokken gronden aan de marktpartijen.
De formele onteigening doorloopt het proces zoals bekend en met u gedeeld. De hoorzitting met de te onteigenen eigenaren is geweest op 6 januari jl. We zijn in afwachting van het Koninklijk Besluit dat de basis is voor de verdere juridische procedure van de onteigening, bestaand uit een dagvaarding, een behandeling voor de rechtbank en een uitspraak.

Voor fase 1 ontbreekt circa 3.156 m2, grotendeels kade. De gronden welke nog moeten worden verworven zijn de o.a. de zuidelijk gelegen gronden van RWS bestaande uit vijf percelen van in totaal 2.845 m2 (voor een klein gedeelte liggen deze overigens buiten fase 1). Daarnaast betreft het een andere eigenaar met een drietal kadastrale percelen van in totaal 311 m2. Deze laatste eigenaar is meegenomen in de onteigeningsprocedure.

Vraag 6
Wat kan het college verder meedelen over de stand van zaken rond het project Galgeriet per 1/2/2021, ook in termen van lopende activiteiten voor contactvervulling en het (verwachte) halen van beoogde termijnen?

Antwoord 6
De realisatieovereenkomst zoals deze in uw raad is goedgekeurd en gesloten met Galgeriet BV geeft een aantal richtlijnen voor de planning aan. Zo zou per 1 september 2020 een omgevingsvergunning moeten worden ingediend, hetgeen mede door corona niet is gelukt. Deze omgevingsaanvraag is op 28 december 2020 ingediend en wordt op dit moment bestudeerd op compleetheid. Bij de digitale aanvraag zitten 300 tekeningen. Vervolgens heeft Galgeriet BV in overleg met de gemeente verzocht de procedure en enige tijd op te schorten. Deze opschorting is nodig, zonder dat dat vertragingen geeft, om de diverse procedures die lopen zorgvuldig op elkaar af te stemmen.

Vraag 7
Wat is nu de realistische prognose voor start met de bouw en de oplevering van de 1e woningen?

Antwoord 7
Met de start van de werkzaamheden zoals het aanbrengen van de voorbelasting van de gronden zal dit voorjaar worden begonnen. Daar zitten technisch veel uitdagingen die vooraf onvoldoende zijn onderkend door de marktpartijen.
Na de voorbelasting en het aanbrengen van de damwanden, zal ook begonnen worden met het ontgraven van de bouwput. De voorbelasting is nodig om de grond voldoende te laten inklinken. Te veel voorbelasting geeft risico met opbolling van gronden elders, dus de hoeveelheid aan te brengen grond is kritisch. Daarom neemt de termijn die nodig is om de grond te laten inklinken ook toe. Het mag niet te snel.

De bodemsanering die hier nodig is, voor het grootste deel afgraven en afvoeren, valt erg tegen omdat de fundering die nodig is voor de bebouwing meer grondverzet noodzakelijk maakt dan vooraf voorzien. Er moet veel meer vervuilde grond worden afgevoerd dan verwacht.

Bij het bouwrijp maken behoort ook het verwijderen van de oude ondergrondse infrastructuur en het aanbrengen van nieuwe kabels, leidingen en riolering.

Voor de werkzaamheden van bouw- en woonrijp maken zal een gedetailleerd plan moeten worden opgesteld voor de hoeveelheid vrachtverkeer die door Monnickendam zal rijden.

De echte start van de bouw begint met de fundering en de bouw van de parkeergarage. Deze bouw zal door de omvang een periode van circa 9 maanden tot 1 jaar bedragen. Daarna wordt meteen ook doorgegaan met de bouw van de woningen op de parkeergarage met een verwachte bouw in drie fasen binnen fase 1. In geheel fase 1 worden circa 200 woningen gerealiseerd, waarbij de oplevering van de eerste woningen wordt voorzien in 2024.
De gemeente staat ten aanzien van de ontwikkeling van de bouw in een facilitaire stand. Het kwaliteitsteam toetst mede namens Welstand, de omgevingstafel faciliteert de vergunningsaanvraag, maar de betrokkenheid van de gemeente op techniek en planning is minimaal.
Wel wordt de kwaliteit van de aan te leggen openbare omgeving goed gevolgd, omdat deze in eigendom komt van de gemeente en dus van goede kwaliteit moet zijn.

Vraag 8
Wat kan het college rond het Galgeriet verder bijdragen aan de beeldvorming bij de inwoners van Waterland?

Antwoord 8
Zoals bekend is de nieuwsbrief die met regelmaat uitkomt het informatiekanaal naar de gemeenschap. Recent is nog een inspraakavond georganiseerd rond de problematiek van parkeren in de binnenstad in relatie met het project. De stadsdebatten die we vóór corona organiseerden kunnen voorlopig helaas niet meer plaatshebben, anders was dat ook een effectieve manier om bewoners betrokken te houden.
In één van de eerstvolgende nieuwsbrieven zal uitgebreid aandacht worden gegeven aan de planning van het project. De start verkoop wordt overigens voorzien in het najaar van 2021. Dat is later dan verwacht door vertragingen die met name zijn ontstaan zijn door technische tegenvallers.

Bijlage: 105-442