

31 december 2023

Het dashboard Galgeriet peildatum 31-12-2023



Gemeente WATERLAND

Inhoudsopgave

Inleiding dashboard Het Galgeriet 31-12-2023.....	3
A. Financieel kader Het Galgeriet.....	4
Kosten en opbrengsten inclusief prognose	4
B. Relatie met de P&C cyclus	5
Verkoopresultaat Galgeriet	5
Liquiditeitsprognose / planning uitgaven en inkomsten.....	6
Berekening toe te rekenen rente	8
Jachthavens Waterland en Hemmeland.....	9
C. Financieel kader Het Galgeriet nader toegelicht	10
UITGAVEN.....	10
Plankosten per jaar.....	10
Aankopen gronden en opstallen.....	11
Boekwaarden historisch bezit.....	11
Overige kosten.....	12
Kosten voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)	12
Kosten voor de exploitatie van de parkeergarage in fase 2 (centrum)	12
OPBRENGSTEN.....	14
Vergoeding plankosten 2017.....	14
Bijdragen voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)	14
Bijdragen van het rijk (Subsidie woningbouwimpuls)	15
D. Risicomanagement Het Galgeriet	16
Risico's toegelicht	16

Inleiding dashboard Het Galgeriet 31-12-2023

De omvang van investeringen door de gemeente Waterland in de gebiedsontwikkeling Het Galgeriet neemt toe. Vanwege het stijgend niveau aan uitgaven en de toekomstige effecten van lopende onderhandelingen heeft de gemeente behoefte aan een totaaloverzicht van alle investeringen en het rendement dat samenhangt met de gebiedsontwikkeling Het Galgeriet. Om de transparantie en sturing te bevorderen is voorliggend dashboard uitgewerkt.

Het document bestaat uit de onderdelen

- A. financieel overzicht;
- B. relatie met de P&C cyclus;
- C. financieel overzicht nader toegelicht;
- D. risico's in hoofdlijnen

Het dashboard Galgeriet is een levend document dat met de verschillende peildata verder wordt ontwikkeld. *Het dashboard wordt steeds op technische en redactionele punten aangepast aan nieuwe inzichten.*

Dit dashboard is met input van de ambtelijk projectleider opgesteld door financiën. Het dashboard wordt periodiek aangeboden aan de raad.

De informatie waarop het dashboard is gebaseerd volgt voor wat betreft gerealiseerde kosten en opbrengsten de administratie, prognoses worden door de projectgroep verstrekt. De risico's worden door de projectgroep geïdentificeerd.

De dashboardrapportages vormen een onderdeel van de accountantscontrole bij de jaarrekening en daarmee een onderbouwing van de aan Het Galgeriet verbonden balansposten.

De bedragen en toelichtingen die zijn gewijzigd ten opzicht van de vorige versie worden cursief gepresenteerd.

Samenvatting

In dit dashboard met de stand van 31-12-2023 hebben we alle recente besluiten verwerkt en komen we op een saldo van € 10.415 miljoen. Dit is € 143.000 lager dan in het dashboard met de stand van 1-5-2023. Hiervan wenden we 3,125 miljoen euro aan voor de kapitaalreserve verplaatsing gemeentewerf. We voegen het resterende bedrag toe aan de reserve. Ook heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een subsidie toegekend voor Woningbouwimpuls Project Galgeriet, voor een bedrag van 6,4 miljoen euro, die we kunnen inzetten voor verwerving, bouw- en woonrijpmaken en bovenwijkse voorzieningen. In dit dashboard verwerken we het totale subsidiebedrag voor kosten van bouwrijpmaken van te verplaatsen panden.

A. Financieel kader Het Galgeriet

Kosten en opbrengsten inclusief prognose

Financieel kader Het Galgeriet	Werkelijk	Prognose	Totaal
Opbrengsten:	8.368.028	33.195.341	41.563.369
Kosten:	27.458.294	3.689.889	31.148.183
Saldo (opbrengsten minus kosten)	-19.090.266	29.505.453	10.415.187

Het verwachte totale saldo op Het Galgeriet bedraagt per 31-12 2023 afgerond € 10.415 miljoen (positief). Dit is € 143.000 nadeliger ten opzicht van het vorige dashboard van mei 2023 met als saldo € 10.558 miljoen. (Het laatste dashboard is aan de raad aangeboden op 17 juli 2023-als RID 105-559)

Het verschil bestaat uit (afgerond):

a) Inbreng jachthaven Hemmeland exclusief verpachte grond en grond voor het verenigingsgebouw	-/- 1.582.000
b) Saldering subsidie WBI	1.220.000
c) Lagere opbrengst indexatie	-/- 30.000
d) Lagere rentelast	289.000
e) Mutatie verkoopopbrengst	-/- 42.000
Saldo lager resultaat	-/- 143.000

Toelichting

- ad a) Inbrengen van de jachthaven met een boekwaarde van € 2.9 miljoen verminderd met de boekwaarde van de verpachte grond levert in de exploitatie van Galgeriet een afboeking van € 1.582 miljoen.
- ad b) De WBI subsidie van € 6.4 miljoen is besteed aan aankoop Waterland (€ 3.85 mio), kraangat € 600k), bouw- woonrijpmaken te verplaatsen ondernemingen (€ 750k) en € 1.2 mio voor jachthaven Hemmeland.
- ad c) De gewijzigde fasering levert een lagere indexeringsopbrengst over de jaren op ten opzichte van het vorige dashboard van mei 2023 omdat gronden deels eerder verkocht worden.
- ad d) De gewijzigde fasering betekent dat de periode waarover geld geleend moet worden korter wordt en daardoor is er minder rente verschuldigd. Correctie verkoopopbrengst in verband met in vorige dashboard vermelde lagere inkoop.

Naast de (geprognostiseerde) kosten en opbrengsten zijn risico's in dit dashboard opgenomen.(zie hiervoor onderdeel D)

B. Relatie met de P&C cyclus

Verkoopresultaat Galgeriet

Bij het verplaatsen van de gemeentewerf is besloten de kapitaallasten ten laste te brengen van het projectresultaat Galgeriet. Omdat de opbrengst later komt dan was begroot, is een kapitaallastenreserve gevormd ten laste van de algemene reserve. Van de totale opbrengst Galgeriet zal eerst de algemene reserve worden aangevuld voor het bedrag van de kapitaallasten voor het verplaatsen van de gemeentewerf € 3.125.000

Resultaat project Galgeriet	Bedragen
Saldo opbrengst project Galgeriet	10.415.187
kapitaalreserve verplaatsing gemeentewerf	-3.125.000
Saldo toe te voegen aan de reserves	7.290.187

Liquiditeitsprognose / planning uitgaven en inkomsten

Kosten

Omschrijving uitgaven (exclusief rente)	Plannings bedrag	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Historisch bezit	1.369.217	1.369.217						
Inbreng jachthaven	1.581.558	1.581.558						
Subtotaal historisch bezit	2.950.776	2.950.776	0	0	0	0	0	0
Plankosten	3.382.492	3.382.492						
Aankoop gronden en opstallen	10.995.926	10.845.926	150.000					
Verwervingskosten te vergoeden	580.000	469.469	110.531					
Schadeloosstellingen	304.333	304.333	0					
Uitbetaling bijdragen tlv subsidie	4.450.000	4.450.000						
Natuurcompensatie provincie NH	100.000	100.000						
Kosten sloop	321.226	321.226						
Kosten bouwrijpmaken Galgeriet B.V.	2.261.117	2.261.117						
bouw/woonrijp maken verplaatsen ondern	750.000	477.344	272.656					
TEO	2.940.000	310.000	353.380	300.000	300.000	300.000	84.000	1.292.620
Parkeergarage fase 2, 10 jaar bijdrage	1.300.000				130.000	130.000	130.000	910.000
Tijdelijk parkeren	96.399	96.399						
Subtotaal uitgaven (liquide middelen)	27.481.493	23.018.306	886.566	300.000	430.000	430.000	214.000	2.202.620
Rentelasten	715.914	398.822	191.093	126.000	0	0	0	0
Totaal kosten	31.148.183	26.367.904	1.077.659	426.000	430.000	430.000	214.000	2.202.620

Inkomsten

Omschrijving inkomsten	Plannings bedrag	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Verkoop grond fase 1 Q4 2025	12.343.715			12.343.715				
Verkoop grond fase 2 Q4 2024	5.681.842		5.681.842					
Verkoop grond fase 3 Q2 2026	5.114.957				5.114.957			
Verkoop grond fase 4 2029	1.142.486							1.142.486
<i>Subtotaal verkoopovereenkomst</i>	24.283.000	0	5.681.842	12.343.715	5.114.957	0	0	1.142.486
verkoop RWS aan Galgeriet BV	296.000		296.000					
Verkoop eigen grond aan Rijkswaterstaat	264.239	264.239						
Verkoop Hye	1.416.926		1.416.926					
Verkoop grond aan te verplaatsen bedrijven	205.000	101.400	103.600					
In erfpacht gehouden grond Combi terug naar balans	183.356		183.356					
Vergoeding plankosten 2018	225.000	225.000						
Verwervingskosten te betalen door Galgeriet BV	580.000		300.000	280.000				
Indexering	1.862.932		263.644	1.156.906	310.799			131.583
Te vergoeden schadeloosstelling door Galgeriet BV	304.333		304.333					
Vergoeding TEO	2.940.000	819.000	743.400				84.000	1.293.600
Vergoeding Sloop door Galgeriet BV	321.226	321.226	0					
Vergoeding bouwrijpmaken Galgeriet BV	2.261.117	2.261.117						
bouw /woonrijpmaken subsidie stimulering	750.000	477.344	272.656					
Subs. Woningbouwimpuls aankoop jachthaven	4.450.000	4.450.000						
Subs. Woningbouwimpuls restant	1.220.240	1.220.240						
<i>Subtotaal overige inkomsten</i>	17.280.369	10.139.567	3.883.915	1.436.906	310.799	0	84.000	1.425.183
Totale inkomsten	41.563.369	10.139.567	9.565.757	13.780.621	5.425.756	0	84.000	2.567.669
Saldo totaal Dashboard	10.415.187	-16.228.337	8.488.098	13.354.621	4.995.756	-430.000	-130.000	365.049

31 december 2023

Berekening toe te rekenen rente

Totale inkomsten	41.563.369	10.139.567	9.565.757	13.780.621	5.425.756	0	84.000	2.567.669
Totale uitgaven (geen rentekosten, zonder historische gronden)	27.481.493	23.018.306	886.566	300.000	430.000	430.000	214.000	2.202.620
Saldo exclusief rentekosten	14.081.877	-12.878.740	8.679.191	13.480.621	4.995.756	-430.000	-130.000	365.049
Cumulatief exclusief rentekosten	-14.081.877	-12.878.740	-4.199.549	9.281.072	14.276.828	13.846.828	13.716.828	14.081.877
Rentekosten positie onderhanden werk	715.914	398.822	191.093	126.000				
Saldo inclusief rentekosten	13.365.962	-13.277.561	8.488.098	13.354.621	4.995.756	-430.000	-130.000	365.049
Cumulatief inclusief rentekosten	-13.365.962	-13.277.561	-4.789.463	8.565.158	13.560.914	13.130.914	13.000.914	13.365.962

Datum	Saldo OW zonder rente en hist bezit	Lening	rente %	aantal maanden	rente lasten
31-12-2023	-12.878.740	15.000.000	3,4%		398.822
1-1-2024	-12.878.740	12.879.000	3,0%	3	96.593
31-12-2024	-4.199.549	4.200.000	3,0%	9	94.500
1-1-2025	-4.199.549	4.200.000	3,0%	12	126.000
1-1-2025		0			0
TOTAAL		0			715.914

Jachthavens Waterland en Hemmeland.

De jachthaven Waterland is in 2023 gekocht door Projectontwikkeling Galgeriet BV.

De jachthaven Hemmeland is eigendom van gemeente Waterland.

Vanaf 1 januari is de jachthaven Hemmeland verpacht aan Nieuw Waterland B.V. voor de duur van 40 jaar. Dit bepaalt de inbrengwaarde van de in erfpacht gegeven grond voor de gemeente Waterland. Een deel van de “oude” jachthaven Hemmeland is verkocht aan twee te verplaatsen ondernemingen en wordt daarnaast gebruikt voor de bouw van het verenigingsgebouw. Tevens is een deel afgezonderd voor de realisatie van woningen in fase 3.

C. Financieel kader Het Galgeriet nader toegelicht

De totale uitgaven zijn te zien in het liquiditeitsoverzicht en zijn te splitsen in:

- Plankosten per jaar;
- Boekwaarden historisch bezit;
- Aankoop gronden en opstellen met bijkomende verwervingskosten;
- Rentekosten voor het onderhanden werk;
- Kosten voor TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater);
- Bijdrage in de exploitatie van de parkeergarage in fase 2 (centrum)
- Overige kosten (natuurcompensatie)

UITGAVEN

Plankosten per jaar

Plankosten tot en met 2022	Jaar	werkelijk
plankosten Het Galgeriet	2017	220.742
plankosten Het Galgeriet	2018	501.794
plankosten Het Galgeriet	2019	707.127
plankosten Het Galgeriet (incl. kosten en baten gekochte panden)	2020	942.431
plankosten Het Galgeriet (incl. kosten en baten gekochte panden)	2021	413.982
plankosten Het Galgeriet (incl. kosten en baten gekochte panden)	2022	596.416
Plankosten Het Galgeriet tot en met 2022		3.382.492

Plankosten vanaf 2023	Jaar	werkelijk	Prognose	Totaal
plankosten Het Galgeriet gedekt door leges en OZB	2023	265.171		265.171
plankosten Het Galgeriet gedekt door leges en OZB	2024		424.829	424.829
plankosten Het Galgeriet gedekt door leges en OZB	2025		250.000	250.000
plankosten Het Galgeriet gedekt door leges en OZB	2026		210.000	210.000
Inkomsten Leges en OZB	2023-2026		-1.150.000	-1.150.000
plankosten Het Galgeriet gedekt door leges		265.171	-265.171	0

Plankosten *in de periode vóór* het sluiten van de koopovereenkomst worden gedekt door de verkoopopbrengst. Plankosten voor de periode erna worden gedekt door opbrengsten leges.

Aankopen gronden en opstallen

In 2018 tot en met 2023 heeft de gemeente Waterland gronden en opstallen aangekocht. De specificatie van de aankopen en de prognose is als volgt:

Aankopen vanaf 2018	Bedragen werkelijk	Prognose	Totaal
Aankopen	10.845.926	150.000	10.995.926
Verwervingskosten	449.469	130.531	580.000
Totale kosten	11.295.395	280.531	11.575.926

- *In 2023 zijn gronden van RWS gekocht en is het onteigeningsbedrag betaald en is Galgeriet 45 verworven.*

Boekwaarden historisch bezit

Historisch bezit	Boekwaarde 31-12-2020
Verbouwing werkplaats buitendienst	231.575
Boekwaarde Galgeriet 12	337.840
Boekwaarde Galgeriet 37	270.470
Bedrijfswoning Jachthaven Hemmeland	529.332
Jachthaven Hemmeland	1.581.558
Totale boekwaarde	2.950.775

De boekwaarde van de in het project ingebrachte panden is de waarde op 01-01-2021. In de jaren ervoor is op de panden Galgeriet 12 en 37 afgeschreven, maar ook huur ontvangen. De panden staan nu leeg daarom zijn ze miv 1-1-2021 in het project ingebracht en wordt er niet langer op afgeschreven.

De gemeentewerf had geen boekwaarde meer alleen de kosten van verbouwing zijn ingebracht als boekwaarde.

Er zijn nog exploitatiekosten voor de leegstaande panden. Deze kosten net als de OZB op deze gronden zijn voor rekening van gemeente Waterland tot overdracht heeft plaatsgevonden en daarom toegevoegd aan de plankosten.

Overige kosten

Overige kosten	Prognose
Provincie Noord Holland, natuurcompensatie	100.000
Totale kosten	100.000

Kosten voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)

Kosten Teo	Werkelijk	Prognose	Totaal
Kosten Teo, 700 x € 4.200	309.020	2.630.980	2.940.000
Totale kosten	309.020	2.630.980	2.940.000

In de Realisatie overeenkomst wordt gesproken over het realiseren van 635 woningen (artikel 12.1). In de koopovereenkomst is het aantal van 700 opgenomen. Daarvoor betaalt Projectontwikkeling Galgeriet BV.€ 4.200 per aansluiting op de TEO (artikel 13.4.) *Zie voor een overzicht van het aantal woningen de opbrengsten TEO. In de vorige versie van het dashboard zijn de gemaakte kosten voorbereiding TEO aan de plankosten toegevoegd. Het is juist om deze kosten bij TEO te laten zien.*

Kosten voor de exploitatie van de parkeergarage in fase 2 (centrum)

Exploitatie parkeergarage fase 2(centrum)	Prognose
Bijdrage parkeergarage 10 jaar € 130.000	1.300.000
Totale kosten	1.300.000

31 december 2023

In de realisatie overeenkomst is in artikel 11.7 afgesproken dat gemeente Waterland bereid is een jaarlijkse bijdrage van € 130.000 per jaar voor maximaal 10 jaar bij te dragen voor de realisatie van 100 parkeerplaatsen voor binnenstad. Als er minder plaatsen worden gerealiseerd, dan wordt de bijdrage naar rato verminderd. Als de parkeergarage in gebruik wordt genomen zal de bijdrage starten. Naar verwachting niet eerder dan in 2026.

OPBRENGSTEN

De opbrengsten zijn te splitsen in:

- vergoeding plankosten;
- verkopen gronden en opstallen;
- Bijdrage ten behoeve van de TEO.

Vergoeding plankosten 2017

Vergoeding plankosten	Werkelijk
Hoorne Vastgoed B.V	125.000
BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF	100.000
Totale kosten	225.000

Bijdragen voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)

Opbrengst ten behoeve van TEO	aantal	Werkelijk	Prognose	Totaal
TEO bedrag per woning € 4.200 fase 1 t/m 4	387	819.000	806.400	1.625.400
TEO fase 5 (635 woningen art.12.1 -/- fase 1-4 387 = 248)	248		1.041.600	1.041.600
TEO bedrag bij maximaal aantal woningen 700-635= 65	65		273.000	273.000
Plus een nader overeengekomen bedrag per m2				p.m.
Totale opbrengsten	700	819.000	2.121.000	2.940.000

De overeengekomen bijdrage van Galgeriet B.V. is gefactureerd conform de realisatie-overeenkomst na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de eerste 195 woningen in fase1.

Bijdragen van het rijk (Subsidie woningbouwimpuls)

Subsidie woningbouwimpuls	Werkelijk	Prognose	Totaal
Toegezegd subsidiebedrag	6.420.240		6.420.240
Besteed aan aankoop jachthaven door Galgriet B.V. en verplaatsen kraangat jachthaven Hemmeland	-4.450.000		-4.450.000
Besteed aan bouwrijpmaken te verplaatsen ondernemingen	-477.344	-272.656	-750.000
Besteed aan boekverlies inbreng jachthaven		-1.220.240	-1.220.240
			0

D. Risicomanagement Het Galgeriet

In dit hoofdstuk worden de risico's gerelateerd aan Het Galgeriet beschreven. Waar mogelijk wordt naast een inhoudelijke toelichting ook een financieel effect benoemd.

De bestemmingsreserve Het Galgeriet *die kan worden gevormd als het saldo uitgaven en inkomsten positief wordt*, heeft tot doel weerstandsvermogen te vormen om de risico's op te vangen.

Risico's toegelicht

1 Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO)

Toelichting:

Voor het bouwen en het exploiteren van een TEO centrale voor verwarming en warm tapwater zoekt de gemeente een aanbieder. Gemeente heeft aanbesteed conform de nieuwe warmte wet. Er is uiteindelijk één inschrijving uit de procedure gekomen die tot hogere aansluitkosten leidt dan is geprognostiseerd. Thans wordt beschouwd wat de scenario's zijn om tot lagere aansluitkosten te komen. De bijdrage per woning is een gefixeerd bedrag van € 4.200 per woning. Meerkosten worden in de businesscase nader beschouwd.

2 Verwerving gronden en jachthaven

Toelichting:

Projectontwikkeling Galgeriet BV heeft de Jachthaven Waterland verworven. De gemeente heeft jachthaven Hemmeland voor 40 jaar in erfpacht uitgegeven. De gronden zijn ingebracht in het project Galgeriet en gaan na splitsing voor ondernemingen, verenigingsgebouw en fase 3 terug naar de gemeenteexploitatie in 2024. De gevolgen van dit risico zijn in dit dashboard verwerkt.

3 Bovenwijkse voorzieningen

Toelichting:

Er zijn kosten te verwachten voor bovenwijkse voorzieningen. Te denken valt aan aanpassing Bernhardbrug- en laan en natuurcompensatie. De bedragen daarvan en de eventueel noodzakelijke dekking zijn nog niet bekend.

4 Subsidie

Toelichting:

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft gemeente Waterland een subsidie toegekend voor Woningbouwimpuls Project Galgeriet (WBI subsidie), ten behoeve van onrendabele investering openbare ruimte. Deze subsidie moet worden terugbetaald als het geld niet volgens voorwaarden wordt besteed. Samen met Galgeriet hebben we de verantwoordelijkheid om jaarlijks verantwoording af te leggen jegens BZK met betrekking tot de bestedingen WBI. Om uitvoering te geven aan de subsidieafspraken zijn afspraken in een addendum vastgelegd. In 2023 is gestart met werkzaamheden die

31 december 2023

vallen onder de genoemde maatregelen van de subsidie zoals de bijdrage in de aanschaf van jachthaven Waterland door Galgeriet, bijdrage in verplaatsen kraangat bij jachthaven Hemmeland en boekverlies inbreng jachthaven en bouwrijpmaken te verplaatsen ondernemingen en het Verenigingsgebouw .