

Dashboard Galgeriet 9 februari 2022 versie 55

Dashboard Het Galgeriet
Steller: financiën
peildatum 9-2-2022 versie 5



Inhoudsopgave

Inleiding dashboard Het Galgeriet 09-02-2022.....	3
Samenvatting.....	3
A. Financieel kader Het Galgeriet.....	4
Kosten en opbrengsten inclusief prognose	4
B. Relatie met de P&C cyclus	4
Bestemmingsreserve Galgeriet.....	4
Jachthavens Waterland en Hemmeland.....	5
C. Financieel kader Het Galgeriet nader toegelicht	6
KOSTEN.....	6
Plankosten	7
Aankopen gronden en opstallen.....	7
Boekwaarden historisch bezit.....	8
Kosten voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)	8
Kosten voor de exploitatie van de parkeergarage in fase 2 (centrum).....	8
Overige kosten.....	9
OPBRENGSTEN.....	10
Vergoeding plankosten 2017.....	10
Verkopen gronden en opstallen	10
Bijdrage voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)	10
Risicomangement Het Galgeriet	11
Risico's toegelicht.....	11

Inleiding dashboard het Galgeriet 9 februari 2022

De omvang van investeringen door de gemeente Waterland in de gebiedsontwikkeling het Galgeriet is groot. Vanwege het niveau aan uitgaven en de effecten van onderhandelingen is er behoefte aan een overzicht van alle investeringen dat samenhangt met de gebiedsontwikkeling het Galgeriet. Dit document geeft de huidige stand van zaken weer inclusief de risico's, die nog kunnen leiden tot wijzigingen.

Het document bestaat uit de onderdelen

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

De dashboardrapportage vormt een onderdeel van de accountantscontrole bij de jaarrekening en daarmee een onderbouwing van de aan het Galgeriet verbonden balansposten.

Samenvatting

De gemeente koopt vastgoed (ruwweg € 30 miljoen) en maakt kosten om het project mogelijk te maken (ruwweg € 20 miljoen) In het project Galgeriet blijft een saldo over van € 9,974 miljoen. Hiervan wendden we 3,125 miljoen euro aan voor de kapitaalreserve verplaatsing gemeentewerf. We storten 6 miljoen euro in de algemene reserve. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een subsidie toegekend voor Woningbouwimpuls Project Galgeriet, die we kostenneutraal kunnen inzetten voor bovenwijkse voorzieningen. Er resteert op dit moment nog een bedrag van € 849.000.

Resultaat project Galgeriet	Bedragen
Sado opbrengst project Galgeriet	9.973.806
kapitaalreserve verplaatsing gemeentewerf	-3.125.000
Toevoeging algemene reserve	-6.000.000
Saldo	848.806

A. Financieel kader het Galgeriet

Kosten en opbrengsten inclusief prognose

Financiële kader het Galgeriet	Werkelijk	Prognose	Totaal
Opbrengsten:	225.000	29.920.108	30.145.108
Kosten:	12.841.802	7.329.500	20.171.302
Saldo (opbrengsten minus kosten)	-12.616.802	22.590.608	9.973.806

Het verwachte totale saldo op Het Galgeriet bedraagt per 9-2-2022 afgerond € 10 miljoen (positief). Dit is afgerond € 810.000 minder positief dan het vorige dashboard € 10.782.096. Oorzaken zijn:

hogere plankosten en aankoopkosten (inclusief verwervingskosten)	€ 540.000
de kosten van parkeren in fase 2(centrum) voor de oude kern	<u>€ 1.300.000</u>
hogere kosten	€ 1.840.000
hogere opbrengsten door verkoop grond aan Rijkswaterstaat	-€ 260.000
hogere opbrengsten voor duurder aangekochte panden	<u>-€ 770.000</u>
hogere opbrengsten	<u>-1.030.000</u>
TOTAAL MEER LASTEN EN MEER BATEN SALDO	€ 810.000

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

B. Relatie met de P&C cyclus

Bestemmingsreserve Galgeriet

In de programmabegrotingen 2021-2024 zijn toevoegingen en onttrekkingen opgenomen aan een bestemmingsreserve Galgeriet volgens onderstaand schema. Op 1-1-2021 is het saldo van de bestemmingsreserve nog nihil. In de door de raad vastgestelde begroting 2021 werd in 2021 een verkoopresultaat verwacht van € 10.400.000 en in 2022 een verkoopresultaat van € 3.000.000. Het gaat hierbij om de opbrengst verminderd met de tot dan toe verwachte kosten. Deze verkoopopbrengsten werden in de begroting aan de bestemmingsreserve Galgeriet toegevoegd. De voorgenomen onttrekkingen werden toegevoegd aan de algemene reserve.

Bestemmingsreserve Galgeriet in huidige begroting (bedragen x € 1.000)	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Totaal
Saldo 1-1		7.400	8.900	4.275	
Toevoeging	10.400	3.000			13.400
Onttrekking ten gunste van algemene reserve	-3.000	-1.500	-1.500		-6.000
Onttrekking ten gunste van reserve gemeentewerf			-3.125		-3.125
Saldo 31-12	7.400	8.900	4.275	4.275	

Het verkoopresultaat van het thans voorliggende dashboard € 10.032.000 is lager dan het in de begroting opgenomen bedrag. Ook de planning is gewijzigd ten opzichte van het dashboard juli 2021. De verkopen zullen later plaatsvinden dan eerder verwacht. In de voorjaarsnota van 2022 dient de toevoeging aan de bestemmingsreserve te worden aangepast. Het is de vraag of de onttrekkingen die waren gepland voor 2021 en 2022 alsnog in 2024 moeten plaatsvinden, dat zal integraal in de begroting 2022 – 2025 moten worden beoordeeld. Op basis van dit dashboard kan de bestemmingsreserve er als volgt uitzien:

Bestemmingsreserve Galgeriet na verwerking concept koopcontract (bedragen x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	Totaal
Saldo 1-1	0	0	0	2.349	
Toevoeging fase 3		3.125			3.125
Toevoeging fase 4			6.849		6.849
Onttrekking ten gunste van algemene reserve			-4.500	-1.500	-6.000
Onttrekking ten gunste van reserve gemeentewerf		-3.125			-3.125
Saldo 31-12	0	0	2.349	849	

Jachthavens Waterland en Hemmeland.

De jachthaven Waterland wordt gekocht door Projectontwikkeling Galgeriet BV. De jachthaven Hemmeland is eigendom van gemeente Waterland en is thans verhuurd aan jachthaven Waterland. De bedrijfswoning horend bij jachthaven Hemmeland is ingebracht in het project Galgeriet en wordt verkocht aan Projectontwikkeling Galgeriet BV.

C. Financieel kader Het Galgeriet nader toegelicht

De uitgaven zijn te splitsen in:

- plankosten;
- aankopen gronden en opstallen met bijkomende verwervingskosten;
- boekwaarden historisch bezit;
- kosten voor TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater);
- bijdrage in de exploitatie van de parkeergarage in fase 2 (centrum)
- Overige kosten (Con Brio en natuurcompensatie)

KOSTEN

Kosten	Werkelijk	Prognose	Totaal
plankosten	2.882.052	500.000	3.382.052
aankopen van gronden en opstallen	8.205.575	2.167.500	10.373.075
verwervingskosten te vergoeden door Galgeriet BV	401.081	95.000	496.081
boekwaarden historisch bezit	1.152.878		1.152.878
kosten TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater)		2.667.000	2.667.000
Kosten exploitatie parkeergarage fase 2 centrum		1.300.000	1.300.000
overige kosten (Con Brio en natuurcompensatie PNH)		600.000	600.000
sloopkosten	200.217		200.217
Totale kosten	12.841.802	7.329.500	20.171.302

Plankosten

Plankosten stand 31-12-2021	Jaar	Werkelijk	Prognose	Totaal
Ontvangen bijdrage plankosten	2017	-225.000		0
Baten totaal		-225.000		-225.000
plankosten Het Galgeriet	2017	220.742		220.742
plankosten Het Galgeriet	2018	501.794		501.794
plankosten Het Galgeriet	2019	707.127		707.127
plankosten Het Galgeriet	2020	1.018.024		1.018.024
BTW suppletie 2018-2020	2021	-319.359		-319.359
plankosten Het Galgeriet	2021	753.724		753.724
plankosten Het Galgeriet	2022		500.000	500.000
Lasten totaal		2.882.052	500.000	3.382.052
Saldo totaal		2.657.052	500.000	3.157.052

Aankopen gronden en opstallen

In 2018 tot en met 2021 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	8.205.575	2.167.500	10.373.075
Verwervingskosten	401.081	95.000	496.081
Totale kosten	8.606.656	2.262.500	10.869.156

Boekwaarden historisch bezit

Historisch bezit	Boekwaarde 31-12-2020
Boekwaarde Galgeriet 12	337.840
Boekwaarde Galgeriet 37	270.470
Bijkomende kosten 2021	15.236
Bedrijfswoning Jachthaven Hemmeland	529.332
Totale boekwaarde	1.152.878

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. Wel zijn er nog exploitatiekosten voor de leegstaande panden.

Kosten voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)

Kosten TEO	Prognose
Kosten TEO, 635 x € 4.200	2.667.000
Totale kosten	2.667.000

In de Realisatie Overeenkomst (REOK) wordt gesproken over het realiseren van 635 woningen (artikel 12.1). Daarvoor betaalt Projectontwikkeling Galgeriet BV.€ 4.200 per aansluiting voor de TEO (artikel 13.4.)

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

In de realisatie overeenkomst is in artikel 11.7 afgesproken dat gemeente Waterland bereid is jaarlijks een bedrag van € 130.000 per jaar voor maximaal 10 jaar bij te dragen voor de realisatie van 100 parkeerplaatsen voor de 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 is dat niet eerder dan in 2026.

Overige kosten

Overige kosten	Prognose	
Vervangend pand voor Con Brio	€	500.000
Provincie Noord Holland, natuurcompensatie	€	100.000
Totale kosten	€	600.000

Voor de muziekvereniging Con Brio die naar een andere locatie moet verhuizen door de ontwikkeling op Galgeriet wordt een pand gebouwd, waar gemeente Waterland een bijdrage aan zal geven.

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
Horne Vastgoed B.V	125.000
BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF	100.000
Totale kosten	225.000

Verkopen gronden en opstallen

Verkopen gronden en vergoeding sloop en verwervingskosten	Prognose
In fasen te verkopen gronden	27.253.108
Totale opbrengsten	27.253.108

Bijdrage voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)

Opbrengst ten behoeve van TEO				
13.4	nbn	TEO bedrag per woning € 4.200 fase 1 t/m 4	387	1.625.400
	nbn	TEO fase 5 (635 woningen art. 12.1 - fase 1-4: 387 = 248)	248	1.041.600
	nbn	TEO bedrag bij maximaal aantal woningen 700 - 635 = 65	65	p.m.
	nbn	Plus een nader overeengekomen bedrag per m2		p.m.
Totaal REOK TEO			700	2.667.000

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 Galgeriet heeft tot doel een 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 ondernemer. Gemeente gaat aanbesteden conform de nieuwe warmte wet. We weten niet hoe de aanbesteding er uit gaat zien. De bijdrage per woning is een gefixeerd bedrag van € 4.200 per woning.

2 Verwerving gronden

Toelichting:

Projectontwikkeling Galgeriet BV zal de Jachthaven Waterland verwerven, daar zijn nog geen bedragen voor bekend en er zit een risico in.

3 Bovenwijkse voorzieningen

Toelichting:

Er zijn kosten te verwachten voor bovenwijkse voorzieningen. Te denken valt aan aanpassing riolering en infrastructurele aanpassingen. 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, onder meer om in te zetten voor bovenwijkse voorzieningen. Deze subsidie moet worden terugbetaald als het geld niet volgens voorwaarden wordt besteed.