

Dashboard Het Galgeriet
peildatum 16-11-2022

Inhoudsopgave

Inleiding dashboard Het Galgeriet Najaar 2022	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 inkomsten	5
Jachthavens Waterland en Hemmeland.....	6
C. Financieel kader Het Galgeriet nader toegelicht	6
KOSTEN.....	6
Plankosten per jaar.....	7
Aankopen gronden en opstallen.....	8
Boekwaarden historisch bezit.....	8
Kosten voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)	9
Kosten voor de exploitatie van de parkeergarage in fase 2 (centrum)	9
Overige kosten.....	9
OPBRENGSTEN.....	10
Vergoeding plankosten 2017.....	10
Bijdragen voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)	10
D. Risicomanagement Het Galgeriet	11
Risico's toegelicht.....	11

Inleiding dashboard Het Galgeriet Najaar 2022

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' in hoofdlijnen

Het dashboard Galgeriet is een levend document dat met de verschillende peildata verder wordt ontwikkeld. 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.

Samenvatting

Aan het project Galgeriet houden we 10,24 miljoen euro over. Hiervan wenden we 3,125 miljoen euro aan voor de kapitaalreserve verplaatsing gemeentewerf. We storten 7,1 miljoen euro in de algemene 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 en bovenwijkse voorzieningen.

A. Financieel kader Het Galgeriet

Kosten en opbrengsten inclusief prognose

Financieel kader Het Galgeriet	Werkelijk	Prognose	Totaal
Opbrengsten:	225.000	31.056.347	31.281.347
Kosten:	13.419.424	7.620.645	21.040.069
Saldo (opbrengsten minus kosten)	-13.194.424	23.435.702	10.241.278

Het verwachte totale saldo op Het Galgeriet bedraagt per 20-09-2022 afgerond € 10,24 miljoen (positief). Dit is € 270.000 meer positief dan het vorige dashboard € 9,97 miljoen. (Het laatste dashboard is aan de raad aangeboden op 9 februari 2022 agendapunt 10D: 105-481)

Het verschil bestaat uit:

MUTATIES

Aankoop gronden plus verwervingskosten. (RWS, vergoeding huurders, nabetaling aankoop pand, meer woningen op TEO, kosten Con Brio buiten dashboard.¹

	- 600.000
Aankopen en kosten vergoedt door Galgeriet,	+870.000
TOTAAL MEER LASTEN EN MEER BATEN SALDO POSTIEF	+€ 270.000

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

¹ Toegezegd is zorg te dragen voor passende huisvesting voor Con Brio. Naast huisvesting op het Galgeriet worden alternatieve opties onderzocht. Wij zullen u nader informeren over de uitkomsten van dit onderzoek. Wij gaan voorlopig uit van een huisvestingsoplossing die zal leiden tot structurele lasten. Deze structurele lasten zullen worden meegenomen in de meerjarenbegroting van de gemeente. De incidentele lasten (€ 500.000) zijn daarom uit de begroting van het project Galgeriet gehaald.

B. Relatie met de P&C cyclus

Verkoopresultaat Galgeriet

Van het totaal te verwachten verkoopresultaat resultaat van € 10.241.278 benutten we een deel voor het opheffen van de kapitaalreserve voor verplaatsing van de gemeentewerf. De opbrengst zal volgens de wettelijke regels in het betreffende jaar worden verantwoord en kan dan worden toegevoegd aan de algemene reserve.

Resultaat project Galgeriet	Bedragen
Sado opbrengst project Galgeriet	10.241.278
kapitaalreserve verplaatsing gemeentewerf	-3.125.000
Saldo toe te voegen aan de reserves	7.116.278

Liquiditeitsprognose / planning inkomsten

Omschrijving inkomsten	Wanneer	Bedrag
Vergoeding plankosten	2017	225.000
verkoop aan RWS	2022	264.200
Schadeloosstelling huurders	2022	336.295
Sloopkosten en bouwrijpmaken	2022	320.337
Fase 3	2023	5.114.000
Grond aangekocht van RWS nabij jachthaven (Noord)	2023	300.000
Fase 1 en 2	2024	19.643.283
Verwervingskosten	2024	500.000
Indexering	2024	930.516
Fase 4	2027	807.717
TEO	NNB	2.940.000
Totaal		31.381.347

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 per jaar;
- 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 (natuurcompensatie)

KOSTEN

Kosten	Werkelijk	Prognose	Totaal
plankosten	3.181.967	203.266	3.385.233
aankopen van gronden en opstallen	8.143.650	2.645.338	10.788.988
schadeloosstelling huurders		336.295	336.295
verwervingskosten te vergoeden door Galgeriet BV	404.253	95.747	500.000
boekwaarden historisch bezit	1.369.217		1.369.217
kosten TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater)		2.940.000	2.940.000
kosten exploitatie parkeergarage fase 2 centrum		1.300.000	1.300.000
overige kosten (natuurcompensatie PNH)		100.000	100.000
sloopkosten	298.287		298.287
bouwrijp maken	22.050		22.050
Totale kosten	13.419.424	7.620.645	21.040.069

Plankosten per jaar

Baten (vergoeding plankosten)	Jaar	Werkelijk	Prognose	Totaal
	2017	-225.000	0	-225.000
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
plankosten Het Galgeriet	2021	437.546		437.546
plankosten Het Galgeriet	2022	296.734	203.266	500.000
plankosten gedekt door verkopen		3.181.967	203.266	3.385.233
plankosten Het Galgeriet	2022		80.000	80.000
plankosten Het Galgeriet	2023		270.000	270.000
plankosten Het Galgeriet	2024		250.000	250.000
plankosten Het Galgeriet	2025		250.000	250.000
plankosten Het Galgeriet	2026		210.000	210.000
Leges opbrengsten			-1.060.000	-1.060.000
plankosten Het Galgeriet gedekt door leges vanaf 2022		0	0	0
Saldo totaal		2.956.967	203.266	3.160.233

Plankosten voor het sluiten van de koopovereenkomst worden gedekt door de verkoopopbrengst. Plankosten voor de periode erna worden gedekt door legesopbrengsten.

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	Nog te verwachten	Prognose
Aankopen	8.143.650	2.645.338	10.788.988
Verwervingskosten	362.421	137.579	500.000
Totale kosten	8.506.071	2.782.916	11.288.988

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
Totale boekwaarde	1.369.217

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.

Kosten voor TEO (thermische energie uit oppervlaktewater)

Kosten Teo	Prognose
Kosten Teo, 700 x € 4.200	2.940.000
Totale kosten	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 Galgriet BV.€ 4.200 per aansluiting op 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 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.

Overige kosten

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

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
TEO bedrag per woning € 4.200 fase 1 t/m 4	387	1.625.400
TEO fase 5 (635 woningen art.12.1 -/- fase 1-4 387 = 248)	248	1.041.600
TEO bedrag bij maximaal aantal woningen 700-635= 65	65	273.000
Plus een nader overeengekomen bedrag per m2		p.m.
Totale kosten	700	2.940.000

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 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 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. Meerkosten worden in de businesscase nader beschouwd en kunnen leiden tot een aanvullende dekkingsbehoefte.

2 Verwerving gronden

Toelichting:

Projectontwikkeling Galgeriet BV zal de Jachthaven Waterland verwerven, daar zijn nog geen bedragen voor bekend.

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 BV hebben we de verantwoordelijkheid om jaarlijks verantwoording af te leggen jegens BZK met betrekking tot de bestedingen WBI. Om uitvoering te geven aan de subsidievoorwaarden worden afspraken in een addendum overeenkomst vastgelegd.