

1. Geplande voorbereidingskosten t/m 2020

Er is voor de jaren achter ons geen echte planning gemaakt van voorbereidingskosten. Wel is in een aantal budgetaanvragen ruimte gevraagd om voorbereidingskosten te kunnen maken. Deze budgetaanvragen zijn de volgende:

- 105-179 en 105-188 plankosten 2018 € 525.000,-
- 105-303 en 105-312 plankosten 2019 € 500.000,-
- 105-347 en 105-348 plankosten 2020 € 600.000,-

2. Geplande voorbereidingskosten

- a. 2021 € 500.000,-
- b. 2022 € 500.000,-
- c. 2023 pm
- d. 2024 pm

In het vertrouwelijke ter inzage gegeven dashboard is inzicht gegeven in de te verwachten plankosten. Deze zijn slechts indicatief, omdat de plankosten anders kunnen uitvallen dan gepland. Dat heeft voor een deel te maken met onvoorziene omstandigheden, maar ook met de complexiteit van het project.

3. Ontvangen van de ontwikkelaars t/m 2020 voor voorbereidingskosten €,

De ontwikkelaars, met name Hoorne Vastgoed heeft naast de aanleg van de brug (circa € 400.000,--) een deel van de plankosten voor de voorlopige voorzieningen voor haar rekening genomen. Dat bedrag is € 225.000,-- groot en in 2017 betaald aan de gemeente. Bovendien zijn onderdelen van de plankosten die normaliter op het conto van de gemeente komen rechtstreeks door marktpartijen betaald. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om alle kosten van het stedenbouwkundig plan, de kosten van het bestemmingsplan, de nieuwsbrief en andere kosten.

Los daarvan wordt ook nog een deel van de door de gemeente gemaakte plankosten in rekening gebracht bij de marktpartijen en betaald bij het betalen van de koopsom per te leveren fase van de grond. Deze bedragen zijn als zodanig terug te vinden in de reek.

Er worden uiteraard nog steeds plankosten gemaakt. In de administratie zijn aparte grootboekrekeningen geopend, zodat de plankosten per onderdeel van het project apart geboekt kunnen worden en in latere instantie alsnog kunnen worden doorbelast aan derden. Zo worden de plankosten voor verwerving jachthaven apart geboekt alsmede de plankosten die gemaakt worden voor het tweede deel van het project.

4. Afgesproken en afdwingbare ontvangsten van de ontwikkelaars voor voorbereidingskosten

- a. 2021 €
- b. 2022 €
- c. 2023 €
- d. 2024 €

De vraag is beantwoord in de reek. Daarin staan de verplichtingen die partijen met elkaar zijn aangegaan, goedgekeurd door de toezichthouders van de marktpartijen en goedgekeurd door de gemeenteraad. Daarbij is wel een grove indicatie te geven van de planning van kosten en inkomsten, maar niet zo exact als hier weergegeven. Dat heeft met name te maken met de planning van het project.

Juist ook omdat, mede op instigatie van de raad, de gemeente in een echte facilitaire rol komt ten aanzien van de uitvoering van het project, is de mate van beïnvloeding van de planning van de marktpartijen niet erg groot. De betaling van de koopsom per fase door de marktpartijen hangt conform de reek vast aan de omgevingsvergunning die de gemeente moet afgeven en de voorverkoop van woningen. De verkoop van de woningen kan pas beginnen binnen een zeker tijd voor oplevering in verband met voorwaarden van bijvoorbeeld hypotheekgarantie.

De start bouw is daarbij dus bepalend. Voor deze start bouw zal de locatie bouwrijp moeten worden gemaakt: Sloop, ophogen, voorbelasten, plaatsen van damwanden, het aanleggen van de ondergrondse infrastructuur als stroomkabels, TEO-leidingen, riool en ook het uitgraven van de bouwblokken. Daarna begint de echt bouw. Deze start bouw begint met een parkeergarage en pas daarna de woningen. De marktpartijen moeten dus heel veel voorfinancieren alvorens de echte verkoop van de woningen kan beginnen. En pas daarna zal de koopsom conform reek worden voldaan inclusief de afspraak over plankosten en dergelijke.

5. Gepleegde grondaankopen t/m 2020 Totaal € 10.965.987

Van oudsher heeft de gemeente Waterland grondbezit binnen de begrenzing van de gebiedsontwikkeling Galgeriet met een boekwaarde van € 4.185.360,-. Sinds 2018 zijn percelen aangekocht met een boekwaarde van in totaal € 6.780.627,-.

6. Geplande grondverkoop aan ontwikkelaars

- a. 2021 €
- b. 2022 €
- c. 2023 €
- d. 2024 €

Zie beantwoording vraag 4.

7. Ontvangen voor grond t/m 2020 €

Nihil

8. Afgesproken en afdwingbare ontvangsten voor grond

- a. 2021 €
- b. 2022 €
- c. 2023 €
- d. 2024 €

Zie ook antwoord vraag 4. De betaling van de koopsom is voorwaardelijk gesteld in de reek.

9. Geplande grondaankopen 2021 ev, cf begroting

Voor fase Onder de Dijk en fase Centrum moeten nog drie percelen worden verworven te weten:

- HYE
- Combi
- RWS

Daarnaast moet nog een ruiling met het Hoogheemraadschap worden geëffectueerd. Er is voor de genoemde aankopen HYE en Combi wel een taxatie gemaakt en een bieding

uitgebracht, maar geen begroting van kosten gemaakt. Ook bij RWS is het afwachten hoe RWS de waarde van de te verkopen gronden vaststelt.

Bovendien bevinden zich in het pand van HYE nog twee huurders die ook schadeloos gesteld moeten worden.

10. Ontvangen voor grond 2021 €

Nog niet zeker.