

Bijlage 1 overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 P's grex9 De Vaandel d.d. 2020

Achtereenvolgens worden toegelicht;

1. Programma

Ruimtegebruik in m2	GREX9		GREX 10
	1a	1b	1a & 1b
Resterend uitgeefbaar per 1/1/2019	82.544		
Verkocht t/m 2019	29.901		
Resterend uitgeefbaar per 31/12/2019	52.643		
Resterend uitgeefbaar per 1/1/2020	52.643		
Correctie op beginstand fase 1a	(4.666)		
Resterend uitgeefbaar gecorrigeerd per 1/1/2020	47.977	60.484	108.461
Verwachte verkopen in 2020			31.211
Resterend uitgeefbaar 31/12/2020			77.250

De hoeveelheid m2 voor fase 1a is t.o.v. de eindstand van vorig jaar gecorrigeerd door een iets andere verkaveling. Verder is in vorig jaar 1,44 ha verkocht, dan wel in erfpacht uitgegeven, aan in totaal 3 partijen, in plaats van de verwachte 1,65 ha, dat is iets minder dan verwacht, er zal een kleine verschuiving naar 2020 plaatsvinden. De huidige status rondom de verkopen is in onderstaand kaartje zichtbaar, waarbij het gebied westelijk van de Vaandeldrager fase 1a betreft en oostelijk van de Vaandeldrager fase 1b.

fase 1a

fase 1b



2. Planning

a) De resterende looptijd

Planning resterende looptijd	2020	2019
in jaren	10	8

Als gevolg van de toenemende vraag leek het een goed en verantwoord moment om een gedeelte van de gronden vanuit de Materiele Vaste Activa voor ontwikkeling in te brengen in de reeds lopende grondexploitatie van fase 1a en als gevolg daarvan de resterende looptijd te verlengen naar 10 jaar. Tevens nemen de ontwikkelingen rondom de vestiging van het opstelsterrein t.b.v. ProRail vastere vormen aan.

b) De gemiddelde ingerekende fasering

Gemiddeld aantal ha per jaar	2020	2019	gemiddelde resterende looptijd
uitgeefbare m2	3,12	0,96	1,1

Momenteel is er duidelijk waarneembare interesse in De Vaandel en zijn we met een aantal partijen in een vergevorderd stadium in gesprek. De motivering voor het gekozen uitgeefbaar areaal en bijbehorend afzettingtempo rust op 3 pijlers, te weten:

- **De aanleg van de Westfrisiaweg (N23);** welke sinds 2018 gereed is gekomen.
- **De Zaan-corridor;** Vanuit besluitvorming door het Ministerie van I&M is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie voor een opstelsterrein binnen het Programma Hoogfrequent Spoor aangewezen. Een gedeelte van deze gronden ligt op bedrijventerrein De Vaandel. Door ProRail wordt aangegeven dat ze in 2020 begint met de grondaankopen. De gesprekken hiertoe zijn reeds opgestart.
- **De verbetering van de economische situatie.** Als uitgiftereferentie zou het afzettingtempo van Bedrijventerrein De Zandhorst III kunnen worden gehanteerd: 1,8 ha per jaar. Het verwachte jaargemiddelde van 1,1 ha blijft hieronder. Voorts nemen de verkoopgesprekken in aantal toe en zijn we met een aantal partijen in een vergevorderd stadium.

3. Prijs

a) Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde Resultaat

Resultaat	2020	2019	verschil
Plansaldo op startwaarde	€ 4.878.125	€ 1.115.282	€ 3.762.843
Plansaldo op eindwaarde	€ 4.521.664	€ 840.602	€ 3.681.062
Rentekosten	€ 119.929	-€ 122.419	€ 242.348
Contante waarde	€ 3.709.440	€ 717.484	€ 2.991.956

De bijgaande grex sluit met een positief saldo van € 3.709.440,- . Dit hoge resultaat laat zich verklaren door de lage inbrengwaarde van de gronden benodigd voor de uitbreiding fase 1b. Deze gronden zijn tijdens eerdere economische recessie afgewaardeerd naar agrarische waarden en als zodanig opgenomen op de balanspost materiele vaste activa. Dit heeft destijds geleid tot het nemen van een boekverlies. Tevens is de voorlopige waardering voor de ruimtereservering t.b.v. het opstelsterrein van ProRail in de herziening opgenomen.

b) Ontwikkeling van de kosten

Kosten	GREX10	GREX9	verschil
Boekw aarde	€ 3.317.837	€ 5.191.340	-€ 1.873.503
Nog af te dragen bijdrage parkmanagement	-€ 28.430	€ 0	-€ 28.430
Inbrengw aarde	€ 681.076	€ 0	€ 681.076
Verw erving	€ 61.200	€ 0	€ 61.200
Kosten kunstwerken	€ 0	€ 14.481	-€ 14.481
Kosten kabels en leidingen	€ 148.541	€ 147.989	€ 552
Kosten bouw rijpmaken	€ 1.237.635	€ 0	€ 1.237.635
Kosten waterberging	€ 0	€ 42.645	-€ 42.645
Kosten wateroonrijpmaken	€ 1.473.293	€ 805.904	€ 667.389
Exploitatielasten	€ 371.799	€ 163.001	€ 208.798
Ontwikkelingskosten	€ 1.043.553	€ 632.930	€ 410.623
Overig	€ 24.867	€ 11.314	€ 13.553
Onvoorzien + fasering	€ 1.558.620	€ 219.252	€ 1.339.368
Afdrachten	€ 39.985	€ 23.168	€ 16.817
Totale kosten inclusief prijsstijging	€ 9.929.974	€ 7.252.025	€ 2.677.949

Vergeleken met vorig jaar er zijn minder kosten gemaakt dan verwacht, waarvan de grootste

vermindering bestaat uit lagere kosten woonrijpmaken en betreft uitstel naar jaar 2020. De vergelijking met van deze herziening met die van vorig jaar vertekend vanwege de invoering van fase 1b. De ontwikkelingskosten zijn vrij fors aangezien er steeds meer maatwerk verricht moet worden, zeker gezien het feit dat aspecten energietransitie en klimaatrobustheid steeds zwaarder mee wegen. De exploitatielasten bestaan uit lasten voortkomend uit OZB en waterschap als gevolg van de grondpositie, deze lasten worden elders in de organisatie als opbrengst ingeboekt.

c) Ontwikkeling van de grondprijzen

De verkoopprijzen bevinden zich op een concurrerend niveau en zijn in lijn met het grondbeleid, maar maatwerk is, conform de notitie Strategie De Vaandel, voortdurend een essentieel instrument bij de onderhandelingen. Hiertoe is in 2016 het instrument erfpacht aan toegevoegd. Er is een gedifferentieerde prijszetting, te weten, kavels gelegen aan de N23, de Q kavels gelegen aan de entree van de Vaandeldrager, de overige kavels en de kavels ten behoeve van het opstel terrein van ProRail. De verkoopprijzen zijn marktconform. Om dit te te onderbouwen zijn ze, recent en op verzoek van de gemeente door een extern bureau getaxeerd

4. Parameters

Parameters	GREX10	GREX9	verschil
Kostenstijging t/m 2021	2,5%	2,5%	0,00%
Kostenstijging daarna	2,0%	2,0%	0,00%
Opbrengstenstijging 1e jr	0,0%	0,0%	0,00%
Opbrengstenstijging >1e jr	0,0%	0,0%	0,00%
Rentepercentage	1,23%	1,23%	0,00%
Resterende looptijd	10	8	(2,00)

De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op de Bouwkostenindex en het CBS. De opbrengstenstijging wordt niet geïndexeerd, aangezien verwacht wordt dat de markt een stijging van de verkoopprijzen niet zal accepteren. Het rentepercentage sluit aan bij het BBV en het interne rentebeleid.