

## **Bijlage 2 Overzicht grex10 De Vaandel d.d. april 2020**

De 10<sup>e</sup> herziene grondexploitatie De Vaandel bestaande uit:

- 1) Samenvatting van de gehanteerde en verwerkte uitgangspunten
- 2) Een resumé van het resultaat, de kosten en de opbrengsten, inclusief het verschil met vorig jaar
- 3) De planning en fasering uitgeefbare meters
- 4) De jaarschijven
- 5) De cash-flow

## 1) Samenvatting van de gehanteerde en verwerkte uitgangspunten

### Indexen

- Het indexeringspercentage van de kosten betreft een inschatting op basis van cijfers van het CBS en de Bouwkostenindex.
- Het indexeringspercentage van de opbrengsten is gedurende de resterende looptijd vooralsnog 0% gesteld. De verkoopprijzen zijn op een concurrerend niveau en in lijn met de omgeving en recent extern getaxeerd. Indien de markt aantrekt en de schaarste oploopt is het tijd om dit te heroverwegen.
- Het indexeringspercentage van de interne rente is intern afgestemd en conform beleid en BBV.

### Looptijd

- De resterende looptijd is 10 jaar.
- In verband met de toegenomen interesse lijkt het een goed moment om fase 1b in te voegen, dit is als zodanig verwerkt.

### Kosten

- Er zijn geen bovenwijkse afdrachten meer ingerekend, dit is vanuit de BBV regelgeving niet meer toegestaan.
- Er zijn geen rioleringskosten ingerekend, de kosten voor de eerste aanleg van riolering zijn of worden nog, conform besluitvorming in eerdere jaren, ten laste gebracht van de rioolheffing

### Opbrengsten

- Er zijn 4 prijscategorieën, te weten:
  - 1) de kavels gelegen aan de Westfrisiaweg,
  - 2) de Q-kavels,
  - 3) de overige kavels,
  - 4) de kavel ten behoeve van de vestiging van een opstel terrein van ProRail.

## 2) Resumé inclusief verschillenanalyse

Kosten	MPG 2019 Totaal kosten op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2020	Geraamd op eindwaarde expl jan 2020	GREX 10 Totaal kosten op eindwaarde	Verschil
Verwerving (incl.sloop en sanering)	€ 2.517.794	€ 2.522.950	€ 713.846	€ 3.236.796	€ 719.003
Ontwikkelingskosten	€ 2.251.624	€ 1.728.794	€ 1.043.553	€ 2.772.346	€ 520.722
Afdrachten	€ 144.505	€ 121.337	€ 39.985	€ 161.322	€ 16.817
Bouwrijpmaken	€ 1.587.564	€ 1.288.983	€ 1.789.505	€ 3.078.488	€ 1.490.924
Woonrijpmaken	€ 1.221.733	€ 416.120	€ 1.498.160	€ 1.914.280	€ 692.547
Macrokosten	€ 14.481			€ -	€ -14.481
Divers	€ 598.856	€ 472.447	€ 371.799	€ 844.246	€ 245.390
Reserveringen (onvoorzien)	€ 98.689		€ 1.155.290	€ 1.155.290	€ 1.056.601
<b>Totale kosten incl. prijsstijging</b>	<b>€ 8.435.246</b>	<b>€ 6.550.632</b>	<b>€ 6.612.137</b>	<b>€ 13.162.769</b>	<b>€ 4.727.523</b>
			€ 6.612.137		
Opbrengsten	Totaal opbrengsten op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2020	Geraamd op eindwaarde expl jan 2020	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Verschil
Zone N23	€ 1.908.670	€ 1.111.270	€ 2.606.775	€ 3.718.045	€ 1.809.375
Zone overig	€ 8.527.009	€ 3.639.144	€ 10.677.758	€ 14.316.902	€ 5.789.893
Zone Q-kavel			€ 704.900	€ 704.900	€ 704.900
Opstel terrein	€ 426.130		€ 342.276	€ 342.276	€ -83.854
<b>Totale opbrengst incl. prijsstijging</b>	<b>€ 10.861.809</b>	<b>€ 4.750.414</b>	<b>€ 14.331.708</b>	<b>€ 19.082.122</b>	<b>€ 8.220.313</b>
			€ 14.331.708		
Resultaat	Totaal op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2020	Geraamd op eindwaarde expl jan 2020	Totaal op eindwaarde	Verschil
Resultaat	€ 2.426.563	€ -1.800.218	€ 7.719.571	€ 5.919.353	€ 3.492.790
Rentekosten	€ 1.585.962	€ 1.517.619	€ -119.929	€ 1.397.690	€ -188.272
Huidige boekwaarde		€ -3.317.837			
<b>Resultaat op eindwaarde</b>	<b>€ 840.602</b>			<b>€ 4.521.664</b>	<b>€ 3.681.062</b>
		€ 3.317.837		€ 4.521.664	
<b>Resultaat contante waarde</b>	<b>€ 717.484</b>			<b>€ 3.709.440</b>	<b>€ 2.991.955</b>

### 3) Planning en fasering uitgeefbare meters

	fase	N23		Overig		Prorail		Q-kavel		Totaal			in ha's
		1a	1b	1a	1b	1a	1b	1a	1b	1a	1b	1a en 1b	
2020		5.330	-	13.854	8.000	-	-	2.016	2.012	21.199	10.012	31.211	3,1
2021		-	-	2.000	-	7.960	-	-	-	9.960	-	9.960	1,0
2022		4.612	2.000	3.000	-	-	-	-	-	7.612	2.000	9.612	1,0
2023		-	2.000	3.000	3.035	-	-	-	-	3.000	5.035	8.035	0,8
2024		-	-	1.500	7.000	-	-	-	-	1.500	7.000	8.500	0,9
2025		-	-	1.500	7.000	-	-	-	-	1.500	7.000	8.500	0,9
2026		-	3.437	1.500	7.000	-	-	-	-	1.500	10.437	11.937	1,2
2027		-	-	1.706	7.000	-	-	-	-	1.706	7.000	8.706	0,9
2028		-	-	-	7.000	-	-	-	-	-	7.000	7.000	0,7
2029		-	-	-	5.000	-	-	-	-	-	5.000	5.000	0,5
<b>uitgeefbare m2</b>		<b>9.942</b>	<b>7.437</b>	<b>28.060</b>	<b>51.035</b>	<b>7.960</b>	<b>-</b>	<b>2.016</b>	<b>2.012</b>	<b>47.977</b>	<b>60.484</b>	<b>108.461</b>	<b>10,8</b>
<b>gemiddelde uitgifte per jaar</b>												<b>1,1</b>	

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
<b>Resterend uitgeefbaar 31/12/2020</b>				<b>77.250</b>

#### 4) De jaarschijven

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	€ 3.317.837			€ 3.317.837-
2020	€ 2.330.245	€ 4.454.548	€ 40.809-	€ 2.083.493
2021	€ 248.309	€ 612.276	€ 15.182-	€ 348.784
2022	€ 548.316	€ 1.396.800	€ 10.892-	€ 837.591
2023	€ 156.154	€ 1.114.725	€ 590-	€ 957.981
2024	€ 533.123	€ 1.147.500	€ 11.193	€ 625.570
2025	€ 607.301	€ 1.147.500	€ 18.888	€ 559.087
2026	€ 910.753	€ 1.663.050	€ 25.764	€ 778.061
2027	€ 441.745	€ 1.175.310	€ 35.335	€ 768.899
2028	€ 449.984	€ 945.000	€ 44.792	€ 539.808
2029	€ 386.205	€ 675.000	€ 51.432	€ 340.227
<b>totaal</b>	<b>€ 9.929.974</b>	<b>€ 14.331.708</b>	<b>€ 119.929</b>	<b>€ 4.521.664</b>

## 5) Cash-flow

Verloop cash-flow de Vork in miljoenen kosten opbrengsten	-	+	bkw	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
				Stand per 31-12			-3,32	-1,23	-0,89	-0,05	0,91	1,54	2,09	2,87
Kosten				-2,33	-0,25	-0,55	-0,16	-0,53	-0,61	-0,91	-0,44	-0,45	-0,39	-9,93
Opbrengsten				4,45	0,61	1,40	1,11	1,15	1,15	1,66	1,18	0,95	0,68	14,33
Rente				-0,04	-0,02	-0,01	0,00	0,01	0,02	0,03	0,04	0,04	0,05	0,12

