

Bijlage 2 BIJ21-0121

Onderwerp: overzicht van de 4 P's 1^e herziening grex Vaandel Zuid d.d. februari 2021.

In deze herziening is een aantal aanpassingen ten opzichte van de eerste grondexploitatie doorgevoerd, die betrekking hebben op de waarde bepalende factoren Prijs, Programma, Planning en Parameters. Deze factoren worden hieronder beknopt beschreven.

1. Programma

In de getekende koop en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar Ter Steege bestaat het programma van Buurtschap Waaranders nu uit 136 woningen en is t.o.v. vorig jaar iets veranderd. In de opzet van vorig jaar ging het toenmalige voorlopige ontwerp uit van een programma van in totaal 131 woningen. Daarnaast zijn in totaal 28 1-laagse woningen met een kap voorzien van een hogere grondwaarde en VON-prijs maar nog wel binnen de categorie II, derhalve maximaal € 248.000,- prijspeil 2021. Voor het financiële effect zie onder grondopbrengsten.

Voor de uitgifte van de gronden van Buurtschap Waaranders is gerekend met een fasering in 4 partities. Daarnaast is een aantal van 46 woningen in de categorie II ingerekend voor de bouwvelden 3A en 3B.

Programma in woningaantallen Buurtschap Waaranders					
Categorie		cat.	gem. max. VON-prijs p.p. 2021	aantal	in %
Sociaal	beuk				
zorgappartementen	klein	I	nvt	8	6%
zorgappartementen	groot	I	nvt	20	15%
2 laags en een kap	5,1 m1	II	€ 248.000	10	7%
1-laags en een kap	5,7 m1	II	€ 248.000	28	21%
					49%
vrije sector					
Vrije sector, rijwoningen	5,7 m1	III	€ 350.000	40	29%
Vrije sector, senioren	7,5 m1	III	€ 350.000	24	18%
2 [^] 1 kap			nvt	2	1%
2 [^] 1 kap boerderij			nvt	4	3%
Tot. Programma Waaranders				136	100%
Programma in woningaantallen Bouwvelden 3A en 3B					
Categorie		cat.	gem. max. VON-prijs p.p.	aantal	in %
Sociaal					
nader te bepalen	ntb	II	€ 248.000	46	100%
Tot. Restprogramma				46	100%
Totale verdeling	aantal	in %			
Categorie I	28	15%			
Categorie II	84	46%			
Categorie III	64	35%			
Categorie IV	6	3%			
totaal	182	100%			

2. Prijs (zie ook het resume van bijlage 1

Ontwikkelingen van de kostensoorten

Bouwrijpmaken.

De aanbesteding van het bouwrijpmaken van de gronden voor de realisatie van het expertisecentrum en het woonprogramma van Waaranders heeft geleid tot een positief calculatieverschil van ca. 0,4 mio op eindwaarde. Het bedrag van de gunning lag substantieel lager dan het beschikbare bedrag uit de eerste grex 2020.

Ontwikkelingskosten

Deze kosten zijn op eindwaarde ca. € 0,2 mio hoger uitgevallen als gevolg van de totale bestemmingsplanprocedure die niet volledig was ingerekend.

Rentekosten

Door een gunstiger cash flow zijn de rentekosten iets lager berekend dan de opgave van vorig jaar. Dit heeft te maken met per saldo hogere opbrengsten (zie onder grondopbrengsten) en met per saldo lagere kosten door het aanbestedingsvoorstel op het bouwrijpmaken.

Ontwikkelingen van de Grondopbrengsten

Het effect van de uitbreiding van het programma met 5 woningen en van de verhoging van de grondwaarde van 28 woningen bedraagt ca € 0,4 mio op eindwaarde.

Per saldo is het resultaat op eindwaarde ca. € 0,6 mio verbeterd. t.o.v. de berekeningen uit de eerste grex.

3. Planning en fasering

De fasering is niet veranderd.

4. Parameters: ontwikkeling van de parameters

Geen noemenswaardige verschillen.

3 Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde Resultaat

Deze herziening laat per 1-1-2021 een positief Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van ca. € 0,6 miljoen.