

Bijlage 1 overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 P's grex11 De Vaandel d.d. 2021

Achtereenvolgens worden toegelicht;

1. Programma

Ruimtegebruik in m2	GREX10		GREX 11	
	1a	1b	1a	1b
Resterend uitgeefbaar per 1/1/2020	49.820	58.041		
Verkocht t/m 2020	15.007	-		
Resterend uitgeefbaar per 31/12/2021	34.813	58.041		
Resterend uitgeefbaar per 1/1/2021	34.813	58.041		
Correctie op beginstand	1.690	-		
Resterend uitgeefbaar gecorrigeerd per 1/1/2021	33.123	58.041	33.123	58.041
Verwachte verkopen in 2021			17.673	30.173
Resterend uitgeefbaar 31/12/2021			15.450	27.868

De hoeveelheid m2 voor fase 1a is t.o.v. de eindstand van vorig jaar gecorrigeerd door een iets andere verkaveling. De verwachting is dat op de kleinste kavel in fase 1a (1.690 m²) een openbare parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Het betreft hier de kavel gelegen aan De Vaandeldrager.

In 2020 is ca. 1,5 ha grond verkocht en geleverd aan drie partijen. Verder is in 2020 ca. 1,8 ha grond verkocht, dan wel in erfpacht uitgegeven, aan vier partijen. In 2020 was deze 1,8 ha aan grond nog niet geleverd aan de partijen waardoor deze m² niet is meegenomen in de geleverde gronden van 2020 en verwerkt in de boekwaarde per 1-1-2021. Deze vier percelen zullen geleverd gaan worden in 2021 en is daarom meegenomen in de verwachte verkopen in 2021.

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	2021	2020
in jaren	9	10

De verwachte looptijd van de grondexploitatie loopt net als bij de vorige actualisatie door tot 2029. De belangstelling voor de gronden is zeer groot waardoor de looptijd van de grondexploitatie niet verlengd wordt. De verwachting is dat fase 1a afgerond is in 2024 en fase 1b in 2029. Tevens nemen de ontwikkelingen rondom de vestiging van het opstelsterrein t.b.v. ProRail vastere vormen aan.

b) De gemiddelde ingerekende fasering

Gemiddelde aantal ha per jaar	2021	2020
Uitgeefbare m ²	1,01	0,96

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

- **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. De verwachting is dat de gronden door ProRail worden aangekocht in 2022. De gesprekken hiertoe zijn reeds opgestart.
- **De hoeveelheid percelen waarmee de gemeente concreet in onderhandeling is;** tijdens de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2021 is de gemeente met zes partijen in gesprek voor het afnemen van grond. Verder is de belangstelling voor de 'beschikbare' kavels zeer groot waardoor de verwachting is dat meer partijen zich concreet gaan melden bij de gemeente.

3. Prijs

a) Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde Resultaat

Resultaat	2021	2020	Vershil
Plansaldo op startwaarde	€ 6.078.986	€ 4.878.125	€ 1.200.861
Plansaldo op eindwaarde	€ 6.291.000	€ 4.522.000	€ 1.769.000
Rentekosten	€ 472.763	€ 119.929	€ 352.834
Contante waarde	€ 5.266.000	€ 3.709.000	€ 1.557.000

De bijgaande grex sluit met een positief saldo van € 5.266.000,- . Dit hoge resultaat wordt verklaard door de lagere kosten voor het bouwrijp maken en kosten voor onvoorzien. De aanbesteding voor het bouwrijp maken viel lager uit dan oorspronkelijk was geraamd. Deze meevaller leidt tot een verlaging van ca. € 485.000,- voor het bouwrijp maken. Tevens is de stelpost onvoorzien opnieuw berekend wat eveneens leidt tot een lagere kostenpost. Gelet op de voortgang van het project en de lagere risico's voor de resterende werkzaamheden is besloten om minder kosten voor onvoorzien op te nemen.

b) Ontwikkeling van de kosten

Kosten	2021	2020	verschil
Verwerving	€ 3.271.000	€ 3.237.000	34.000
Ontwikkelingskosten	€ 2.817.000	€ 2.772.000	45.000
Afdrachten	€ 157.000	€ 161.000	-4.000
Bouwrijpmaken	€ 2.594.000	€ 3.079.000	-485.000
Woonrijpmaken	€ 1.883.000	€ 1.914.000	-31.000
Macrokosten	€ 0	€ 0	0
Divers	€ 837.000	€ 844.000	-7.000
Reserveringen (onvoorzien)	€ 228.000	€ 1.155.000	-927.000
Totale kosten inclusief prijsstijging	€ 11.787.000	€ 13.162.000	-1.375.000

Vergeleken met vorig jaar er zijn minder kosten gemaakt dan verwacht, waarvan de grootste vermindering bestaat uit lagere kosten voor bouwrijp maken en onvoorzien. De kosten voor onvoorzien zijn met een bedrag van ca. € 927.000,- het hardst gedaald. De verklaring hiervoor is dat resterende werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn aanbesteed waardoor de gemeente hiermee geen risico meer loopt. Gelet op de voortgang van het project, overleg met de betrokken ambtenaren en de nog te verwachte werkzaamheden voor het woonrijp maken is een budget van ca. € 228.000 aan onvoorzien meer dan voldoende om eventuele tegenvallers te dekken.

c) Ontwikkeling van de grondprijzen

De grondopbrengsten van de nog uit te geven kavels zijn op 25 februari 2020 opnieuw gewaardeerd door Thorbecke. Op basis van de marktomstandigheden in 2020 zijn de geactualiseerde grondopbrengsten in het rapport van Thorbecke licht geïndexeerd waardoor de verkoopprijzen per 1-1-2021 marktconform zijn. Verder is dit in lijn met het grondbeleid van de gemeente en is het conform de notitie Strategie De Vaandel.

In de geactualiseerde grondexploitatie is een gedifferentieerde prijszetting gehanteerd, te weten:

- kavels gelegen aan de N23
- Q kavels gelegen aan de entree van de Vaandeldrager
- de overige kavels
- de kavels ten behoeve van het opstel terrein van ProRail.

4. Parameters

Parameters	2021	2020
Kostenstijging t/m 2021	2,5%	2,5%
Kostenstijging daarna	2,0%	2,5%
Opbrengstenstijging 1e jaar	0,0%	2,5%
Opbrengstenstijging > 1e jaar	0,0%	2,5%
Rentepercentage	1,2%	2,5%
Resterende looptijd	9	10

De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op de Bouwkostenindex en het CBS. De opbrengstenstijging zijn niet geïndexeerd omdat per jaar (begin Q4) wordt geanalyseerd in hoeverre de grondprijzen voor het volgende jaar moeten worden bijgesteld. Dit om marktconforme grondprijzen te blijven hanteren. Deze bijstelling is o.a. afhankelijk van de huidige marktsituatie en de vraag/interesse vanuit de markt voor het bedrijventerrein. Voorzichtigheidshalve is daarom besloten om de opbrengsten niet te indexeren. Het rentepercentage sluit aan bij het BBV en het interne rentebeleid.

5. Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV moet een gemeente bij een positief resultaat verplicht (tussentijds) winst nemen. Op basis van de voortgang van een project (POC methode) wordt de tussentijdse winst nader bepaald. Hoe verder de voortgang van een project is, hoe hoger het bedrag is wat de gemeente als winst moet nemen. De voortgang wordt bepaald door bij opbrengsten en kosten te analyseren wat het aandeel gerealiseerd (boekwaarde) van de totale raming is.

		Opbrengsten		Lasten		Resultaat	
Raming		€	19.152.000	€	12.861.000	€	6.291.000 verwacht
Gerealiseerd (in bkw)		€	6.897.000	€	9.096.000		
Nog te realiseren		€	12.255.000	€	3.765.000		
Onzekerheid	10,0%	€	1.225.500	10,0%	€	376.500	
Raming incl. onzekerheid		€	17.926.500	€	13.237.500	€	4.689.000 verwacht
Gerealiseerd/Raming			36%		71%		25%
(Tussentijdse) winstneming						€	1.194.269 zeker

Conform de voortgang van het project moet de gemeente een (tussentijdse) winst nemen van € 1.194.269,-. Dit bedrag wordt als kostenpost in mindering gebracht op de netto contante waarde van het project. Deze tussentijdse winstneming is niet verwerkt in het positieve resultaat van **€ 5.266.000,-** en zal bij de volgende actualisatie worden weergegeven. Het resultaat op netto contante waarde bedraagt na de verplichte tussentijdse winstneming ca. € 4.151.000,-.