

Bijlage 2 Overzicht grex De Vaandel d.d. april 2021

De 11^e 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 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.
- Het indexeringspercentage van de interne rente is intern afgestemd en conform het beleid van het BBV.

Looptijd

- De resterende looptijd is 9 jaar.

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.
- De verplichte tussentijdse winstneming voor de actualisatie per 1-1-2021 is niet verwerkt in het resultaat. In de volgende actualisatie zal dit bedrag als kostenpost (boekwaarde) meegenomen worden.

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 2020 Totaal kosten op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde expl jan 2021	GREX 11 Totaal kosten op eindwaarde	Verschil
Verwerving (incl.sloop en sanering)	€ 3.237.000	€ 3.210.000	€ 61.000	€ 3.271.000	€ 34.000
Ontwikkelingskosten	€ 2.772.000	€ 1.853.000	€ 964.000	€ 2.817.000	€ 45.000
Afdrachten	€ 161.000	€ 121.000	€ 36.000	€ 157.000	€ -4.000
Bouwrijpmaken	€ 3.079.000	€ 1.372.000	€ 1.222.000	€ 2.594.000	€ -485.000
Woonrijpmaken	€ 1.914.000	€ 430.000	€ 1.453.000	€ 1.883.000	€ -31.000
Macrokosten	€ -			€ -	€ -
Divers	€ 844.000	€ 563.000	€ 274.000	€ 837.000	€ -7.000
Reserveringen (onvoorzien)	€ 1.155.000		€ 228.000	€ 228.000	€ -927.000
Totale kosten incl. prijsstijging	€ 13.162.000	€ 7.549.000	€ 4.238.000	€ 11.787.000	€ -1.375.000
			€ 4.237.352		
Opbrengsten	Totaal opbrengsten op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde expl jan 2021	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Verschil
Zone N23	€ 3.718.000	€ 525.000	€ 1.691.000	€ 2.216.000	€ -1.502.000
Zone overig	€ 14.317.000	€ 5.457.000	€ 10.466.000	€ 15.923.000	€ 1.606.000
Zone Q-kavel	€ 705.000	€ 345.000		€ 345.000	€ -360.000
Opstel terrein	€ 342.000		€ 132.000	€ 132.000	€ -210.000
Overige opbrengsten	€ -	€ 584.000		€ 584.000	€ 584.000
Parkmanagement	€ -	€ -14.000	€ -34.000	€ -48.000	€ -48.000
Totale opbrengst incl. prijsstijging	€ 19.082.000	€ 6.897.000	€ 12.255.000	€ 19.152.000	€ 70.000
			€ 12.255.678		
Resultaat	Totaal op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde expl jan 2021	Totaal op eindwaarde	Verschil
Resultaat	€ 5.920.000	€ -652.000	€ 8.017.000	€ 7.365.000	€ 1.445.000
Rentekosten	€ 1.398.000	€ 1.547.000	€ -473.000	€ 1.074.000	€ -324.000
Huidige boekwaarde		€ -2.199.000			
Resultaat op eindwaarde	€ 4.522.000			€ 6.291.000	€ 1.769.000
		€ 2.197.853		€ 6.293.236	
Resultaat contante waarde	€ 3.709.000			€ 5.266.000	€ 1.557.000

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 en 1b			
2021		3.189	8.086	14.484	22.087	-	-	-	-	17.673	30.173	47.846	4,8
2022		-	-	4.127	5.244	3.070	-	-	-	7.197	5.244	12.441	1,2
2023		-	-	4.127	3.232	-	-	-	-	4.127	3.232	7.359	0,7
2024		-	-	4.127	3.232	-	-	-	-	4.127	3.232	7.359	0,7
2025		-	-	-	3.232	-	-	-	-	-	3.232	3.232	0,3
2026		-	-	-	3.232	-	-	-	-	-	3.232	3.232	0,3
2027		-	-	-	3.232	-	-	-	-	-	3.232	3.232	0,3
2028		-	-	-	3.232	-	-	-	-	-	3.232	3.232	0,3
2029		-	-	-	3.232	-	-	-	-	-	3.232	3.232	0,3
uitgeefbare m2		3.189	8.086	26.864	49.955	3.070	-	-	-	33.123	58.041	91.164	9,12
												gemiddelde uitgifte per jaar	1,01

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

4) De jaarschijven

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	€ 2.197.853			€ 2.197.853-
2021	€ 1.199.120	€ 6.609.708	€ 27.034-	€ 5.383.554
2022	€ 458.229	€ 1.477.530	€ 39.184	€ 1.058.486
2023	€ 523.725	€ 993.420	€ 52.204	€ 521.898
2024	€ 503.631	€ 993.420	€ 58.623	€ 548.412
2025	€ 259.256	€ 436.320	€ 65.368	€ 242.432
2026	€ 477.969	€ 436.320	€ 68.350	€ 26.701
2027	€ 156.314	€ 436.320	€ 68.679	€ 348.685
2028	€ 391.096	€ 436.320	€ 72.967	€ 118.191
2029	€ 268.011	€ 436.320	€ 74.421	€ 242.730
totaal	€ 6.435.204	€ 12.255.678	€ 472.763	€ 6.293.236

5) Cash-flow

Verloop cash-flow de Vork in miljoenen kosten opbrengsten	-	+	bkw	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal	Controle
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
Stand per 31-12			-2,20	3,19	4,24	4,77	5,31	5,56	5,58	5,93	6,05	6,29	6,29	6,29
Kosten				-1,20	-0,46	-0,52	-0,50	-0,26	-0,48	-0,16	-0,39	-0,27	-6,44	-6,44
Opbrengsten				6,61	1,48	0,99	0,99	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	12,26	12,26
Rente				-0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,47	

