

Bijlage 1 overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 P's grex9 De Vaandel d.d. 2019

Achtereenvolgens worden toegelicht;

1. Programma: het uitgifbaar areaal

Programma behorend bij herziening Ruimtegebruik	2019 m2	2018 m2	verschil
Totaal uitgifbaar gebied	82.545	82.545	0
Verkocht	15.529	12.027	3.502
Resterend uitgifbaar gebied	67.016	70.518	-3.502

Er is vorig jaar 0,35 ha verkocht in plaats van de verwachte 0,95 ha. Een belangrijke reden hiervan is dat de oplevering van de Westfrisia weg vertraging kende, en pas halverwege 2018 een doorgaande weg werd, waardoor De Vaandel langer dan verwacht aan een doodlopende weg heeft gelegen. Er is nog 0,67 ha resterend uitgifbaar gebied, inclusief de ProRail kavel. De huidige status rondom de verkopen is in onderstaand kaartje zichtbaar.



2. Planning

a) De resterende looptijd

Resterende looptijd	2019	2018	verschil
in jaren	8	9	-1

De resterende looptijd is 8 jaar. De verwachting is dat dit een reële termijn betreft aangezien de Westfrisia weg inmiddels doorgetrokken is en er vele verkoopgesprekken gevoerd worden. Tevens nemen de ontwikkelingen rondom de vestiging van het opstel terrein t.b.v. ProRail vastere vormen aan.

b) De gemiddeld ingerekende fasering

Programma behorend bij herziening	2019	2018	verschil
Gemiddeld aantal ha per jaar	0,96	0,88	0,08

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 uitgifbaar areaal en bijbehorend afzettempo rust op 3 pijlers, te weten:

- De **aanleg van de Westfrisiaweg (N23)**; welke sinds 2018 gereed is gekomen.
- De **Zaan-corrider**; Vanuit besluitvorming door het Ministerie van I&M is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie voor een opstel terrein binnen het Programma Hoogfrequent Spoor aangewezen. Een gedeelte van deze gronden ligt op bedrijventerrein De Vaandel. Door ProRail wordt aangegeven dat ze in 2019 begint met de grondaankopen. De gesprekken hiertoe zijn reeds opgestart.
- De **verbetering van de economische situatie**. Als uitgiftereferentie zou het afzettempo van Bedrijventerrein De Zandhorst III kunnen worden gehanteerd: 1,8 ha per jaar. Het voorgestelde uitgiftempo in De Vaandel blijft hier met 0,96 ha per jaar onder, tevens nemen de verkoopgesprekken in aantal toe en zijn we met een aantal partijen in een vergevorderd stadium.

3. Prijs: ontwikkeling van de grondprijzen

a) Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde Resultaat

Resultaat	2019	2018	verschil
Plansaldo op startw aarde	€ 1.115.282	€ 1.419.529	-€ 304.247
Plansaldo op eindw aarde	€ 774.007	€ 897.141	-€ 123.134
Rentekosten	-€ 189.013	-€ 344.639	€ 155.625
Contante w aarde	€ 670.041	€ 759.401	-€ 89.361

De Netto Contante Waarde is ten opzichte van vorig jaar gedaald, maar nog steeds een positieve €0,67 miljoen. De daling is een gevolg van veranderde parameters, voornamelijk de gestegen bouwkostenindex als gevolg van de marktomstandigheden. Tevens is de voorlopige waardering voor de ruimtereservering t.b.v. het opstel terrein van Prorail in de herziening meegenomen. Ook het terugdraaien van de verkoop aan Lagosse heeft bijgedragen aan de daling, hoewel hier wel een afkoopsom voor betaald is van € 41.300 excl. btw. Dit is in 2018 in de financiën verwerkt.

b) Ontwikkeling van de kosten

Kosten	2019	2018	verschil
Boekw aarde	€ 5.191.340	€ 4.925.499	€ 265.841
Kosten kunstwerken	€ 14.481	€ 14.481	€ 0
Kosten first movers regeling	€ 147.989	€ 150.727	-€ 2.738
Kosten waterberging	€ 42.645	€ 42.644	€ 1
Kosten wateraanleg	€ 805.904	€ 798.183	€ 7.720
Exploitatielasten	€ 163.001	€ 243.523	-€ 80.522
Ontwikkelingskosten	€ 632.930	€ 738.344	-€ 105.414
Overig	€ 11.314	€ 11.204	€ 110
Onvoorzien + fasering	€ 219.252	€ 215.213	€ 4.039
Afdrachten	€ 23.168	€ 23.319	-€ 151
Totale kosten inclusief prijsstijging	€ 7.252.025	€ 7.163.138	€ 88.887

Vergeleken met vorig jaar is er sprake van een kostenstijging. Dit komt onder andere voort uit gestegen bouwkosten als gevolg van spanning in deze branche door de aantrekkende economie. 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 overige kavels en de kavel ten behoeve van het opstel terrein van ProRail.

4. Parameters: ontwikkeling van de parameters

Parameters behorend bij herziening	2019	2018	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	1,82%	1,87%	-0,05%

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.