

## **Bijlage 2 Overzicht grex9 De Vaandel d.d. april 2019**

De 9<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, fasering en het ruimtegebruik
- 4) De jaarschijven
- 5) De cash-flow

## 1) Samenvatting van de 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. 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 8 jaar. Momenteel zijn er een aantal gegadigden in een vergevorderd stadium met de gemeente in gesprek voor een kavel.

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

## 2) Resumé inclusief verschillenanalyse

<b>Parameters behorend bij herziening</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>verschil</b>
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%
<b>Resultaat</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>verschil</b>
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
<b>Contante w aarde</b>	<b>€ 670.041</b>	<b>€ 759.401</b>	<b>-€ 89.361</b>
<b>Kosten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>verschil</b>
Boekw aarde	€ 5.191.340	€ 4.925.499	€ 265.841
Kosten kunstw erken	€ 14.481	€ 14.481	€ 0
Kosten first movers regeling	€ 147.989	€ 150.727	-€ 2.738
Kosten w aterberging	€ 42.645	€ 42.644	€ 1
Kosten w oonrijpmaken	€ 805.904	€ 798.183	€ 7.720
Exploitatielasten	€ 163.001	€ 243.523	-€ 80.522
Ontw ikkelingskosten	€ 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
<b>Totale kosten inclusief prijsstijging</b>	<b>€ 7.252.025</b>	<b>€ 7.163.138</b>	<b>€ 88.887</b>
<b>Opbrengsten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>verschil</b>
N23 zone	€ 797.400	€ 2.121.750	-€ 1.324.350
Overig	€ 6.991.515	€ 6.272.370	€ 719.145
Opstel terrein	€ 426.130	€ 594.600	-€ 168.470
Lagosse (cancellen verkoop)		-€ 583.803	€ 583.803
<b>Totale opbrengsten inclusief prijsstijging</b>	<b>€ 8.215.045</b>	<b>€ 8.404.917</b>	<b>-€ 189.872</b>

### 3) Planning, fasering en ruimtegebruik

#### Ruimtegebruik

	2019 m2	2018 m2	verschil
Totaal uitgeefbaar gebied	82.545	82.545	0
Verkocht	15.529	12.027	3.502
Resterend uitgeefbaar gebied	67.016	70.518	(3.502)
Gemiddeld aantal ha per jaar	0,96	0,88	0,08

#### Opbrengstenfasering

	2018 m2	2018 m2	verschil
2018		9.500	(9.500)
2019	16.500	9.750	6.750
2020	21.910	16.510	5.400
2021	6.000	8.000	(2.000)
2022	5.416	7.895	(2.479)
2023	5.189	7.000	(1.811)
2024	6.000	6.262	(262)
2025	6.000	5.600	400
<b>Totaal resterend uitgeefbaar</b>	<b>67.016</b>	<b>70.518</b>	<b>(3.502)</b>

#### 4) De jaarschijven

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	€ 5.191.340			€ 5.191.340-
2019	€ 434.681	€ 2.280.000	€ 94.482-	€ 1.750.837
2020	€ 172.465	€ 2.046.130	€ 62.617-	€ 1.811.048
2021	€ 315.474	€ 825.000	€ 29.656-	€ 479.870
2022	€ 114.502	€ 743.400	€ 20.922-	€ 607.976
2023	€ 283.215	€ 700.515	€ 9.857-	€ 407.443
2024	€ 55.120	€ 810.000	€ 2.442-	€ 752.438
2025	€ 356.489	€ 810.000	€ 11.253	€ 464.764
2026	€ 328.739	€ -	€ 19.711	€ 309.028-
<b>totaal</b>	<b>€ 7.252.025</b>	<b>€ 8.215.045</b>	<b>€ 189.013-</b>	<b>€ 774.007</b>

## 5) Cash-flow

Verloop cash-flow de Vork in miljoenen kosten opbrengsten	bkw	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Stand per 31-12	-5,19	-3,44	-1,63	-1,15	-0,54	-0,13	0,62	1,08	0,77	0,77
Kosten		-0,43	-0,17	-0,32	-0,11	-0,28	-0,06	-0,36	-0,33	-7,25
Opbrengsten		2,28	2,05	0,83	0,74	0,70	0,81	0,81		8,22
Rente		-0,09	-0,06	-0,03	-0,02	-0,01	0,00	0,01	0,02	-0,19

