

Documenten Manpadslaangebied geheimhouding opgeheven

Op (delen van) de aangehechte documenten met betrekking tot het Manpadslaangebied, hebben het college van burgemeester en wethouder, de commissie Ruimte en de gemeenteraad in het verleden geheimhouding opgelegd.

Het college, de commissie en de raad hebben besloten de geheimhouding op deze documenten voor zover deze betrekking heeft op het onderwerp Manpadslaangebied, geheel op te heffen.



Bijlage

De financiële analyse



29 mei 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	2
Hoofdstuk 2	Grondverwerving	3
Hoofdstuk 3	Realisatiekosten van het robuuste integrale groene casco	9
Hoofdstuk 4	Samenvatting en conclusies financiële analyse realisatiekosten groene casco	17
Hoofdstuk 5	Dekkingsscenario's	18
Bijlage	Inrichtingsschetsen gemeenteraad	31

Hoofdstuk 1 – Inleiding

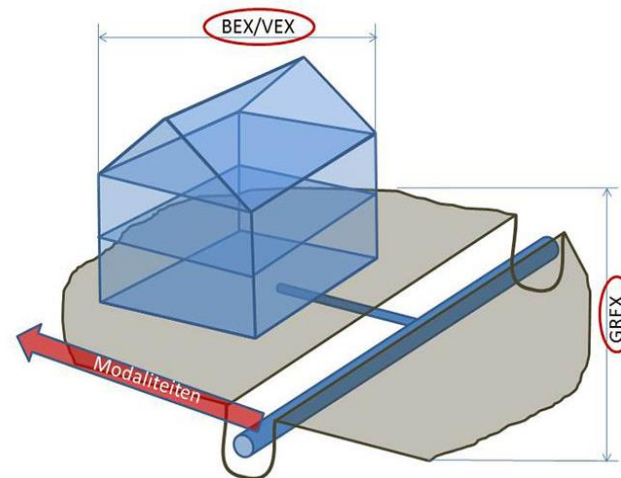
De financiële component van gebiedsontwikkeling wordt bepaald door een samenspel van een groot aantal factoren. Daarbij gaat het om grondposities, de bereidheid om risico's te lopen, de planologische en ruimtelijke mogelijkheden, het te realiseren programma en een inschatting van het marktrisico. In het project Manpadslaan heeft de gemeente aan de voorkant aangegeven dat zij zelf niet wenst te investeren in de ontwikkeling. De gemeente is derhalve faciliterend en afhankelijk van een derde partij, die dat wel wenst te doen.

Een ontwikkelende partij heeft bij een integrale ontwikkeling te maken met de volgende begrotingen, waarin kosten worden gemaakt en opbrengsten kunnen worden gegenereerd:

1. Grondverwerving;
2. Het slopen en saneren van de huidige functies en het bouw-, en woonrijp maken ten behoeve van de nieuwe functies (grondontwikkeling (grex));
3. Het realiseren van het (eventuele) vastgoed op de bouwrijpe kavels (vastgoedontwikkeling (bex/vex)).

Op alle drie de begrotingen loopt de ontwikkelaar risico, maar heeft de ontwikkelaar ook de mogelijkheid om rendement te maken.

In de volgende hoofdstukken zal nader worden ingegaan toegelicht van welke uitgangspunten uitgegaan is bij het bepalen van de dekkingsscenario's van de ruimtelijke modellen die ten grondslag liggen aan het groene casco.



Hoofdstuk 2 – Grondverwerving

Algemeen

Voor de waarde van de gronden en de daarop staande opstallen ten behoeve van gebiedsontwikkelingen worden door taxateurs verschillende waarderingstechnieken gebruikt. Navolgend worden de belangrijkste benoemd:

1. Vrije verkeerswaarde;
2. Onteigeningswaarde;
3. Verwachtingswaarde;
4. Residuele grondwaarde;
5. Complexwaarde.

Ad 1 Vrije verkeerswaarde

De vrije verkeerswaarde is de waarde van de grond en de opstallen op basis van een vrijwillige transactie in een normaal functionerende markt met een redelijk handelende verkoper en koper.

Ad 2 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde is de waarde van de grond en de opstallen op basis van een gedwongen transactie waarbij de koper de gronden en de opstallen op basis van een wettelijke onteigeningsprocedure verwerft. In deze waarde wordt rekening gehouden met een vergoeding voor de verkoper voor eventuele vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schades. De waarde wordt uiteindelijk vastgesteld op basis van een gerechtelijke procedure, waarbij uit het dossier moet blijken dat minnelijk overleg niet tot een overeenstemming heeft geleid.

Ad 3 Verwachtingswaarde

De verwachtingswaarde is de waarde van de grond (en de opstallen) op basis van een voorgestaan ruimtelijk beleid voor het gebied. Op het moment dat de toekomstige functie van het gebied financieel aantrekkelijker is voor de kopende partij wordt bij de verwachtingswaarde in de verkoopprijs uitgegaan van de waardesprong die de grond als gevolg van de planologisch mogelijk gemaakte ontwikkeling verkrijgt.

Ad 4 Residuele grondwaarde

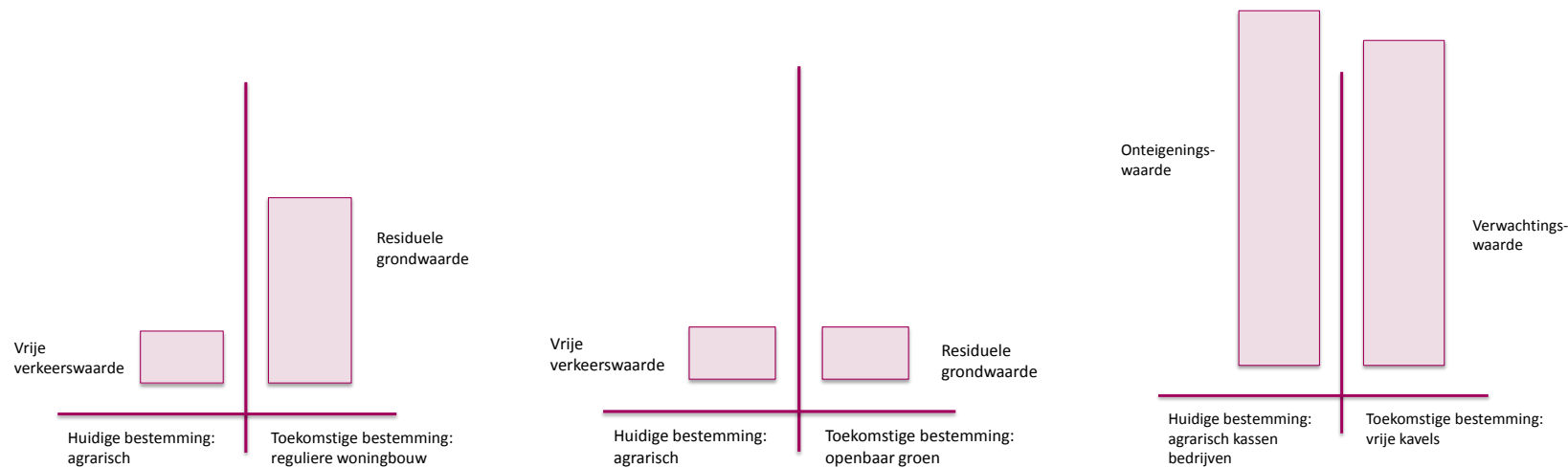
In een traditionele rolverdeling bij de gebiedsontwikkeling koopt de gemeente de grond en maakt deze bouwrijp. Vervolgens verkoopt de gemeente de bouwrijpe grond aan een ontwikkelende of bouwende partij. Om te bepalen of die ontwikkeling financieel rendabel uitvoerbaar is wordt een grondexploitatie opgesteld. Het resultaat van deze berekening wordt de residuele grondwaarde genoemd.

Ad 5 Complexwaarde

In een samenhangende gebiedsontwikkeling is altijd sprake van delen waarop meer geld verdiend wordt en delen waarop minder geld verdiend wordt of zelfs delen die geld kosten. Indien voor een dergelijke ontwikkeling meerdere gronden verworven moeten worden is het niet rechtvaardig om toekomstige gelijkwaardige huidige functies voor verschillende prijzen te verwerven. De individueel bepaalde grondwaarderingen worden dan omgerekend naar een complexwaarde. Daardoor vindt, gezien de samenhang in de ontwikkeling, een verevening plaats tussen de waardering van de gronden.

Wat betekenen deze grondwaarderingsstechnieken voor de inschatting van de verwervingskosten

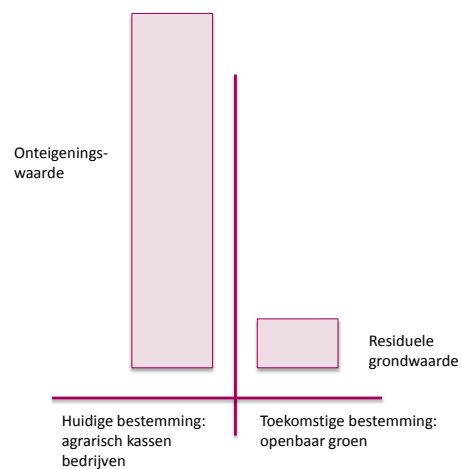
Omdat het uitgangspunt voor deze studie het realiseren van een integraal robuust groen casco is, is het ontwikkelperspectief anders dan wanneer het realiseren van woonbebouwing het vertrekpunt is. Dat heeft gevolgen voor de grondwaarderung. In onderstaande voorbeelden wordt dit geïllustreerd.



In het eerste voorbeeld (links) is de huidige bestemming agrarisch en wordt er gekocht voor een woningbouwontwikkeling. De vrije verkeerswaarde is in dat geval lager dan de residuele grondwaarde. Aannemelijk is dat de grond verworven zal worden tegen een verwachtingswaardering.

In het tweede voorbeeld (midden) is de huidige bestemming agrarisch en wordt gekocht voor een groene ontwikkeling. De vrije verkeerswaarde komt in dat geval overeen met de residuele grondwaarde. Aannemelijk is dat de grond verworven zal worden tegen de vrije verkeerswaarde.

In het derde voorbeeld (rechts) is de huidige bestemming kassen (een moderne goedlopende kas) en wordt gekocht voor een woningbouwontwikkeling. De onteigeningswaarde komt in dat geval (nagenoeg) overeen met de residuele grondwaarde. Aannemelijk is dat de grond verworven zal worden tegen de onteigeningswaarde.



Indien gronden verworven worden voor een groene ontwikkeling en de gronden moeten gekocht worden tegen een onteigeningswaardering is sprake van een enorm verschil tussen de huidige grondwaardering (op basis van de functie kas) en de grondwaardering op basis van de toekomstige functie groen. In essentie heeft een dergelijk verwervingsbedrag tot gevolg dat het wel heel moeilijk wordt te komen tot een haalbare businesscase.

De inschatting van de verwervingskosten

Vanuit het uitgangspunt dat het volledige gebied verworven zou moeten worden om het integraal groen casco te realiseren, dienen de volgende eigendommen verworven te worden:

- Bezit Parck Manpad (tegen onteigeningswaarde): € 2,9 mln.
- Synchron (tegen onteigeningswaarde): € 0,3 mln.
- BBL-gronden, Nunnink, Slewe en Taliex, Schelvis en Busman en Oud (tegen verwachtingswaarde): € 0,6 mln.
- Pollvast (tegen vrije verkeerswaarde): € 3,2 mln.
- Admiraal (tegen vrije verkeerswaarde): 0,8 mln.
- Gemeente: € 0,- (voor de inschatting van de verwervingskosten in deze studie wordt er in eerste instantie van uitgegaan dat de gemeente haar gronden om niet in de ontwikkeling inbrengt).

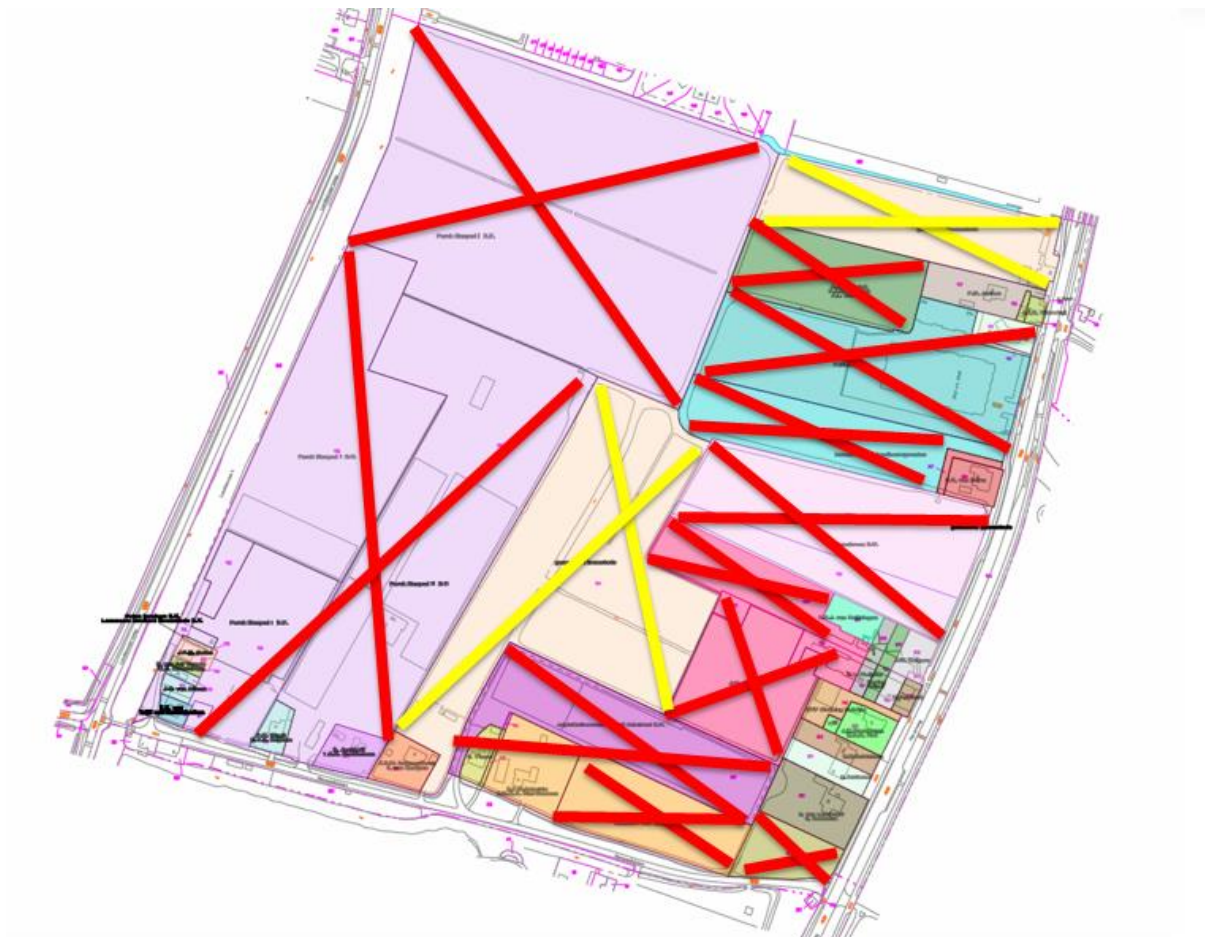
Totale verwervingskosten: € 7,8 mln.

Voor de goede orde wordt daarbij opgemerkt dat voor een groene ontwikkeling de eigendommen van Parck Manpad eigenlijk te hoog zijn gewaardeerd. Echter omdat de medewerking van Parck Manpad cruciaal is voor deze ontwikkeling is in de berekening van de financiële haalbaarheid wel uitgegaan van de onteigeningswaardering (NB deze onteigeningswaarde komt uit een vertrouwelijke rapportage van Oranjewoud).

De verwerving van de eigendommen van Pollvast en Admiraal waren bij eerdere plannen niet aan de orde. Omdat in deze verkenning uitgegaan wordt van de ambitie om het gebied helemaal open te maken en een groen casco te realiseren, dienen deze eigendommen wel verworven worden. In deze berekening is aangenomen dat deze eigendommen tegen vrije verkeerswaarde verworven kunnen worden.

Voor de goede orde wordt erop gewezen dat het uiteindelijke verwervingsbedrag tot stand komt in een traject waarbij twee partijen tot overeenstemming moeten komen over een voor beide partijen acceptabele waardering van de grond (en de opstallen).

In onderstaande illustratie is weergegeven welke eigendommen verworven zullen gaan worden in de berekening (rood zijn de te verwerven eigendommen; geel is het eigendom van de gemeente):



Hoofdstuk 3 – Realisatiekosten van het robuuste integrale groene casco

Algemeen

Voor de berekening van de kosten van het robuuste integrale groene casco zijn verkennende berekeningen uitgevoerd. In deze berekeningen is rekening gehouden met de kosten voor verwerving, de kosten van de voorbereiding en de realisatiekosten van de verschillende ruimtelijke modellen.

Omdat er bij de ontwikkeling van het groene casco slechts minimale opbrengsten te verwachten zijn, is in deze berekeningen alleen uitgegaan van de kosten.

De berekeningen zijn uitgevoerd in de vorm van grondexploitatieberekeningen op basis van de verbeeldingen in de ruimtelijke modellen en de ideeën zoals verbeeld in de wensbeelden. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van kentallen voor de kosten van het functievrij maken van het gebied, de kosten voor het bouwrijp maken en het inrichten van het gebied.

Daarnaast is voor een aantal posten een stelpost opgenomen omdat over dat aspect geen informatie beschikbaar is (bijvoorbeeld bodemsanering) dan wel dat de kostenpost nog niet in voldoende mate is uitgewerkt.

Gezien de aard van het basismateriaal (schetsen) hebben de berekeningen alleen een indicatieve waarde en zullen de inschattingen bij verdere uitwerking nader gespecificeerd, onderzocht en uitgewerkt moeten worden.

Alle bedragen zijn exclusief BTW en berekend op basis van prijspeil 1 januari 2017. De berekeningen zijn uitgevoerd op datum prijspeil.

Verkenning grondexploitatie

In de berekening zijn de volgende kostenposten meegenomen:

1. Grondverwerving
2. Verplaatsingen
3. Slopen/functie vrij maken
4. Diverse onderzoeken
5. Grondwerkzaamheden
6. Aanpassingen watersysteem
7. Aanleg voet- en fietspaden;
8. Groeninrichting
9. Voorbereiding, engineering en uitvoeringsbegeleiding
10. Onvoorzien.

Ad 1. *Grondverwerving*: de uitgangspunten en de kosten voor de grondverwerving zijn in hoofdstuk 1 toegelicht.

Ad 2. *Verplaatsingen*: de volkstuinen vormen voor de gemeente een wezenlijk onderdeel van het groene casco. Deze functie dient behouden te blijven voor het Manpadslaangebied. Wel zou de functie, afhankelijk van het ruimtelijk model, verplaatst moeten worden. Hiermee wordt ruimte geboden aan de ambities van het gewenste model. In de berekening is uitgegaan van een inschatting van het aantal te verplaatsen volkstuinen. Daarbij is uitgegaan van een bedrag ter grootte van € 2.000,- per te verplaatsen volkstuin.

Ad 3. *Slopen/functie vrij maken*: in het gebied zijn bestaande objecten aanwezig, die gesloopt moeten worden om het gebied open te maken: kassen, loodsen, schuurtjes e.d.. Verder dienen oude verhardingen, een aantal bomen en struiken te worden verwijderd en dienen de oude percelen met opstallen te worden geëgaliseerd/vergraven. Deze kosten zijn bepaald op basis van eenheidsprijzen gerelateerd aan de oppervlakten behorend bij het betreffende ruimtelijk model.

Ad 4. *Onderzoeken*: voor een eventuele bodemsanering is een stelpost opgenomen. Met name gronden onder kassen zijn vaak vervuild.

Ad 5. *Grondwerkzaamheden*: om het oude agrarische gebied een ecologische waarde te geven dient de toplaag te worden vergraven en deels te worden verwijderd. Alleen dan kan het gebruik van het gebied ten behoeve van de ecologische functie verbeterd worden. Verder is ervan uitgegaan dat het oude agrarisch gebied, voor zover nodig, geëgaliseerd wordt. Deze kosten zijn bepaald op basis van eenheidsprijzen gerelateerd aan de oppervlakten.

Ad 6. *Aanpassingen watersysteem*: voor de aanpassing van het watersysteem is een stelpost opgenomen.

Ad 7. *Aanleg voet- en fietspaden*: het gebied dient openbaar toegankelijk te worden. Daarvoor zijn voet- en fietspaden noodzakelijk. Op basis van de ruimtelijke modellen is een aanname gedaan voor de lengte van de paden. Deze lengte is vervolgens gerelateerd aan eenheidsprijzen, waarbij uitgegaan is van een sobere inrichting (onder andere schelpenpaden).

Ad 8. *Groeninrichting*: in het gebied worden in de ruimtelijke modellen twee kwaliteiten groen toegevoegd/gehandhaafd/verbeterd: open weidegebied met ecologische waarde (vooral bestaand uit grasland) en een deel groen met een combinatie van bomen, struiken, gras, volkstuinen en beperkte recreatieve functies. Deze kosten zijn bepaald op basis van eenheidsprijzen gerelateerd aan de oppervlakten behorend bij het betreffende ruimtelijk model.

Ad 9. *Voorbereiding, engineering en uitvoeringsbegeleiding*: omdat het plan gerealiseerd zal worden door een partij niet zijnde de gemeente is een aanname gedaan voor de kosten van voorbereiding, planuitwerking en begeleiding van de uitvoering door deze partij ten behoeve van de werkzaamheden in de grondexploitatie.

Ad 10. *Onvoorzien*: voor onvoorzien is een percentage van 5% aangehouden.

Navolgend worden de resultaten van de realisatiekosten van de verschillende ruimtelijke modellen van het groene casco weergegeven

	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5
1. Grondverwerving	€ 7.741.000	€ 7.741.000	€ 7.741.000	€ 7.741.000	€ 7.741.000
2. Verplaatsingen	€ 141.000	€ 179.000	€ 118.000	€ 188.000	€ 210.000
3. Sloopkosten	€ 618.000	€ 618.000	€ 618.000	€ 618.000	€ 618.000
4. Grondwerk	€ 617.000	€ 617.000	€ 567.000	€ 617.000	€ 617.000
5. Onderzoeken	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
6. Groeninrichting	€ 1.425.000	€ 1.298.000	€ 1.318.000	€ 1.306.000	€ 1.178.000
7. Water	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
8. Verhardingen	€ 352.000	€ 352.000	€ 289.000	€ 352.000	€ 352.000
9. Plankosten	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
10. Onvoorzien	€ 600.000	€ 595.000	€ 588.000	€ 596.000	€ 591.000
TOTAAL	€ 12.594.000	€ 12.500.000	€ 12.339.000	€ 12.518.000	€ 12.407.000

Visualisatie van de 5 ruimtelijke modellen en de kosten:

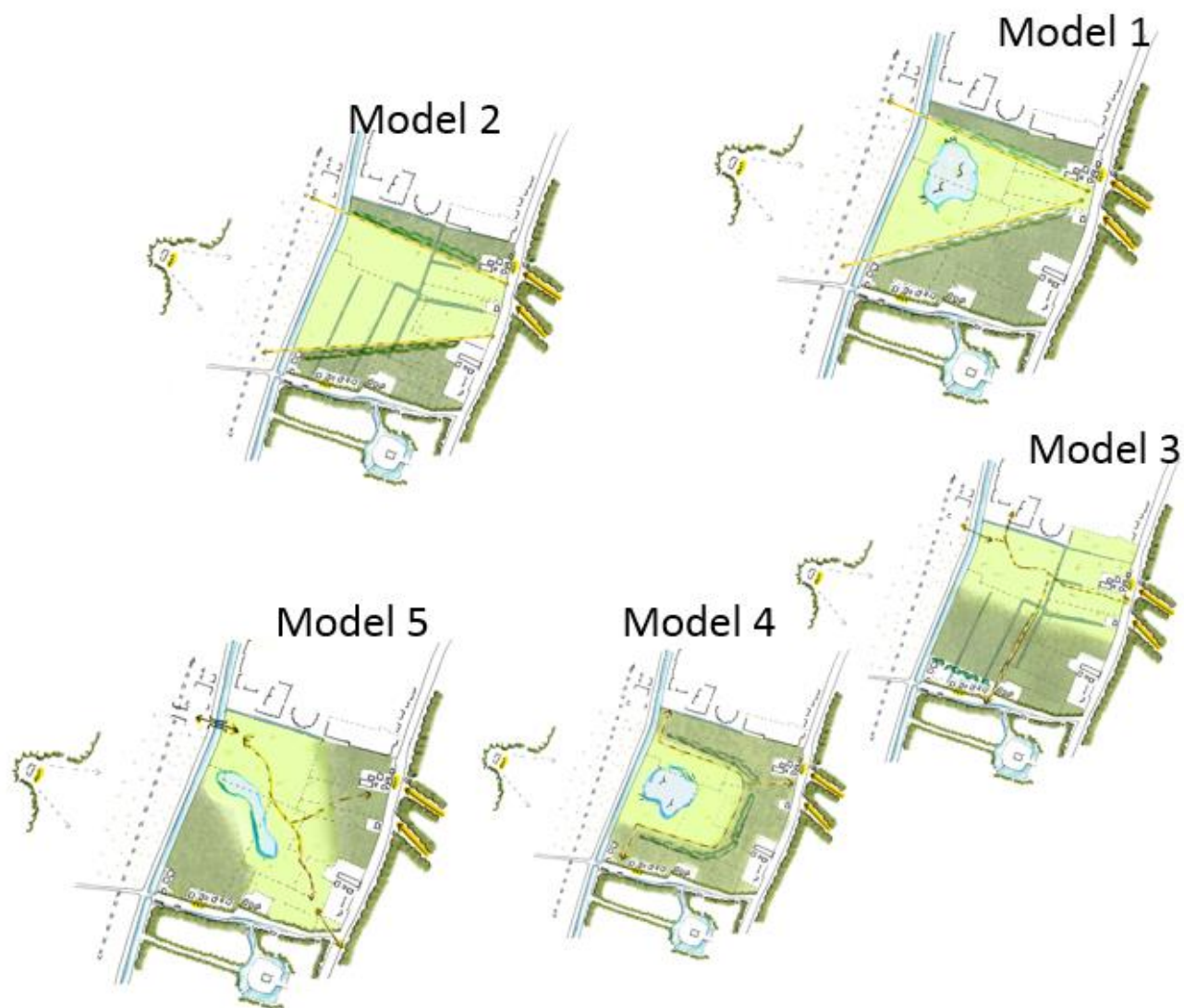
Model 1: - € 12,6 mln.

Model 2: - € 12,5 mln.

Model 3: - € 12,3 mln.

Model 4: - € 12,5 mln.

Model 5: - € 12,4 mln.



Verkenning opbrengsten grondexploitatie

Opbrengsten

De *Provincie Noord-Holland* heeft subsidies voor:

- realisatie van het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur)

Voorwaarden:

- Aanwijzing als onderdeel van Natuurnetwerk Nederland

Het *Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR)* heeft subsidies voor:

- Realiseren milieuvriendelijke oevers;
- 'Meekoppelkansen': verbetering van de ecologie in de Leidsevaart.
- Watercompensatie voor bouwprojecten elders.

Samenvattend beeld ten aanzien van de opbrengsten

Ingeschat wordt dat de maximale subsidie / dekking zou variëren tussen de 0,4 en 0,6 mln.

Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden aan de inrichting van het gebied en/of dient een bestuurlijk proces opgestart te worden.

Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

Omdat de financiële analyse is bepaald op basis van een aantal aannames is een beperkte gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Doel hiervan is te bepalen of het resultaat van deze analyse gevoelig is voor andere uitgangspunten.

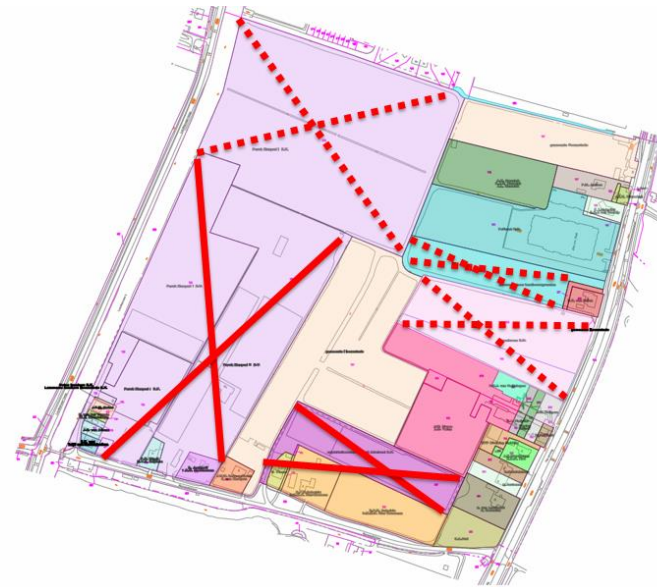
Daarbij is gekeken naar de volgende analyses:

1. Verkleining te verwerven gebied;
2. Verwerving tegen agrarische waarde;
3. Combinatie van analyse 1 en 2.

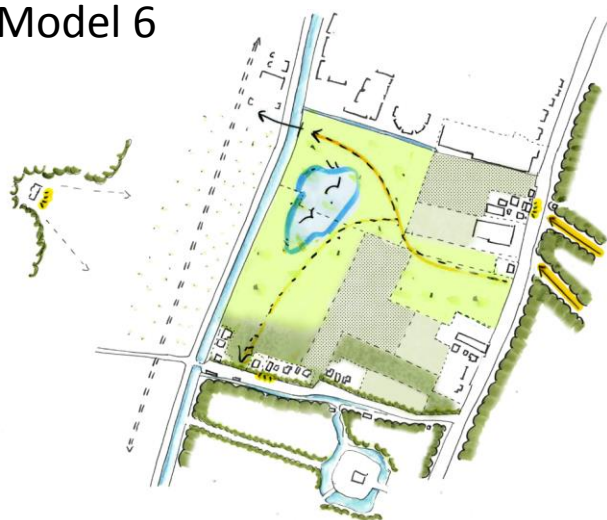
Ad 1 Verkleining te verwerven gebied

Verkleining In de verwervingen is uitgegaan van de situatie (ideaalbeeld), waarbij alle gronden in het gebied verworven zullen worden. Een aanzienlijk deel van de ambities kan ook gerealiseerd worden indien een kleiner gebied verworven wordt. Als tegenhanger van verwerving van alle percelen wordt in deze analyse alleen de gronden van Parck Manpad (tegen onteigeningswaarde), Synchron (tegen vrije verkeerswaarde), BBL (tegen vrije verkeerswaarde), Admiraal (tegen vrije verkeerswaarde) en de gemeente (om niet) verworven.

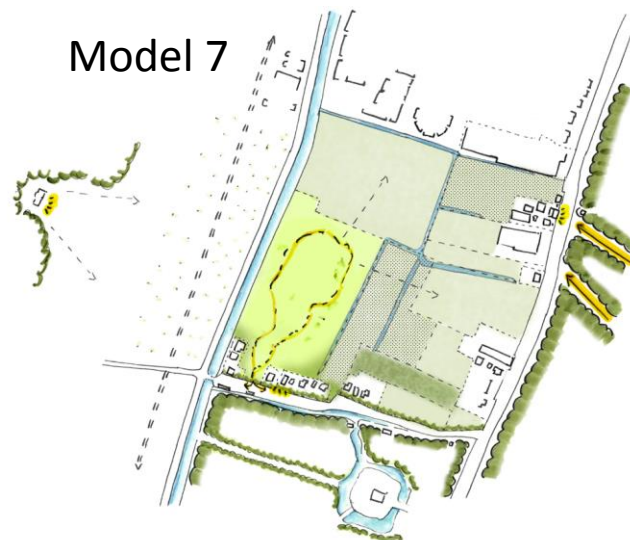
In onderstaande illustratie is weergegeven welke eigendommen verworven zullen gaan worden in de berekening in de gevoeligheidsanalyse (in model 6 zijn alle rood gestreepte en gestippelde eigendommen verworven; in model 7 zijn alleen de rood gestreepte eigendommen verworven):



Model 6



Model 7



	Ter referentie: Model 2	Model 6	Model 7
1. Grondverwerving	€ 7.741.000	€ 4.168.000	€ 2.955.000
2. Verplaatsingen	€ 179.000	-	-
3. Sloopkosten	€ 618.000	€ 428.000	€ 318.000
4. Grondwerk	€ 617.000	€ 491.000	€ 205.000
5. Onderzoeken	€ 300.000	€ 250.000	€ 200.000
6. Groeninrichting	€ 1.298.000	€ 950.000	€ 442.000
7. Water	€ 500.000	€ 400.000	€ 300.000
8. Verhardingen	€ 352.000	€ 300.000	€ 247.000
9. Plankosten	€ 300.000	€ 250.000	€ 200.000
10. Onvoorzien	€ 595.000	€ 361.000	€ 243.000
TOTAAL	€ 12.500.000	€ 7.598.000	€ 5.110.000

Ad 2 Verwerving tegen agrarische waarde

Alle gronden worden niet verworven tegen onteigeningswaarde en vrije verkeerswaarde, maar worden verworven tegen een verwachtingswaarde die hoort bij het beoogde grondgebruik (= groen). Concreet houdt dat in dat alle gronden verworven zullen worden tegen agrarische waarde.

	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5
Ter referentie: Gronden verworven tegen onteigeningswaarde en vrije verkeerswaarde	€ 12.594.000	€ 12.500.000	€ 12.339.000	€ 12.518.000	€ 12.407.000
2. Gronden verworven tegen agrarische waarde	€ 9.779.000	€ 9.686.000	€ 9.525.000	€ 9.704.000	€ 9.592.000

Ad 3. Een combinatie van analyses 1 en 2: verwerving van een kleiner gebied én verwerving tegen agrarische waarde.

	Model 6	Model 7
Ter referentie: Gronden verworven tegen onteigeningswaarde en vrije verkeerswaarde	€ 7.598.000	€ 5.110.000
3. Gronden verworven tegen agrarische waarde	€ 5.014.000	€ 3.257.000

Hoofdstuk 4 – Samenvatting en conclusies financiële analyse realisatiekosten groene casco

- De kosten voor een volledig groene invulling van het Manpadslaan-gebied op basis van de onderzochte ruimtelijke modellen variëren tussen de € 12,3 en € 12,6 miljoen.
- Indien wordt uitgegaan van een andere grondwaarderingstechniek kunnen de realisatiekosten teruglopen tot tussen de € 5,1 en 7,6 miljoen.
- Indien wordt uitgegaan van de verwerving van minder eigendommen én de andere grondwaarderingstechniek kunnen de realisatiekosten teruglopen tot tussen de € 3,3 en 5,0 miljoen.
- *Het financiële tekort op de realisatiekosten bedraagt derhalve, afhankelijk van de uitgangspunten, ergens tussen de € 3,5 en de € 12,6 miljoen.*
- De mogelijke opbrengsten vanuit subsidiebijdragen vanuit het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland bedragen maximaal € 0,5 miljoen.
- Omdat de businesscase op basis van deze verkenningen niet financieel sluitend te maken valt is onwaarschijnlijk dat een ontwikkelende partij in zal stappen om het groene casco te realiseren.
- **Alleen door de toevoeging van bebouwing valt de propositie voor de ontwikkeling van het Manpadslaan-gebied interessant te maken voor ontwikkelende partijen.**

Hoofdstuk 5 – Dekkingsscenario's

Algemeen

Uitgangspunt bij het zoeken naar dekkingsscenario's is dat de ontwikkelende partij(en) rendement kunnen maken op de realisatie van het groene casco (de grondexploitatie) in combinatie met de realisering van bebouwing in het gebied (de vastgoedexploitatie). Omdat het een integrale ontwikkeling betreft wordt bij het zoeken naar de dekkingsscenario's uitgegaan van de samenvoeging van het resultaat van de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie.

Aanpassing grondexploitatie

Voor de verkenning van de grondexploitatie is uitgegaan van dezelfde benadering als staat beschreven in hoofdstuk 3. Het verschil met de berekening van het groene casco en de berekening van de dekkingsscenario's zit in de volgende kostenposten:

- Grondwerkzaamheden. Bij de grondwerkzaamheden van een deel van het terrein is nu rekening gehouden met de inrichting van dat gebied als woongebied.
- Bouw- en woonrijp maken. Bij het groene casco worden alleen voet- en fietspaden aangelegd. In de dekkingsscenario's moeten naast voet- en fietspaden ook autorijwegen en parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast moeten de volgende voorzieningen worden gerealiseerd: riolering, persleidingen, duikers, nutsvoorzieningen, openbare verlichting e.d.
- Groeninrichting: de kosten voor de groeninrichting vallen lager uit omdat een kleiner gebied als groen zal worden ingericht.

Er zijn 3 ruimtelijke modellen waarvan de dekkingsscenario's zijn onderzocht:

- Model 2;
- Model 3;
- Model 5.

Uit de financiële analyse van de dekkingsscenario's blijkt dat de kosten voor de grondexploitatie (met enige marge) in de verschillende dekkingsscenario's per saldo steeds uitkomen op een bepaald investeringsbedrag. Dit investeringsbedrag verschilt per ruimtelijk model.

Het per saldo te investeren bedrag per ruimtelijk model is als volgt:

- Model 2: € 11.000.000,-;
- Model 3: € 14.500.000,-;
- Model 5: € 14.500.000,-.

Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

	Model 2	Model 3	Model 5
KOSTEN			
1. Grondverwerving	€ 5.000.000	€ 8.000.000	€ 8.000.000
2. Verplaatsingen	€ 300.000	€ 100.000	€ 200.000
3. Sloopkosten	€ 550.000	€ 650.000	€ 650.000
4. Grondwerk	€ 900.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
5. Onderzoeken	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
6. Groeninrichting	€ 500.000	€ 450.000	€ 450.000
7. Water	€ 500.000	€ 700.000	€ 700.000
8. Verhardingen	€ 900.000	€ 1.100.000	€ 950.000
9. Riolering	€ 450.000	€ 550.000	€ 700.000
10. Gebiedsinrichting	€ 550.000	€ 450.000	€ 350.000
11. Plankosten	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
12. Onvoorzien	€ 550.000	€ 700.000	€ 700.000
TOTAAL	€ 11.000.000	€ 14.500.000	€ 14.500.000

De verschillen in de modellen worden met name veroorzaakt doordat in model 2 Pollvast niet wordt verworven.

Vastgoedexploitatie

In de vastgoedexploitatie worden alle kosten berekend, die te maken hebben met de realisering van vastgoed (in dit geval woningen). Aan de opbrengstenkant betreft het de verkoop van het vastgoed (de woning) en aan de kostenkant betreft dat de voorbereidingskosten (architect, constructeur, adviseur), de bouwkosten (materialen en arbeidsloon), uitvoeringskosten (bouwbegeleiding, aansluitkosten), verkoopkosten (notariskosten) en de toeslagen (algemene kosten en winst en risico). Dit bedrag wordt de (in dit geval residueel bepaalde) grondprijs genoemd.

De door de vastgoedontwikkeling te genereren opbrengsten (de grondprijs gesommeerd voor alle woningen) zijn de inkomstenkant om de te investeren kosten in de grondexploitatie te dekken (zie voor de hoogte van de te dekken investeringen per ruimtelijk model hoofdstuk 5 dekkingsscenario's paragraaf aanpassing grondexploitatie).

Wat is de waarde van het vastgoed

De marktwaarde van vastgoed op een locatie wordt door een aantal factoren bepaald:

1. De locatie, het programma en de verkavelingsopzet.

Het Manpadslaangebied is uniek en enig in zijn soort (zeker binnen Heemstede, maar ook binnen de regio). Daardoor is de kans aanwezig om een uniek woonmilieu te creëren met een hoge vastgoedwaarde (bijvoorbeeld losstaande villa's). Ook is de mogelijkheid aanwezig om in een hoog prijssegment rijtjeswoningen, twee onder één-kapwoningen en vrijstaande kavels te realiseren. Tot slot is ook de realisering van een beperkt aantal appartementengebouwen (bijvoorbeeld voor senioren) zeer goed denkbaar.

2. Het concurrerende aanbod.

Uiteindelijk maakt een koper een afweging tussen de prijzen en de kwaliteiten van de woning in het Manpadslaangebied en de daar geboden faciliteiten en voorzieningen ten opzichte van andere nieuwbouwprojecten en het aanbod in de bestaande voorraad. De positionering ten opzichte van het concurrerend aanbod is een factor bij de bepaling van de vastgoedwaarde.

3. Het gewenste risicoprofiel van de ontwikkelaar.

De gemeente heeft aangegeven zelf niet te willen investeren in de ontwikkeling van het Manpadslaangebied. De gemeente is dus afhankelijk van de bereidheid van minimaal één derde partij die dat wel wenst te doen. Deze partij zal een afweging maken van het risicoprofiel dat deze partij in de locatie ziet en zal daarbij een eigen afweging maken van de marktwaarde, het programma en de positionering van deze locatie in de markt.

Voor de bepaling van de marktwaarde zijn de volgende benaderingen onderzocht in deze studie:

- A. Prijssetting in het topsegment (onder de voorwaarde dat het een zeer exclusief woonmilieu wordt).
- B. Prijssetting in het hoge prijssegment (met een mix van woningtypologieën dan wel een keuze voor één typologie).
- C. Prijssetting in een (relatief) lager prijssegment (met een lager ontwikkelrisico en een bijbehorend programma).

In dit stadium van de planvorming is het nog niet noodzakelijk om een keuze te maken voor de bepaling van de marktwaarde. Het is meer van belang om vast te stellen of alle benaderingen leiden tot een financieel haalbare ontwikkeling. De uiteindelijke marktwaarde zal in overleg met de stakeholders bepaald worden. Het is nu vooral van belang welke ruimtelijke modellen tot een financieel acceptabel dekkingsscenario leiden.

Daarbij heeft elke keuze een gevolg voor het woonprogramma, de mate van bebouwing in het Manpadslaan-gebied en de mate waarin concessies gedaan moeten worden in de ambities zoals verbeeld in de ruimtelijke modellen van het groene casco als gevolg van de zoektocht naar dekkingsscenario's.

Bandbreedte in de grondprijs

Voor de bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van een prijssetting in drie segmenten:

- Topsegment
- Hoog segment
- Laag segment.

Verder is uitgegaan van drie woontypologieën:

- Villa's / vrije kavels
- Twee onder één kap-woningen
- Appartementen.



Bij de bepaling van de grondprijs is uitgegaan van de volgende rekensystematiek per woontypologie:

1. Bepaling vrij op naam-prijs (behorende bij de prijssetting);
2. Aftrek van de BTW-component;
3. Aftrek van de bouwkosten behorend bij het prijsniveau. Deze kosten komen uit het Bouwkostenkompas;
4. Aftrek van de bijkomende kosten (zoals onder andere makelaarskosten, architectenkosten, engineering en advisering, algemene kosten en winst en risico);
5. Het overblijvende bedrag is de residuele grondwaarde (berekend op basis van de vastgoedexploitatie).

Dit levert het volgende overzicht op (*het mengpaneel van de grondprijzen*):

Nr.	Woningtype	Scenario	Woon opp.	V.O.N. prijs	BTW	(Bouw)kosten	Residuele grondwaarde
1	Appartement	Laag	104	€ 400.000	€ 69.421	€ 202.543	€ 128.036
2	Appartement	Midden	120	€ 550.000	€ 95.455	€ 237.763	€ 216.783
3	Appartement	Hoog	160	€ 700.000	€ 121.488	€ 313.531	€ 264.982
4	Twee-onder-één-kap	Laag	172	€ 550.000	€ 95.455	€ 318.096	€ 136.450
5	Twee-onder-één-kap	Midden	172	€ 700.000	€ 121.488	€ 326.284	€ 252.229
6	Twee-onder-één-kap	Hoog	193	€ 825.000	€ 143.182	€ 367.769	€ 314.049
7	Vrijstaand	Laag	200	€ 700.000	€ 121.488	€ 391.139	€ 187.374
8	Vrijstaand	Midden	200	€ 950.000	€ 164.876	€ 404.785	€ 380.339
9	Vrijstaand	Hoog	200	€ 1.200.000	€ 208.264	€ 418.432	€ 573.303

Integratie grondexploitatie en vastgoedexploitatie

Het per saldo te investeren bedrag per ruimtelijk model in de grondexploitatie is als volgt:

- Model 2: € 11.000.000,-;
- Model 3: € 14.500.000,-;
- Model 5: € 14.500.000,-.

De per woning te realiseren grondprijs:

- | | |
|---|--------------|
| - Appartement (laag prijssegment): | € 128.036,-; |
| - Appartement (midden prijssegment): | € 216.783,-; |
| - Appartement (hoog prijssegment): | € 264.982,-; |
|
 | |
| - Twee onder één kap woning (laag prijssegment): | € 136.450,-; |
| - Twee onder één kap woning (midden prijssegment): | € 252.229,-; |
| - Twee onder één kap woning (hoog prijssegment): | € 314.049,-; |
|
 | |
| - Villa / vrije kavel / vrijstaand (laag prijssegment): | € 187.374,-; |
| - Villa / vrije kavel / vrijstaand (midden prijssegment): | € 380.339,-; |
| - Villa / vrije kavel / vrijstaand (hoog prijssegment): | € 573.303,-; |

Uitgaande van het per ruimtelijk model te investeren bedrag in de grondexploitatie kunnen verschillende woonprogramma's worden samengesteld, die leiden tot een (net) haalbare integrale grond-, en vastgoedexploitatie. Het doel in deze studie is om een zo groen mogelijk Manpadslaangebied te realiseren. Daarvoor is steeds de ondergrens gezocht in het aantal toe te voegen woningen. Navolgend wordt een aantal dekkingsscenario's getoond, waarvan het resultaat in ieder geval positief is.

Dekkingsscenario's

Ruimtelijk model 2: alleen villa's: exclusief woonmilieu

Nr.	Woningtype	Scenario	Residuele		Aantal	Residuele	
			Woon opp.	grondwaarde		opbrengsten	
1	Appartement	Laag	104	€ 128.036		€	-
2	Appartement	Midden	120	€ 216.783		€	-
3	Appartement	Hoog	160	€ 264.982		€	-
4	Twee-onder-één-kap	Laag	172	€ 136.450		€	-
5	Twee-onder-één-kap	Midden	172	€ 252.229		€	-
6	Twee-onder-één-kap	Hoog	193	€ 314.049		€	-
7	Vrijstaand	Laag	200	€ 187.374		€	-
8	Vrijstaand	Midden	200	€ 380.339		€	-
9	Vrijstaand	Hoog	200	€ 573.303	20	€	11.466.068

Uitkomst		
€	11.466.068	opbrengsten
€	11.000.000	kosten
€	466.068	resultaat

Ruimtelijk model 2: gecombineerd woonprogramma: hogere segment

Nr.	Woningtype	Scenario	Residuele		Aantal	Residuele	
			120	grondwaarde		opbrengsten	
1	Appartement	Laag	104	€ 128.036		€	-
2	Appartement	Midden	120	€ 216.783	36	€	7.804.178
3	Appartement	Hoog	160	€ 264.982		€	-
4	Twee-onder-één-kap	Laag	172	€ 136.450		€	-
5	Twee-onder-één-kap	Midden	172	€ 252.229		€	-
6	Twee-onder-één-kap	Hoog	193	€ 314.049		€	-
7	Vrijstaand	Laag	200	€ 187.374		€	-
8	Vrijstaand	Midden	200	€ 380.339		€	-
9	Vrijstaand	Hoog	200	€ 573.303	6	€	3.439.820

Uitkomst		
€	11.243.999	opbrengsten
€	11.000.000	kosten
€	243.999	resultaat

Ruimtelijk model 2: lager prijssegment

Nr.	Woningtype	Scenario	Residuele		Aantal	Residuele	
			120	grondwaarde		opbrengsten	
1	Appartement	Laag	104	€ 128.036		€	-
2	Appartement	Midden	120	€ 216.783	12	€	2.601.393
3	Appartement	Hoog	160	€ 264.982		€	-
4	Twee-onder-één-kap	Laag	172	€ 136.450		€	-
5	Twee-onder-één-kap	Midden	172	€ 252.229	14	€	3.531.201
6	Twee-onder-één-kap	Hoog	193	€ 314.049		€	-
7	Vrijstaand	Laag	200	€ 187.374		€	-
8	Vrijstaand	Midden	200	€ 380.339	14	€	5.324.739
9	Vrijstaand	Hoog	200	€ 573.303		€	-

Uitkomst

€	11.457.333	opbrengsten
€	11.000.000	kosten
€	457.333	resultaat

Dekkingsscenario Model 2

Dekkingsscenario 1
20 villa's hoge segment



Dekkingsscenario 2
6 villa's hoge segment
36 appartementen



Dekkingsscenario 3
14 villa's
14 twee-onder-één-kap
12 appartementen



Dekkingsscenario 4
20 villa's hoge segment



Dekkingsscenario 5
6 villa's hoge segment
36 appartementen



Ruimtelijke modellen 3 en 5: alleen villa's exclusief woonmilieu

Nr.	Woningtype	Scenario	Residuele		Residuele
			grondwaarde	Aantal	
1	Appartement	Laag	€ 128.036		€ -
2	Appartement	Midden	€ 216.783		€ -
3	Appartement	Hoog	€ 264.982		€ -
4	Twee-onder-één-kap	Laag	€ 136.450		€ -
5	Twee-onder-één-kap	Midden	€ 252.229		€ -
6	Twee-onder-één-kap	Hoog	€ 314.049		€ -
7	Vrijstaand	Laag	€ 187.374		€ -
8	Vrijstaand	Midden	€ 380.339		€ -
9	Vrijstaand	Hoog	€ 573.303	26	€ 14.905.889

Uitkomst

€ 14.905.889	opbrengsten
€ 14.500.000	kosten
€ 405.889	resultaat

Ruimtelijke modellen 3 en 5: gecombineerd woonprogramma: hogere segment

Nr.	Woningtype	Scenario	Residuele		Residuele
			grondwaarde	Aantal	
1	Appartement	Laag	€ 128.036		€ -
2	Appartement	Midden	€ 216.783	36	€ 7.804.178
3	Appartement	Hoog	€ 264.982		€ -
4	Twee-onder-één-kap	Laag	€ 136.450		€ -
5	Twee-onder-één-kap	Midden	€ 252.229		€ -
6	Twee-onder-één-kap	Hoog	€ 314.049		€ -
7	Vrijstaand	Laag	€ 187.374		€ -
8	Vrijstaand	Midden	€ 380.339		€ -
9	Vrijstaand	Hoog	€ 573.303	12	€ 6.879.641

Uitkomst

€ 14.683.819	opbrengsten
€ 14.500.000	kosten
€ 183.819	resultaat

Ruimtelijke modellen 3 en 5: lager prijssegment

Nr.	Woningtype	Scenario	Residuele grondwaarde	Aantal	Residuele opbrengsten
1	Appartement	Laag	€ 128.036		€ -
2	Appartement	Midden	€ 216.783	16	€ 3.468.524
3	Appartement	Hoog	€ 264.982		€ -
4	Twee-onder-één-kap	Laag	€ 136.450		€ -
5	Twee-onder-één-kap	Midden	€ 252.229	18	€ 4.540.116
6	Twee-onder-één-kap	Hoog	€ 314.049		€ -
7	Vrijstaand	Laag	€ 187.374		€ -
8	Vrijstaand	Midden	€ 380.339	18	€ 6.846.094
9	Vrijstaand	Hoog	€ 573.303		€ -

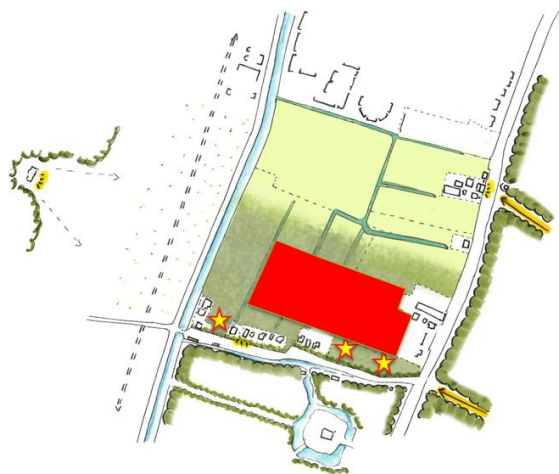
Uitkomst

€ 14.854.733	opbrengsten
€ 14.500.000	kosten
€ 354.733	resultaat

Dekkingsscenario's model 3

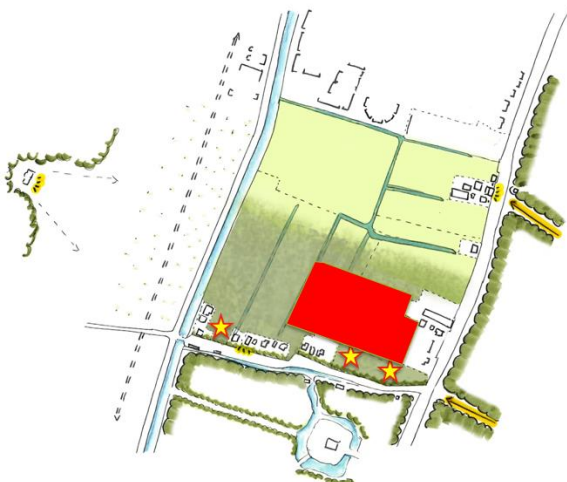
Dekkingsscenario 1

26 villa's hoge segment



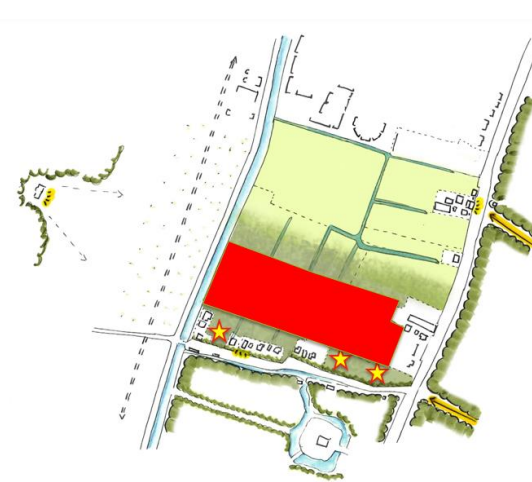
Dekkingsscenario 2

12 villa's hoge segment
36 appartementen



Dekkingsscenario 3

18 villa's
18 twee-onder-één-kap
16 appartementen



Dekkingsscenario model 5

Dekkingsscenario 1

26 villa's hoge segment



Dekkingsscenario 2

12 villa's hoge segment
36 appartementen

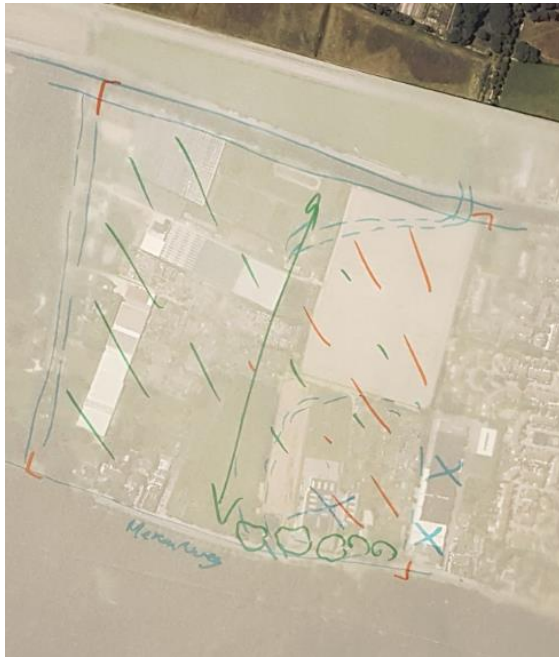


Dekkingsscenario 3

18 villa's
18 twee-onder-één-kap
16 appartementen



Bijlage 1: Inrichtingsschetsen gemeenteraad



- Open groene relatie tussen Herenweg naar Leidsevaart
- Verschillende groene functies in zone tussen Manpadslaan en open groene zone
- Overgang tussen Rivierenbuurt en open groene zone waarin eventueel bebouwing mag worden toegevoegd
- Bomen langs de Herenweg



- Open groene trechter van Herenweg naar Leidsevaart
- Zone met volkstuinten en groen tussen Rivierenbuurt en 'groene trechter'
- Langs Manpadslaan verschillende kleinschalige groene functies
- Langs Herenweg en Manpadslaan woonbebouwing handhaven