

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.

AKROCONSULT

MANPADSLAAN

Commissie Ruimte (besloten)
20 juni 2016




Manpadslaan *inhoud*

- ✓ **Aanleiding**
- ✓ **Verloop onderhandelingen met ontwikkelaars**

Manpadslaan *aanleiding*

- ✓ **Verzoek d.d. 24 mei fracties D'66 / GroenLinks / PvdA**
 - Hoe gekomen van 12 á 13 kavels naar 20 kavels van 1.000 m² ter financiering van het plan?
 - Wat is de financiële onderbouwing van dit onderhandelingsresultaat?



- 
geldende bestemmingen van omgeving
- 
eigendommen gemeente en provincie met geldende bestemmingen
- 
eigendommen en opties / herontwikkelingsgebied Parc k Manpad en Synchroon

Manpadslaan

positie marktpartijen

✓ Verkennende gesprekken 1^e half jaar 2015

– Investerings ontwikkelaars:

- Verwerving (2000 / 2006) € 4,1 miljoen
- Rentekosten 3,1
- Nabetalingsregeling 3,0 € 7,0 miljoen
- Beheer- en managementkosten 0,9

– Inrichtingskosten (schatting) € 2,5 miljoen

– Totaal € 13,6 miljoen

Manpadslaan

positie gemeente

✓ Verkennende gesprekken 1^e half jaar 2015

– Gemeente (update 2013 “Schrieken”):

- Inbrengwaarde

[huidige bestemming / afkoop vruchtgebruik]

€ 3,3 miljoen

– Inrichtingskosten

€ 1,8 miljoen

– Totaal

€ 5,2 miljoen

Manpadslaan

financiële kadering (1)

✓ Range

- € 5,2 miljoen <-> € 13,6 miljoen

✓ Waardering grond

- Huidige / toekomstige bestemming

✓ Inrichtingskosten

- Ontsluiting / kwaliteit

✓ Grondbeleid

- Actief / facilitair

Manpadslaan

financiële kadering (2)

✓ Nadere bepaling financieel kader:

- Inrichtingskosten gelijk (2,5 miljoen)
- Geen historische plankosten gemeente

✓ Bijgestelde range:

- € 5,9 miljoen <-> € 13,6 miljoen

✓ Vertaling in kavels:



Manpadslaan *onderhandeling*

✓ Principe akkoord marktpartijen

– Investerings ontwikkelaars:

- Verwerving (2000 / 2006) € 4,1 miljoen
- Rentekosten
- Nabetalingsregeling - 80% € 1,4 miljoen
- Beheer- en managementkosten

– Inrichtingskosten (schatting) € 2,5 miljoen

– Totaal € 8,0 miljoen

Manpadslaan *beoordeling*

- ✓ **Prijs grond = complexwaarde ruwe bouwgrond**
 - Inrichtingskosten (globaal) € 2,25 miljoen
 - Grondwaarde (€ 50 / m²) € 5,75 miljoen
- ✓ **20 kavels (2 ha netto / ca. 3 ha bruto = ca. 25% gebied)**
- ✓ **Inrichting van 8,5 ha natuurgebied met kwaliteit in overleg met Landschap Noord Holland**
- ✓ **Openbaar toegankelijk**
- ✓ **Gemeentelijk kostenverhaal**
- ✓ **Gemeente geen risico**