

SECOND OPINION GRONDEXPLOITATIE MANPADSLAAN HEEMSTEDE



Datum: 24 januari 2022
Projectnaam: Manpadslaan Heemstede
Kenmerk: NT01 v0.4 20220201 Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede

1. INLEIDING

Stadkwadraat heeft op verzoek van de gemeente Heemstede een second opinion uitgevoerd op de grondexploitatieberekening van de initiatiefnemers van de planontwikkeling voor locatie Manpadslaan in Heemstede. Het projectgebied ligt ten zuidwesten van Heemstede en omvat circa 12 hectare. Het gebied is al lange tijd in eigendom van twee ontwikkelende partijen (Parck Manpad I B.V., Parck Manpad II B.V. en Synchroon B.V.) die de locatie willen ontwikkelen naar een gebied met woningbouw en natuur. Het plan kent echter een aanzienlijk tekort op de grondexploitatie, waardoor de gemeente wordt verzocht mee te denken met planoptimalisaties. Het meest recent ontwikkelde plan is het plan 'Visie Delva' en kent een invulling met 47 woningen en een groen/recreatief ingericht open gebied van circa 9 hectare, welke aan de gemeente wordt overgedragen.

Dit plan kende in eerste instantie een tekort van € 8,4 miljoen op basis van de door de ontwikkelaars aangeleverde berekening. Om het tekort terug te brengen tot deze omvang zijn al enkele optimalisaties doorgevoerd. Het resultaat van deze optimalisaties is een tekort van € 5,8 miljoen (inclusief ontsluiting op de Herenweg) en € 4,6 miljoen (exclusief ontsluiting op de Herenweg).

2. VRAAGSTELLING

De gemeente Heemstede heeft Stadkwadraat gevraagd om de grondexploitatieberekening van de projectontwikkelaars, zoals gerapporteerd door Rho Adviseurs, van een second opinion te voorzien. Hierbij staan de volgende vragen centraal:

1. Zijn de cijfers die de initiatiefnemer heeft gebruikt voor het aantonen van de haalbaarheid reëel?
2. Met welke aanpassingen zou een rendabele grondexploitatie mogelijk zijn op basis van de uitgangspunten in het plan 'Visie Delva'?
3. In hoeverre is het gebruikelijk dat een ontwikkelaar de opgevoerde kostenposten opvoert in een grondexploitatieberekening?

In navolging van deze vragen zijn de volgende vragen gesteld vanuit een raadsfractie, welke in deze notitie zullen worden meegenomen:

1. Welk rentebedrag mag worden meegenomen in een grondexploitatie en wat zijn de voorwaarden hiervan?
2. Zijn de management-, beheer- en exploitatiekosten in de grondexploitatie gebruikelijk? Moet dit worden opgenomen als kostenpost in de grondexploitatie?

3. AANPAK EN GEBRUIKTE BRONNEN

Stadkwadraat heeft een analyse gemaakt van de marktconformiteit van de gepresenteerde grondexploitatie. Daarbij is de grondexploitatie als geheel beoordeeld (zijn alle kosten/opbrengsten meegenomen en is de grondexploitatie rekenkundig correct?) en zijn de verschillende kosten en opbrengsten individueel getoetst. Voor het beoordelen van de gehanteerde residuele grondwaarde van de nieuw te realiseren woningen is een vastgoedexploitatie opgesteld. De resultaten van de analyse van de grondexploitatie zullen als input worden gebruikt om de verschillende vragen te kunnen beantwoorden. Bij de analyse in deze second opinion is uitgegaan van prijspeil 1 januari 2022.

Deze notitie is tot stand gekomen op basis van het door de gemeente ter beschikking gestelde materiaal over dit project. Dit omvat documentatie welke ook in de raadsbehandeling van 25 oktober 2021 over dit project is opgenomen¹. De belangrijkste documenten voor de analyse van de grondexploitatie zijn:

- Visie Delva (bijlage 3 bij de raadsbehandeling)
- Memo Rho stand van zaken Manpadslaangebied 21 juli 2021 (bijlage 9 bij de raadsbehandeling)

¹ <https://gemeentebestuur.heemstede.nl/Vergaderingen/Commissie-Ruimte/2021/25-oktober/20:00>

Datum: 24 januari 2022

Projectnaam: Manpadslaan Heemstede

Kenmerk: NT01 v0.4 20220201 Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede

- Overzicht verzameld cijfermateriaal (bijlage 9-4 bij de raadsbehandeling)
- Tekening woongebied (bijlage 9-5c bij de raadsbehandeling)
- Tekening woongebied vogelvlucht (bijlage 9-5d bij de raadsbehandeling)
- Financiële effecten aanpassing ontwerp (bijlage 9-6 bij de raadsbehandeling)

In deze notitie zal allereerst in paragraaf 4 een toelichting worden gegeven op onze beoordeling van alle afzonderlijke kosten- en opbrengstensoorten in de grondexploitatie. In navolging hiervan worden in paragraaf 5 de verschillende vragen beantwoord.

4. BEOORDELING GROND- EN VASTGOEDEXPLOITATIE

4.1. Volledigheid en berekening van de grondexploitatie

In eerste instantie is de grondexploitatie als geheel beoordeeld: zijn alle kosten en opbrengsten (terecht) opgevoerd c.q. is er niks vergeten én is de grondexploitatie rekenkundig correct? Stadkwadraat heeft hiervoor de gegevens over de grondexploitatie zoals gerapporteerd door Rho Adviseurs overgezet in een eigen gebiedsexploitatiemodel. Voor het opstellen van de gebiedsexploitatie is gebruik gemaakt van de cijfers zoals gepresenteerd in bijlage 9-4 voor de opstalexploitatie en de cijfers in bijlage 9-6 voor de grondexploitatiekosten.

De kosten en opbrengstensoorten die in de rapportage over de grondexploitatie zijn opgevoerd zijn herkenbaar en logisch. Er zijn geen kosten- of opbrengstensoorten opgevoerd die per definitie geen deel uit kunnen/mogen maken van een grondexploitatie. Wel valt op dat de grondexploitatie een nominale opzet heeft. Dit betekent dat alleen de totale kosten en de totale opbrengsten zijn meegenomen en er geen fasering is gemaakt. Doordat er geen fasering is, zijn de kosten en opbrengsten die voortkomen uit tijdsinvloeden niet in de haalbaarheid betrokken. Bij dit soort ontwikkelingen gaan de kosten voor de baten uit. Dat wil zeggen dat er eerst aanzienlijk geïnvesteerd moet worden in onder andere sloop, bouw- en woonrijp maken en planontwikkeling, alvorens de gronden kunnen worden uitgegeven en opbrengsten kunnen worden gerealiseerd. Deze voorfinanciering gaat in veel gevallen gepaard met rentekosten, die in deze berekening ontbreken. Daarnaast zijn invloeden van kostenstijging (inflatie) en opbrengstenstijging (ontwikkeling stichtingskosten en woningprijzen) niet betrokken in de berekening. Dit is ongebruikelijk en zou per saldo tot een hoger tekort kunnen leiden.

In de tabellen met de beide varianten voor de grondexploitatie (met en zonder nieuwe ontsluiting) is daarnaast een kleine onjuistheid naar voren gekomen. De kostenpost onvoorzien wordt berekend als een percentage (5%) over de kosten van een aantal verschillende kostensoorten ('prijs per eenheid'). De berekening zoals opgenomen in de tabel klopt niet, omdat de 'prijs per eenheid' lager is dan ze op basis van de genoemde toelichting zou moeten zijn. Bij beide varianten komt het opgegeven bedrag daardoor niet overeen met de som van kostensoorten 2 t/m 6. Het berekende bedrag is wel goed berekend, waardoor de berekening alsnog rekentechnisch klopt. Het betreft een kleine onvolkomenheid die geen invloed heeft op het resultaat.

4.2. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen in het vastgoedprogramma omvat 47 woningen met de woningtypes zoals benoemd in tabel 1. Over het vastgoedprogramma is beperkte informatie beschikbaar. Hetgeen wel bekend is, zijn de groottes van de woningen (bandbreedtes van gebruiksoppervlak), de beukmaat van enkele woningen en de gehanteerde grondwaardes. Ondanks dat wordt gesproken over een opstalexploitatie, zijn de (stichtings)kosten en opbrengsten (v.o.n.-prijzen) van het woningbouwprogramma niet te herleiden. Alleen de gehanteerde residuele grondwaarden zijn bekend.

Datum: 24 januari 2022

Projectnaam: Manpadslaan Heemstede

Kenmerk: NT01 v0.4 20220201 Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede

Tabel 1: Programma plan Visie Delva

Woningtype	gbo*	Beukmaat	Aantal
Rijwoningen (tussenwoningen)	140 m ²	5,7	2
Rijwoningen (tussenwoningen)	150 m ²	6,0	2
Hoekwoningen	140 m ²	5,7	4
Hoekwoningen	150 m ²	6,0	4
Tweekapper	165 m ²	-	24
Vrijstaand	195 m ²	-	11

* gbo = gebruiksoppervlakte (netto woonoppervlakte)

4.3. Grondexploitatie: kosten

Voor de second opinion op de grondexploitatie zijn alle individuele posten zoals gerapporteerd in bijlage 9-6 (financiële effecten van de aanpassing ontwerp 15 september 2021) geanalyseerd en beoordeeld. Daarbij is de variant exclusief ontsluiting op de Herenweg als uitgangspunt gehanteerd. De totale kosten van deze variant zijn geraamd op ca. € 17 mln.

4.3.1. Verwerving

De post verwerving bestaat uit 'verwervingskosten conform aktes (€ 7,0 mln.), rentekosten (€ 4,7 mln.) en beheer- en managementkosten (€ 1,1 mln.).

De verwervingskosten betreft de aankoop van vijf deellocaties waarbij van drie deellocaties de percelen gekocht zijn en van twee deellocaties sprake is van een optieovereenkomst met kooprecht. De transacties zijn voor deze beschouwing niet ingezien. De gronden zijn al lang in eigendom van de ontwikkelaars, namelijk sinds 2002. In hoeverre € 7,0 mln. een marktconforme verwervingswaarde is voor deze percelen op de prijspeildatum van de transactie is op basis van de beschikbare documentatie niet te beoordelen. Dat is ook niet nodig, omdat er voor private partijen geen regels aan dergelijke transacties verbonden zijn. Of een ontwikkelaar tot verwerving overgaat en onder welke voorwaarden, kan worden gezien als 'reguliere bedrijfsvoering'. Dat wil zeggen dat het juist de rol is van de projectontwikkelaar om kansen voor toekomstige ontwikkeling in te schatten en op waarde te schatten en op basis daarvan, voor eigen rekening en risico, posities te verwerven.

De rentekosten van € 4,7 mln. zijn in absolute zin zeer omvangrijk. Tegelijkertijd is de locatie al bijna twintig jaar in eigendom bij de ontwikkelaars. Als die verwerving tot stand is gekomen met (een groot deel) vreemd vermogen, is de omvang van de post rentekosten verklaarbaar. In welke mate dit het geval is, kan op basis van de beschikbare documentatie niet worden beoordeeld. In bijlage 9-4 wordt aangegeven dat de ontwikkelaar rekent met 5% rente tot en met 2014 en met 3% rente voor de periode 2015 t/m 2021. Deze rentepercentages zijn marktconform. 3% rente is zelfs relatief laag, gezien het risicoprofiel van dergelijke verwervingen.

De post beheer- en managementkosten bedraagt € 1,1 mln. Dit is onderbouwd middels een accountantsverklaring, welke de hoogte van dit bedrag grotendeels onderbouwd. Na het afgeven van de accountantsverklaring zijn er in 2020 en 2021 ook nog kosten gemaakt welke worden meegerekend, waarmee het totale bedrag verklaard kan worden.

4.3.2. Kosten voor onderzoek, bouw- en woonrijp maken en sloop

De post voor onderzoek ten behoeve van archeologie, flora en fauna bedraagt € 50.000. Bij uiteindelijke realisatie zal naar verwachting meer onderzoek nodig zijn dan hier beschreven (denk bijvoorbeeld aan verkeerskundig onderzoek, bodemonderzoek, asbest onderzoek en geluidsonderzoek). Tegelijkertijd is de post van € 50.000 ruim bemeten voor de genoemde onderzoeken. Onderzoekskosten zijn vooraf lastig in te schatten omdat in veel gevallen

Datum: 24 januari 2022
Projectnaam: Manpadslaan Heemstede
Kenmerk: NT01 v0.4 20220201 Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede

pas na een eerste inventarisatie blijkt in hoeverre vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn. Binnen die onzekerheidsmarge is de geraamde € 50.000 waarschijnlijk voldoende.

Het bouw- en woonrijp maken is voor een belangrijk deel gericht op het realiseren van natuurontwikkeling en recreatie. Dit betreft onder andere de groene zone ten noorden van het plangebied. Als onderdeel van de optimalisaties is de inrichtingsprijs voor natuurontwikkeling per m² echter fors gereduceerd. Hoewel een kostenraming van € 138.000 erg weinig lijkt om kwalitatieve natuurontwikkeling (in combinatie met recreatieve voorzieningen c.q. toegankelijkheid) te realiseren, blijkt uit de documentatie dat dit akkoord is met de toekomstige beheerder (Landschap Noord-Holland). Binnen de omschrijving zoals gegeven in het collegebesluit van 21 september 2021 is de verwachting dat er een "grasland met daarin ruimte voor (wilde) bloesoorten in een drassige biotoop" moet worden gerealiseerd. Daarvoor lijkt de kostenraming te volstaan. Er wordt echter ook gesproken over wandel- en fietspaden door het gebied én een brug over de Leidsevaart. Een hoogwaardige realisatie van deze elementen kan niet vanuit de geraamde kosten worden gerealiseerd. Hooguit kunnen door het gebied onverharde paden worden gerealiseerd binnen de nu gehanteerde kostenraming.

Naast de natuurontwikkeling lijkt de kostenraming van het bouw- en woonrijp maken in algemene zin uit te gaan van sobere kwaliteitsniveaus. Het bouwrijp maken is relatief hoog, maar voor het woonrijp maken zijn de geraamde kosten juist relatief laag. Per saldo is onze verwachting dat de totale geraamde kosten van € 2,2 mln. volstaan voor het gehele bouw- en woonrijp maken. Dit is wel exclusief de realisatie van wandel- en fietspaden en een brug over de Leidsevaart.

Voor de sloopkosten van de bestaande kassen is gerekend met een eenheidsprijs van € 10,80 per m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Dit lijkt een specifiek bedrag dat ergens op is gebaseerd. De grondslag is ons niet bekend, maar het bedrag achten we marktconform, indien het alleen de kassen betreft. Het rekenen met 12% bijkomende kosten is ook realistisch gegeven de fase van de planontwikkeling. De sanering van kit in de kassen is een PM-post, evenals sanering onder bouw- en woonrijp maken. Hier lijkt een belangrijk risico te liggen, omdat met name de sanering van kit in kassen een forse kostenpost kan zijn.

4.3.3. Bovenwijken

Onder bovenwijkse kosten is alleen de realisatie van een persleiding Leidsevaart opgenomen. Hiervoor is een stuksprijs van € 0,1 mln. gehanteerd. Het is niet bekend welk formaat persleiding nodig is en voor welk tracé. Deze kostenpost valt hierdoor niet te beoordelen. Wel valt op dat het onder de kostensoort 'Bovenwijken' wordt gecategoriseerd, maar wel 100% toerekenbaar lijkt aan het plangebied. Indien dit het geval is, zou het logischer zijn om dit onder bouwrijp maken op te nemen, aangezien er geen andere gebieden zijn die profijt hebben van deze persleiding.

4.3.4. Planontwikkeling

Onder planontwikkeling zijn managementkosten PM/Synchroon, VTU en planvorming gemeente opgenomen. In totaal gaat het om € 1,3 mln.

De managementkosten PM/Synchroon bedragen € 0,15 mln. Samen met de planvormingskosten gemeente (à € 0,83 mln.) zijn de totale planontwikkelingskosten € 0,98 mln. Dit ligt binnen de verwachte bandbreedte voor planontwikkelkosten. Dit is getoetst middels het invullen van de plankostenscan, waarbij het resultaat dicht in de buurt lag van de totaal geraamde plankosten. Daarbij dient wel te worden aangetekend dat de invoer van de oppervlakte exploitatiegebied erg bepalend is voor het resultaat. Wanneer het volledige gebied van 12 hectare wordt ingevuld, bedraagt het resultaat € 1,6 mln. Aangezien een erg groot deel van dit exploitatiegebied niet ontwikkeld hoeft te worden, is het niet realistisch om dit volledig mee te rekenen. Als het plangebied waar natuurontwikkeling

Datum: 24 januari 2022
 Projectnaam: Manpadslaan Heemstede
 Kenmerk: NT01 v0.4 20220201 Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede

wordt gerealiseerd volledig buiten beschouwing wordt gelaten, bedraagt het resultaat € 0,6 mln. Beide is niet realistisch en de waarheid ligt ergens in het midden. Een raming van in totaal € 0,98 mln. achten we daarmee reëel.

De kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering zijn berekend door 12% te hanteren van de realisatiekosten. Dit resulteert in € 0,3 mln. Dit is aan de onderkant van een realistische bandbreedte. Of dit haalbaar is hangt met name samen met de wijze waarop de werkzaamheden worden aangestuurd.

4.3.5. Overige kosten

Onder de overige kosten is een post onvoorzien opgenomen van 5% van de andere kosten (met uitzondering van verwerving). Dit is gezien de stadium van het planproces, de PM-posten voor sanering en de op onderdelen scherpe kostenramingen een laag percentage. De grondexploitatie is daarmee maar beperkt in staat om tegenvallers op te vangen binnen de vastgestelde kaders.

4.4. Opbrengsten (vastgoedexploitatie)

Het uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie is het overzicht van gegeven grondwaardes per woningtype zoals gerapporteerd in bijlage 9-4 van Rho Adviseurs. Op basis van de beschikbare informatie hebben we de vastgoedexploitatie die ten grondslag ligt aan de berekening in bijlage 9-6 gereconstrueerd. Vanuit de informatie over de grondwaardes, de bouwkosten (ca. € 13,9 mln.), de bijkomende kosten (ca. € 5 mln.) en het opbrengend vermogen van het vastgoedprogramma (ca. € 31,2 mln.) heeft Stadkwadraat middels residueel rekenen de marktwaarde per m² gbo bepaald. Zie voor een overzicht van deze gehanteerde marktwaardes per m² gbo de kolom 'Ontwikkelaars' in tabel 2.

Om deze opbrengsten voor het vastgoed te beoordelen is per woningtype een marktscan uitgevoerd op basis van transacties van vergelijkbare woningen in de directe omgeving van het plangebied. De resultaten daarvan zijn opgenomen in tabel 2 onder 'Stadkwadraat'.

Tabel 2: Marktwaardes per m² gebruiksoppervlakte (gbo)

Woningtype	Ontwikkelaars	Stadkwadraat	Vershil
Rijwoning 5,7	4.000	5.300	+ 33%
Rijwoning 6,0	4.100	5.300	+ 29%
Hoekwoning 5,7	4.000	5.400	+ 35%
Hoekwoning 6,0	4.100	5.400	+ 32%
Tweekapper	5.050	5.800	+ 15%
Vrijstaand	5.050	6.000	+ 19%

Op basis van dit vergelijk achten wij de door de ontwikkelaars gehanteerde opbrengsten niet marktconform. De afgelopen jaren zijn de v.o.n.-prijzen van woningen sterk gestegen. Naast de huidige krapte op de woningmarkt speelt ook de lage hypotheekrente een grote rol in de prijsstijgingen die we in de markt zien. Op basis van onze marktscan voorzien we marktwaardes die 15% tot 35% hoger zijn dan de residueel bepaalde waardes uit de gerapporteerde grondexploitatie.

Daarnaast is er door Stadkwadraat ook gekeken naar de stichtingskosten (de bouwkosten plus bijkomende kosten) van de woningen. Op basis van de residuele berekening zijn de door ontwikkelaars gehanteerde bouwkosten gereconstrueerd. Deze zijn weergegeven in tabel 3. Ook deze waardes acht Stadkwadraat aan de lage kant. Door de grote vraag naar grondstoffen en vertragingen in de productieketens zijn de afgelopen jaren de bouwkosten ook hard gestegen. Bovendien worden hier woningen gerealiseerd in een prijscategorie waar een bepaalde kwaliteit vereist is. Voor het bepalen van marktconforme bouwkosten die recht doen aan de gewenste kwaliteit van het

Datum: 24 januari 2022
 Projectnaam: Manpadslaan Heemstede
 Kenmerk: NT01 v0.4 20220201 Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede

woningbouwprogramma hebben we gekeken naar recente vergelijkbare projecten, bouwkosten indices en kengetallen van Bouwkostenkompas. Op basis hiervan voorziet Stadkwadraat ca. 20-30% hogere bouwkosten dan in de opstalexploratie zoals gepresenteerd door de ontwikkelaars (zie tabel 3).

Tabel 3: Bouwkosten per m² bruto vloeroppervlakte (bvo)

Woningtype	Ontwikkelaars	Marktconform	Vershil
Rijwoning 5,7	1.100	1.400	+ 27%
Rijwoning 6,0	1.100	1.400	+ 27%
Hoekwoning 5,7	1.150	1.500	+ 30%
Hoekwoning 6,0	1.150	1.500	+ 30%
Tweekapper	1.300	1.600	+ 23%
Vrijstaand	1.400	1.700	+ 21%

Het percentage bijkomende kosten in de vastgoedexploitatie van de ontwikkelaars ligt rond de 36% tot 38%. Dit achten we aan de hoge kant. In vergelijkbare projecten wordt vaak gerekend met een percentage van 31% tot 33%.

Het resultaat van de vastgoedexploitatie wordt bepaald door de opbrengsten van het vastgoed (v.o.n.-prijzen) minus de stichtingskosten. Op beide is onderbouwd aangegeven dat de gehanteerde uitgangspunten niet worden ondersteund. Per saldo komen de ontwikkelaars in hun vastgoedexploitatie op een grondopbrengst van ca. € 12,3 mln. Indien de marktconforme uitgangspunten worden gehanteerd voor de v.o.n.-prijzen en de stichtingskosten, resulteert dit in een totale grondopbrengst van ca. € 14,6 mln. Dit is dus een verhoging van ca. € 2,3 mln.

5. CONCLUSIE SECOND OPINION GRONDEXPLOITATIE

De kosten voor de grondexploitatie zijn per saldo realistisch, maar op onderdelen aan de onderkant van een realistische bandbreedte. De volgende posten zijn daarbij met name scherp geraamd:

- Woonrijp maken (woongebied)
- Inrichting natuurontwikkelingszone (lichte recreatie)
- Saneringskosten kit in de kassen (nog niet meegenomen)
- VTU

De opbrengsten van de grondexploitatie achten wij niet marktconform. Zowel de gehanteerde v.o.n.-prijzen als de stichtingskosten zijn te laag. Dit houdt in dat wij van hogere kosten én hogere opbrengsten uit gaan. Per saldo zijn de gehanteerde residuele grondwaarden in de grondexploitatie daarmee ook te laag. Op basis van onze toegelichte onderbouwing zien wij ruimte voor een verhoging van deze residuele grondopbrengsten in de grondexploitatie met circa € 2,3 mln.

De gepresenteerde grondexploitatie van de ontwikkelaars kent een tekort van € 4,6 mln. Per saldo is een verbetering van het resultaat van deze grondexploitatie reëel. Aangezien niet alle onderbouwingen voor de kosten in de grondexploitatie beschikbaar zijn, is het lastig om dit exact te kwantificeren. Bovendien zijn de financiële consequenties van fasering (kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten over toekomstige kasstromen) niet meegenomen in de berekening. Gezien de omvang van de kostenposten is onze verwachting dat een verbetering van het resultaat met € 1,0 tot € 2,0 mln. realistisch is. De grondexploitatie kent daardoor een resterend tekort van € 2,6 tot € 3,6 mln.

Daarbij is het relevant om de gevoeligheid van de opbrengsten van de tweekappers en vrijstaande woningen in ogenschouw te nemen. Een toe- of afname van de gemiddelde grondopbrengst van deze woningen heeft namelijk grote invloed op de opbrengsten en daarmee op het resultaat. De ontwikkeling kent in dat kader ook de nodige

Datum: 24 januari 2022

Projectnaam: Manpadslaan Heemstede

Kenmerk: NT01 v0.4 20220201 Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede

risico's, aangezien het landelijk de nadrukkelijke beleidswens is om de woningprijzen de komende jaren te laten afnemen. Als dit binnen afzienbare tijd lukt, heeft dit een negatieve invloed op het resultaat van de grondexploitatie omdat de woningen dan minder op zullen leveren dan waar nu vanuit gegaan wordt.

6. CONCLUSIE EN BEANTWOORDING VRAGEN

- Zijn de cijfers die de initiatiefnemer heeft gebruikt voor het aantonen van de haalbaarheid reëel?
 - Op basis van de second opinion onderschrijven wij dat de grondexploitatie een tekort kent. De hoogte van dit tekort onderschrijven wij niet in zijn totaliteit. Als gevolg van een onderschatting van de residuele grondopbrengsten in de grondexploitatie van de ontwikkelaars, zien wij ruimte voor een verbetering van het resultaat van € 1,0 tot € 2,0 mln. Hierdoor verkleint het tekort op de grondexploitatie, maar resteert desondanks een tekort van circa € 2,6 tot € 3,6 mln. Daarbij geldt ook dat er bij ontwikkeling van dit gebied de nodige risico's zijn die niet in dit resultaat zijn verwerkt.
- Wat is een rendabele grondexploitatie op basis van plan Delva?
 - Bij gelijkblijvende kosten moeten in het plan circa tien woningen extra worden gerealiseerd om tot een kostenneutrale grondexploitatie te kunnen komen.
- In hoeverre zijn de door de ontwikkelaar opgevoerde kosten gebruikelijk bij grondexploitatieberekeningen?
 - Het is allereerst erg ongebruikelijk dat de gemeente (zeker de gemeenteraad, in openbaarheid) tot op dit detailniveau inzicht heeft in de financiële haalbaarheidsberekeningen van een initiatiefnemer.
 - Alle opgevoerde kosten zijn gebruikelijk. Er zijn geen kostenposten gevonden die niet in een grondexploitatie thuishoren. Op basis van het beschikbare materiaal is er ook geen reden om te twijfelen aan de omvang van de opgevoerde kosten. Wel valt op dat de verwerving een erg groot deel van de kosten inneemt. Dit is verklaarbaar gezien de enorm lange periode dat de ontwikkelaars deze gronden in bezit hebben, vooruitlopend op een toekomstige ontwikkeling. Dit is echter 'business as usual' voor projectontwikkelaars. Het inschatten van de kansen dat bepaalde locaties in de nabije toekomst tot realisatie komen hoort bij het ondernemersrisico van projectontwikkeling. Om deze reden zou de gemeente (in het kader van ongeoorloofde staatssteun) terughoudend moeten zijn bij eventuele financiële bijdragen aan het tekort van dit project. Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente niet over de randvoorwaarden van het plan kan meedenken waarbinnen voor ontwikkelaars een financieel rendabel plan te realiseren valt.
- Welk rentebedrag mag worden meegenomen in de grondexploitatie en wat zijn de voorwaarden hiervan?
 - De projectontwikkelaars voeren een private grondexploitatie, voor eigen rekening en risico. Hier zitten geen specifieke voorwaarden of regels aan verbonden. Het BBV (besluit begroting en verantwoording) bevat regels over grondexploitatie, maar dit geldt uitsluitend voor overheden. Projectontwikkelaars zullen de werkelijke rentepercentages van financieringen opvoeren in hun grondexploitatie. Hoe hoog deze percentages zijn hangt af van het type financiering en het risicoprofiel van de ontwikkeling. De gehanteerde rentepercentages in dit plan zijn in het algemeen realistische rentepercentages voor marktpartijen in de genoemde periode. Marktpartijen hebben bij het aangaan van financiering voor dit soort gebiedsontwikkelingen een veel hoger risicoprofiel dan gemeenten, waardoor zij niet tegen de gunstige voorwaarden kunnen lenen die gemeenten

Datum: 24 januari 2022

Projectnaam: Manpadslaan Heemstede

Kenmerk: NT01 v0.4 20220201 Second opinion grondexploitatie Manpadslaan Heemstede

kennen. Enige onzekere factor in de beoordeling is dat niet duidelijk is welk deel van de verwerving met vreemd vermogen is gefinancierd en welk deel met eigen vermogen. Op basis van de beschikbare documentatie is er echter geen reden om te twijfelen aan het gepresenteerde rentebedrag. Sterker nog, in de grondexploitatie ontbreekt een post voor toekomstige rentekosten bij realisatie van het plan.

- Zijn management-, beheer- en exploitatiekosten in de grondexploitatie gebruikelijk? Moet dit worden opgenomen als kostenpost in de grondexploitatie?
 - Ja, deze kosten zijn gebruikelijk. In dit plan is door de lange periode tussen verwerving en realisatie de absolute omvang van deze kosten enorm opgelopen. Dit is ongebruikelijk, omdat dit soort locaties vaak veel sneller na verwerving tot realisatie komen. Op basis van de toelichting over deze kostenposten in de rapportage van Rho Adviseurs is er geen reden om te twijfelen aan de omvang van deze kosten.