
FINANCIËLE HAALBAARHEIDS- ANALYSE ONTWERPEN MAN- PADSLAANGEBIED HEEMSTEDE

5 februari 2024

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 5 februari 2024

PROJECTLEIDER



OPDRACHTGEVER Gemeente Heemstede
PROJECTNUMMER 20230791

AUTEUR
STATUS



Definitief



INHOUD

1. inleiding	4
2. inspiratieschetsen	5
3. grondgebruik	6
4. Woonprogramma	6
5. berekeningsmethodieken	7
6. berekening op basis van de informatie van de ontwikkelaars	8
6.1 Inbrengwaarde	8
6.2 Grondwerk, bouw-, en woonrijp maken	8
6.3 Overige kosten	9
6.4 Grondwaardeberekening	9
7. berekening op basis van ‘objectieve’ kentallen en maatstaven	9
7.1 Inbrengwaarde	9
7.2 Grondwerk, bouw-, en woonrijp maken	10
7.3 Overige kosten	10
7.4 Grondwaardeberekening	10
8. resultaten	11
8.1 Berekeningssystematiek ontwikkelaars	11
8.2 ‘Geobjectiveerde’ berekeningssystematiek	11
9. conclusie	12

1. INLEIDING

Het Manpadslaangebied is een (voormalig) tuinbouwgebied van in totaal 24 hectare, dat voor ongeveer de helft eigendom is van de ontwikkelaar Parck Manpad I + II. Bij de ontwikkelaar bestaat de wens om dat deel van het gebied te ontwikkelen voor woningbouw. Het project kent een rijke historie waarin meerdere malen breed wensen en kanttekeningen bij belanghebbenden en belangstellenden zijn opgehaald alsmede inrichtingsvarianten zijn uitgewerkt en doorgerekend. Al deze input vormt een belangrijke basis voor het thans lopende planvoorbereidingsproces, dat is vastgelegd in een marsroute en een participatieplan.

Ten aanzien van de herontwikkeling van het Manpadslaangebied is door het huidige College gesteld dat woningbouw onder voorwaarden is toegestaan op het Manpadslaangebied. Dit is ook verwoord in de Woonvisie van de gemeente Heemstede, waarin staat dat een grote behoefte is aan diverse soorten woningen, waarbij met name het Manpadslaangebied genoemd wordt als een locatie met bouw mogelijkheden.

De gemeente stelt daarbij de volgende doelen centraal bij de herontwikkeling van het Manpadslaangebied:

- Het maximale bebouwd gebied dient onder de 20.000 m² te blijven;
- Het creëren van een Natuurpark Manpad dat een (groene) verbinding met het Groenendaalse Bos vormt;
- bouwen voor meerdere doelgroepen;
- woningen zijn te gast in het groen;
- de volkstuinten blijven gehandhaafd;
- Het karakter van de Manpadslaan blijft behouden; de toegang tot de bebouwing komt via de Herenweg;
- de gemeente stelt geen financiële middelen beschikbaar stelt voor de ontwikkeling/herinrichting van het gebied.

Om vanuit de ambities en de doelstellingen te komen tot ontwikkelafspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een marsroute opgesteld met de volgende stappen:

- Stap 1 (ontwikkelvisie):
 - A. Opstellen ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling Manpad
 - B. Toetsen haalbaarheid ontwikkelvisie
 - C. Inspraak ontwikkelvisie
 - D. Vaststellen ontwikkelvisie door gemeenteraad
- Stap 2 (stedenbouwkundig plan):
 - A. Opstellen stedenbouwkundig plan door ontwikkelaar
 - B. Toets stedenbouwkundig plan door gemeente
- Stap 3 (ontwikkelafspraken):
 - A. Opstellen ontwikkelovereenkomst met ontwikkelafspraken
 - B. Vaststellen ontwikkelafspraken door college B&W

Gedurende het proces van de onderdelen A. en B. van stap 1 (ontwikkelvisie) is gebleken dat er een wisselwerking is tussen de inhoudelijke ontwikkelvisie, de financiële haalbaarheid en de haalbaarheid vanuit randvoorwaarden (zoals o.a. stikstof, de inpassing van de 3 ondergrondse waterleidingen, de eis t.a.v. de woningdifferentiatie vanuit de Woonvisie en de bovengestelde te bereiken doelen van de gemeente).

Deze zoektocht heeft in de periode juli 2023 t/m december 2023 geleid tot een aantal reken-, en tekensessies waarin uiteindelijk een balans is gevonden in de vorm van drie inspiratieschetsen met allen hetzelfde woonprogramma. Deze inspiratieschetsen worden beschouwd als de basis voor de financiële haalbaarheidsanalyse van de uiteindelijke ontwikkelvisie. De inspiratieschetsen zijn door VE-R landschapsarchitectuur en stedenbouw gemaakt in opdracht van de ontwikkelaars en de voorkeursvariant van de inspiratieschetsen is door Rho Adviseurs financieel doorgerekend.

In deze rapportage worden de rekenuitgangspunten en rekenresultaten gerapporteerd.

De bedoeling is dat de gemeenteraad het woonprogramma (woningaantal en woningbouwprogramma) vaststelt als basis voor de start van de participatie met belanghebbenden conform het participatieplan en stap C. van de marsroute. Deze rapportage is daarbij één van de te bespreken stukken.

3. GRONDGEBRUIK

De inspiratieschets model Waterrijk is vertaald in een grondgebruikskaart.



Grondgebruiksanalyse model Waterrijk

Op basis van de grondgebruiksanalyse kan worden geconcludeerd dat circa 12.000 m² uitgeefbaar wordt. Bij appartementengebouwen zal dat oppervlak volledig bebouwd worden, maar bij grondgebonden woningen is een deel van het uitgeefbaar tuin en de mate waarin dat verhard wordt moet o.a. in het beeldkwaliteitsplan nog bepaald worden.

Het parkeren bij de appartementengebouwen vindt plaats in de vorm van parkeergebouwen op maaiveld met een groen dak (oppervlak parkeerbak: circa 5.000 m²). Afhankelijk van de vormgeving voelt dat parkeergebouw als 'verhard' of als 'groen'.

4. WOONPROGRAMMA

Voor het woonprogramma wordt door de ontwikkelaars uitgegaan van de woningdifferentiatie, zoals die is aangegeven in de Woonvisie van de gemeente Heemstede:

- 30% sociale huur;
- 36% middenhuur en betaalbare koop (VON-prijs tot € 355.000,-).
- Overige woningen in de vrije sector.

Verder wordt het maximaal aantal te realiseren woningen gestuurd door de volgende randvoorwaarden/eisen:

- Verkennend uitgevoerde depositieberekeningen stikstof;
- Inpassing van de drie ondergrondse waterleidingen;
- Toegestaan oppervlak bebouwd gebied/verharding;
- Financiële haalbaarheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De balans tussen de milieueffecten op de omgeving, de financiële haalbaarheid en de kwaliteit wordt in gevonden bij de realisatie van 149 woningen in de differentiatie zoals in onderstaande tabel is opgenomen.

Aantallen woningen Manpadslaan Heemstede				
Sociale Huur	30%			
Appartementen		gbo	VON	AANTAL
		50/60		44
Betaalbaar	36%			AANTAL
Appartementen middenduur		60	€ 355.000	30
Rug aan Rug woningen		60	€ 355.000	24
Duur	34%			AANTAL
Twee^één kap		166	€ 878.804	20
Vrijstaand		185	€ 962.000	9
Appartementen duur		120	€ 637.560	22
Totaal aantal woningen				149

Aantallen woningen Manpadslaangebied inclusief de aangehouden woningdifferentiatie en VON-prijzen

5. BEREKENINGSMETHODIEKEN

De ontwikkeling van het Manpadslaangebied is een ontwikkeling, waarin de ontwikkelaars voor eigen rekening en risico de plannen voorbereiden en realiseren. De gemeente heeft een faciliterende en kaderstellende rol. Ook hebben de ontwikkelaars de gronden in het Manpadslaangebied al lang in bezit (de eerste gronden zijn in 2000 verworven).

In 2022 heeft de gemeente inzage gehad in alle historische documenten van de ontwikkelaars, waarmee een volledig inzicht is gekregen in de alle kosten, waar de ontwikkelaars mee te maken hebben. In dat verband hebben de ontwikkelaars inzicht gegeven in alle grondtransacties, overeenkomsten en gemaakte kosten.

Recentelijk hebben de ontwikkelaars op basis van het woonprogramma en de inspiratieschetsen een berekening van de stichtingskosten en de daaruit afgeleide residuele grondwaarde gemaakt inclusief een inschatting van het percentage winst en risico. Voor de ontwikkelaars zijn de historische transacties en rentekosten alsmede de door hen gemaakte residuele grondwaardeberekening de uitgangspunten/methode op basis waarvan zij de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling wensen te ramen. In hoofdstuk 6 zal dit verder worden toegelicht.

Naast de berekeningsmethodiek van de ontwikkelaars kan een rekenmethodiek gezet worden op basis van meer 'objectieve' gegevens en informatie. In die berekeningsmethodiek wordt onder andere uitgegaan van een, door een

onafhankelijke taxateur, uitgevoerde waardebeoordeling van de gronden en opstallen in het gebied en landelijke erkende databanken ten aanzien van bouwkosten (zoals bijvoorbeeld het Bouwkostenkompas) en makelaarsinformatie ten aanzien van de VON-prijzen in de markt in Heemstede. In hoofdstuk 7 zal deze benaderingswijze van het berekenen van de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van het Manpadslaangebied verder worden toegelicht.

6. BEREKENING OP BASIS VAN DE INFORMATIE VAN DE ONTWIKKELAARS

6.1 Inbrengwaarde

In de periode februari-augustus 2021 is cijfermateriaal verzameld door Rho Adviseurs vanuit de ontwikkelaars, die inzicht geven in de grondtransacties en de optieovereenkomsten. Tevens is materiaal verzameld ten aanzien van de rentekosten en de beheer-, management en exploitatiekosten.

Eén perceel is nog niet in eigendom van de ontwikkelaars: dat is het perceel dat in eigendom is van de provincie Noord-Holland aan de Herenweg. Voor de verwerving van dat perceel is een aanname gedaan t.a.v. de verwervingsprijs.

Gezamenlijk bedragen de kosten die vervat kunnen worden onder de post inbrengwaarde van de financiële haalbaarheidsanalyse op basis van de geleverde en geverifieerde informatie: € 13.028.465,-

1. Verwerving	<i>hoeveelheid</i>	<i>eenheid is per eenheid</i>	<i>bedrag</i>
Verwervingskosten conform akte's			7.008.597
Rentekosten			4.739.232
Beheer-, en managementkosten			1.130.636
Verwerving perceel provincie tbv Herenweg			150.000
			13.028.465

Zie ook de notitie van Rho Adviseurs van 18 augustus 2021.

6.2 Grondwerk, bouw-, en woonrijp maken

De werkzaamheden voor grondwerk en bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op basis van de berekende oppervlakten uit de grondgebruiksanalyse en daaraan gekoppelde eenheidsprijzen op basis van het bouwkostenkompas, diverse planeconomische handboeken en ervaringscijfers van Rho Adviseurs.

Voor een aantal kostenposten (zoals de riolering en de overkluizing van de waterleidingen, die gezien het uitwerkingsniveau van de ontwerpen nog niet gedimensioneerd zijn, zijn stelposten aangehouden.

Grondwerk:	
• Slopen en functievrij maken	circa € 210.000,-
• Grondwerk (o.a. voorbelasten/graven water)	circa € 1.240.000,-
• Bodemsanering	0,-
Bouwrijp maken:	
• Bouwwegen, riolering en duikers	circa € 900.000,-
• Persleidingen t.b.v. aansluiting riolering:	stelpost € 300.000,-
• Overkluizing onsluitingsweg t.p.v. waterleidingen:	stelpost € 600.000,-
Woonrijp maken:	
• Wegen	circa € 940.000,-
• Groen/Bos	circa € 1.600.000,-
• Parkeren en trottoirs	circa € 90.000,-
• Bruggen en viaducten	circa € 190.000,-

6.3 Overige kosten

De plankosten en de post onvoorzien zijn berekend op basis van een percentage van de kosten grondwerk en bouw-, en woonrijp maken en voor de raming van de kosten van de aansluiting van de ontsluiting op de Herenweg is een stelpost aangehouden.

Overige kosten:

• Aansluitingen wegen/fietspaden op Herenweg:	stelpost € 270.000,-
• Plankosten	circa € 1.280.000,-
• Onvoorzien	circa € 760.000,-

6.4 Grondwaardeberekening

De ontwikkelaars hebben op basis van het woonprogramma en de woningdifferentiatie hun eigen inschatting gemaakt van de VON-prijzen ('de opbrengsten van de vastgoedontwikkeling') en de bouwkosten van de woningen, de bijkomende kosten (denk aan architect, constructeur, makelaar en directievoering/toezicht), de algemene kosten en een risicoservering ('de kosten van de vastgoedontwikkeling').

Het verschil tussen de kosten en de opbrengsten van de vastgoedontwikkeling is de residuele grondwaarde. Dat bedrag, ook wel de grondprijs genoemd, is beschikbaar voor de verwerving van bouwrijpe kavels en door de sommatie van alle grondopbrengsten moeten de kosten van de grondexploitatie (inbrengwaarde, grondwerk, bouw-, en woonrijp maken en overige kosten gedekt worden. Onderstaand zijn de grondexploitatieopbrengsten op basis van de grondprijzen van de ontwikkelaars weergegeven.

Grondexploitatieopbrengsten					
Type	Aantal (stuks)	Totaal oppervlakte (m2)	Grondprijs	Bronvermelding/opmerking	Grondprijs excl. BTW Totaal
					Grondprijspercentage
					100%
1. Uitgifte grond woningen			Grondprijs / stuk		
1. Appartement sociaal	44		€ 15.000	Uit opstalexploitatie	€ 660.000
2. Appartement goedkoop	30		€ 105.000	Uit opstalexploitatie	€ 3.150.000
3. Rug aan rug woning	24		€ 121.000	Uit opstalexploitatie	€ 2.904.000
4. Twee onder één kap woning	20		€ 193.000	Uit opstalexploitatie	€ 3.860.000
5. Vrijstaande woning	9		€ 193.000	Uit opstalexploitatie	€ 1.737.000
6. Appartement duur	22		€ 144.000	Uit opstalexploitatie	€ 3.168.000
					€ -
Totaal	149	17.018			€ 15.479.000
Totaal opbrengsten					€ 15.479.000

7. BEREKENING OP BASIS VAN 'OBJECTIEVE' KENTALLEN EN MAATSTAVEN

7.1 Inbrengwaarde

Door Antea is in februari 2022 een taxatie uitgevoerd van de percelen in het Manpadslaan-gebied. Daarbij is door een gecertificeerd bureau een onafhankelijke waardebeoordeling uitgevoerd. Antea heeft de gronden op basis van verschillende benaderingswijze getaxeerd: de waardering op basis van de verwachting woningbouw en de verwachting agrarisch/natuur/recreatie. Ook heeft Antea bekeken wat de waarde bij beide benaderingswijzen geweest zou zijn in 2000 en in 2022. In deze financiële haalbaarheidsanalyse is voor het eigendom van de ontwikkelaars de door Antea getaxeerde waarde op basis van de verwachting woningbouw in het jaar 2022 aangehouden.

Voor de verwerving van het perceel van de provincie Noord-Holland aan de Herenweg is dezelfde aanname gedaan als in hoofdstuk 6.1 staat beschreven.

Gezamenlijk bedragen de kosten die vervat kunnen worden onder de post inbrengwaarde van de financiële haalbaarheidsanalyse op basis van de geleverde en geverifieerde informatie: € 8.425.000,-

De waarde na realisering van de bouwplannen met optie aansluiting Herenweg	
Marktwaarde	: € 8.275.000,- (afgerond)
Zegge	: acht miljoen tweehonderd vijfenzeventig duizend euro

7.2 Grondwerk, bouw-, en woonrijp maken

De kosten voor het grondwerk en bouw-, en woonrijp maken zijn in de berekening op basis van de methodiek 'objectieve' kentallen en maatstaven op dezelfde manier geraamd als in de berekening op basis van de informatie van de ontwikkelaars. Voor het overzicht van de gehanteerde uitgangspunten van de raming en het overzicht van de aangehouden kosten wordt verwezen naar hoofdstuk 6.2.

7.3 Overige kosten

Ook de overige kosten zijn in de berekening op basis van de methodiek 'objectieve' kentallen en maatstaven op dezelfde manier geraamd als in de berekening op basis van de informatie van de ontwikkelaars. Voor het overzicht van de gehanteerde uitgangspunten van de raming en het overzicht van de aangehouden kosten wordt verwezen naar hoofdstuk 7.3.

7.4 Grondwaardeberekening

Op basis van het eigen rekenmodel van Rho Adviseurs is op basis van het woonprogramma en de woningdifferentiatie een zelfde soort berekening gemaakt als de ontwikkelaars hebben gedaan voor de bepaling van de grondwaarde. Daarbij is de door de ontwikkelaars ingeschatte VON-prijzen getoetst op basis van een beperkt onderzoek van nu te koop staande woningen in Heemstede. In dat onderzoek gevonden is vastgesteld dat de door de ontwikkelaars aangehouden VON-prijzen binnen de bandbreedte van de huidige woningmarkt vallen. Verder zijn kentallen gebruikt uit het bouwkostenkompas voor de bouwkosten van de woningen en standaard-percentages voor de bijkomende kosten en de AK/WR (algemene kosten en winst/risico).

In onderstaand overzicht zijn de grondexploitatieopbrengsten weergegeven op basis van de door Rho Adviseurs in de opstalexploitatie berekende residuele grondwaarde.

Grondexploitatieopbrengsten					
Type	Aantal (stuks)	Totaal oppervlakte (m2)	Grondprijs	Bronvermelding/opmerking	Grondprijs excl. BTW Totaal
			Grondprijspercentage		100%
1. Uitgifte grond woningen			Grondprijs / stuk		
1. Appartement sociaal	44		€ 15.000	Uit opstalexploitatie	€ 660.000
2. Appartement goedkoop	30		€ 119.158	Uit opstalexploitatie	€ 3.574.740
3. Rug aan rug woning	24		€ 140.118	Uit opstalexploitatie	€ 3.362.832
4. Twee onder één kap woning	20		€ 198.780	Uit opstalexploitatie	€ 3.975.600
5. Vrijstaande woning	9		€ 240.486	Uit opstalexploitatie	€ 2.164.374
6. Appartement duur	22		€ 151.981	Uit opstalexploitatie	€ 3.343.582
Totaal	149	17.018			€ 17.081.128
Totaal opbrengsten					€ 17.081.128

8. RESULTATEN

8.1 Berekeningssystematiek ontwikkelaars

Indien de berekeningssystematiek van de ontwikkelaars wordt gevolgd sluit op basis van de in de vorige hoofdstukken beschreven uitgangspunten de verkenning van de financiële haalbaarheid van de inspiratieschets Waterrijk op een tekort van afgerond -€ 6 miljoen (op prijspeil).

Grondexploitatie resultaat op Prijspeil			
Kosten		Opbrengsten	
1. Inbreng / reeds gerealiseerd	€ -	1. Uitgifte grond woningen	€ 15.480.000
2. Verwerving	€ 13.030.000	2. Uitgifte grond voorzieningen	€ -
3. Herhuisvesting	€ -	3. Uitgifte grond bedrijfsruimte/kantoren	€ -
4. Tijdelijk beheer	€ -	4. Uitgifte grond detailhandel	€ -
5. Slopen	€ 210.000	5. Uitgifte grond overig	€ -
6. Grondwerkzaamheden	€ 1.240.000	6. Externe subsidie	€ -
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek	€ -	7. Bijdrage gemeente	€ -
8. Bouw- en woonrijp maken	€ -	8. Overige opbrengsten	€ -
8a. Bouwrijp maken	€ 1.800.000		
8b. Woonrijp maken	€ 2.820.000		
8c. Deelplan - infrastructuur	€ 270.000		
9. Plankosten	€ 1.280.000		
10. Algemene projectkosten	€ -		
11. Onvoorzien	€ 760.000		
12. Fiscale kosten	€ -		
13. Overig	€ 50.000		
Subtotaal kosten	€ 21.450.000	Subtotaal opbrengsten	€ 15.480.000
Resultaat op prijspeil	€ -5.970.000	Rente totaal	€ -2.130.000

De ontwikkelaars hebben aangegeven dat zij bereid zijn om het gecalculeerde tekort af te boeken en als verlies te nemen om daarmee het project financieel haalbaar te maken en door te kunnen gaan naar de volgende stap op basis van de mars-route.

8.2 'Geobjectiverde' berekeningssystematiek

Indien een meer 'geobjectiverde' berekeningssystematiek wordt gevolgd sluit op basis van de in de vorige hoofdstukken beschreven uitgangspunten de verkenning van de financiële haalbaarheid van de inspiratieschets Waterrijk op een saldo van afgerond +€ 0,2 miljoen (op prijspeil).

Grondexploitatie resultaat op Prijspeil			
Kosten		Opbrengsten	
1. Inbreng / reeds gerealiseerd	€ -	1. Uitgifte grond woningen	€ 17.080.000
2. Verwerving	€ 8.430.000	2. Uitgifte grond voorzieningen	€ -
3. Herhuisvesting	€ -	3. Uitgifte grond bedrijfsruimte/kantoren	€ -
4. Tijdelijk beheer	€ -	4. Uitgifte grond detailhandel	€ -
5. Slopen	€ 210.000	5. Uitgifte grond overig	€ -
6. Grondwerkzaamheden	€ 1.240.000	6. Externe subsidie	€ -
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek	€ -	7. Bijdrage gemeente	€ -
8. Bouw- en woonrijp maken	€ -	8. Overige opbrengsten	€ -
8a. Bouwrijp maken	€ 1.800.000		
8b. Woonrijp maken	€ 2.820.000		
8c. Deelplan - infrastructuur	€ 270.000		
9. Plankosten	€ 1.280.000		
10. Algemene projectkosten	€ -		
11. Onvoorzien	€ 760.000		
12. Fiscale kosten	€ -		
13. Overig	€ 50.000		
Subtotaal kosten	€ 16.850.000	Subtotaal opbrengsten	€ 17.080.000
Resultaat op prijspeil	€ 230.000	Rente totaal	€ -1.150.000

9. CONCLUSIE

De financiële haalbaarheid van de inspiratieschets Waterrijk is op basis van 2 benaderingswijzen verkend.

Indien de benadering van de ontwikkelaars wordt gehanteerd leidt de raming tot een negatief saldo van afgerond € 6 miljoen. Omdat de ontwikkelaars hebben verklaard dat zij bereid zijn om het gecalculeerde tekort af te boeken en als verlies te nemen kan geconstateerd worden dat, uitgaande van de aannames in deze berekening en de toezegging van de ontwikkelaars, het plan met 149 woningen in de, op basis van de Woonvisie van de gemeente Heemstede verlangde woningdifferentiatie, financieel uitvoerbaar is.

Indien meer geobjectiverde informatie gebruikt wordt leidt de raming van de financiële haalbaarheid tot een positief saldo van afgerond € 0,2 miljoen.

Daarmee kan vastgesteld worden dat de realisatie van 149 woningen op het Manpadslaangebied op basis van de in deze rapportage weergegeven uitgangspunten financieel uitvoerbaar is.