

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 15 september 2021
ONDERWERP Overzicht verzameld cijfermateriaal
VAN Frits Dinkla

Uit de door de ontwikkelaars geleverde transacties

De ontwikkelaars hebben de controle over de volgende 5 percelen:



Locatie 1 kadastraal perceel 8739: grond is gekocht

Locatie 2 kadastrale percelen 9565, 9904 en 3107: grond is gekocht (op basis van een aandelenemissie)

Locatie 3 kadastraal perceel 9596 en 9599: grond is gekocht

Locatie 4 kadastraal perceel 9906: optieovereenkomst met kooprecht

Locatie 5 kadastraal perceel 9906: optieovereenkomst met kooprecht.

Totaal bedrag gekochte percelen: € 7.008.597.-

Rentekosten volgens de opgave van de ontwikkelaars

Door de ontwikkelaars is een opgave gedaan van de door hen betaalde rentekosten.

Uit deze opgave van de ontwikkelaars blijkt dat uitgegaan is van een verwervingswaarde ter grootte van € 7.008.597,- vermenigvuldigd met een rentepercentage van 5% voor de periode t/m 2014 en een rentepercentage van 3% voor de periode 2014 t/m 2021.

De ontwikkelaars geven aan een bedrag ter grootte van € 4.739.232,- aan rente te hebben betaald sinds de start van het project.

Beheer-, management-, en exploitatiekosten

Door de ontwikkelaars is een accountantsverklaring geleverd met daarin opgenomen een overzicht van de exploitatiekosten van Parck Manpad I en Parck Manpad II in de jaren 2002 t/m 2019:

CLAUS | ACCOUNTANTS

Aan de directie van Parckmanpad I
Per E-mail

Haarlem, 15 januari 2021

Betreft: opstelling exploitatiekosten Parck Manpad I en Parck Manpad II

Geachte directie,

Naar aanleiding van uw verzoek doen wij u bijgaand toekomen de opstelling van de exploitatiekosten van Parck Manpad I en Parck Manpad II over de jaren 2002 tot en met 2019.

De herkomst van deze cijfers zijn de jaarstukken over de genoemde jaren.

Vertrouwende u hiermede van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groeten,

Claus Accountants

H.D. Claus
Accountant-Administratieconsulent

Uitsplitsing kosten Parck Manpad I

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	totalen
Afschrijvingskosten	58	750	766	1.015	1.015	181	988	1.100	1.120	1.120	1.060	252	38	0	0	0	0	0	9.463
Huisvestingskosten	0	644	225	610	0	355	414	294	322	357	416	496	555	548	554	490	514	504	7.298
Administratieve/Advieskosten	7.862	12.456	1.486	2.750	5.410	4.751	12.234	4.614	4.891	3.522	2.526	2.481	2.357	2.885	2.921	2.985	2.919	2.844	81.874
Kantoorkosten	0	670	1.578	965	510	541	1.256	1.080	541	733	818	808	454	935	765	921	546	627	13.748
Verkoopkosten	7.494	2.755	1.530	1.034	1.383	1.233	432	1.120	1.222	1.226	0	315	350	390	1.256	1.643	0	0	23.383
Algemene kosten	15.718	740	117	-207	401	392	573	621	455	320	372	339	146	189	275	293	161	208	21.113
Managementkosten	0	81.600	28.800	28.800	91.800	81.600	0	30.000	24.000	16.000	0	0	0	0	5.000	0	0	0	387.600
Totaal	31.132	99.615	34.482	34.967	100.519	89.053	15.897	38.629	32.551	23.278	5.192	4.691	3.900	4.947	10.771	6.332	4.140	4.183	544.479

Uitsplitsing kosten Parck Manpad II

Afschrijvingskosten		10.732	10.732	19.357	0	0	0	0	0	0	280	300	300	300	300	20	0	42.321	
Kosten onzsel/energie/provisie	1.630	9.234	3.982	10.078	9.135	5.095	7.702	1.994	2.811	2.340	11.747	1.013	893	403	4.633	659	72.750		
Huisvestingskosten	914	6.790	1.246	718	1.813	3.364	2.329	3.555	2.943	2.870	5.568	15.508	4.818	4.706	4.408	8.105	69.455		
Administratieve/Advieskosten	4.854	5.971	5.454	7.782	1.463	2.524	1.733	1.504	1.445	1.290	1.707	1.795	1.498	1.473	1.444	1.194	43.129		
Kantoorkosten	305	392	1.388	460	494	667	117	142	121	0	0	50	40	0	86	109	4.371		
Verkoopkosten	772	1.199	0	1.000	1.000	500	0	0	0	0	1.127	0	320	0	0	0	5.918		
Algemene kosten	565	1.275	677	389	2.407	2.899	4.424	1.748	847	237	246	501	1.041	798	251	227	18.533		
Managementkosten	28.600	28.600	28.600	-10.200	0	30.000	24.000	16.000	0	0	0	0	0	5.000	0	0	0	151.200	
Totaal	0	0	48.573	64.393	60.904	10.227	16.312	45.050	40.305	24.343	8.167	7.017	20.695	19.167	13.708	7.680	10.842	10.294	407.677

Haarlem, 15-01-2021

In totaal een bedrag conform de accountantsverklaring ter grootte van € 952.156,- voor de exploitatiekosten van Parck Manpad I en II.

In het jaar 2020 en 2021 hebben Parck Manpad I en II aangegeven gezamenlijk € 17.480,- aan exploitatiekosten te hebben gemaakt.

Door Synchron is aangegeven dat zij aan beheer-, management- en exploitatiekosten een bedrag ter grootte van € 161.000,- hebben besteed.

In totaal € 1.130.636,- aan beheer-, management-, en exploitatiekosten.

Grondexploitatie

Door Synchron is een grondexploitatieopzet gemaakt van de kosten bouw- en woonrijp maken:

Grondexploitatie Manpadslaan

	hoeveelheid	eenheid	is per eenheid	bedrag	
1. Verwerving					
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
2. Onderzoeken					
Onderzoek archeologie, flora en fauna	1		50.000	50.000	50.000
3. Bouw- en woonrijpmaken					
WRM Natuurontwikkeling + lichte recreatie (DELVA)	92.000	m2	20	1.830.000	
WRM Natuurontwikkeling woongebied (DELVA)	25.000	m2	29	736.000	
Inrichting binnenhoven & parkeergebied (DELVA)	1	stuk	260.000	260.000	
Grondverbetering natuurontwikkeling	117.000	m2	2	234.000	
Inschatting bouwrijpmaken	33.333	m2	30	1.000.000	
Voorbelasting, halve meter ophogen woongebied	16.667	m3	25	416.663	
Waterlopen dempen	3.000	m3	25	75.000	
watergangen graven	4.500	m3	10	45.000	
Sanering (n.v.t.?)	-		-	PM	4.596.663
4. Sloop					
Sloop bebouwing / kassen	19.795	m2	10,8	213.755	
Bijkomende sloopkosten	12%	perc	213.755	25.651	
Sanering kit kassen				PM	239.406
5. Bovenwijken					
Aansluiting op Herenweg lengte [m]:	600	3.600	m2	150	540.000
Grondverbetering, ophoging voorbelasting aansluiting		5.400	m3	25	135.000
Persleiding Leidsevaart		1	stuk	100.000	100.000
					775.000
6. Planontwikkeling					
managementkosten PM/ Synchron	1	stuk	150.000	150.000	
VTU (onderdelen 2-5)	12%	proc	5.661.068	679.328	
planvorming Gemeente				830.000	1.659.328
7. Overig					
Onvoorzien (onderdelen 2-6)	5%	proc	5.611.068	366.020	
subtotaal				20.714.881	

Afgerond: **21.000.000**

In deze raming is uitgegaan van alleen onderzoekskosten voor archeologie en flora/fauna. Er wordt van uitgegaan dat er geen mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn voor archeologie en flora/fauna.

Er zijn geen kosten meegenomen voor bodemsanering, asbestsanering en sanering van kit(resten) in de te slopen kassen.

De sloopkosten van de bestaande bebouwing en het functie vrij maken van het terrein bedragen € 239.406,-.

Voor de inrichting van het open/groene deel is uitgegaan van aanlegkosten ter grootte van € 2.184.000,-.

Voor het bouw-, en woonrijp maken van het woondeel is uitgegaan van kosten ter grootte van € 2.412.663,-.

In de raming is uitgegaan van de realisatie van een ontsluiting op de Herenweg. De kosten daarvan bedragen € 150.000,- voor grondverwerving, € 135.000,- aan kosten voor grondverbetering en € 540.000,- aan realisatiekosten voor de weg.

Voor de aansluiting op de bestaande riolering onder de Manpadslaan is een persleiding noodzakelijk (bedrag € 100.000,-).

In de post planontwikkeling staan de nog te verwachten managementkosten van de ontwikkelaars (€ 150.000,-), de kosten van planvoorbereiding, planuitwerking en engineering (12% van de geraamde realisatiekosten) en de reeds gemaakte en nog te maken kosten van de gemeente Heemstede (€ 830.000,-).

Tot slot is rekening gehouden met een percentage van 5% voor onvoorzien.

Opstalexploitatie

Door Parck Manpad is een exploitatieopzet van de ontwerp-, en realisatiekosten van de 47 te realiseren woningen (opstalen) gemaakt.

Opstalexploitatie 47 woningen Manpadslaan

	excl.BTW	totaal v.o.n.
Opbrengsten	€ 31.219.008	€ 37.775.000
bouwkosten incl. duurzaamheid	€ 13.930.610	
Bijkomende kosten	€ 4.957.244	
residu/grondopbrengst	€ 12.331.154	

deze bedragen zijn allemaal excl. BTW.

Uit de opzet van de opstalexploitatie blijkt dat de ontwikkelaars uitgaan van de volgende woningtypen:

- 2 rijwoningen met een beukmaat van 5,70 m (tussenwoning);
- 4 rijwoningen met een beukmaat van 5,70 m (kop);
- 2 rijwoningen met een beukmaat van 6,00 m (tussenwoning);
- 4 rijwoningen met een beukmaat van 5,70 m (kop);

- 12 twee onder één kapwoningen;

- 11 vrijstaande woningen.

Uitgaande van deze residueel berekende grondwaarden kunnen de te realiseren 47 woningen de navolgende opbrengsten genereren om de kosten te dekken:

Opstalexploitatie Manpadslaan

3. Bouw- en woonrijpmaken	hoeveelheid	grondwaarde	bedrag	
Rijwoning (5,7 beukmaat, 140 m2 gbo)	2	187.094	374.189	
Rijwoning kop (5,7 beukmaat, 140 m2 gbo)	4	195.891	783.565	
Rijwoning (6,0 beukmaat, 150 m2 gbo)	2	225.189	450.379	
Rijwoning kop (6,0 beukmaat, 150 m2 gbo)	4	221.584	886.337	
				2.494.470
Twee onder één kapwoningen	24	272.501	6.540.029	
				6.540.029
Vrijstaand	11	299.696	3.296.656	
				3.296.656
subtotaal			12.331.154	
	Afgerond:		12.000.000	

Totaaloverzicht

Grondexploitatie Manpadslaan

KOSTEN

Verwervingen	€	13.028.465
Onderzoeken	€	50.000
Bouw- en woonrijp maken	€	4.596.663
Sloop	€	239.406
Bovenwijken	€	775.000
Planontwikkeling	€	1.659.328
Onvoorzien	€	366.020

TOTAAL € 20.714.881

Totaal afgerond € 20.700.000

OPBRENGSTEN

	Aantal	
Rijwoningen	12	€ 2.494.470
Twee ^ één kapwoningen	24	€ 6.540.029
Vrijstaande woningen	11	€ 3.296.656

TOTAAL 47

TOTAAL € 12.331.154

Totaal afgerond € 12.300.000

Resultaat grondexploitatie Manpadslaangebied € -8.400.000