

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 15 september 2021
ONDERWERP Financiële effecten aanpassing ontwerp Delva
VAN Frits Dinkla

Algemeen

Op basis van de aangepaste visietekening van Delva worden in deze bijlage de elementen uit het overzicht van het verzamelde cijfermateriaal aangegeven waarin wijzigingen zijn aangebracht.

Ten opzichte van de cijfers zoals weergegeven in het memo overzicht verzameld cijfermateriaal zijn de volgende elementen onaangepast gebleven:

- Verwervingskosten;
- Rentekosten;
- Beheer-, management-, en exploitatiekosten;
- Opstalexploitatie.

Voor een onderbouwing van de kosten van deze elementen wordt verwezen naar het memo overzicht verzameld cijfermateriaal.

De volgende elementen zijn wel aangepast:

- Grondexploitatie.

Hierbij zijn twee varianten berekend: één met een nieuwe ontsluiting op de Herenweg en één variant zonder ontsluiting op de Herenweg.



Aangepaste grondexploitatie zonder ontsluiting op de Herenweg

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				-	12.878.465
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	1,5	138.000	
WRM Natuurontwikkeling woongebied (DELVA)	25.000	m2	1,5	37.500	
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	2.206.163
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	-	
Grondverbetering, ophoging voorbelasting aansluiting		5.400	m3	-	
Persleiding Leidsevaart	1	stuk	100.000	100.000	100.000
6. Planontwikkeling					
managementkosten PM/ Synchron	1	stuk	150.000	150.000	
VTU (onderdelen 2-5)	12%	proc	2.595.568	311.468	
planvorming Gemeente				830.000	1.291.468
7. Overig					
Onvoorzien (onderdelen 2-6)	5%	proc	2.545.568	194.352	
subtotaal				16.959.853	
				Afgerond: 17.000.000	

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 € 492.000,- (was € 2.184.000,-).

Voor het bouw-, en woonrijp maken van het woondeel is uitgegaan van kosten ter grootte van € 1.714.163,- (was € 2.412.663,-).

In de raming is uitgegaan van geen een ontsluiting op de Herenweg.

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.

Aangepaste grondexploitatie met ontsluiting op de Herenweg

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

Grondexploitatie Manpadslaan met nieuwe ontsluiting

	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	1,5	138.000	
WRM Natuurontwikkeling woongebied (DELVA)	25.000	m2	1,5	37.500	
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	
watgangen graven	4.500	m3	10	45.000	
Sanering (n.v.t.?)	-		-	PM	
					2.206.163
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 / Synchroon		1	stuk	150.000	150.000
VTU (onderdelen 2-5)		12%	proc	3.270.568	392.468
planvorming Gemeente					830.000
					1.372.468
7. Overig					
Onvoorzien (onderdelen 2-6)		5%	proc	3.220.568	232.152
					17.903.653
subtotaal					
					18.000.000

Afgerond: 18.000.000

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 € 492.000,- (was € 2.184.000,-).

Voor het bouw-, en woonrijp maken van het woondeel is uitgegaan van kosten ter grootte van € 1.714.163,- (was € 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.