

# RHO ADVISEURS - MEMO

**DATUM** 21 juli 2021  
**ONDERWERP** Stand van zaken Manpadslaangebied  
**VAN** Frits Dinkla  
**AAN** Gerard Klaassen, Annelies ten Have,  
Hans Bootsma, Harm Meuwese, Michel  
Boelaars en Willem Roosendaal

## Algemeen

De gemeente Heemstede is al jaren bezig plannen te maken voor de herontwikkeling van het Manpadslaangebied. Het Manpadslaangebied (24 ha) ligt in het zuiden van de gemeente Heemstede in het gebied tussen de Herenweg, de Leids-evaart, de Rivierenbuurt en het Huis te Manpad. In het gebied liggen verschillende functies, waaronder (agrarische) bedrijvigheid, twee volkstuinencomplexen en woningen. De helft van het gebied is in eigendom van de ontwikkelaars Parck Manpad en Synchroon (verder te noemen de ontwikkelaars). In mei 2019 heeft de raadscommissie Ruimte het College van B&W opdracht gegeven verkennende gesprekken te voeren met de ontwikkelaars op basis van 10 geformuleerde uitgangspunten aangevuld met 6 door de Raadscommissie toegevoegde aandachtspunten. Op basis van die verkennende gesprekken hebben de ontwikkelaars een nieuwe visie voor het Manpadslaangebied opgesteld. Zie bijlage 1: Manpadslaangebied presentatie raadscommissie Ruimte, Delva Landscape Architecture Urbanism, d.d. 28 mei 2020. In de visie is een invulling van het grondbezit van de ontwikkelaars ontworpen met 47 woningen en een groen/recreatief ingericht open gebied van 9 hectare waarvan de ontwikkelaars bereid zijn deze aan de gemeente over te dragen.

De visie van de ontwikkelaars is besproken in de commissie Ruimte van oktober 2020. De commissie Ruimte ziet voldoende aanknopingspunten om op basis van de visie Delva verder te praten met de ontwikkelaars. Daarbij heeft de commissie een aantal wensen:

- Onderzoeken van de mogelijkheden om een andere ontsluiting van het gebied te creëren dan via de Manpadslaan;
- Onderzoeken van de mogelijkheden om minder dan de nu voorgestelde 47 woningen te realiseren. Een meerderheid van de raadsfracties wil dat er niet meer woningen gebouwd worden dan noodzakelijk is;
- Onderzoeken van de mogelijkheden om de Manpadslaan in te richten als 30 km/uur gebied;
- Onderzoeken van de mogelijkheden om aan het open en groen in te richten gebied de status NNN te geven;

Tot slot roepen een aantal fracties het College op om in gesprek te blijven met alle betrokkenen en met een integrale visie voor het gehele gebied te komen. Zie bijlage 2: Collegebesluit collegevergadering 5 januari 2021.

Als eerste uit te voeren stap is in het collegebesluit aangegeven dat in het verleden gebruikt cijfermateriaal wordt geactualiseerd. Dit betreft door de ontwikkelaars en gemeente gemaakte en te maken kosten. Daarbij dient in ieder geval duidelijkheid te komen over de kosten gemoeid met de aankoop van de gronden door de ontwikkelaars. De ontwikkelaars hebben in dat verband aangegeven openheid te zullen geven ten aanzien van hun financiële uitgangspunten.

Op het moment dat inzicht is in het onderliggende cijfermateriaal kan een gezamenlijk start worden gegeven aan de volgende fase.

## Doorlopen proces van januari t/m maart 2021

Ondersteund door Rho Adviseurs is vanaf januari 2021 gewerkt aan het delen en analyseren van alle onderliggende financiële gegevens. Daarbij zijn alle overeenkomsten ten aanzien van de verwervingen geleverd door de ontwikkelaars aan Rho Adviseurs. De aangeleverde stukken zijn beoordeeld en compleet bevonden door Rho Adviseurs.

Vervolgens zijn er calculaties gemaakt door de ontwikkelaars van de inrichtingskosten van het open gebied en het bouw-, en woonrijp maken van het woondeel. Hiermee hebben partijen gezamenlijk inzicht gekregen in de grondexploitatie van het gebied.

Tot slot is door de ontwikkelaars een opstalexploitatie gemaakt, waarin op basis van de VON-prijzen van de woningen, de bouwkosten en de indirecte kosten een bedrag is berekend dat door de woningen 'opgebracht' kan worden ter dekking van de verwervingskosten en de kosten bouw-, en woonrijp maken. Uitgangspunt is dat de grond- en opstalexploitatie op elkaar moeten aansluiten om een haalbaar plan te maken.

In de periode januari t/m maart is door de gemeente en Rho Adviseurs ook gesproken met Landschap Noord Holland (LNH) over het open gebied. Indien LNH eigenaar zou moeten worden van het open gebied dan dient het open gebied onderdeel te vormen van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en dient het te voldoen aan de inrichtingsstandaarden van LNH. Aan beide voorwaarden voldoet het plan van Delva niet: het is niet sober ingericht (maximale inrichtingskosten conform de standaarden van LNH zijn € 15.000,- per hectare), het gebied heeft nu niet de NNN-status en uit eerdere verklaringen van de Provincie blijkt dat de kans klein is dat de NNN-status aan dit gebied gegeven zal worden. Zoals het open gebied nu ontworpen is, heeft LNH aangegeven niet bereid te zijn om dat deel in eigendom te nemen en te beheren.

In datzelfde gesprek heeft LNH aangegeven wel bereid te zijn tegen een beheersvergoeding het open gebied te beheren, maar dan dient het gebied conform de standaarden van LNH te zijn ingericht, eigendom te zijn van de gemeente en dient er een meerjarig contract over het beheer en onderhoud te zijn afgesproken met een daarbij passende vergoeding. Zie voor het besprekingsverslag van het gesprek met LNH bijlage 3. Op basis van dit gesprek is tussen partijen besloten de inrichting aan te passen op de wensen van LNH.

Door de ontwikkelaars is ook nagedacht over de wens van een alternatieve verkeersontsluiting om de Manpadslaan te ontlasten. De enige mogelijkheid daartoe is de realisatie van een weg door het open gebied van de Herenweg naar het woondeel. Daarmee is conform het verzoek van de commissie Ruimte een alternatief gecreëerd voor de verkeersontsluiting van de 47 toe te voegen woningen ter ontlasting van de Manpadslaan.

## Verzameld cijfermateriaal

In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van al het verzamelde cijfermateriaal. In onderstaande tabel worden de belangrijkste getallen daaruit weergegeven:

### Grondexploitatie Manpadslaan

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
		Aantal	
Verwervingen	€ 13.028.465	12	€ 2.479.666
Onderzoeken	€ 50.000	24	€ 6.506.424
Bouw- en woonrijp maken	€ 4.596.663	11	€ 3.281.256
Sloop	€ 239.406		
Bovenwijks	€ 775.000	47	
Planontwikkeling	€ 1.659.328		
Onvoorzien	€ 366.020		
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 20.714.881</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 12.267.346</b>
Totaal afgerond	€ 20.700.000	Totaal afgerond	€ 12.300.000

Resultaat grondexploitatie Manpadslaangebied **€ -8.400.000**

## Tussenconclusie

Nu alle cijfers inzichtelijk zijn wordt duidelijk dat de realisatie van het plan, met een uitgeefbaar gebied van circa 10.000 m<sup>2</sup>, op basis van de visie van Delva zoals gepresenteerd aan de commissie Ruimte in oktober 2020 financieel niet haalbaar is gebleken.

Mede omdat op dit moment de gemeente nog geen mandaat heeft om te onderhandelen met de ontwikkelaars, is tussen de gemeente, de ontwikkelaars en Rho Adviseurs besproken hoe nu verder te gaan.

Er is in maart besloten het plan eerst aan te passen en te optimaliseren alvorens terug te koppelen aan het gemeentebestuur. De belangrijkste overwegingen daarbij zijn:

- Het financiële tekort is nu zodanig groot dat de verwachting van beide partijen is dat verder praten over het dekken van dat tekort niet tot resultaat zal leiden;
- De inrichting van de groene open ruimte aan te laten sluiten bij de uitgangspunten vanuit LNH;
- In de visie van Delva zijn alleen rijwoningen ontworpen en in de berekening van de opstalexploitatie is vooral uitgegaan van een programma met twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarmee is het ontwerp niet consistent met de voorgestane woningdifferentiatie in de financiële calculatie. Vrijstaande woningen hebben een andere ruimte-impact dan rijwoningen.
- In het plan zit nu het financiële effect van een ontsluitingsweg op de Herenweg, terwijl die keuze nog niet gemaakt is en deze ontsluiting ook niet de voorkeur is van Delva en de ontwikkelaars. Afsproken wordt dat de ontsluiting van het woondeel via de Herenweg als optie meegenomen en zichtbaar gemaakt zal worden;

De ontwikkelaars constateren dat aan de vraagstelling van de gemeenteraad is voldaan, namelijk het op basis van de door de ontwikkelaars aangeleverde cijfers te beoordelen hoeveel woningen nodig zijn. Ook de ontwikkelaars trekken de conclusie dat er een zodanig groot tekort aan opbrengsten tegenover de kosten staat, dat er eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden om dit tekort zo veel mogelijk te verkleinen. Dit zou kunnen door het optimaliseren van de visie en het kritisch bekijken van een aantal kostenposten zoals de verkeersontsluiting en de invulling van het open gebied.

De gemeente wijst er bij het trekken van deze tussenconclusie op dat het definitieve voorstel van de ontwikkelaars uiteindelijk getoetst zal worden aan de 10 uitgangspunten (en 6 aandachtspunten) en dat de opdracht van de gemeenteraad is om te kijken of het gebied minimaal bebouwd kan worden. Of anders gezegd (een deel van) de raad zou het liefst zien dat er minder woningen gerealiseerd zouden worden dan de huidige 47 woningen uit de visie Delva.

## Aanpassingen aan het ontwerp

Eind april 2021 heeft Delva op basis van de overwegingen zoals weergegeven in de paragraaf tussenconclusie een aangepaste visietekening aangeleverd waarbij Delva aangeeft dat deze optimalisaties van de in woningtypes en verkaveling een verbetering geeft ten opzichte van de eerdere visie.

Door Delva zijn twee aangepaste visietekeningen gemaakt: één met een ontsluiting op de Manpadslaan en één met een alternatieve ontsluiting door het open gebied naar de Herenweg. Om deze ontsluiting op de Herenweg mogelijk te maken dient grond te worden aangekocht van de provincie.

Delva heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor de variant met de ontsluiting op de Manpadslaan. In die variant kan het open gebied autovrij gehouden worden. De visietekeningen met de aanpassing van de visie zijn in bijlage 5 bijgevoegd.

In de twee aangepaste visietekeningen is nu rekening gehouden met de woningdifferentiatie uit de opstalexplotatie. In het plan zijn nog steeds wel 47 woningen getekend. Deze achten de ontwikkelaars noodzakelijk om tot de noodzakelijke opbrengsten te kunnen komen om de kosten te kunnen dekken.

De inrichting van het open gebied is versoerd. Het gebied van ca. 90.000 m<sup>2</sup> wordt vooral grasland met daarin ruimte voor (wilde) bloemsoorten in een drassige biotoop. Door het gebied heen lopen wandel-, en fietspaden en de brug over de Leidsevaart nabij de Rivierenwijk is eveneens gehandhaafd.

## Financiële effecten van de aanpassingen aan het ontwerp

Op basis van de aanpassingen in het ontwerp is de financiële calculatie aangepast. In bijlage 6 is een overzicht opgenomen van de aanpassingen in het cijfermateriaal.

In onderstaande tabel worden de belangrijkste getallen samengevat (variant met alternatieve ontsluiting op de Herenweg):

### Grondexploitatie Manpadslaan

KOSTEN		OPBRENGSTEN		Aantal
Verwervingen	€ 13.028.465	Rijwoningen	12	€ 2.479.666
Onderzoeken	€ 50.000	Twee ^ één kapwoningen	24	€ 6.506.424
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.206.163	Vrijstaande woningen	11	€ 3.281.256
Sloop	€ 239.406			
Bovenwijken	€ 775.000		47	
Planontwikkeling	€ 1.372.468			
Onvoorzien	€ 232.152			
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 17.903.653</b>	<b>TOTAAL</b>		<b>€ 12.267.346</b>
Totaal afgerond	€ 17.900.000	Totaal afgerond		€ 12.300.000

Resultaat grondexploitatie Manpadslaangebied **€ -5.600.000**

In onderstaande tabel worden de belangrijkste getallen samengevat (variant zonder alternatieve ontsluiting op de Herenweg):

### Grondexploitatie Manpadslaan

KOSTEN		OPBRENGSTEN		Aantal
Verwervingen	€ 12.878.465	Rijwoningen	12	€ 2.479.666
Onderzoeken	€ 50.000	Twee ^ één kapwoningen	24	€ 6.506.424
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.206.163	Vrijstaande woningen	11	€ 3.281.256
Sloop	€ 239.406			
Bovenwijken	€ 100.000		47	
Planontwikkeling	€ 1.291.468			
Onvoorzien	€ 194.352			
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 16.959.853</b>	<b>TOTAAL</b>		<b>€ 12.267.346</b>
Totaal afgerond	€ 17.000.000	Totaal afgerond		€ 12.300.000

Resultaat grondexploitatie Manpadslaangebied **€ -4.700.000**

Het resultaat 'verbetert' door de aanpassingen van -€ 8,4 mln. naar -€ 4,7 mln.

Een deel van de bezuiniging wordt veroorzaakt doordat de ontsluiting van het woongebied naar de Herenweg niet in de berekening is meegenomen (verschil € 0,9 mln.) en als optioneel wordt beschouwd. Op het moment dat de verkeersontsluiting van de woningen niet via de Manpadslaan kan worden afgewikkeld dient deze nieuwe weg alsnog gerealiseerd te worden en lopen de verwervings- en realisatiekosten op naar € 17,9 mln. en wordt het tekort -€ 5,6 mln.

## Conclusie

Als eerste uit te voeren stap is in het collegebesluit van 5 januari 2021 aangegeven dat het cijfermateriaal inzichtelijk maakte diende te worden. Aan die vraag is voldaan en in dit memo wordt al het beschikbaar gestelde cijfermateriaal behandeld.

De volgende vraag is: hoe nu verder. Afhankelijk van de acceptatie van de uitgangspunten kan worden vastgesteld dat op dit moment geen sprake is van een sluitende businesscase voor deze ontwikkeling. Zo lang er geen partij is of partijen zijn, die bereid zijn dit tekort te accepteren dan wel bereid zijn één van de uitgangspunten zodanig te wijzigen dat er financiële ruimte ontstaat voor een 'meer haalbare' businesscase, blijft het onmogelijk om de in het collegebesluit van 5 januari 2021 aangegeven gezamenlijke start van de volgende fase te beginnen.

Overigens heeft de gemeenteraad het College ook nog geen mandaat gegeven om te onderhandelen.

Wel kan geconstateerd worden dat sinds de tussenconclusie sprake is van een tekort in de businesscase van rond de € 5 mln. en dat de realisatie van 47 woningen daarvoor als noodzakelijk gezien wordt door de ontwikkelaars.

In laatste overleg afgesproken tussen de gemeente, Rho Adviseurs en de ontwikkelaars is afgesproken dat de gemeente de bevindingen sinds het collegebesluit van januari 2021 samenvat en deze teruglegt aan de commissie Ruimte van de gemeenteraad.

De ontwikkelaars hebben zich in dat overleg mondeling bereid verklaard een aanzienlijk deel van het tekort voor hun rekening te willen nemen o.a. door afschrijvingen. Ook willen de ontwikkelaars zich inspannen om het woningaantal te verlagen. Op het moment dat de ontwikkelaars daarover een standpunt hebben ingenomen zullen zij dat in een brief aan de gemeente kenbaar maken zodat deze kan worden betrokken bij de bestuurlijke besluitvorming.