

## **Aanvullende vragen fractie GroenLinks Heemstede m.b.t. raadsvoorstel woonprogramma Manpad**

### ***Onderzoek naar de inbrengwaarde van de grond***

GroenLinks wil meer informatie om te kunnen beoordelen of er een goede balans is tussen geld, natuur, en wonen. Een goede balans houdt voor GroenLinks in, dat de projectontwikkelaar geen winst maakt ten koste van natuur, landschap en recreatief gebruik van het Manpadslaangebied. Omdat GroenLinks tot nu toe nog niet de onderliggende berekeningen heeft gekregen, hebben wij onderzocht wat de minimale inbrengwaarde van de grond zou moeten zijn, voordat de projectontwikkelaar echt verlies zou maken. De resultaten van ons onderzoek staan op blz. 3 en 4.

### ***Vervolg vragen***

GroenLinks Heemstede heeft 45 technische vragen gesteld over het raadsvoorstel Woonprogramma Manpad. De beantwoording noopt ons tot de volgende vervolgvragen:

1. Het antwoord op vraag 2 is geen antwoord. Wij willen dus kunnen beoordelen dat het college een goede afweging heeft gemaakt tussen het financiële belang van de projectontwikkelaar, en de algemene belangen van de woonvisie, behoud van landschap, en verbetering van de natuur en stikstofuitstoot. Wij vragen daarom nogmaals om de onderbouwing inclusief grondexploitatie berekeningen, ook met minder en meer dan 149 woningen, waaruit blijkt dat 149 woningen het optimum is;
2. Het antwoord op vraag 5 stelt dat er door diverse partijen zal worden meegepraat over de inrichting van het gebied. Welke partijen zijn er nog betrokken bij het participatieproces (bijvoorbeeld de St. Manpadslaangebied heeft aangegeven niet meer betrokken te willen worden bij de participatie)?
3. Het antwoord op vraag 14 is ook geen antwoord. U stelt dat alle drie de varianten zijn doorgerekend. Dat is precies de informatie die wij willen hebben om het raadsvoorstel te kunnen controleren. Daarom vragen we nogmaals om de berekeningen waaruit blijkt dat alle drie de varianten financieel haalbaar zijn;
4. Vraag 23 is niet beantwoord. U verwijst naar de participatie. Is er werkelijk ruimte voor meer laagbouw en zo ja, hoeveel ruimte en hoeveel m<sup>2</sup> denkt u dat er ongeveer nog kan worden bebouwd?
5. In het antwoord op vraag 43 is uw uitgangspunt dat RHO rekent met een gerealiseerde woningbouw van € 8.425.000 (pag. 12 van het Rho rapport). Er moet o.i. echter gerekend worden met een verwachtingswaarde van € 3.590.000 (zie het Antea rapport, bijlage 2), want de woningen zijn nog niet gebouwd. Moet er niet uitgegaan worden van de verwachtingswaarde?
6. In het antwoord op vraag 44 stelt u dat alle aannamen staan beschreven in de rapportage. Wij zien dat inderdaad maar zonder onderbouwing met kentallen.

Kunt u de tabel in paragraaf 8.2 aanvullen met de kentallen per lengte in m<sup>1</sup>, per (bouw)volume, per m<sup>3</sup>, per (bouw)oppervlakte en per m<sup>2</sup>, en met aantallen, zodat wij de bedragen in de tabel kunnen controleren?

## Resultaten onderzoek

### Wat wisten we in 2020 al

In 2020 is de koopsom vastgesteld door Rho met openbare informatie uit het kadaster (bijlage 1). Hierin valt te lezen dat Parck Manpad I B.V. € 1.834.063 betaald heeft voor de verwerving van vier van de vijf percelen. Van het vijfde perceel is geen koopsom bekend, want het gaat om het inbrengen van dit perceel van de ene B.V. naar een andere B.V.

### Wat weten we nu

We hebben de jaarrekening van 2022 van Parck Manpad I B.V. gedownload van de website van de KvK (Bijlage 3). Daaruit blijkt dat het eigen vermogen van de B.V. negatief is: -/- € 1.040.265. Het totaal aan Vaste Activa op de balans bedraagt € 3.149.245. In dat bedrag is de waarde van de 4 percelen in het Manpadslaangebied opgenomen, en ook de waarde van Parck Manpad II B.V. (zie volgende tekstblok), waarvan Parck Manpad I B.V. de enig aandeelhouder is. Parck Manpad I B.V. heeft een totaal bedrag van € 4.198.285 schulden, waardoor het eigen vermogen negatief is.

Wij hebben ook de jaarrekening van 2022 van Parck Manpad II B.V. gedownload (Bijlage 4). Het totaal aan Vaste Activa bedraagt € 347.744. In dat bedrag zit in ieder geval ook de waarde van het 5<sup>e</sup> perceel in het Manpadslaangebied.

Wij concluderen het volgende daaruit:

- We wisten al dat Parck Manpad I B.V. voor € 1.834.063 de eerst vier percelen heeft verworven (info kadaster). We weten nu ook dat voor het 5<sup>e</sup> perceel maximaal een bedrag van € 347.744 betaald is (info jaarrekening Parck Manpad II B.V.). Totaal zijn de percelen dus gekocht voor een bedrag van € 2.181.807. Dit is vrijwel hetzelfde bedrag dat Antea heeft getaxeerd als de marktwaarde ten tijde van de verwerving (€ 2.215.000), zie Bijlage 2 uit het Taxatierapport);
- Aangezien Parck Manpad I B.V. alle gronden bezit inclusief het 5<sup>e</sup> perceel van Parck Manpad II B.V., staan de gronden nu voor een bedrag van maximaal € 3.149.245 in de boeken. Dit bedrag komt goed overeen (iets lager) met de door Antea getaxeerde huidige marktwaarde van de percelen (€ 3.450.000) en de door Antea getaxeerde verwachtingswaarde ten tijde van de verwerving € 3.590.000);
- De door Rho in bijlage 7 bij het raadsvoorstel gehanteerde inbrengwaarde van € 8.275.000 (de waarde van de gronden ná realisatie van de woningen) leidt o.i. tot een te hoge winst voor de projectontwikkelaar. De vijf percelen staan nu voor een bedrag van maximaal € 3.149.245 in de boeken. Dit betoogden we al bij de tweede bullit. Om op 0 uit te komen heeft de projectontwikkelaar een bedrag nodig van

maximaal € 4.189.510. Dit is de optelsom van € 3.149.245 (vaste activa Parck Manpad I BV ) plus het negatief eigen vermogen van € 1.040.265.

- De inbrengwaarde zou afgerond dus een kleine € 4,2 miljoen moeten bedragen i.p.v. een kleine € 8,3 miljoen (door Rho begroot, zie 3<sup>e</sup> bullit, resulterend in een extra winst van ruim € 4 miljoen t.o.v. het bedrag van € 230.000, zoals vermeld in de tabel in paragraaf 8.2 van de financiële bijlage van Rho.

## **Bijlagen**

1. Memo Rho grondaankopen uit 2019
2. Taxatierapport Antea, 2022, pagina 18 en 19
3. Uitdraai Jaarrekening 2022 (gedeponeerd 5 maart 2024) Parck Manpad I B.V.
4. Uitdraai Jaarrekening 2022 (gedeponeerd 5 maart 2024) Parck Manpad II B.V.

## MEMO

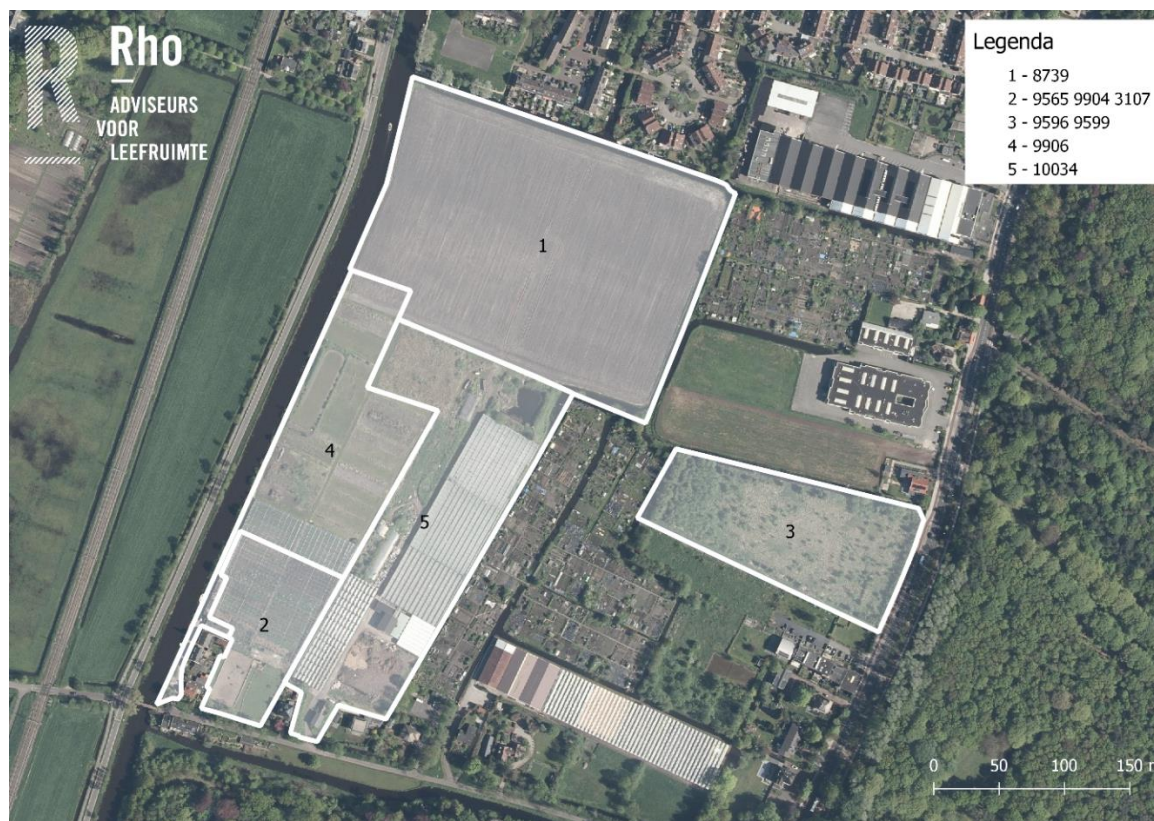
Van : Frits Dinkla / Jody Bakker  
Project : Manpadslaangebied  
Opdrachtgever : Gemeente Heemstede

Datum : 8 augustus 2019  
Aan : Eric de Zeeuw  
CC : Gerard Klaassen

Betreft : Grondaankopen Manpadslaangebied



Op basis van openbaar beschikbare informatie heeft Rho Adviseurs in opdracht van de gemeente Heemstede onderzocht welke koopsommen door de ontwikkelaars betaald zijn voor de verwerving van de percelen in het Manpadslaangebied. Vastgesteld is dat drie bedrijven (van de projectontwikkelaars) acht kadastrale percelen hebben gekocht in vijf grondtransacties. De ligging van de acht kadastrale percelen en de bundeling in vijf grondtransacties is weergegeven in onderstaande figuur.

**Transactie 1**

Het perceel (Heemstede B 8739) is door Parck Manpad I B.V. in verpachte staat gekocht in 2000. In de akte wordt melding gemaakt van een opstal, dat inmiddels niet meer op het perceel aanwezig is. Door de

ontwikkelaar is f 1.567.650 (gulden) betaald, dat is omgerekend € 711.369. In de akte van levering staan verder geen bijzonderheden.

#### *Transactie 2*

De percelen (Heemstede B 9565, 9904 en 3107) zijn door Parck Manpad I B.V. onder voorbehoud van vruchtgebruik door de verkopers gekocht in 2003. Het vruchtgebruik kan naar aanleiding van meerdere gebeurtenissen eindigen. Zo eindigt het vruchtgebruik bijvoorbeeld één jaar nadat er een woonbestemming aan de percelen is toegekend. Voor het vruchtgebruik hoeft verder geen vergoeding betaald te worden. Door de ontwikkelaar is € 158.823 betaald voor de drie percelen tezamen.

#### *Transactie 3*

De percelen (Heemstede B 9596 en 9599) zijn door Parck Manpad I B.V. en Synchron B.V. gekocht in 2006. Elke projectontwikkelaar heeft 50% van het eigendom. Door de ontwikkelaars is € 625.000,- betaald voor de twee percelen tezamen. In de akte van levering staan verder geen bijzonderheden.

#### *Transactie 4*

Het perceel (Heemstede B 9906) is door Parck Manpad I B.V. gekocht in 2003 van dezelfde oorspronkelijke eigenaren als in transactie 2. Ook deze verkoop is onder voorbehoud van vruchtgebruik door de verkopers onder dezelfde voorwaarden. Door de ontwikkelaar is € 338.871 betaald voor het perceel. Uiteindelijk is slechts € 136.134 uitbetaald aan de verkopers, omdat het resterende bedrag een verrekening was van een openstaande geldlening van de koper aan de verkopers.

#### *Transactie 5*

Het perceel (Heemstede B 10034) is tezamen met ander onroerend goed (o.a. in Lisse) door de gebroeders ten Hagen in 1989 in een besloten vennootschap ingebracht. Uit de akte van inbreng kan niet worden opgemaakt wat de marktwaarde van het perceel is. In het kadaster is vervolgens te vinden dat in 2002 (onder andere) de naam van de besloten vennootschap is gewijzigd van Gebroeders Ten Hagen Lisse B.V. naar Parck Manpad II B.V.. Of en hoe de overdracht van het eigendom heeft plaatsgevonden, is in de openbare registers niet te achterhalen. Niet bekend is ook of er nog steeds een relatie is tussen Parck Manpad II B.V. en de besloten vennootschap van de gebroeders ten Hagen. De koopsom van deze gronden en opstallen is dus niet openbaar bekend.

#### *Overzicht*

Op basis van de informatie in de openbare registers kan voor de vijf grondtransacties door projectontwikkelaars binnen het Manpadslaangebied onderstaand overzicht worden gemaakt. Voor transacties 1 t/m 4 is ruim € 1,8 miljoen betaald. De koopsom voor het perceel in transactie 5 is onbekend. De koopsom is voor transactie 4 mogelijk anders omdat volgens de akte een andere bedrag is uitbetaald.

Tot slot is van belang om op te merken dat in verschillende aktes van levering wordt verwezen naar een onderliggende koopovereenkomst. De inhoud van die koopovereenkomsten is niet openbaar beschikbaar. Het valt niet uit te sluiten dat in deze koopovereenkomsten aanvullende afspraken zijn gemaakt tussen koper en verkoper over eventuele nabetalingen of anderszins.

Transacties	Koopsom	Perceelgrootte (m2)	€ per m2
1	€ 711.369	44.790	€ 16
2	€ 158.823	8.839	€ 18
3	€ 625.000	15.630	€ 40
4	€ 338.871	18.605	€ 18
5	onbekend	27.993	onbekend
Totaal	€ 1.834.063	115.857	



## 5 Taxatie

### 5.1 SWOT-analyse

De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse van het object.

Tabel 3: SWOT-analyse

Sterkte:	Kansen:
<ul style="list-style-type: none"><li>- Goede en mooie locatie.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vraag naar woningbouwlocaties;</li><li>- Vraag naar woningen.</li></ul>
Zwakte:	Bedreigingen:
<ul style="list-style-type: none"><li>- Sterk verouderd;</li><li>- Niet alle percelen direct ontsloten.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Economische stagnatie;</li><li>- COVID-19;</li><li>- Prijsontwikkelingen.</li></ul>

### 5.2 Verhuur- en verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het getaxeerde wordt beoordeeld als goed, omdat de huidige staat en de beoogde ontwikkeling beiden inkomsten genererend is en er vraag is naar agrarische en ontwikkelgronden.

### 5.3 Waardebepaling

Deze waarderings zijn tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met alle aan ondergetekende bekende en voor de waarde van belang geachte factoren.

#### Marktwaarde

De getaxeerde waarde is – zoals reeds omschreven is bij de uitgangspunten – met behulp van Inkomstenbenadering, Vergelijkingsmethode tot stand gekomen. Hierbij is het afgeronde gemiddelde van beide waarderings gehanteerd.

Mede gelet op de vorenstaande beoordelingen waardeert ondergetekende de marktwaarde conform de voormelde opdracht op basis van prijspeil (datum), als volgt:

#### De huidige waarde in huidige staat

<b>Marktwaarde</b>	<b>: € 3.450.000,= (afgerond)</b>
<b>Zegge</b>	<b>: drie miljoen vierhonderd vijftigduizend euro</b>

**De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de agrarische waarde**

**Marktwaarde** : € 2.215.000,= (afgerond)  
**Zegge** : twee miljoen tweehonderd vijftienduizend euro

**De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling met optie aansluiting Herenweg**

**Marktwaarde** : € 3.590.000,= (afgerond)  
**Zegge** : drie miljoen vijfhonderd negentigduizend euro

**De waarde ten tijde van de verwerving van de projectontwikkelaars op basis van de beoogde ontwikkeling zonder optie aansluiting Herenweg**

**Marktwaarde** : 4.000.000,= (afgerond)  
**Zegge** : vier miljoen euro

**De waarde na realisering van de bouwplannen met optie aansluiting Herenweg**

**Marktwaarde** : € 8.275.000,= (afgerond)  
**Zegge** : acht miljoen tweehonderd vijftenzeventig duizend euro

**De waarde na realisering van de bouwplannen zonder optie aansluiting Herenweg**

**Marktwaarde** : € 8.910.000,= (afgerond)  
**Zegge** : acht miljoen negenhonderd tienduizend euro

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijlage. Tot het verstrekken van informatie zijn wij steeds bereid.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

Heerenveen, 7 februari 2022



Titel van het document	Publicatiestukken 2022 Parck Manpad I B.V.
Naam van de rechtspersoon	Parck Manpad I B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	5 maart 2024

Titel van het document	Publicatiestukken 2022 Parck Manpad I B.V.
Naam van de rechtspersoon	Parck Manpad I B.V.
Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2022
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2022
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja
Datum van vaststelling van de jaarrekening	5 maart 2024
Datum deponering	5 maart 2024

Titel van het document	Publicatiestukken 2022 Parck Manpad I B.V.
Naam van de rechtspersoon	Parck Manpad I B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	5 maart 2024

## INHOUD

Jaarverslag.....	2
Informatie over de rapportage en de rechtspersoon.....	2
Informatie over de rechtspersoon.....	2
Informatie over de rapportage.....	2
Enkelvoudige jaarrekening.....	3
Balans.....	3
Ondertekening van de jaarrekening.....	3

## Jaarverslag

## Informatie over de rapportage en de rechtspersoon

### Informatie over de rechtspersoon

Naam van de rechtspersoon	Parck Manpad I B.V.	2022
Rechtsvorm van de rechtspersoon	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	
Zetel van de rechtspersoon	Amsterdam	
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel	34133961	
Handelsnamen	Parck Manpad I B.V.	
Classificatie van de rechtspersoon op basis van de wettelijke groottecriteria	Micro	
SBI-code	Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte)	

Straatnaam NL	Ridderspoorweg	2022
Huisnummer NL	63	
Postcode NL	1032LL	
Vestigingsplaats NL	Amsterdam	

### Informatie over de rapportage

Titel van het document	Publicatiestukken 2022 Parck Manpad I B.V.	2022
Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2022	
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2022	
Startdatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2021	
Einddatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2021	
Rapportageperiode afwijkend van een jaar (J/N)	Nee	
Type grondslag	Fiscaal	
Rapporteringsvaluta van het document	Euro	
Datum van opmaak van de jaarrekening	5 maart 2024	
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja	
Datum van vaststelling van de jaarrekening	5 maart 2024	

## Enkelvoudige jaarrekening

### Balans

		31 december 2022	31 december 2021
Balans voor of na resultaatbestemming	Na resultaatbestemming		
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Overige vaste activa		€ 3.149.245	€ 2.475.555
Totaal van vaste activa		€ 3.149.245	€ 2.475.555
<b>Vlottende activa</b>			
Overige vlottende activa		€ 8.775	€ 3.415
Totaal van vlottende activa		€ 8.775	€ 3.415
Totaal van activa		€ 3.158.020	€ 2.478.970
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen		€ -1.040.265	€ -863.954
<b>Schulden</b>			
Schulden met een looptijd langer dan een jaar		€ 3.670.283	€ 2.594.589
Schulden met een looptijd van ten hoogste een jaar		€ 528.002	€ 748.335
Totaal van schulden		€ 4.198.285	€ 3.342.924
Totaal van passiva		€ 3.158.020	€ 2.478.970

### Ondertekening van de jaarrekening

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger A Pelt namens

2022  
A Pelt namens

Soort bestuurder of commissaris Bestuurder (huidig)  
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen Amsterdam  
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen 5 maart 2024  
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N) Ja

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger W.F.  
Roosendaal namens

2022  
W.F. Roosendaal namens

Soort bestuurder of commissaris Bestuurder (huidig)  
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen Amsterdam  
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen 5 maart 2024  
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N) Ja

Titel van het document	Publicatiestukken 2022 Parck Manpad II B.V.
Naam van de rechtspersoon	Parck Manpad II B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	5 maart 2024

Titel van het document	Publicatiestukken 2022 Parck Manpad II B.V.
Naam van de rechtspersoon	Parck Manpad II B.V.
Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2022
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2022
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja
Datum van vaststelling van de jaarrekening	5 maart 2024
Datum deponering	5 maart 2024

Titel van het document	Publicatiestukken 2022 Parck Manpad II B.V.
Naam van de rechtspersoon	Parck Manpad II B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	5 maart 2024

## INHOUD

Jaarverslag.....	2
Informatie over de rapportage en de rechtspersoon.....	2
Informatie over de rechtspersoon.....	2
Informatie over de rapportage.....	2
Enkelvoudige jaarrekening.....	3
Balans.....	3
Ondertekening van de jaarrekening.....	3

## Jaarverslag

## Informatie over de rapportage en de rechtspersoon

### Informatie over de rechtspersoon

		2022
Naam van de rechtspersoon	Parck Manpad II B.V.	
Rechtsvorm van de rechtspersoon	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	
Zetel van de rechtspersoon	Amsterdam	
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel	28008595	
Handelsnamen	Parck Manpad II B.V.	
Classificatie van de rechtspersoon op basis van de wettelijke groottecriteria	Micro	

		2022
Straatnaam NL	Ridderspoorweg	
Huisnummer NL	63	
Postcode NL	1032LL	
Vestigingsplaats NL	Amsterdam	

### Informatie over de rapportage

		2022
Titel van het document	Publicatiestukken 2022 Parck Manpad II B.V.	
Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2022	
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2022	
Startdatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2021	
Einddatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2021	
Rapportageperiode afwijkend van een jaar (J/N)	Nee	
Type grondslag	Fiscaal	
Rapporteringsvaluta van het document	Euro	
Datum van opmaak van de jaarrekening	5 maart 2024	
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja	
Datum van vaststelling van de jaarrekening	5 maart 2024	

## Enkelvoudige jaarrekening

### Balans

		31 december 2022	31 december 2021
Balans voor of na resultaatbestemming	Na resultaatbestemming		
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Overige vaste activa		€ 347.744	€ 347.980
Totaal van vaste activa		€ 347.744	€ 347.980
<b>Vlottende activa</b>			
Overige vlottende activa		€ 465.465	€ 446.376
Totaal van vlottende activa		€ 465.465	€ 446.376
Totaal van activa		€ 813.209	€ 794.356
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen		€ 808.442	€ 785.461
<b>Schulden</b>			
Schulden met een looptijd van ten hoogste een jaar		€ 4.767	€ 8.895
Totaal van schulden		€ 4.767	€ 8.895
Totaal van passiva		€ 813.209	€ 794.356

### Ondertekening van de jaarrekening

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger A. Pelt  
Soort bestuurder of commissaris  
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen  
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen  
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)

Bestuurder (huidig)  
Amsterdam  
5 maart 2024  
Ja

2022  
A. Pelt

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger W.F.  
Roosendaal  
Soort bestuurder of commissaris  
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen  
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen  
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)

Bestuurder (huidig)  
Amsterdam  
5 maart 2024  
Ja

2022  
W.F. Roosendaal