

Financiële analyse business case Gnephoek

Datum: 13 juni 2023

Inleiding

In het najaar van 2022 is de haalbaarheid van het zogenaamd Hockeystick model doorgerekend. Deze berekening was gebaseerd op normatieve uitgangspunten. Inclusief de ingecalculerde risico's bleek op dat moment de businesscase haalbaar.

Na de opdracht om het globale plan verder uit te werken tot het Contourenplan is het plan verder gebracht. De drie conceptuele uitgangspunten - 1. Bodem en water sturend - 2. Nieuwe Alphense stedelijkheid - 3. Duurzaam in transitie - hebben geleid tot het contouren plan.

De financiële analyse van dit plan is in opdracht van een consortium van grondeigenaren en de gemeente opgesteld door het onafhankelijk adviesbureau Metafoor Ruimte en Ontwikkeling. Het doorlopen proces, gehanteerde uitgangspunten en resultaten van deze analyse zijn gedeeld en besproken met PZH.

Deze notitie gaat in op de hoofdlijnen van de financiële analyse. De volgende aspecten worden achtereenvolgens belicht.

Leeswijzer

1. Feiten en cijfers
2. Ruimtegebruik Contourenplan
3. Programma, woningtypen, prijssegmenten, grondwaarde
4. Grondeigendom
5. Kosten civiele techniek
6. Kosten bovenwijkse voorzieningen en toerekenbaarheid
7. Economische parameters
8. Planning en fasering
9. Conclusies

Bijlage: beantwoording vragen PZH



1. Feiten & Cijfers

FEITEN

Totaal plangebied	212,5 Ha
Groen en Water	ca. 90 Ha (60 Ha natuurontwikkeling en 30 Ha groen en water in stedelijk gebied)
Hoofdinfrastructuur	ca. 11 Ha (incl 6 Ha groen) Aquaduct Heimanswetering Fietsbrug oude Rijn Kleine bypass Maximabrug – Heimanswetering
Woongebied	ca. 140 Ha
Dichtheid woningbouw	20 - 95 won/Ha (gemiddeld 40 won/Ha)
Aantal woningen	ca. 5500
Betaalbaarheid	30% sociaal en 30% betaalbaar (huur en koop) – 40% markt
Woningtypen	ca. 40% gestapeld – ca. 60% grondgebonden
Klimaatadaptief	120mm bui wordt binnen de Gnephoekpolder opgevangen
Mobiliteit	STOMP principe – parkeren gemiddeld 1,18 per woning

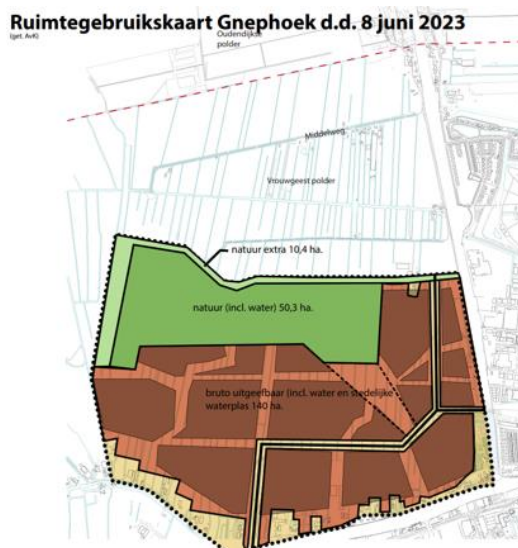
CIJFERS

INVESTERINGEN	-118,0 mln	Verwervingen en inbreng gronden
	-259,0 mln	Aanlegkosten binnenplans
	-25,1 mln	Hoofdinfrastructuur (binnenplan, 50% toerekenbaar)
	-85,7 mln	Hoofdinfrastructuur (buitenplans, 50% toerekenbaar)
	-10,5 mln	Tijdseffect (Rente, Index, NCW berekening)
TOTAAL investeringen	-498,3 mln	
DEKKING	451,0 mln	Grondwaarde woningbouw
	7,3 mln	Grondwaarde overige voorzieningen
	-27,3 mln	Deficit gebouwd parkeren
TOTAAL dekking	431,0 mln	
PROJECTSALDO	-67,3 mln	Subtotaal exclusief bijdragen
BIJDRAGEN	50,0 mln	Rijksbijdrage (subsidie voor Infrastructuur)
	4,4 mln	Bijdrage gemeente (saldo 50% bovenwijks +/- rijksbijdrage)
	4,4 mln	Bijdrage MP (verlaging inbrengwaarde naar € 37,50)
RESTANT	-8,5 mln	Taakstelling PPS

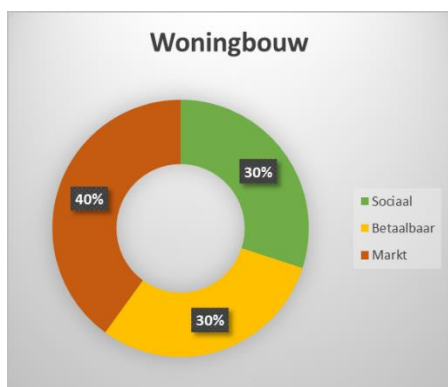
2. Ruimtegebruik Contourenplan

De stedenbouwkundige studie stuurt op een zo efficiënt mogelijk grondgebruik van het gebied. Dit leidt tot een ruimtegebruik met relatief compacte woongebieden in combinatie met meer ruimte voor groen en water als openbaar gebied.

Om de waarde van de woongebieden goed te kunnen beoordelen, is voor de haalbaarheidsanalyse het ruimtegebruik gebaseerd op voor partijen herkenbare ruimtelijke uitgangspunten. Op deze manier is getoetst of er voldoende ruimte beschikbaar is, passend bij de benodigde waarde creatie. Binnen het bruto woongebied wordt gerekend met voldoende groen, water en verharding wat past bij het beoogde woningbouwprogramma en kwalitatieve eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld klimaatadaptatie en parkeren.



3. Programma, woningtypen, segmenten en grondwaarde

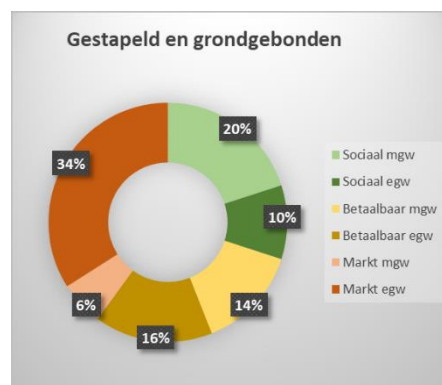


Het woningbouwprogramma in de financiële analyse is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek van Companen in combinatie met een verdeling van 30% sociaal, 30% betaalbaar en 40% markt.

De opbrengst van het 30% sociale segment is opgenomen conform het grondprijnsbeleid van de gemeente Alphen. Tevens wordt 30% in betaalbare huur of betaalbare koop gerealiseerd conform de op 27/1/22 vastgestelde gemeentelijke woonvisie 2021-2025.

De businesscase is gebaseerd op de realisatie van totaal (ca) 5.500 woningen. Het plan zal in de toekomst uit een grote diversiteit aan woningtypen en segmenten bestaan. Om te kunnen rekenen op globaal niveau is het aantal woningtypen beperkt en per type gekozen voor een passend gemiddelde binnen dat segment voor zowel de kavelmaat als de grondwaarde.

Uit het woning behoefte onderzoek blijkt ook dat er voor ca 40% van het woningbouwprogramma behoefte is aan appartementen. Dit geldt vooral voor het goedkopere segment. Daarom is de verhouding tussen gestapeld en grondgebonden gedifferentieerd per woningcategorie.

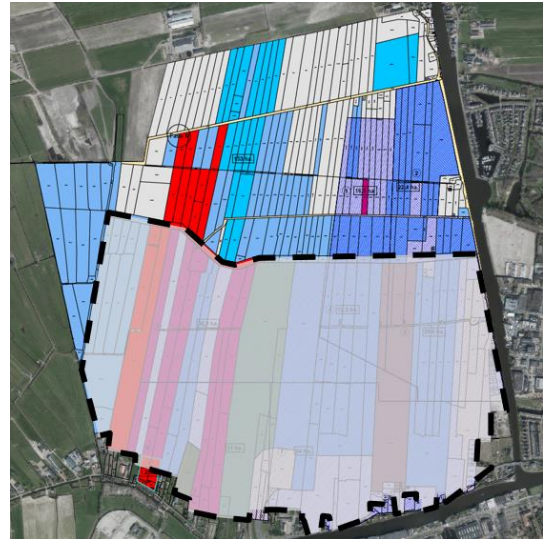


4. Gronden onder controle, gefaseerde inbreng en snelle start mogelijk

85% van de gronden binnen het plangebied zijn onder controle bij de gemeente en de betrokken marktpartijen. Dat betekent dat er nog slechts 15% van het gebied moet worden verworven. Dit betekent ook dat de start van de ontwikkeling hier niet van afhankelijk is.

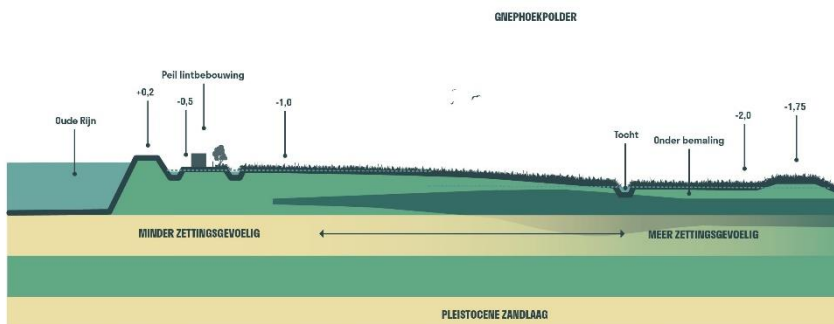
Voor de nog te verwerven bedrijven (bebouwde) percelen binnen de plangrens is door adviesbureau Gloudemans een deskundigenadvies inzake de volledige schadeloosstelling opgesteld. De uitkomsten zijn herleidbaar verwerkt in de businesscase.

De gronden van de grondeigenaren én de nog te verwerven agrarische percelen zijn ingerekend op basis van een complexwaarde (pp 1/1/2023) van € 40,- per m². Deze waarde is gebaseerd op vergelijkbare afspraken en referenties in de omgeving, waarbij gekeken is naar transacties en afspraken die zijn gemaakt voor gebieden met een woningbouwpotentie. Bij het bepalen van het bedrag is ook rekening gehouden met een gefaseerde inbreng van de gronden in de exploitatie, op het moment dat er een woningbouwtitel onherroepelijk is. Op deze manier blijft het risico van de gronden tot inbreng bij de grondeigenaren en wordt de financieringsbehoefte en het risico van de (toekomstige) PPS beperkt.



5. Actuele kosten civiele techniek

De kostenraming voor civiele techniek (bouw- en woonrijp maken) zijn geraamd door een extern civieltechnisch adviesbureau (Waalpartners) en zijn gebaseerd op de globale contouren met een normatieve invulling van de ruimte.



Belangrijk onderdeel van de totale kosten hebben betrekking op het bouwrijp maken. Het plan richt zich op bodem- en water sturend ontwerp. Dat houdt in dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de gebieden met de beste grondslag en zo min mogelijk ophoging. Om tot een

geschikte bouwlocatie te komen blijkt uit onderzoek dat traditioneel - en in lager gelegen gebieden partieel - ophogen de technisch, economisch en meest duurzame methode is. In de kostenraming is hier ook vanuit gegaan voor die gebieden waar dit noodzakelijk is.

De kosten voor de inrichting van het gebied na realisatie van de woningen (woonrijp maken) is gebaseerd op normatieve kengetallen. Vanwege het globale karakter (Contourenplan) is er uitgegaan van de kwaliteit die gemiddeld over het gehele gebied gelijk is. Specifiek voor het zogenaamde centrum of meer stedelijk gebied is rekening gehouden met aanvullende kosten, die bijvoorbeeld de inrichting van een dek boven parkeren of infrastructuur kan dekken.

6. Bovenwijkse (infrastructurele) voorzieningen en toerekenbaarheid

Inherent aan een gebiedsontwikkeling van deze omvang is het feit dat er ingrepen aan omliggende infrastructuur en de aansluitingen hierop onderdeel uitmaken van het haalbaarheidsonderzoek. Op

basis van het mobiliteitsonderzoek zijn de volgende grootschalige infrastructurele werken in de begroting opgenomen:

- **Fietsbrug** t.b.v. een hoogwaardige langzaam verkeersroute van en naar het centrum van Alphen (eerst bewegen dan bouwen) - buitenplans
- **Aquaduct** onder de Heimanswetering als onderdeel van de kleine bypass - buitenplans
- **Diverse** aanpassingen verbeteringen van **kruisingen** en **wegen** in de directe omgeving, om de nieuwe verkeersbewegingen van en naar de Gnephoek goed af te wikkelen - buitenplans
- **Verbindingsweg** van Maximabrug tot aan dit nieuwe Aquaduct, als onderdeel van de kleine bypass – binnenplans

BOVENPLANSE INVESTERINGEN

BUITENPLANS	-18,8 mln	Fietsbrug over de Oude Rijn
	-63,8 mln	Aquaduct Heimanswetering
	-3,0 mln	Aanpassingen wegen en kruisingen buiten plangebied
TOTAAL buitenplans	-85,7 mln	
BINNENPLANS	-25,1 mln	Hoofdinfrastructuur, verbinding Maximabrug met (nieuwe) Aquaduct Heimanswetering
TOTAAL INVESTERING	-110,8 mln	
DEKKING	56,4 mln	Gebiedsontwikkeling Gnephoek (€ 10.250 per woning)
	4,4 mln	Gemeente Alphen
	50,0 mln	Bijdrage Rijk (€ 9.000 per woning)
TOTAAL DEKKING	110,8 mln	

De investeringen voor deze ingrepen zijn opgenomen in de integrale businesscase. De gebiedsontwikkeling dekt € 56,4 mln. (ca. € 10.250,- per woning) van de totale investeringen. De gemeente draagt € 4,4 miljoen bij en het resterend deel wordt gedekt middels de gevraagde bijdrage van € 50 mln. vanuit het Rijk.

7. Economische parameters

Indices: Kosten 2,5% - opbrengsten 2,0%

De indexatie voor zowel de kosten als de opbrengsten zijn gebaseerd op langjarig gemiddelde. Het recente verleden heeft weliswaar een veel grilliger verloop van de prijsverandering gekend. Toch is de meest realistische aanname dat over een lange periode aangesloten wordt op het gemiddelde van ca 2 %. Wel is gekozen om voor de kosten iets hoger (2,5%) te gaan zitten dan voor de opbrengsten. Per saldo rekenen we met een negatief bedrag.

Rente 4,0%

Voor de rente is gekozen om uit te gaan van een financiering met overheidsgarantie. De verwachting is dat er een PPS opgericht zal worden voor de uitvoering van de grondexploitatie. Bij een deelname van de gemeente met een aandeel van minimaal 50% is het mogelijk om via de BNG de samenwerking te financieren.

8. Planning en fasering

Het uitgangspunt is om 4 jaar na start van de ruimtelijke procedures te kunnen starten met bouwrijp maken. Bij besluitvorming over de ontwikkeling in 2023, betekent dit dus dat er in 2027 gestart kan

worden. Er is in de berekening rekening gehouden met een afzet van gemiddeld 460 woningen per jaar. Met een voorbereidingstijd van 4 jaar, de start eerste fase bouwrijp maken in 2027 en afronding oplevering laatste fase woonrijp maken in 2040, betekent een totale doorlooptijd van ruim 18 jaar waarvan 14 jaar daadwerkelijke exploitatie.

Planning indicatief

Omschrijving	jaar																
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
RO procedures en voorbereiding																	
Bouwrijp maken																	
Oplevering woningen						460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
Fietsbrug (vb + uitv)																	
Inrichting openbaar gebied																	
Natuurgebied																	
Aquaduct (vb +uitv)																	

9. Conclusie: Betaalbaar en Uitvoerbaar

In het voorjaar van 2022 is het wensplan gepresenteerd, waarbij de op dat moment haalbare businesscase was doorgerekend op basis van ca. 9.000 woningen in zowel de Gnephoekpolder als de Vrouwgeestpolder (totaal ca 360 Ha plangebied) en met 60% betaalbare woningen.

Het onderzoek naar de haalbaarheid is in de zomer van 2022 bijgesteld naar een kleiner plangebied met een omvang van ca. 210 Ha, waarbij ongeveer 5.500 woningen een plek kregen, waarvan ook 60% betaalbaar. Ook deze businesscase is doorgerekend en bleek inclusief nog grote onzekerheden, haalbaar.

Het globale plan is ondertussen opgewerkt tot het voorliggende Contourenplan. We hebben voor het bepalen van de businesscase de uitgangspunten van 2022 gebruikt en i.c.m. bodem en water sturend vertaald naar 2023. We zijn ook bij deze doorrekening uitgegaan van 60% betaalbare woningen. Wanneer de het aandeel betaalbare woningen wordt verhoogd naar 65%, zal dit een negatief effect op de businesscase hebben van ca. € 15 - 20 mln.

Als onderdeel van dit Contourenplan zijn ook vele onderzoeken uitgevoerd op het gebied van onder andere bodem, water, mobiliteit en woningbehoefte. Deze onderzoeken maken deel uit van de financiële haalbaarheidsanalyse. Dat betekent dat de businesscase 2023 gebaseerd is op meer gedetailleerde informatie dan in 2022. Veel van de risico's die bij de globale analyse in 2022 zijn aangenomen, zijn in deze berekening ingerekend.

Bij het opstellen van de exploitatie is gebruik gemaakt van de meest recente marktinformatie. Door het planeconomische bureau in samen spraak met het civiel technisch bureau zijn veranderingen van de markt in de afgelopen maanden naar de actuele (nieuwe) kengetallen bijgesteld. Ten opzichte van het najaar van 2022 zijn de (bouw)kosten gestegen en de woningprijzen gedaald. Met deze informatie moet het resultaat van de doorrekening worden beoordeeld.

BUSINESSCASE

TOTAAL investeringen	-498,3 mln	
TOTAAL dekking	431,0 mln	
PROJECTSALDO	-67,3 mln	Subtotaal exclusief bijdragen
BIJDRAGEN	50,0 mln	Rijksbijdrage (subsidie voor Infrastructuur)
	4,4 mln	Bijdrage gemeente (saldo 50% bovenwijks +/- rijksbijdrage)
	4,4 mln	Bijdrage MP (verlaging inbrengwaarde naar € 37,50)
RESTANT	-8,5 mln	Taakstelling PPS

Op basis van de huidige uitgangspunten, gebaseerd op de actuele marktcijfers, resulteert de analyse in een saldo met een **betaalbaar en uitvoerbaar plan**. De taakstelling voor de PPS van € 8,5 mln. betekent dat gemeente en marktpartijen het vertrouwen hebben en aan de lat staan om voor dit tekort in de uitwerking van het contourenplan naar het masterplan een oplossing te vinden.

BIJLAGE

Beantwoording vragen Planeconoom PZH – bespreking 13-06-2023