

**Aan** Gemeente Bloemendaal  
**Ons contact** Simon van Dam

FAKTON  
CONSULTANCY

Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam  
E info@fakton.com  
P +31(0)10 300 6000

**Bank**  
NL74ABNA0578510332

**KvK Rotterdam**  
24.30.90.47

**BTW nr.**

fakton.com

## NOTITIE

**Kenmerk** 105308  
**Onderwerp** **Second opinion memo Next Vastgoed afkoop beheer en onderhoud Park Vogelenzang**

**Datum** 26-7-2018

---

## Inleiding

GGZ inGeest heeft het voornemen om de locatie Park Vogelenzang in de gemeente Bloemendaal te verkopen aan een (combinatie van) geïnteresseerde marktpartij(en). GGZ inGeest wil op het park een aantal ontwikkelvelden (met daarop gelegen vastgoed) verkopen. De ontwikkelvelden liggen in een groene parkachtige omgeving. GGZ inGeest heeft de gemeente Bloemendaal gevraagd of er interesse is om het eigendom van ca. 5 ha. gronden over te nemen. Deze gronden hebben deels een groene, parkachtige bestemming en deels gaat het om verharding voor de ontsluiting van de ontwikkelvelden. De gemeente Bloemendaal heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn, maar wel onder de voorwaarde dat GGZ inGeest een afkoopsom betaalt voor het beheer en onderhoud van de ca. 5 ha. grond. Dit is één van de resterende gesprekspunten tussen partijen in het kader van een op te stellen anterieure overeenkomst.

Op 2 mei 2018 hebben de gemeente Bloemendaal en GGZ inGeest gezamenlijk een vraagstelling geformuleerd met betrekking op het bepalen van de afkoopsom en -periode voor beheer en onderhoud openbaar gebied Park Vogelenzang. De vijf vragen luiden:

1. **Basis vanuit de wetgeving:** is in de Wro beoogd voornoemde kosten te verrekenen en waar is dat geborgd (voor zowel de anterieure overeenkomst als het exploitatieplan)?
2. **Vanuit referenties:** voor welke periode in jaren en indicatief voor hoeveel € per m<sup>2</sup> grond hebben gemeenten in Nederland bij vergelijkbare projecten de afgelopen 5 jaar in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen de kosten voor onderhoud na oplevering meegenomen?
3. **Kosten voor onderhoud bepalen:** de kosten voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte van Park Vogelenzang na oplevering te ramen op jaarbasis op basis van een gebruikelijk gemeentelijk onderhoudsniveau.
4. **Afkoopperiode:** welke periode van afkoop kan redelijkerwijs worden gehanteerd voor het beheer en onderhoud?
5. **Rente of disconteringsgetallen** te gebruiken bij de berekening van de netto contante waarde van de afkoopsom refereren aan vergelijkbare projecten.



GGZ inGeest heeft Next Vastgoed Consultancy BV gevraagd om deze vijf vragen te beantwoorden. Op 10 juli 2018 heeft NEXT Vastgoed hiervoor een memo aangeleverd. De gemeente Bloemendaal heeft Fakton gevraagd om een second opinion uit te brengen op het memo van NEXT Vastgoed. Deze notitie geeft daar invulling aan.

## Uitgangspunten

Het memo van NEXT Vastgoed geeft ons aanleiding om voorafgaand aan de beantwoording van de vijf vragen enkele opmerkingen te maken:

1. Het valt op dat in de memo van NEXT Vastgoed op diverse plaatsen achtergrondinformatie over gebruikte referenties ontbreekt. Dat wil niet zeggen dat de gebruikte referenties onjuist of onvolledig zijn, maar het ontbreekt aan informatie om daarover te oordelen. Daarnaast zijn aantallen en gebruikte cijfers in het memo van NEXT Vastgoed in veel gevallen niet goed te herleiden. Wij reageren in onze beoordeling daarom lang niet altijd op de gebruikte getallen en uitgangspunten van NEXT Vastgoed, maar baseren ons vooral op eigen informatie en referenties.
2. Dit vraagstuk gaat over het overdragen van openbare ruimte die geen ontwikkelpotentie heeft of zal krijgen. Dat maakt dat de gemeente bij de overname van dergelijke gebieden langjarig met kosten wordt geconfronteerd, zonder dat daar opbrengsten tegenover staan. In dergelijke gevallen ligt het betalen van een passende afkoopsom op basis van een realistische afkoopperiode voor de hand. Voor een deel gaat het over de overdracht van bestaande verharding, die (in opgewaardeerde vorm) gaat fungeren als ontsluiting van de ontwikkelvelden. Het overige deel heeft en behoudt een groene parkachtige inrichting.
3. Het voornemen is dat de gemeente Bloemendaal het gebied langjarig gaat onderhouden. In dat geval ligt niet alleen een vergoeding voor de kosten voor beheer en instandhouding voor de hand, maar ook een vergoeding voor vervangingsinvesteringen (grootschalig onderhoud). Om tot een realistische afkoopsom te komen, dienen deze aspecten worden meegenomen in de overweging.

## Vraag 1: Basis vanuit de wetgeving

GGZ inGeest en de gemeente Bloemendaal stellen rond de ontwikkeling van Park Vogelenzang een anterieure overeenkomst op. Het ligt voor de hand om in deze overeenkomst, los van verplichte elementen, alle afspraken die partijen rond de ontwikkeling wensen te maken vast te leggen. Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst op vrijwillige basis, die daarvoor ruimte biedt.

De vraag of in de Wro is beoogd om voornoemde kosten te verrekenen is wellicht niet helemaal de juiste vraag. Verondersteld mag worden dat de Wro niet specifiek regelt dat langjarig beheer- en onderhoudskosten bij overdracht van gronden kunnen worden verrekend. Echter, in de Wro is evenmin beoogd om de voornoemde kosten niet te verrekenen. Omdat er sprake is van een transactie tussen partijen op vrijwillige basis hebben we te maken met een vraagstuk waar de Wro zich niet specifiek over uitspreekt.



We hebben de vraag om die reden enigszins gewijzigd: *'Biedt de Wro de mogelijkheid voor partijen om over de verrekening van voornoemde kosten afspraken te maken?'*. Het antwoord daarop is ja. De anterieure overeenkomst biedt partijen alle ruimte om over de verrekening van beheer- en onderhoudskosten afspraken te maken in het geval van een grondoverdracht.

GGZ inGeest zou zich op het standpunt kunnen stellen dat zij op dit punt geen anterieure overeenkomst wenst te sluiten. Zonder anterieure overeenkomst zou de gemeente alleen kunnen teruggevallen op de kostenverhaalsmogelijkheden van een exploitatieplan. In een exploitatieplan ligt geen directe basis voor het verrekenen van kosten voor beheer en onderhoud. Deze kosten zijn immers niet opgenomen in de kostensoortenlijst, die verplichtend werkt bij kostenverhaal in het kader van een exploitatieplan.

De gemeente is echter niet verplicht om het eigendom, beheer en onderhoud van de openbare ruimte van de ca. 5 ha. van GGZ inGeest over te nemen. Dat betekent dat de gemeente af zou kunnen zien van het overnemen van de 5 ha., als de voorwaarden waaronder de grond wordt overgedragen voor de gemeente ongunstig zijn (lees: geen marktconforme vergoeding ontvangen voor het permanent overnemen van het beheer en onderhoud).

Het ligt voor de hand dat de gemeente afspraken wenst te maken over een realistische (marktconforme) afkoopsom. De anterieure overeenkomst biedt een goede mogelijkheid om hierover afspraken vast te leggen.

## Vraag 2: Referenties voor afkoopsom en -periode

NEXT Vastgoed voert als antwoord op deze vraag veel referenties aan. Uit de beschrijving van de referenties blijkt in de meeste gevallen onvoldoende om wat voor type gebied het gaat (openbare ruimte liggend in of ten dienste van ontwikkelvelden of openbare ruimte daar buiten). De indruk wordt gewekt dat een aantal referenties gaat over de overname van de openbare ruimte in ontwikkelvelden na afronding van een ontwikkeling (of deelgebied daarvan). Dat is een andere situatie dan wanneer de grond buiten een ontwikkelveld ligt en niet door een ontwikkelaar wordt ontwikkeld. Het ontbreekt aan de juiste nuances om de genoemde referenties goed te kunnen beoordelen.

Wij benadrukken in dat kader graag dat als de grond in eigendom is van een ontwikkelaar, deze de langjarige kosten voor beheer en onderhoud van gebieden buiten ontwikkelvelden als grote kostenpost inrekent. De ontwikkelaar gaat in dat geval op zoek naar opbrengsten om deze kosten te dekken. De referentie die Next Vastgoed aandraagt met Park in Sancta Maria Noordwijkerhout (aandelen bij bewoners) is daar een voorbeeld van, maar wij treffen dat ook in eigen projecten aan. In een van onze projecten begeleiden wij een combinatie van marktpartijen bij de tender voor de verwerving van een landgoed. De kosten voor het beheer en onderhoud drukken (fors) op het resultaat en verlagen het beoogde biedingsbedrag. Dat zou ook het geval zijn als de 5 ha. grond niet door de gemeente wordt overgenomen, in eigendom van GGZ inGeest blijft en dan wordt mee verkocht met het Park Vogelenzang.

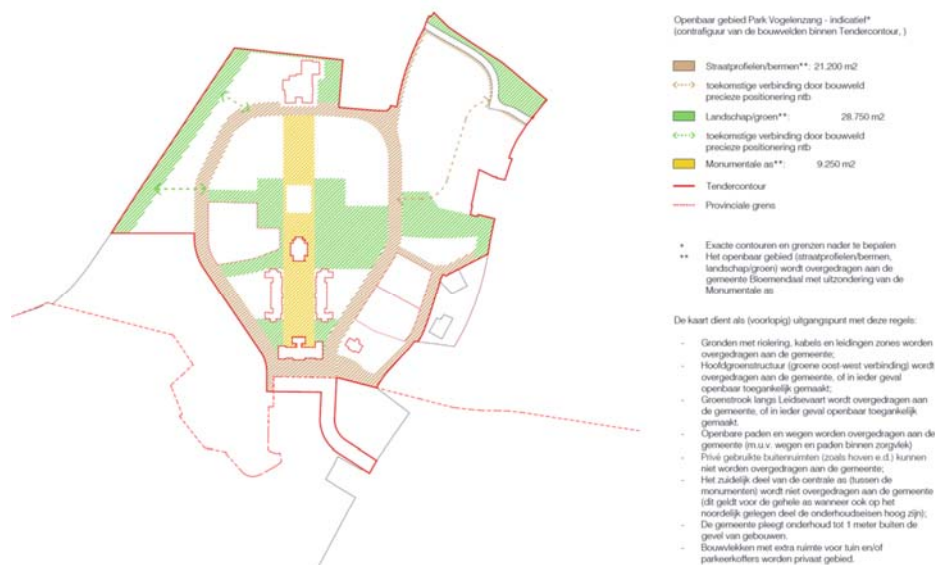
Wij baseren ons op de onderstaande referenties, die (al dan niet op onderdelen) naar onze mening goed vergelijkbaar zijn met het beheer en onderhoud van openbare ruimte buiten de ontwikkelvelden in Park Vogelenzang. Daar waar de referentie deels past bij deze casus, brengen we ter verduidelijking nuanceringen aan.



## FAKTON CONSULTANCY

- De gemeente Heemstede ontvangt in project De Slottuin een afkoopsom van €1,1 per m<sup>2</sup>/jaar voor het beheer en onderhoud van de bestrating en groenvoorzieningen voor een afkoopperiode van 20 jaar. Deze referentie is ook benoemd door NEXT Vastgoed en naar onze mening goed vergelijkbaar.
- De gemeente Heemstede heeft het beleid om bij de overname van groengebieden buiten ontwikkelvelden een afkoopperiode van 20 jaar af te spreken.
- Op basis van de onderhoudskosten van de gemeente Bloemendaal komen we uit op een afkoopsom van €0,80 per m<sup>2</sup>/jaar voor het beheer en onderhoud van de bestrating en groenvoorzieningen voor een afkoopperiode van 20 jaar, inclusief groot onderhoud op €1,27 per m<sup>2</sup>/jaar.
- Gemeente Gooise Meren betaalt een natuurbeherende instantie voor de overdracht van het openbare groen buiten de ontwikkelvelden in het project Landgoed Nieuw-Cruysbergen te Bussum een afkoopsom van €0,06 per m<sup>2</sup>/jaar voor het beheer en onderhoud voor een afkoopperiode van 20 jaar. Dit heeft enkel betrekking op het openbare park gedeelte (met een sterk natuurlijk karakter) en niet op de openbare ruimte rondom de huizen (waarvoor de nieuwe bewoners van 50 woningen een eenmalige afkoopsom hebben betaald die het beheer en onderhoud langjarig dekt).
- De gemeente Westergouwe wil een groen/blauwe recreatieve zone van ca. 45 ha. permanent overdragen aan een natuur beherende instantie. Partijen gaan uit van een afkoopperiode van 30 jaar af. De jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud van €50.000,- zijn beduidend lager dan bij een landgoed. Dat komt omdat het de overdracht van natuur betreft. De overdracht van een landgoed vereist veel intensiever onderhoud dan de overdracht van een natuurgebied.

De genoemde referenties hebben vooral betrekking op het afkopen van openbare ruimte op landgoederen en in groene parkachtige omgevingen. In basis geldt dit uitgangspunt ook voor Park Vogelenzang, in ieder geval voor de gebieden die in onderstaande figuur zijn aangeduid als landschap/groen. Daarvoor ligt op basis van bovenstaande referenties een afkoopperiode van 20 jaar voor de hand.





Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de circulaire ontsluiting van de ontwikkelvelden in het gebied (de straatprofielen en bermen in bovenstaande figuur) een directe relatie heeft met de toekomstige ontwikkeling van woningbouw. In dat geval is een andere afkoopperiode goed denkbaar. Onze ervaring is dat in ontwikkelgebieden voor woningbouw na afronding van deelgebieden de openbare ruimte om niet aan de gemeente te overdragen en wordt afgekocht voor periodes variërend van 0 tot 10 jaar.

### Vraag 3: Kosten voor onderhoud

Aan de hand van verschillende referenties hebben wij in een bandbreedte de beheerkosten voor groen en verharding per vierkante meter bepaald. Daarnaast hebben we inzichtelijk gemaakt welke kosten gepaard gaan met vervangingsinvesteringen en groot onderhoud van groen en verharding. Uitgangspunt daarbij is dat jaarlijks geld wordt gereserveerd, waarmee wordt gespaard om investeringen te kunnen doen op het moment dat ze nodig zijn. De kosten zijn gebaseerd op eenheidsprijzen voor beheer en dagelijks onderhoud van de gemeenten Bloemendaal, Naarden, Heemstede en Rotterdam. In onderstaande tabel is in een bandbreedte weergegeven wat de jaarlijkse kosten zijn voor het beheer en vervanging van groen en het beheer en vervanging (groot onderhoud) van verharding.

	Laag	Hoog
Aantal m2 te beheren gebied Park Vogelenzang	49.950	49.950
Percentage groen 5 ha. Park Vogelenzang	58%	58%
Aantal m2 te beheren groen	28.750	28.750
Kosten beheer en instandhouding groen per m2 per jaar	€ 0,60	€ 1,00
Kosten vervanging groen per m2 per jaar	€ 0,05	€ 0,10
<b>Bandbreedte kosten beheer en vervanging groen per jaar</b>	<b>€ 18.688</b>	<b>€ 31.625</b>
Percentage verharding 5 ha. Park Vogelenzang	42%	42%
Aantal m2 te beheren verharding	21.200	21.200
Kosten beheer en instandhouding verharding per m2 per jaar	€ 0,75	€ 1,20
Kosten vervanging verharding per m2 per jaar	€ 0,75	€ 1,25
<b>Bandbreedte kosten beheer en vervanging verharding per jaar</b>	<b>€ 31.800</b>	<b>€ 51.940</b>

In deze prijs is geen rekening gehouden met zaken als straatmeubilair en onderhoud aan bomen. Aparte kostenposten voor vegen en blad ruimen komen wij in de meeste referenties niet tegen.

De bandbreedte van de beheer- en onderhoudskosten per m2 per jaar is gebaseerd op een weging van meerdere referenties. De hoogte van deze kosten wordt met name bepaald op basis van het aantal activiteiten dat onder de beheerkosten wordt gerekend (dat verschilt in de opstellingen van verschillende referenties) en de frequentie waarin het onderhoud plaatsvindt. Om die reden werken wij met een bandbreedte in de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten per m2. De afweging of voor de locatie Park Vogelenzang de onderkant of de bovenkant van de bandbreedte moet worden aangehouden, kan dus met name afhankelijk worden gesteld van de frequentie waarin beheer en onderhoud plaatsvindt (bijvoorbeeld hoe vaak het gras wordt gemaaid) en het aantal activiteiten dat onder de beheer- en onderhoudskosten wordt gerekend (bijvoorbeeld vegen en blad ruimen).



## Vraag 4: Afkoopperiode

Onze ervaring is dat in ontwikkelgebieden voor woningbouw na afronding van deelgebieden het beheer en onderhoud van de openbare ruimte wordt afgekocht voor periodes variërend van 0 tot 10 jaar. Onze ervaring met natuurgebieden is dat afkoop (door natuur beherende instanties) voor een periode van 30 jaar wordt geregeld. We hebben meerdere referenties van landgoederen of projecten met een vergelijkbare groene parkachtige inrichting die een periode van 20 jaar als afkoopperiode hebben:

- Gemeente Bloemendaal 20 tot 25 jaar
- Gemeente Heemstede 20 jaar
- Gemeente Gooise Meren 20 jaar (landgoed Nieuw-Cruysbergen te Bussum)

Wij zijn van mening dat een afkoopperiode voor het afkopen van het beheer en onderhoud van een groen ingericht landschap buiten ontwikkelvelden op een landgoed (parkachtige omgeving) van 20 jaar realistisch is. Wij beschouwen de circulaire ontsluiting van de ontwikkelvelden in het gebied (de straatprofielen en bermen) als onderdeel van openbare ruimte behorende bij een woningbouwontwikkeling. Wij achten een afkoopperiode van 5 jaar voor beheer en onderhoud daarvan als realistisch.

## Vraag 5: Rente of disconteringsgetallen

De hoogte van rente- of disconteringsvoeten hangt samen met de reguliere renteontwikkeling in de markt. Wij constateren dat de rente in de huidige markt een laag niveau kent. Op basis van dit uitgangspunt achten wij de door NEXT Vastgoed genoemde disconteringsvoet van 2% niet irreëel. Rekening houdend met de lange afkoopperiode die wij realistisch achten en de gemiddelde kostenstijging op beheer, instandhouding en onderhoud van landgoederen (2%) zijn wij van oordeel dat een disconteringsvoet van 3% ook reëel is. Daarmee rekenen wij in het voordeel van GGZ inGeest, omdat een hogere disconteringsvoet tot een lagere totale afkoopsom leidt.

## Conclusie

De gronden waarop de circulaire ontsluiting van de ontwikkelvelden in het gebied hebben een relatie met de toekomstige ontwikkeling van woningbouw. De gronden met een groene parkachtige inrichting die GGZ inGeest aan de gemeente Bloemendaal wenst over te dragen zullen nooit meer een ontwikkelpotentie hebben en maken geen onderdeel uit van een ontwikkelveld in een ontwikkelproject. Het betreft grond op een landgoed, dat redelijk intensief moet worden beheerd en waarop langjarig vervangingsinvesteringen en kosten voor groot onderhoud aan de orde zijn.

Op basis van onze analyse komen wij tot de volgende uitgangspunten:

- Gezien het vrijwillige karakter waarin afspraken over de overdracht van de gronden tussen GGZ inGeest en de gemeente Bloemendaal tot stand komt, biedt de Wro middels de anterieure overeenkomst een goede manier om afspraken vast te leggen.
- Een afkoopperiode van 20 jaar achten wij realistisch voor de gronden die nu al een groene parkachtige inrichting hebben en deze in de toekomst blijven behouden.
- De jaarlijkse kosten voor beheer en vervanging van 28.750 m2 landschap/groen op Park Vogelenzang berekenen wij in een bandbreedte tussen € 18.688,- en € 31.625,-.
- Voor de gronden waarop de circulaire ontsluiting van de ontwikkelvelden is gelegen achten wij een afkoopperiode van 5 jaar realistisch.
- De jaarlijkse kosten voor beheer en vervanging van 21.200 m2 verharding op Park Vogelenzang berekenen wij voor deze locatie in een bandbreedte tussen € 31.800,- en € 51.940,-



FAKTON CONSULTANCY

- Wij kunnen ons in de huidige markt voorstellen dat de jaarlijkse kosten met een kostenstijging van 2% per jaar worden verhoogd en rekening wordt gehouden met een rente / disconteringsvoet van 3%.

Deze uitgangspunten leiden tot een afkoopsom voor het beheer en vervanging van groen en verharding in een bandbreedte tussen **€ 497.148,- tot € 832.131,-**. De genoemde bedragen zijn netto contant gemaakt op prijspeil 1 januari 2018.

	Laag	Hoog
Kostenstijging	2%	2%
Rente / discontovoet	3%	3%
<b>Jaarlijkse kosten beheer en onderhoud groen</b>		
Jaarlijkse kosten beheer en onderhoud groen	€ 18.688	€ 31.625
Afkoopperiode groen	20	20
<b>Totaal kosten beheer en onderhoud groen NCW</b>	<b>€ 341.206</b>	<b>€ 577.425</b>
<b>Jaarlijkse kosten beheer en onderhoud verharding</b>		
Jaarlijkse kosten beheer en onderhoud verharding	€ 31.800	€ 51.940
Afkoopperiode verharding	5	5
<b>Totaal kosten beheer en onderhoud verharding NCW</b>	<b>€ 155.942</b>	<b>€ 254.706</b>
<b>Totaal kosten beheer en onderhoud groen en verharding NCW</b>	<b>€ 497.148</b>	<b>€ 832.131</b>