Financiële analyse - Gnephoek

Managementsamenvatting business case (Masterplan 2025)

Datum: 29 september 2025

Inleiding

In september 2025 is het Masterplan Gnephoek afgerond. Dit plan vormt het integrale en richtinggevende kader voor de gebiedsontwikkeling van de Gnephoek in Alphen aan den Rijn. Het Masterplan bouwt voort op het contourenplan uit 2023 en is op tal van onderdelen verdiept en verbreed.

De centrale uitgangspunten zijn: bodem en water sturend, nieuwe Alphense stedelijkheid, duurzaam in transitie en een inclusieve samenleving. De financiële analyse is geactualiseerd op basis van de definitieve grondexploitatie (versie 27-9-2025), waarin de nieuwste inzichten uit stedenbouw, duurzaamheid, mobiliteit en markt zijn verwerkt. De analyse is opgesteld in opdracht van het samenwerkingsverband van grondeigenaren en de gemeente.

In deze notitie worden de hoofdlijnen van de financiële analyse toegelicht, met aandacht voor de belangrijkste uitgangspunten, parameters, resultaten en risico's. De samenvatting is bedoeld als onderbouwing voor besluitvorming en als basis voor de verdere uitwerking van de publiek-private samenwerking (PPS).

<u>Leeswijzer</u>

1. Feiten en cijfers
2. Ruimtegebruik contouren Plan
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
10. Colofon

1. Feiten & Cijfers

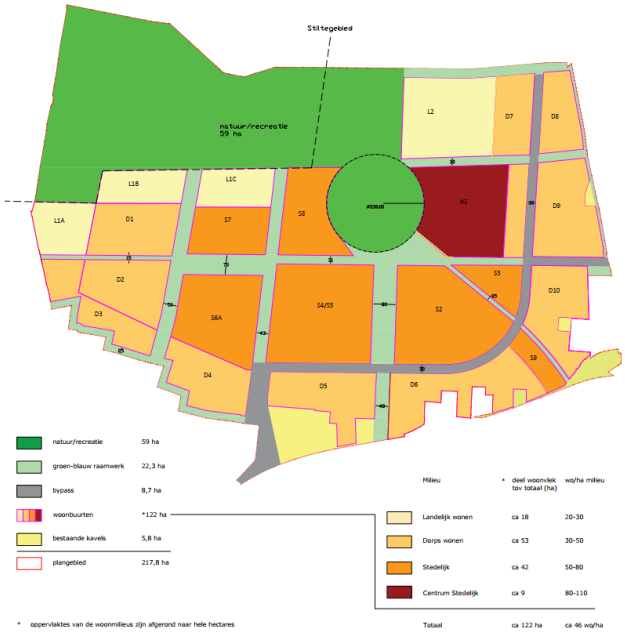
FEITEN	
Totaal plangebied	212,5 Ha
Natuurlijk Raamwerk (105 Ha)	59 Ha natuurontwikkeling 22,3 Ha Groen-blauw raamwerk *3,7 Ha in Hoofdinfrastructuur* *20 Ha in Woongebied*
Hoofdinfrastructuur (8,7 Ha)	Aquaduct Heimanswetering 2x1 Fietsbrug oude Rijn Kleine bypass Maximabrug – Heimanswetering 2x1 *(incl 3,7 Ha Natuurlijk raamwerk)*
Woongebied (122 Ha)	122 Ha - 4 leefmilieus *(incl 20 Ha Natuurlijk raamwerk)*
Dichtheid woningbouw	25 - 90 won/Ha (gemiddeld 46 won/Ha)
Aantal woningen	5.600
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 1,09 per woning

BUSINESSCASE		
INVESTERINGEN	-118,1 mln	Verwervingen en inbreng gronden
	-319,4 mln	Aanlegkosten binnenplans *
	-18,3 mln	Hoofdinfrastructuur (binnenplan, 50% toerekenbaar)*
	-97,5 mln	Hoofdinfrastructuur (buitenplans, 50% toerekenbaar)
TOTAAL investeringen	**-553,3 mln**	
	515,2 mln	Grondwaarde woningbouw
	11,1 mln	Grondwaarde overige voorzieningen
	-34,3 mln	Deficit gebouwd parkeren
	4,4 mln	Overige opbrengst
TOTAAL dekking	**496,4 mln**	
Nominaal saldo	**-56,9 mln**	
	2,5 mln	Tijdseffect (Rente, Index, NCW berekening)
PROJECTSALDO	**-54,4 mln**	**Subtotaal exclusief bijdragen**
BIJDRAGEN	50,3 mln	Rijksbijdrage (subsidie voor Infrastructuur)
	4,6 mln	Bijdrage gemeente (Raadsbesluit)
	54,9 mln	€ 9.800 per woning
TOTAAL SALDO	**0,5 mln**	

Het Masterplan Gnephoek omvat een plangebied van circa 229 hectare, waarvan het bruto exploitatiegebied circa 212,5 hectare beslaat. Van het totale gebied is 71 hectare (33%) uitgeefbaar voor woningbouw en andere functies. Daarnaast is er 65 hectare (31%) gereserveerd voor groen, 40

hectare (19%) voor water en 36 hectare (17%) voor verharding, inclusief mobiliteitshubs. De netto dichtheid van het woongebied bedraagt circa 46 woningen per hectare, wat aansluit bij de ambitie van compacte, gemengde buurten met een hoge leefkwaliteit. De totale woningproductie bedraagt 5.600 woningen, verdeeld over verschillende segmenten en woningtypen. De exploitatieperiode loopt tot en met 2041.

2. Ruimtegebruik Masterplan



De stedenbouwkundige opzet van het Masterplan is gebaseerd op een integrale lagenbenadering, waarin bodem/water, ecologie, stedelijkheid en samenleving samenkomen. Het ruimtegebruik is efficiënt en toekomstgericht ingericht, met compacte woongebieden die worden omgeven door een robuust natuurlijk raamwerk van groen en water.

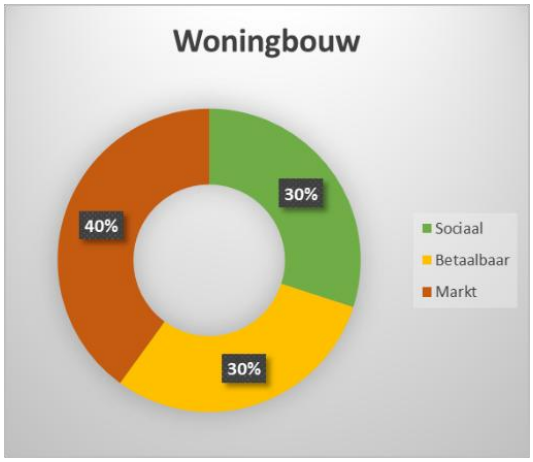
De inrichting is afgestemd op de draagkracht van de bodem, klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Binnen het bruto woongebied wordt gerekend met voldoende ruimte voor groen, water en verharding, passend bij het beoogde woningbouwprogramma en de kwalitatieve eisen op het gebied van klimaatadaptatie, mobiliteit en parkeren. Het ruimtegebruik is hierbij gebaseerd op normatieve kengetallen, die stedenbouwkundig zijn getoetst.

De buurten zijn gevarieerd van karakter, met aandacht voor sociale cohesie, ontmoeting en een zachte overgang tussen stad en landschap. De hoofdstructuur van het gebied bestaat uit een mix van te handhaven structuren, nieuwe woongebieden, natuur, groen en water, waarbij de verhouding tussen uitgeefbaar, openbaar en natuur zorgvuldig is afgestemd op de ambities van het Masterplan.

3. Programma, woningtypen, segmenten en grondwaarde

Woningbouwprogramma

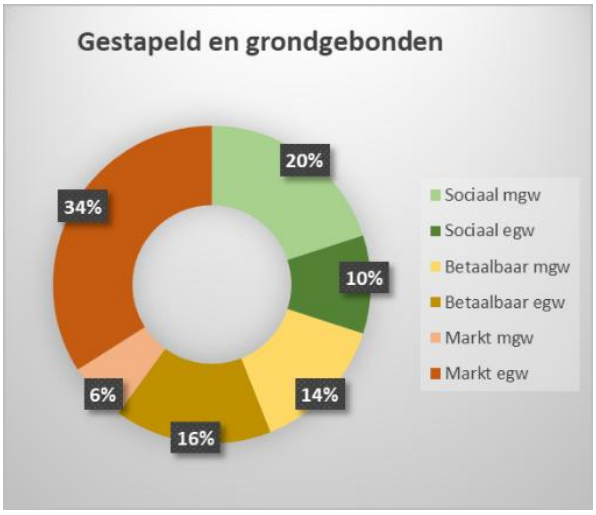
Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de actuele woningbehoefte en demografische ontwikkelingen in Alphen aan den Rijn en de regio. De verdeling is als volgt: 30% sociaal (1.680 woningen), 30% middenduur (1.680 woningen) en 40% duur/vrije sector (2.240 woningen).



Binnen deze segmenten is er een mix van grondgebonden woningen (60%) en appartementen (40%), afgestemd op de vraag van verschillende doelgroepen, waaronder starters, gezinnen, ouderen en mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte.

De grondprijzen binnen het Masterplan Gnephoek zijn sterk gedifferentieerd naar zowel het woningsegment als het type woning. Deze differentiatie sluit aan bij het gemeentelijk beleid en de actuele marktomstandigheden, en draagt bij aan een evenwichtige en haalbare businesscase.

Voor het sociale segment (30%) bedraagt de gemiddelde grondprijs per woning afgerond € 22.000. Dit bedrag weerspiegelt het gemeentelijk beleid om sociale woningbouw betaalbaar te houden en sluit aan bij de afspraken over grondprijzen voor sociale huur. Voor het middensegment, waarin betaalbare koop- (18%) en huurwoningen (12%) worden gerealiseerd, ligt de gemiddelde grondprijs per woning op circa € 74.000. In het duurdere segment, de vrije sector (40%), bedraagt de gemiddelde grondprijs per woning € 160.000. Deze hogere grondwaarde is marktconform en weerspiegelt de hogere opbrengsten en grotere kavels in dit segment.



Naast de segmentatie naar prijsklasse is er ook een duidelijk onderscheid tussen appartementen en grondgebonden woningen. De gemiddelde grondprijs voor een appartement bedraagt € 32.000 per woning. Dit lagere bedrag hangt samen met de hogere dichtheid en het efficiëntere ruimtegebruik van gestapelde bouw. Voor grondgebonden woningen ligt de gemiddelde grondprijs aanzienlijk hoger, namelijk op € 133.250 per woning. Dit verschil is te verklaren door de grotere kavels, lagere dichtheid en hogere marktwaarde van grondgebonden woningen.

Een bijzonder aspect van het Masterplan is de inzet op biobased bouwen. Binnen het programma wordt circa 30% van de appartementen en 50% van de grondgebonden woningen gerealiseerd met 30% biobased materialen. Hoewel dit leidt tot een iets lagere grondwaarde vanwege hogere bouwkosten, sluit deze keuze naadloos aan bij de duurzaamheidsambities van het plan. Biobased bouwen draagt bij aan CO_2-reductie, circulaire materiaalstromen en een gezonde leefomgeving.

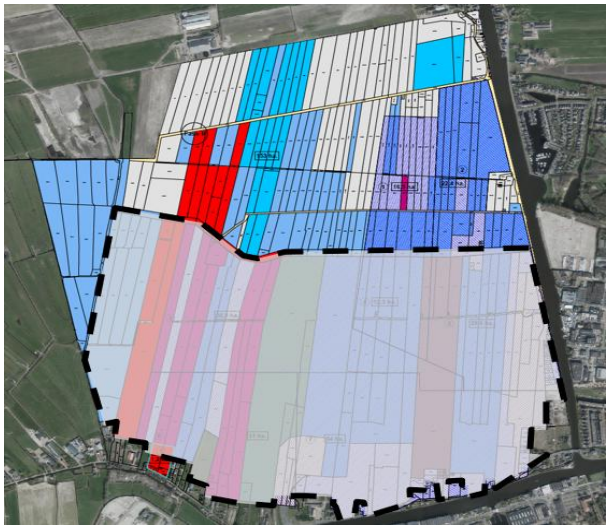
Deze gedifferentieerde grondprijzen vormen een belangrijk uitgangspunt voor de financiële haalbaarheid en de verdeling van de maatschappelijke opgave over de verschillende segmenten en woningtypen binnen het Masterplan Gnephoek.

Overige opbrengsten

Naast de opbrengsten uit woningbouw draagt het Masterplan ook op andere manieren bij aan het financiële resultaat van de grondexploitatie. Binnen het plan is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke en commerciële functies die niet alleen van waarde zijn voor de leefbaarheid van het gebied, maar ook een directe financiële bijdrage leveren aan de businesscase.

Zo wordt binnen het programma voorzien in de realisatie van onderwijsvoorzieningen, maatschappelijke functies, kinderopvang en overige commerciële voorzieningen zoals een supermarkt en kleinschalige bedrijvigheid. De opbrengsten uit deze functies zijn opgenomen in de grondexploitatie en bedragen gezamenlijk ruim € 11 miljoen. Dit omvat onder andere een opbrengst van circa € 3,9 miljoen uit onderwijs, € 2,1 miljoen uit maatschappelijke functies, € 650.000 uit BSO en kinderopvang,

€ 2,1 miljoen uit de supermarkt en € 2,25 miljoen uit overige commerciële functies zoals kantoren, dienstverlening en sport.



Daarnaast zijn er bijdragen opgenomen. De provincie levert een bijdrage van € 100.000 in het kader van de MER-procedure, en marktpartijen dragen € 1,2 miljoen bij aan de plankosten. Ook is een bijdrage voor de aansluitkosten voor riolering meegenomen: voor appartementen is gerekend met een bijdrage van € 250 per woning, en voor grondgebonden woningen met € 750 per woning.

Deze opbrengsten onderstrepen het multifunctionele karakter van de gebiedsontwikkeling en dragen bij aan een solide financiële basis. Ze laten zien dat het Masterplan niet alleen inzet op wonen, maar ook op voorzieningen en maatschappelijke functies. Daarmee versterken de overige opbrengsten zowel de haalbaarheid als de maatschappelijke waarde van het plan.

Parkeeroplossing en financiële impact

Het Masterplan Gnephoek kiest voor een toekomstgerichte en gebiedsgerichte parkeeroplossing, die aansluit bij de ambities op het gebied van duurzaamheid, ruimtegebruik en leefkwaliteit. Parkeren wordt niet uitsluitend op eigen terrein opgelost, maar grotendeels collectief en openbaar georganiseerd, met een combinatie van maaiveld parkeren en gebouwde voorzieningen.

Voor (dure koop) appartementen is in de financiële onderbouwing rekening gehouden met gebouwd parkeren, bijvoorbeeld in de vorm van dek- of stallingsgarages. Daarnaast wordt voor een deel van de totale parkeerbehoefte voorzien in openbare parkeerhubs, die verspreid over het gebied worden gerealiseerd. Deze hubs dragen bij aan een autoluwe inrichting van de woonbuurten, stimuleren gedeeld gebruik en maken dubbel ruimtegebruik mogelijk (bijvoorbeeld met daktuinen of voorzieningen).

Hoewel deze oplossing ruimtelijk en maatschappelijk aantrekkelijk is, heeft het financieel een negatieve impact op de grondexploitatie. Gebouwd parkeren is aanzienlijk duurder dan traditioneel maaiveld parkeren. In de GREX is hiermee rekening gehouden: het verschil tussen de kosten en de opbrengsten van het parkeren leidt tot een negatief saldo van circa € 34,2 miljoen. Dit deficit is het gevolg van de hogere bouwkosten van parkeervoorzieningen, in combinatie met beperkte opbrengsten uit parkeerrechten of exploitatie.

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

Circa 85% van de gronden binnen het plangebied is onder controle van de gemeente en betrokken marktpartijen. Voor de resterende gronden zijn deskundigenadviezen opgesteld, waarbij voor de bebouwde percelen de volledige schadeloosstelling is geraamd en voor de onbebouwde gronden de

residuele complexwaarde. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de businesscase. Uitgangspunt is dat de gronden van de GEM partners wordt ingebracht op het moment dat er een goedgekeurd omgevingsplan is.

De totale inbrengwaarde van de gronden bedraagt € 118,1 miljoen, inclusief te verwerven percelen. De verwerving van gronden vindt gefaseerd plaats in de periode 2025–2035, waardoor de financieringsbehoefte en het risico voor de PPS relatief worden beperkt.

5. Actuele kosten civiele techniek

De kostenraming voor civiele techniek (bouw- en woonrijp maken) is geactualiseerd op basis van het Masterplan en de nieuwste inzichten uit bodem- en wateronderzoek, klimaatadaptatie en circulair bouwen. De totale civiele kosten bedragen € 253 miljoen, waarvan € 5 mln. voor sloop en sanering, € 94 miljoen voor grondwerk/voorbelasting € 45 miljoen voor bouwrijpmaken, € 91 miljoen voor woonrijpmaken, en € 17 miljoen voor civiele constructies. Daarnaast is € 44 miljoen gereserveerd voor onvoorzien (15% van de civiele kosten excl. verwerving/inbreng/bovenwijks).

Het ontwerp is water- en bodem gestuurd: waar mogelijk wordt gebouwd op de meest draagkrachtige gronden, met minimale ophoging. In gebieden met lagere draagkracht wordt integraal opgehoogd, afgestemd op de gewenste bebouwingsdichtheid en het toekomstig beheer.

De inrichting van de openbare ruimte is circulair en klimaatadaptief, met toepassing van de 3-30-300-methodiek (bomen, bladerdek, nabijheid park) en natuurinclusief ontwerp. De kosten voor de inrichting van het gebied na realisatie van de woningen (woonrijp maken) zijn gebaseerd op externe civieltechnische ramingen normatieve kengetallen, waarbij de onderbouwing is afgestemd op het type leefmilieu. Dit betekent dat er per deelgebied onderscheid wordt gemaakt tussen bijvoorbeeld centrum, stedelijk, dorps, landelijk of natuurlijk karakter, zodat de inrichting, het kwaliteitsniveau en de bijbehorende kosten aansluiten bij de gewenste beleving en het gebruik van de openbare ruimte in elk leefmilieu.

Plankosten en voorbereiding en toezicht

De kosten voor planontwikkeling en voorbereiding en toezicht zijn door een onafhankelijk planeconomisch bureau geraamd op € 40 mln. en gebaseerd op de looptijd, in te zetten disciplines en op te stellen producten. Hierbij is rekening gehouden met de oprichting van een GEM.

6. Bovenwijkse (infrastructurele) voorzieningen en toerekenbaarheid

De gebiedsontwikkeling Gnephoek vraagt om forse investeringen in bovenwijkse infrastructuur en voorzieningen, die integraal onderdeel uitmaken van de businesscase:

- **Fietsbrug** t.b.v. een hoogwaardige langzaam verkeersroute van en naar het centrum van Alphen - *buitenplans*
- **Aquaduct** onder de Heimanswetering als onderdeel van de bypass - *buitenplans*

- **Diverse** aanpassingen en 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*

De totale investering in bovenwijkse infrastructuur bedraagt € 115,8 miljoen, waarvan € 63,5 miljoen voor het aquaduct onder de Heimanswetering, € 30,9 miljoen voor de fietsbrug over de Oude Rijn, en € 3,0 miljoen voor aanpassing van omliggende wegen en de verbindingsweg tussen Maximabrug en het nieuwe aquaduct: 18,3 mln.

De bovenwijkse voorzieningen zijn verdeeld in binnenplans (PPS, € 18,3 miljoen) en buitenplans (gemeente, € 97,5 miljoen). De toerekening van kosten is afgestemd op het gebruik en de maatschappelijke meerwaarde van de voorzieningen, met een aandeel van ca. 50% toerekenbaar aan de gebiedsontwikkeling. De investeringen zijn noodzakelijk om de bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid van het gebied te waarborgen en sluiten aan bij de ambities van het Masterplan op het gebied van duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en inclusieve groei:

BOVENPLANSE INVESTERINGEN		
BUITENPLANS	-30,9 mln	Fietsbrug over de Oude Rijn
	-63,5 mln	Aquaduct Heimanswetering (2x1)
	-3,1 mln	Aanpassingen wegen en kruisingen buiten plangebied
TOTAAL buitenplans	**-97,5 mln**	
BINNENPLANS	-18,3 mln	Hoofdinfrastructuur, verbinding Maximabrug met (nieuwe) Aquaduct Heimanswetering
TOTAAL INVESTERING	**-115,8 mln**	
DEKKING	60,9 mln	Gebiedsontwikkeling Gnephoek (€ 11.000 per woning)
	4,6 mln	Gemeente Alphen
	50,3 mln	Bijdrage Rijk (€ 8.950 per woning)
TOTAAL DEKKING	**115,8 mln**	

De investeringen voor deze ingrepen zijn opgenomen in de integrale businesscase. De gebiedsontwikkeling dekt € 60,9 mln. (ca. € 11.000,- per woning) van de totale investeringen. De gemeente draagt € 4,6 miljoen op contante waarde (prijspeil 2025) bij en het resterend deel wordt gedekt middels de bijdrage van € 50 mln. vanuit het Rijk (ontvangen 2024).

7. Economische parameters

Rente (4,3%)

De economische parameters zijn afgestemd op langjarige gemiddelden en actuele marktontwikkelingen. De rente (discontovoet) is vastgesteld op 4,3%, in lijn met de actuele tarieven van de BNG en de verwachte PPS-structuur waarbij een aandeel van de financieringsbehoefte met eigen kapitaal wordt ingevuld.

Index (variabel)

De indexatie van kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) varieert van 2% tot 4%, afhankelijk van het jaar. De indexatie van opbrengsten varieert per segment: 0–1% voor sociaal/maatschappelijk, 2% voor middenduur, 2–4% voor vrije sector en commercieel.

De parameters zijn afgestemd op de verwachte inflatie, renteontwikkeling en marktdynamiek. De businesscase rekent conservatief, met een beperkt positief saldo op indexatie. Risico's zijn in beeld gebracht en waar mogelijk gemitigeerd, mede dankzij de gedetailleerde onderbouwing vanuit het Masterplan en de uitgevoerde onderzoeken. De parameters zijn periodiek te herijken op basis van marktontwikkelingen en voortschrijdend inzicht.

8. Planning en fasering

De ontwikkeling van de Gnephoek is gefaseerd en adaptief opgezet. De verwerving van gronden start in 2025 en loopt door tot 2035. De civiele kosten worden gemaakt in de periode 2028–2041, met een gefaseerde uitvoering van bouw- en woonrijp maken. De woningbouw start in 2029 en loopt door tot 2040, met een gemiddelde productie van 466 woningen per jaar.

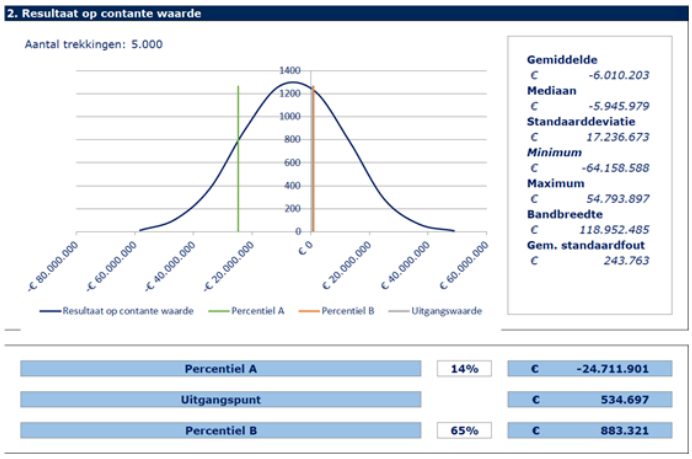
De totale exploitatieperiode loopt tot en met 2041. De fasering is flexibel en kan worden bijgesteld op basis van marktvraag, maatschappelijke ontwikkelingen en voortgang van de planvorming. De gefaseerde aanpak maakt het mogelijk om in te spelen op veranderende behoeften en nieuwe inzichten, en biedt ruimte voor optimalisatie van het programma, de kosten en de opbrengsten. De gefaseerde inbreng van gronden en de spreiding van investeringen beperken de financieringsbehoefte en het risico voor de PPS. De maximale financieringsbehoefte bedraagt circa € 90 miljoen negatief (piek), met een afbouw naar een licht positief c.q. neutraal saldo aan het einde van de exploitatie.

Planning indicatief

Omschrijving / jaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
RO procedures en voorbereiding																	
Bouwrijp maken																	
Oplevering woningen					467	467	467	467	467	467	467	467	467	467	467	467	
Fietsbrug (vb + uitv)																	
Inrichting openbaar gebied																	
Natuurgebied																	
Aquaduct (vb +uitv)																	

9. Risicoanalyse en robuustheid van de businesscase

De financiële onderbouwing van het Masterplan Gnephoek is versterkt met een brede en diepgaande risicoanalyse, waarin zowel kwantitatieve als kwalitatieve risico's zijn geïnventariseerd, gemodelleerd en doorgerekend. Deze analyse is uitgevoerd met behulp van een Monte Carlo-simulatie op basis van 5.000 trekkingen, en vormt een essentieel onderdeel van de beoordeling van de robuustheid van de businesscase.



De risicoanalyse bestrijkt een breed spectrum aan onzekerheden die van invloed kunnen zijn op het financiële resultaat. Denk hierbij aan economische parameters zoals renteontwikkeling, kostenstijgingen en opbrengstenindexatie; marktrisico's zoals afwijkingen in het afzettempo, woningprijzen en het aantal te realiseren woningen; planologische risico's zoals vertragingen in ruimtelijke procedures en afwijkingen in de fasering; technische en civiele risico's zoals kostenafwijkingen bij het bouw- en woonrijp maken, voorbelasting en infrastructuur;

verwervingsrisico's bij onbebouwde en bebouwde gronden; externe bijdragen zoals de kans op aanvullende rijksbijdragen en optimalisatie van PPS-financiering; en programmarisico's zoals het al dan niet realiseren van hubs, maatschappelijke voorzieningen en verkoop van natuurgebied.

Voor elk van deze risico's is een kansverdeling en bandbreedte vastgesteld. De uitkomsten van de simulatie laten zien dat het huidige grex resultaat zich bevindt bij circa 65% van de trekkingen, wat wijst op een relatief hoge kans op een slechter resultaat dan het uitgangspunt. De worstcase (bij 10% van de trekkingen) ligt op een negatief saldo van € 28 miljoen, terwijl de gemiddelde uitkomst uitkomt op € 5,9 miljoen negatief. De opgenomen risicoreservering van € 25 (NCW) miljoen biedt dekking voor een aanzienlijk deel van dit spectrum.

Het is in deze fase van het project begrijpelijk dat het risicoprofiel nog niet volledig in balans is. In de vervolgfase van de gebiedsontwikkeling is er volop ruimte om risico's verder te beheersen, bijvoorbeeld door optimalisatie van kosten, opbrengsten, fasering en het benutten van externe bijdragen. Bovendien biedt de samenwerking binnen de publiek-private samenwerking (PPS) een belangrijk fundament om risico's gezamenlijk te dragen en actief te managen. Door adaptief te ontwikkelen en tijdig bij te sturen op basis van voortschrijdend inzicht, kan het risicoprofiel in de komende jaren verder worden uitgebalanceerd. De risicoanalyse biedt hiervoor concrete handvatten en vormt een waardevolle basis voor besluitvorming en bijstelling. Zo wordt de kans op een robuuste en financieel gezonde gebiedsontwikkeling verder vergroot.

10. Conclusie: Betaalbaar en Uitvoerbaar

Met het afronden van het Masterplan Gnephoek in 2025 is een belangrijke mijlpaal bereikt in de voorbereiding van een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Waar eerdere analyses uitgingen van grotere plangebieden en hogere woningbouwambities, is het Masterplan uitgewerkt voor een gebied van circa 212 hectare en een programma van ca. 5.600 woningen, waarvan 60% in het betaalbare segment. Deze actualisatie is gebaseerd op de meest recente inzichten uit bodem- en wateronderzoek, stedenbouw, duurzaamheid en marktontwikkelingen.

De financiële analyse is uitgevoerd op basis van de definitieve grondexploitatie (GREX, versie 27-9-2025), waarin alle relevante kosten en opbrengsten zijn meegenomen. Daarbij is gerekend met actuele marktgegevens, gedifferentieerde grondprijzen per segment en type woning, en een realistische fasering van de ontwikkeling. De businesscase is verder onderbouwd met gedetailleerde ramingen voor civiele techniek, bovenwijkse voorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied, afgestemd op het type leefmilieu.

Ten opzichte van eerdere ramingen zijn de bouwkosten verder gestegen, maar ook de opbrengsten zijn naar boven bijgesteld, passend bij de huidige marktomstandigheden en de kwaliteit van het programma.

Ondanks de stijgende kosten en de complexiteit van de opgave laat de doorrekening zien dat het plan financieel haalbaar en uitvoerbaar is. Het resultaat van de grondexploitatie is licht positief, met een eindwaarde van circa € 1,1 miljoen en een contante waarde van € 0,5 miljoen. De risico's zijn in beeld gebracht en geanalyseerd in een brede risicoanalyse, waarin zowel economische, planologische als technische onzekerheden zijn meegenomen. Hoewel het risicoprofiel in deze fase nog niet volledig in balans is, biedt de vervolgfase volop ruimte om risico's verder te beheersen. De samenwerking binnen de publiek-private samenwerking (PPS) vormt daarbij een belangrijke drager voor het gezamenlijk managen van risico's en het versterken van de robuustheid van de businesscase.

De maatschappelijke meerwaarde van het Masterplan is groot: er wordt substantieel bijgedragen aan de woningbouwopgave, natuurontwikkeling, klimaatadaptatie en een gezonde, inclusieve leefomgeving. De komende periode wordt benut om de businesscase verder te optimaliseren, risico's te beheersen en de samenwerking binnen de PPS te versterken. Daarmee vormt het Masterplan Gnephoek een solide basis voor een **betaalbare en uitvoerbare gebiedsontwikkeling**.

Colofon

Deze managementsamenvatting is opgesteld door de Werkgroep Financiën Gnephoek, bestaande uit planeconomen van BPD, AM en gemeente Alphen aan den Rijn en onafhankelijk adviseur Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

Deze samenvatting is gebaseerd op de uitkomsten van de grondexploitatie en vormt een synthese van alle onderliggende analyses, rapportages en adviezen die door de verschillende werkgroepen binnen het project Gnephoek zijn opgesteld. Daarmee geeft dit document een integraal en actueel beeld van de financiële haalbaarheid en de belangrijkste uitgangspunten van het Masterplan.

Aan deze managementsamenvatting kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld op basis van de beschikbare gegevens en inzichten ten tijde van opstellen. Wijzigingen in uitgangspunten, marktontwikkelingen of beleidskaders kunnen van invloed zijn op de uitkomsten van de financiële analyse.

Alphen aan den Rijn, september 2025