

BIJLAGE 1: KOSTEN- BATENANALYSE LANGEVELD - STV

Vergelijkingstabel varianten [tabel: zie pagina 4]

De vergelijkingstabel tabel op pagina 4 bevat de vergelijking van de beide varianten 2B (50/50 en de 31/56/13-optimalisatie) met variant 1. Variant 1 dient hierbij louter als financiële referentievariant om de kosten en baten van het effect van de realisatie van STV op Langeveld zichtbaar te maken. Variant 1 is voor deze analyse niet in detail doorgerekend, maar is indicatief geëxtrapoleerd op basis van variant 2B (50/50) en het uitgangspunt dat bij volledige benutting van Langeveld voor woningbouw ca. 150 woningen kunnen worden gebouwd.

Omdat in variant 1 meer woningen kunnen worden gebouwd door volledige benutting van de grondpositie, komt het indicatieve saldo ontwikkeling in deze referentievariant uit op ca. € 2,8 miljoen negatief (netto contante waarde). Dit is € 0,1 miljoen gunstiger dan het tekort van € 2,9 miljoen voor variant 2B met dezelfde verhouding sociaal/middelduur (50/50). De geoptimaliseerde variant 2B (31/56/13) heeft een indicatief saldo van € 1,1 miljoen negatief. Dit is vanzelfsprekend gunstiger dan beide 50/50-varianten, omdat het woningbouwprogramma in deze geoptimaliseerde variant een hogere grondwaarde vertegenwoordigt.

Ook wanneer het saldo ontwikkeling wordt omgerekend naar euro's per m² ontwikkelgebied kent variant 1 een lagere onrendabele top dan variant 2B (50/50): de onrendabele top is immers in absolute zin € 0,1 miljoen lager, waarbij het saldo wordt omgeslagen over een grotere oppervlakte: daardoor komt de onrendabele top per m² ca. € 18,- lager uit. De geoptimaliseerde variant 2B (31/56/13) kent echter - net als in absolute zin - ook in euro's per m² een aanzienlijk lagere onrendabele top dan beide 50/50-varianten.

Bij de kosten- batenanalyse gaat de aandacht uit naar de volgende aspecten die zijn verdisconteerd in het saldo ontwikkeling:

- Een splitsing van de boekwaarde van de grondpositie Langeveld: 15% van de boekwaarde van de grondpositie Langeveld moet in variant 2B boekhoudkundig worden toegeschreven aan de uitbreiding van STV op Langeveld [15% van € 1.874.470 = ca. € 288.000] Tegelijkertijd is het deel van de boekwaarde dat aan de woningbouwontwikkeling op Langeveld wordt toegeschreven ca. 15% lager in variant 2B.
- Er is een hoger percentage onvoorzien ingeboekt i.v.m. de gestegen kosten voor bouw- en woonrijp maken (15% in plaats van de gebruikelijke 10%).
- In de doorrekening van de woningbouwontwikkeling voor Langeveld is in alle varianten een geluidwerende voorziening ad € 225.500,- opgenomen.

Aandachtspunten bij de kostenraming voor de voltooiing van tennispark STV zijn:

- Uitgegaan is van kengetallen per m² en normbedragen, gebaseerd op ramingen uit 2020.
- Er is, naast een post onvoorzien, een opslag van 25% opgenomen, i.v.m. gestegen bouwkosten (vanaf eind 2020 tot heden) en projectrisicobeheersing.

De indicatieve kostenraming (geen directieraming) voor de aanleg van fase 2 STV is in 2020 opgesteld door Overmorgen. Deze raming kwam in 2020 als volgt uit:

- Variant 1: € 551.000,-
- Variant 2B: € 704.000,-

In verband met de kostenontwikkeling zijn bovengenoemde bedragen in de kosten- batenanalyse geïndexeerd met 25%. Dit leidt tot een indicatieve investering van **€ 689.000,-** in variant 1 (met uitbreiding STV in het Terwegenpark) en **€ 1.167.000,-** in variant 2B (met uitbreiding STV op Langeveld). In variant 2B is er rekening mee gehouden dat een deel van de boekwaarde van Langeveld ook moet worden toegerekend aan de investering voor fase 2 van STV.

Boekwaarde Langeveld en STV

Belangrijk is onderscheid te maken tussen **(1)** de echte kostprijs van de voltooiing van STV voor de gemeentelijke administratie. Deze bestaat uit een grond-/boekwaarde plus een investering in de voorzieningen en **(2)** de 'kostprijs' te weten de hogere onrendabele top voor de woningbouw-ontwikkeling op Langeveld.

De echte kostprijs voor de voltooiing van STV **(1)** wordt op de gemeentelijke balans gezet. De boekwaarde van Langeveld is € 1.874.470,- en wordt in variant 2B naar rato van het ruimtebeslag in m² gesplitst in een deel dat hoort tot de kostprijs van de uitbreiding van STV (ca. 15%) en een deel dat wordt ingebracht bij de woningbouwontwikkeling op Langeveld. Zodra er zicht is op de uitbreiding van STV en/of de woningbouwontwikkeling op Langeveld, wordt de splitsing van de boekwaarde doorgevoerd.

De kostprijs voor de voltooiing van STV (1) is in de varianten 2B € 880.000,- (aanlegkosten STV) + € 288.000,- (ca. 5.600 m², oftewel ca. 15% van de grondpositie Langeveld = ca. 15% van de boekwaarde van de grondpositie Langeveld) = **€ 1.168.000,-**. De toerekening van het deel van de boekwaarde van € 288.000,- in de varianten 2B moet vergeleken worden met een eventuele grondaankoop of benutting van grond met boekwaarde in andere varianten waarbij STV niet op Langeveld wordt uitgebreid.

Bij variant 1 (de referentievariant) wordt STV niet uitgebreid op Langeveld en wordt de 15% boekwaarde daarom niet meegenomen in de kostprijs van de voltooiing van STV. Uitgangspunt is dat bij uitbreiding van STV in het Ter Wegenpark geen sprake is van benutting van grond met boekwaarde of een grondaankoop. In de vergelijkingstabel op pagina 1 van deze bijlage is een eventuele grondaankoop of benutting van grond met boekwaarde daarom voor € 0,- opgenomen. Daarnaast is de investering voor de uitbreiding van STV in variant 1 lager, afgaande op de raming uit het memo van Overmorgen. De kostprijs voor voltooiing van STV in variant 1 komt daarmee uit op € 689.000,- (aanlegkosten STV) + € 0,- (grondaankoop/boekwaarde) = **€ 689.000,-**.

De kostprijs voor de woningbouwontwikkeling op Langeveld **(2)** - dat wil zeggen, de hogere onrendabele top als gevolg van het niet volledig kunnen benutten van de grondpositie voor woningbouw - is in variant 2B (in de maatwerkverhouding 50% sociaal en 50% middelduur) ten opzichte van variant 1: € 2.867.000,- minus € 2.757.000,- = ca. **€ 110.000,-**

Subsidiemogelijkheden

- *Klimaatadaptatie*

Met behulp van de DGO-methode zijn voorbeeldmaatregelen opgesteld. Een mogelijke subsidie van het Hoogheemraadschap Rijnland biedt ruimte aan klimaatbestendig bouwen op Langeveld op de thema's Water & Klimaatadaptatie. Met de toenemende stortbuien, verharding door woningbouw en bestrating is dit een serieus ontwerpaspect om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. De wijk kan zodanig worden ontworpen en ingericht dat het water na hevige regenbuien vertraagd zal worden afgevoerd door middel van onder meer wadi's, greppels en waterbergende oevers. In het vervolgproces zullen deze maatregelen worden gespecificeerd in samenspraak met de beoogde woningcorporatie en met het Hoogheemraadschap. Hoewel de hoogte van de subsidie nog niet bekend is, kan daarmee, wanneer deze door het Hoogheemraadschap wordt toegekend, de onrendabele top optimaliseren.

- *Woningbouwimpuls*

Volgend jaar wordt een 5e en een 6e tranche opengesteld voor gemeenten die een subsidieaanvraag willen doen voor het bouwen van woningen. De randvoorwaarden zijn onder meer 50% betaalbaar, 200-plus woningen in één afgebakend projectgebied, dat koppeling van projecten toestaat op basis van drie criteria over samenhang: organisatorisch, financieel en situationeel. Woningbouwlocatie Langeveld en woningbouwlocatie Stationslocatie Voorhout komen in beginsel in aanmerking voor een subsidie. De gekoppelde projecten voldoen aan de criteria. Wordt de aanvraag gehonoreerd, dan financiert het rijk 50% van de (on)rendabele top. De subsidieaanvraag vraagt om een goed doordachte voorbereiding.

	variant 1 - 50/50 (indicatief)				variant 2b - 50/50				variant 2b - 31/56/13			
m² ontwikkelgebied	36.627				30.990				30.990			
aantal woningen	150				121				121			
	<i>per m²</i>				<i>per m²</i>				<i>per m²</i>			
grondopbrengsten	€	5.259.000	€	144	€	4.242.000	€	137	€	6.120.000	€	197
boekwaarde grondpositie Langeveld	€	-1.874.000	€	-51	€	-1.586.000	€	-51	€	-1.586.000	€	-51
grondkosten	€	-5.752.000	€	-157	€	-5.117.000	€	-165	€	-5.117.000	€	-165
				€		-						
<i>indicatief saldo ontwikkeling woningbouw (nominaal)</i>	€	-2.367.000			€	-2.461.000			€	-583.000		
<i>indicatief saldo ontwikkeling woningbouw (eindwaarde)</i>	€	-3.197.000			€	-3.324.000			€	-1.272.000		
indicatief saldo ontwikkeling woningbouw (netto contant)	€	-2.757.000	€	-75	€	-2.867.000	€	-93	€	-1.097.000	€	-35
<i>investering uitbreiding STV</i>	€	-689.000			€	-879.000			€	-879.000		
<i>toerekening deel boekwaarde Langeveld</i>	€	-			€	-288.000			€	-288.000		
<i>grondaankoop / benutting grond met boekwaarde</i>	€	-				<i>n.v.t.</i>				<i>n.v.t.</i>		
totaal investering STV	€	-689.000			€	-1.167.000			€	-1.167.000		