OVER MORGEN

Kleine Koppel 26
3812 PH Amersfoort

+31 (0)33 3036800

info@overmorgen.nl
overmorgen.nl

IBAN NL48RABO0145534111
BIC RABONL2U
BTW 8145.82.035.B01
KVK 27243218

Memo.

AAN	:	E. Stuijts (Wissing) en J. Zandstra (gemeente Sassenheim)
VAN	:	E. Lamfers
DATUM	:	21 oktober 2020
ONDERWERP	:	Financiële toets varianten uitbreiding STV Sassenheim

In 2015 is het “Strategisch afwegingskader Sassenheimse Tennisvereniging opgesteld. Op basis van dit afwegingskader is de eerste fase van de aanleg van het complex, zijnde 9 banen en een clugebouw, uitgevoerd. Het complex dient te worden uitgebreid met fase 2, zijnde 2 banen en 2 kinderbanen. Daarvoor zijn 5 varianten opgesteld, weergegeven in de “Variantenstudie STV Sassenheim” d.d. 4 maart 2020. Daarvan heeft de gemeente de voorkeur uitgesproken voor de varianten 1 en 5 (in het vervolg van deze notitie respectievelijk variant 1 en 2). Om het afwegingskader compleet te maken is een financiële toets nodig voor de beide varianten.

Voor variant 2 geldt dat daarvan een 2a en 2b zijn opgesteld. Hiervan is alleen variant 2b meegenomen in de financiële analyse aangezien er bij variant 2a te weinig ruimte is om de kinderbanen aan de polderzijde in te passen in verband met de aanleg van het daar geplande wandelpad.

De 2 doorgerekende varianten zijn onderstaand weergegeven. Van links naar rechts variant 1 en 2b.



Kostenraming per variant

In de onderstaande tabel is per variant de kostenraming weergegeven. Daarbij is uitgegaan van kengetallen per m² en normbedragen, zoveel mogelijk gebaseerd op de ramingen uit 2015. De opgestelde ramingen hebben niet het detailniveau van een directieraming en zijn vooral bedoeld voor de vergelijking van de varianten.

	eh	prijs/eh	Variant 1 hvld	bedrag	Variant 2b hvld	bedrag
Verwijderen groen	m²	€ 6,60	1.742	€ 11.494	866	€ 5.714
Verwijderen verharding	m²	€ 20,00	838	€ 16.766	953	€ 19.060
Dempen water	m²	€ 37,00	350	€ 12.945	1.602	€ 59.275
Nieuw water	m²	€ 39,00	-	€ -	1.329	€ 51.816
Grondwerk sport	m²	€ 2,50	2.562	€ 6.405	3.378	€ 8.444
HWA (inclusief kolken)	m1	€ 129,00	161	€ 20.769	107	€ 13.803
Drainage	m²	€ 2,05	2.562	€ 5.245	3.378	€ 6.915
Sportveldverlichting (LED)	baan	€ 9.230	3	€ 27.690	3	€ 27.690
Beregening	baan	€ 3.036	3	€ 9.109	3	€ 9.109
Constructie probounce	baan	€ 46.758	2	€ 93.516	2	€ 93.516
Constructie miniveld	baan	€ 7.894	2	€ 15.788	2	€ 15.788
Afrastering	baan	€ 7.894	3	€ 23.683	3	€ 23.683
Windscherm	m1	€ 24,29	40	€ 972	40	€ 972
Complexafrastering	m1	€ 24,29	160	€ 3.886	120	€ 2.915
Toegangspoort	post	€ 18.217	1	€ 18.217	1	€ 18.217
Verharding	m²	€ 66,50	137	€ 9.138	1.105	€ 73.497
Riolering (te verleggen weg)	m1	€ 247,00	-	€ -	85	€ 20.995
Groen	m²	€ 30,67	230	€ 7.066	3.310	€ 101.494
Inrichtingselementen	post	€ 3.279	1	€ 3.279	1	€ 3.279
Geluidwerende voorzieningen	m1	€ 1.000	150	€ 150.000	-	€ -
Onvoorzien		10%	435.967	€ 43.597	556.182	€ 55.618
Planontwikkeling en V&T		15%	479.564	€ 71.935	611.800	€ 91.770
TOTAAL				€ 551.499		€ 703.570
VERSCHIL T.O.V. GOEDKOOPSTE VARIANT				€ -		€ -152.071

Uit de tabel blijkt dat variant 1 circa € 152.000,= goedkoper is dan variant 2a. De oorzaken daarvan zijn de volgende:

- In variant 2 dient water te worden gedempt voor de aanleg van de banen aan de zuidoostkant.
- In variant 2 dient nieuw water gegraven te worden om de nieuwe banen heen.
- De bestaande weg dient in variant 2 te worden verwijderd en opnieuw aangelegd om de nieuwe banen heen. Voor de kosten daarvan is ook rekening gehouden met riolering.
- Het oppervlak opnieuw in te richten groen is door het verplaatsen van het bestaande water en weg aanzienlijk groter.
- Door de hogere kosten zijn ook de posten onvoorzien en de raming van de V&T hoger.

Wel levert variant 2 een voordeel op aangezien geen geluidwerende voorzieningen hoeven te worden getroffen. In variant 1 is gerekend met extra kosten voor geluidwerende voorzieningen aan de kant van de bestaande woningen in de Postwijk. Deze kosten zijn gebaseerd op een eerdere raming van de gemeente.

Verkleining ontwikkelgebied

De aanwezigheid van de tennisbanen van STV betekent een hindercontour over de beoogde ontwikkellocatie Langeveld. In de huidige situatie betreft dit ongeveer 4.007 m². Het totale bruto ontwikkelgebied bedraagt 33.320 m². Dat betekent dat 29.314 m² netto ontwikkelgebied resteert buiten de hinderzone. Op basis van het programma met 85 woningen conform 2015 is daarvan 16.660 m² uitgeefbaar, zijnde 56,70% van het netto ontwikkelgebied.

Op basis van de nieuwe Woonvisie is het onderliggende programma in de berekening aangepast. Dat betekent 30% sociale huur, 35% betaalbaar (tot € 310.000,=) en 35% vrije sector. Op basis van deze uitgangspunten is een indicatief programma bepaald dat ongeveer uitkomt op een vergelijkbaar oppervlak uitgeefbaar. Vervolgens is de grondwaarde per m² uitgeefbaar bepaald. Deze komt op basis van het nieuwe programma uit op circa € 439,= per m². Omdat het gemiddeld oppervlak per woning wat kleiner is, kunnen er iets meer woningen worden gerealiseerd op hetzelfde oppervlak uitgeefbaar.

	2^1 kap	Vrijstaand	Hoekwoning	Tussenwoning	Tussenwoning gk	Sociale huur
	VRIJE SECTOR			BETAALBAAR		SOCIALE HUUR
m2 kavel	265	400	150	135	120	100
m2 bvo	180	218	160	150	130	105
m2 gbo	130	164	120	113	98	84
vormfactor	72,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	80,0%
BAR	0%	0%	0%	0%	0%	0%
huur per m2 vvo	-	-	-	-	-	-
Verkoopwaarde (incl. BTW)	481.713	611.042	372.000	310.000	250.000	-
Verkoopwaarde (incl. BTW) / m2 gbo	3.717	3.737	3.100	2.756	2.564	-
Verkoopwaarde (excl. BTW)	**398.110**	**504.993**	**307.438**	**256.198**	**206.612**	**-**
Totale bouwkosten	216.394	249.159	161.824	138.750	120.250	-
Totale bouwkosten per m2 bvo	*1.202*	*1.143*	*1.011*	*925*	*925*	-
Totale bijkomende kosten	69.319	81.740	49.953	42.582	36.904	-
% bijkomende kosten	32,0%	32,8%	30,9%	30,7%	30,7%	0,0%
Totale investeringssom	**285.714**	**330.899**	**211.777**	**181.332**	**157.154**	**-**
Totale investeringssom per m2 bvo	*1.587*	*1.518*	*1.324*	*1.209*	*1.209*	-
Residuele grondwaarde	**112.396**	**174.094**	**95.661**	**74.866**	**49.457**	**20.000**
Residuele grondwaarde per m2 kavel	**424**	**435**	**638**	**555**	**412**	**200**
Residuele grondwaarde per m2 bvo	**624**	**799**	**598**	**499**	**380**	**190**
Grondquote	**28,2%**	**34,5%**	**31,1%**	**29,2%**	**23,9%**	**0,0%**
Aantal	10	12	12	18	17	29
Aandeel		34,7%		35,7%		29,6%
Totale grondwaarde per onderdeel	**1.123.965**	**2.089.133**	**1.147.934**	**1.347.595**	**840.772**	**580.000**

Totale grondwaarde	**7.129.399**
Totaal aantal m2 kavel uitgeefbaar	**16.620**
Aandeel uitgeefbare grond	**429**

Uitgaande van de bovenstaande opbrengst per m² uitgeefbaar is indicatief het verschil tussen de verschillende varianten bepaald. Daarbij is per variant het oppervlak uitgeefbaar bepaald, uitgaande van steeds hetzelfde percentage uitgeefbaar van 56,83%. Omdat in variant 2 het totale oppervlak plangebied verandert, geeft de vergelijking van alleen de bruto opbrengstpotentie geen zuiver beeld. Bij een kleiner plangebied nemen de kosten immers ook af. Daarom is per variant zeer indicatief een kostenraming opgesteld uitgaande van kengetallen per m² plangebied, er is immers nog geen sprake van een plan. Het indicatieve resultaat is alleen bedoeld om een vergelijking tussen de varianten te kunnen maken (in elke variant zijn dezelfde uitgangspunten aangehouden). Om het grondexploitatieresultaat echt te bepalen zal een meer uitgebreide grondexploitatie moeten worden opgesteld met een onderliggend plan. Er zijn immers nog verschillende keuzes die kunnen worden gemaakt ten aanzien van zowel het plan als het exacte woningbouwprogramma.

De volgende tabel geeft een overzicht van de verschillen tussen de varianten. Hieruit blijkt het volgende:

- In variant 1 is slechts sprake van een beperkt effect van circa € 52.000,=. Dat komt doordat alleen de hinderzone een klein stukje wordt vergroot. Het oppervlak uitgeefbaar neemt slechts beperkt af
- Variant 2 heeft een aanzienlijk negatief effect op het indicatieve grondexploitatie resultaat. De aan te leggen banen gaan ten koste van ontwikkelgebied. Daardoor wordt dat verkleind van 33.320 m² naar

27.620 m². Daarnaast wordt de hinderzone groter. Per saldo ontstaat een verwacht negatief effect van circa € 861.000,=.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van het indicatieve grondexploitatieresultaat per variant.

				Huidig	Variant 1	Variant 2b
Totaal ontwikkelgebied				33.320	33.320	27.620
Waarvan hinderzone				4.007	4.219	4.920
Netto ontwikkelgebied				29.314	29.102	22.700
% uitgeefbaar				56,70%	56,70%	56,70%
Uitgeefbaar				16.620	16.500	12.870
Opbrengst totaal	**€**	**429**	**/ m² uitgeefbaar**	**€ 7.129.399**	**€ 7.077.818**	**€ 5.520.920**
Verschil opbrengst					*€ -51.581*	*€ -1.608.479*
Kosten						
- Inbrengwaarde				€ 1.868.326	€ 1.868.326	€ 1.868.326
- Onderzoeken	€	0,50	/ m² plangebied	€ 16.660	€ 16.660	€ 13.810
- Bouwrijp maken	€	30,00	/ m² plangebied	€ 999.613	€ 999.613	€ 828.602
- Woonrijp maken	€	60,00	/ m² plangebied	€ 1.999.226	€ 1.999.226	€ 1.657.204
- Plankosten	€	30,00	/ m² plangebied	€ 999.613	€ 999.613	€ 828.602
- Bovenwijks	€	5,00	/ m² plangebied	€ 166.602	€ 166.602	€ 138.100
- Rentekosten	€	5,69	/ m² plangebied	€ 189.581	€ 189.581	€ 157.148
TOTAAL KOSTEN				€ 6.239.621	€ 6.239.621	€ 5.491.793
Verschil kosten					*€ -*	*€ 747.828*
INDICATIEF SALDO				**€ 889.777**	**€ 838.197**	**€ 29.127**
VERSCHIL SALDO T.O.V. HUIDIG				**€ -**	**€ -51.581**	**€ -860.651**

Hierbij kan opgemerkt worden dat de contouren van het actuele woonprogramma mogelijkheden bieden het indicatieve grondexploitatieresultaat indien gewenst te verhogen door het woonprogramma voor de locatie aan te passen. Met name in de categorie betaalbaar (VON-prijs tot maximaal 310.000,- Euro), waar nu is uitgegaan van onder meer 17 woningen met een VON-prijs van 250.000,- Euro) is hiervoor ruimte aanwezig.

Conclusies

Van de beide varianten voor de uitbreiding van het complex van STV zijn de geraamde kosten voor variant 1 lager dan voor variant 2b. Dat komt doordat in deze variant geen sprake is van omleggen van de bestaande weg en het water. Dit ondanks dat in variant 1 aanzienlijke kosten worden gemaakt voor een geluidsscherm ten behoeve van de woningen in Postwijk. Het verschil is in totaal geraamd op circa € 152.000,= (zie onderstaande tabel).

		Variant 1	Variant 2b
A	Kostenraming STV	€ 551.499	€ 703.570
	Verschil	**€ -**	**€ -152.071,2**

Daarnaast is voor beide varianten indicatief bepaald wat het effect zou zijn op het aangrenzende ontwikkelgebied. In beide varianten wordt het ontwikkelgebied woningbouw kleiner, maar in variant 2b vervalt een aanzienlijk groter deel van het ontwikkelgebied dan in variant 1. Op basis van een indicatieve berekening (alleen bedoeld om de varianten onderling te vergelijken) blijkt dat variant 1 op dit punt een aanzienlijk minder negatief financieel effect heeft. Uiteraard is de indicatieve doorrekening voor de beide varianten nog sterk afhankelijk van de uitwerking van de plannen en de exacte keuzes die worden gemaakt ten aanzien van de woningtypen en bijbehorende kenmerken.

Op basis van bovenstaande kan worden geconstateerd dat variant 1 in financiële zin de meest gunstige is.