



Marktconformiteit herziening grondprijs Damplein

Aan: Gemeente Leidschendam Voorburg, Mariska Flierman
Van: Fakton, R.J.A. Hamers MRE MRICS RT en ir. J.
Kruidenink
Datum: 11 februari 2009

Aanleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft voor de grondexploitatie van het Damcentrum en het omringende oudste gedeelte van de gemeente samen met projectontwikkelaar Schouten & De Jong en Bouwfonds (hierna aangeduid als SJB) een VOF opgericht. Onderdeel van de plannen is het project Damplein dat bestaat uit de ontwikkeling van woningen, winkels en parkeren. Over de door de ontwikkelaar te betalen grondprijs voor dit project zijn afspraken gemaakt tussen de VOF, de gemeente en de projectontwikkelaar. Gezien de thans ontstane situatie op de woningmarkt blijkt onder de gecontracteerde afspraken een spoedige ontwikkeling en start van de bouw niet haalbaar en evenmin afdwingbaar. De gemeente wenst echter binnen afzienbare tijd (medio 2009) de werkzaamheden te doen starten. Er diende zodoende een heronderhandeling over de grondprijs en bijkomende voorwaarden plaats te vinden.

Met de ontwikkelaar is inmiddels gesproken en een principeakkoord over een herziening van de grondprijs bereikt. Het betreft een verlaging van de oorspronkelijk overeengekomen uitgifteprijs en de mogelijkheid tot een nabetaling ingeval de uitgangspunten die gehanteerd zijn voor deze verlaging in werkelijkheid, achteraf blijken mee te vallen.

De gemeente moet haar goedkeuring hierover nog geven en heeft Fakton gevraagd de marktconformiteit van de gronduitgifte te beoordelen en te adviseren over de afronding van de gronduitgifteovereenkomst met de ontwikkelaar.

Onderzoeksvraag

De gemeente heeft Fakton verzocht:

- Beoordeel de marktconformiteit van de door Schouten & De Jong Bouwfonds opgestelde berekening en de overige prijsafspraken die in het overleg van 18 december zijn gemaakt tussen de gemeente en Schouten & De Jong Bouwfonds.
- Adviseer over de uitvoerbaarheid van de afspraken en over mogelijke verdere optimalisatie en uitvoerbaarheid van deze afspraken.

De principe afspraken over de herziene grondprijs

Om de marktconformiteit van de herziene grondprijs te beoordelen moet helder vaststaan wat partijen dienaangaande zijn overeengekomen. De afspraken zijn verwoord in het directieverslag van 18 december 2008 en het collegevoorstel van 30 december 2008. In het overleg van 28 januari met de gemeente en Schouten & De Jong waarbij Fakton aanwezig was zijn de principe afspraken tussen beide partijen nogmaals doorgenomen en nader toegelicht.

Hieronder een opsomming van hetgeen tijdens het overleg door partijen is gezegd:

- SJB start met de bouw per 1-4-2009;
- SJB heeft voordat met de bouw kan worden gestart zekerheden nodig ten aanzien van de afzet van de woningen. Met enkel koopwoningen worden er onvoldoende woningen voorverkocht om deze zekerheid te hebben. Zodoende is er voor gekozen om voor de bouwblokken B, C, D, en E een belegger te zoeken die garant gaat staan om de onverkochte woningen te kopen en deze (tijdelijk) als huurwoningen te zullen exploiteren. Dit drukt uiteraard de opbrengsten van het vastgoed;
- SJB verkoopt de onverkochte woningen in bouwblokken B, C, D en E aan een belegger voor naar schatting € 2.350,- per m² GBO vrij op naam (hierna VON) op het moment van oplevering. De bijbehorende parkeerplaatsen (1 per woning) worden in beginsel voor de marktwaarde, die ook zou gelden bij koopwoningen, aan de belegger verkocht (65 pp voor €17.500,-- VON en 5 pp voor € 35.000,-- VON);
- SJB zal vanaf start bouw tot 3 maanden na oplevering van de woningen van deze vier bouwblokken (B, C, D en E) zich ten zeerste inspannen om de woningen tegen een zo hoog mogelijke prijs aan particuliere woonconsumenten te verkopen. SJB verkoopt die dan uiteraard niet aan de belegger; naar verwachting zal de belegger voor de afnamegarantie voor de woningen een vergoeding of premie willen ontvangen. SJB verwacht dat de premie maximaal 1/3 van de meeropbrengsten van iedere aan een particuliere woonconsument verkochte woningen zal bedragen;
- De meeropbrengsten van de woningen van de bouwblokken B, C, D en E die voor overdracht aan de belegger toch aan particuliere woonconsumenten kunnen worden verkocht komen, na aftrek van de premie voor de afnamegarantie in principe de grondexploitatie van de VOF, volledig ten goede;
- Deze meeropbrengsten zijn gedefinieerd als het verschil tussen de werkelijke verkoopprijs aan de woonconsument en de begrootte verkoopprijs aan de belegger (VON prijs plus de met de koper gecontracteerde bouwrente op vervallen termijnen en de begrootte € 2350, - per m² GBO VON voor verkoop aan de belegger als huurwoning);
- Verrekening op de meeropbrengsten van de parkeerplaatsen gebeurt als volgt; de parkeerplaatsen zijn licht afgewaardeerd. Wanneer de

parkeerplaatsen toch voor een hoger bedrag worden verkocht komen de meeropbrengsten ten goede aan de grex;

- De werkelijke verkoopprijzen van de woningen en parkeerplekken en de premie van de afname garantie bij deze bouwblokken zijn nog niet gecontracteerd. Deze belegger was ten tijde van de begroting van de herziene grondprijs nog niet gecontracteerd;
- Verrekening van eventuele meeropbrengsten op de blokken A en S en de commerciële ruimtes gebeurt als volgt; de VON prijzen van de woningen zijn naar aanleiding van het laatste makelaarsadvies gedaald en de aanneme voor BAR van de commerciële ruimtes is verhoogd (uitgangspunt voor de huurprijs € 230,-- per m² per jaar). Wanneer de woningen voor een hogere prijs verkocht worden en/of de commerciële ruimtes tegen een lagere BAR (bij dezelfde huurprijs) komen de extra opbrengsten ten goede aan de grex;
- SJB betaalt de VOF een vaste grondprijs van € 4.000.000,-- exclusief BTW, op 1 januari 2010;
- SJB heeft in een aan Fakton overlegde begroting een grondprijs berekend die lager ligt, maar wil de hogere koopsom toch garanderen. Hiervoor wil SJB ingeval van eventuele meeropbrengsten zijn begroot extra risico in het grondbod van € 300.000 met voorrang ontvangen;
- Over de extra grondwaarde t.g.v. hogere extra opbrengsten is het volgende overeengekomen:
- Allereerst wordt op de extra opbrengsten de afgesproken premie in mindering gebracht die de belegger ontvangt voor het garant staan voor het aankopen van de woningen in geval de woningen niet aan particulieren zouden zijn verkocht;
- Van de resterende extra opbrengsten gaat de eerste € 300.000,-- naar SJB in verband met het risico in het grondprijsbod van € 4.000.000,-- exclusief BTW;
- Het restant van de extra opbrengsten komt volledig ten goede van de grondexploitatie van de VOF;

Naast de bovenstaande zaken heeft de gemeente aangegeven ook ingeval van extra opbrengsten als gevolg van lagere stichtingskosten te willen verdelen. Voor SJB is dit bespreekbaar.

Op basis van de bovenstaande afspraken heeft Fakton de marktconformiteit van de grondprijs en bijkomende voorwaarden beoordeeld.

Onzekere markt: situatie op de woningmarkt, beleggingsmarkt, bouwmarkt, ontwikkelmarkt en financiële markt.

Om de marktconformiteit van de herziene grondprijs te beoordelen is het van belang om deze te toetsen aan

vergelijkbare grondtransacties en de kosten voor en opbrengsten bij ontwikkeling van vergelijkbare projecten. Op dat vlak verkeert Nederland in een uitzonderlijke situatie.

Ten gevolge van de kredietcrisis is er sprake van een stilvallende markt. De particuliere woonconsumenten zijn op dit moment niet actief. Zij zijn onzeker over hun persoonlijke economisch en financieel toekomstperspectief, of krijgen onvoldoende financiering, schuwen het blijven zitten met hun huidige woning of verwachten nog een daling van de woningprijzen. De financiële instellingen hebben hun kredieten aan zowel de woonconsumenten als de bouwers en ontwikkelaars fors beperkt, verlangen meer zekerheden en rekenen hoge risicovergoedingen. De beleggers en woningcorporaties hebben tengevolge van afwaarderingen kleinere reserves waardoor ook zij met liquiditeit en financieringsproblemen kampen. De ontwikkelaars en bouwers zien hun orderportefeuille teruglopen en stoppen met plannen waarvoor zij geen zekerheid over de afzet hebben. De eerste ontslagen en faillissementen in de branche zijn al een feit. Teruglopende inflatie, dalende huizenprijzen, afname van rendementen op commercieel vastgoed, dalende aanneemsommen tengevolge van de gedaalde olie en staalprijs en afname van de orderportefeuilles liggen in het verschiets. Hoeveel is echter onduidelijk en zal in sterke mate afhangen van de diepte en duur van de kredietcrisis en de daardoor veroorzaakte recessie.

Verder worden er bijna dagelijks overheidsingrepen en maatregelen bedacht die de markt weer liquide moeten maken en op gang moeten helpen. Het verlagen van de rente, het verhogen van de garantieregelingen ten aanzien van de koop en ontwikkeling van woningen door woningcorporaties, overnemen van rente en aflossingsverplichtingen van woonconsumenten die in de problemen komen, garanties voor kredieten van banken aan bedrijven, zijn slechts enkele voorbeelden.

De huidige stilval op de kopersmarkt, beleggingsmarkt en de bouw- en ontwikkelmarkt en allerhande maatregelen om deze markten weer vlot te trekken die hun effect nog moeten bewijzen maken dat het beoordelen van marktconformiteit op dit moment uiterst lastig is. Het risico om op dit moment met projecten te starten is uitermate groot. Indien de gemeente in zo'n bijzondere situatie toch met de bouw van het Damcentrum project wenst te starten zullen bijzondere offers noodzakelijk zijn.

Marktconformiteit van de parameters en rekenmethodiek van de herziene grondprijs

Rekenmethodiek

De herziene grondprijs voor Damplein is berekend middels de residuele grondwaarde methode. Ook de nieuwe grondwaarde die SJB overeen wil komen met de gemeente is via deze methode berekend. Bij deze methode worden alle opbrengsten afgezet

tegen de stichtingskosten exclusief de verwerving van de grond. Het residu van de opbrengsten en de kosten is beschikbaar voor de verwerving van de grond, in casu de grondprijs. Deze methode is een veelvoorkomende en geaccepteerde methode om de grondwaarde te berekenen.

Parameters

SJB heeft de oppervlaktegegevens van het bouwplan verstrekt. Zowel de bvo's als de gbo's zijn per bouwblok uitgesplitst. Fakton heeft deze gegevens niet gecontroleerd maar overgenomen in haar beoordeling. Verder heeft de gemeente een afschrift verstrekt van het bouwplan en SJB van de geraamde kosten, opbrengsten en grondprijs.

Om de marktconformiteit van het herziene grondbod te beoordelen heeft Fakton voor het project Damplein een residuele grondwaarde berekenmodel opgesteld. De residuele grondwaarde uit het model van Fakton is vervolgens vergeleken met de berekening van SJB.

Bij deze vergelijking zijn een aantal parameters en kosten en opbrengsten van belang:

- Bouwkosten en de planning van kosten en opbrengsten;
- Bijkomende kosten, AK en winst & risico;
- Opbrengsten woningen; VON-prijzen bij particuliere verkoop en bij verkoop aan een belegger voor € 2.350,-- per m² GBO VON en parkeren;
- Opbrengsten commercieel vastgoed: BAR en huurprijs commerciële ruimtes.

Deze zaken worden hierna puntsgewijs behandeld. De specificaties van de parameters en input van SJB wordt beoordeeld en afgezet tegen de inzichten van Fakton. Vervolgens worden de resultaten van de grondprijsberekening van SJB afgezet tegen die van Fakton. De notitie wordt afgerond met conclusies en aanbevelingen.

Bouwkosten en planning kosten en opbrengsten

De raming van de bouwkosten voor het commerciële bouwprogramma alsmede het parkeren is marktconform. Voor de bouwkosten van de woningen ligt dat anders. SJB begroot de bouwkosten voor de woningen op ca. € 1.175,- per m² bvo. Fakton vindt dit in vergelijking met referentieprojecten aan de hoge kant. Zeker uitgaande van de huidige markt waarin een verlaging wordt verwacht van de prijzen van aannemers in verband met toenemende concurrentie en afnemende opdrachten. Fakton acht een eenheidsprijs voor de woningen van € 1.100,-- per m² bvo haalbaar. In de berekening van SJB is echter geen rekening gehouden met de factor tijd en de consequenties dienaangaande voor de financieringslasten. SJB rekent zodoende onvoldoende rentekosten voor de financiering van de bouwkosten. Tussen start bouw en oplevering zit een periode van 27 maanden. Bij verkoop aan een particuliere woonconsument wordt er vanuit gegaan dat de bouwrente over de verlopen bouwtermijnen door de woonconsument gedragen wordt. In de residuele berekening van het project Damplein dient echter rekening te worden

gehouden met de verkoop van vier bouwblokken aan een belegger. Deze belegger zal pas bij oplevering voor de woningen willen betalen. Hierdoor zal SJB gedurende de bouw alle bouwkosten moeten voorfinancieren.

VON-prijzen koopwoningen en de verkoop van onverkochte woningen blok B, C, D en E aan een belegger

SJB heeft de begroting van de herziene grondprijs gebaseerd op een marktonderzoek van WvK, Frisia en Bouwfonds naar de VON-prijzen per 1-1-2009. De VON-prijzen zijn in het nieuwe makelaarsonderzoek ten opzichte van de eerdere ramingen iets naar beneden bijgesteld. Fakton heeft een check uitgevoerd op de VON-prijzen van de woningen. Gezien de kwaliteit van het project, de ligging binnen de gemeente en de doelgroep waarvoor gebouwd wordt verwacht Fakton dat de prijzen van het laatste makelaarsonderzoek per heden inderdaad haalbaar zijn. Gezien echter de eerder beschreven marktsituatie zit op deze raming een risico dat de prijzen in 2009 nog zullen dalen. In de schaduwberekening van Fakton is ervan uitgegaan dat de prijzen tot aan oplevering gelijk zullen blijven aan het niveau van 1-1-2009.

De in de begroting van SJB opgenomen verkoopopbrengsten voor parkeren zijn marktconform. Fakton heeft deze in haar schaduwberekening overgenomen.

SJB heeft aangegeven als verkoopstrategie ervan uit te gaan om de niet aan particuliere verkochte woningen in de bouwblokken B, C, D en E te zullen verkopen aan een belegger. SJB heeft in zijn berekening ingeschat dat een prijs van € 2.350,-- (VON) per m² gbo haalbaar is in combinatie met een premie te betalen aan de belegger van 1/3 over de meeropbrengsten die wordt gerealiseerd op de woningen die verkocht worden voordat de belegger de niet verkochte woningen in portefeuille neemt.

Allereerst heeft Fakton beoordeeld of het redelijk en marktconform is om van deze verkoopstrategie uit te gaan. Gezien de stand van het project en de markt (de verkoop moet nog starten, er is nog niets voorverkocht en de situatie op de markt is onzeker zoals beschreven onder de paragraaf "Onzekere markt") onderschrijft Fakton deze verkoopstrategie.

Vervolgens heeft Fakton beoordeeld of de door SJB begrootte verkoopprijs van € 2.350,-- VON per m² gbo die de beleggers bij oplevering betalen voor de niet aan particuliere woonconsumenten verkochte woningen, gegeven de huidige inzichten marktconform is. Om dit te beoordelen is de beleggingswaarde van deze woningen berekend. Deze beleggingswaarde is bepaald als de beleggingswaarde bij een uitpondscenario. Uitgangspunt bij het uitpondscenario is dat de belegger 3 jaar na aankoop van de woningen start met verkopen (uitponden) en na 10 jaar alle woningen heeft verkocht.

De beleggingswaarde is voor een corporatie anders dan voor een commerciële belegger, dit komt omdat deze partijen andere financieringslasten en kostprijs hebben en een ander

geëist rendement (IRR) rekenen. De beleggingswaarde blijkt voor een commerciële belegger licht onder de door SJB begrootte opbrengst te liggen. Bij de corporaties is dit nagenoeg gelijk aan de door SJB begrote opbrengst.

Conclusie is dat de € 2.350,-- VON per m² gbo bij woningcorporaties nagenoeg marktconform is en bij de commerciële beleggers iets aan de hoge kant. Bij deze prijzen ligt het voor de hand dat de beleggers voor hun afnamegarantie een premie zullen verlangen.

Fakton heeft niet verder beoordeeld hoe hoog de premie zou moeten zijn. Dit is een resultaat van de onderhandelingen die SJB momenteel voert en mede afhankelijk van de ontwikkelingen van de kredietcrisis en stimuleringsmaatregelen en mogelijkheden die eerder werden genoemd onder de paragraaf "Onzekere markt". De premie om het verlies op de aangekochte woningen te compenseren voor een commerciële belegger moet echter hoger zijn dan de premie voor een corporatie. Het ligt daarmee voor de hand om corporaties te betrekken in de onderhandelingen. Wellicht dat hier ook een verdergaande rol ligt voor overheden/gemeente om bij te springen.

Bijkomende kosten, AK en winst & risico.

Het totaal aan bijkomende kosten begroot SJB als percentage bijkomende kosten op ca. 17%. Fakton heeft deze opslagen afgezet naar in de markt gebruikelijke opslagpercentages. De hoogte van dit percentage is marktconform. In de berekening van Fakton is dit percentage overgenomen. Het percentage voor AK ligt op 6%. Dit is marktconform en is in de berekening van Fakton overgenomen. Het percentage winst & risico is verlaagd van 5% naar 2%. Feitelijk heeft SJB de eis van het maken van 3% winst laten vervallen. Dit is gegeven de ontwikkelingen op de markt terecht. Het resterende risico ter grote van 2% is redelijk in relatie tot zowel de bouw- als afzet risico's van de bouwblokken A en S die SJB zelf in verkoop neemt en de bouwrisico's van de vier overige bouwblokken.

Opbrengsten commercieel vastgoed: BAR en huurprijs commerciële ruimtes

SJB begroot voor de commerciële ruimtes een BAR van 7,25% en een huurprijs van € 230,-- bij oplevering. Fakton heeft deze taxaties afgezet tegen de haar beschikbare marktinformatie. De huur die SJB raamt zit aan de bovenkant van de in de markt zichtbare transacties, dit in tegenstelling tot de BAR die aan de onderkant van de markt zit. Per saldo is de residuele grondwaarde die Fakton berekent echter nagenoeg gelijk.

Conclusie en aanbevelingen marktconformiteit herziene grondprijs en bijkomende afspraken

Na een korte herhaling van het bod van SJB worden achtereenvolgend de conclusies en aanbevelingen van Fakton

ten aanzien van de marktconformiteit van de verkoopstrategie, de herziene grondprijs en overige voorwaarden zoals verrekening van extra verkoopopbrengsten en verrekening op stichtingskosten samengevat.

SJB heeft een herzien grondbod gedaan van € 4.000.000,-- excl. BTW, te betalen op 1-1-2010. Als verkoop strategie stelt SJB voor om voor de bouwblokken B, C, D, en E een afnamegarantie met beleggers overeen te komen en de woningen van die blokken vervolgens alsnog te verkopen aan particuliere woonconsumenten. In principe komen vervolgens alle extra opbrengsten boven de € 2.350,-- VON per m2 gbo, na aftrek van een eventuele premie voor de afnamegarantie voor de belegger, ten goede aan de grondexploitatie van de VOF. Omdat de residuele grondwaarde berekening van SJB echter € 300.000,-- lager uitkomt dan de geboden € 4.000.000,--, wil SJB uit eventuele extra opbrengsten bij verkoop van de woningen aan particuliere woonconsumenten van de blokken B, C, D en E de eerste € 300.000,-- exclusief ontvangen.

Fakton concludeert dat het, gezien de stand van het project en de markt (de verkoop moet nog starten, er is nog niets voorverkocht en de situatie is onzeker zoals beschreven onder de paragraaf "Onzekere markt"), alsmede de wens van de gemeente om op korte termijn met de bouw van het project te starten redelijk en marktconform is om van deze verkoopstrategie uit te gaan.

Fakton concludeert uit haar eigen schaduwberekening, rekening houdend met de claim van SJB op de eerste €300.000,-- van eventuele extra opbrengsten, dat de residuele grondwaarde bij de gekozen strategie waarschijnlijk lager is dan de door SJB berekende en voorgestelde grondprijs. Fakton ziet daarmee geen argumenten het bod om redenen van marktconformiteit af te wijzen.

Omdat de uiteindelijke inkomsten voor de grondexploitatie van de VOF afhankelijk zijn van de hoogte van de premie die overeengekomen wordt met de belegger die de niet verkochte woningen gaat afnemen adviseert Fakton SJB en de gemeente om samen intensief te overleggen om de corporaties te stimuleren garant te staan voor de afname van niet verkochte woningen en de premie zo laag mogelijk te houden en de werkelijke verkoopprijs aan de belegger zo hoog mogelijk. Zodra de hoogte van de premie voor afnamegarantie bekend wordt alsmede de werkelijke verkoopprijs aan de belegger kan de gemeente het recht voorbehouden om de woningen tegen diezelfde condities te kopen. Hiermee wordt een optimale inzet van alle partijen gegarandeerd.

Over de wens van de gemeente om ook op de stichtingskosten te verrekenen is Fakton minder positief. Controle achteraf op de stichtingskosten is ons inziens niet nodig omdat in de schaduwberekening van Fakton al is uitgegaan van lagere bouwkosten. Het monitoren van de stichtingskosten is daarbij omslachtig, ondoorzichtig, beïnvloedbaar en discutabel (bijvoorbeeld toerekening van bouwkosten aan de openbare parkeergarage of winkels). Verder is er zoals aangegeven

onder de paragraaf "Onzekere markt" ook een risico dat de VON-prijzen toch nog onder het niveau van 1-1-2009 gaan dalen. Dat risico blijft in de huidige overeenkomst bij SJB en de belegger.

Wanneer de gemeente ook op de kostenkant wil gaan toetsen bestaat het risico dat de gemeente dan ook moet accepteren dat de residuele waarde opnieuw wordt berekend, zodat het risico op lagere VON-prijzen binnen de grondexploitatie van de VOF wordt gehaald en dus ook door de gemeente wordt gedragen. Fakton adviseert om af te zien van verrekening op de stichtingskosten.