

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 18 februari 2009

Onderwerp afspraak grondprijs Damplein

Categorie B

DIS Nummer 2009/5704

Portefeuillehouder Houtzager

Commissie openbaar gebied

Behandeld door P. van der Ark 3009143 en Mariska Flierman 3009136

Samenvatting

1. Inleiding

Zoals bekend heeft de Raad van State op 12 november jl. het schorsingsverzoek van de Stichting Behoud Damplein afgewezen en is thans sprake van een bruikbare bouwvergunning voor het bouwplan Damplein. Op planologische gebied staat op dit moment dus niets in de weg om te starten met de bouw.

De start bouw is echter wederom vertraagd, nu niet door juridische procedures maar als gevolg van de huidige marktomstandigheden. Vanwege de langdurige onzekerheid als gevolg van de juridische procedures, zijn zowel de woningen als de commerciële ruimtes (nog) niet verkocht. De eerder wel gesloten koopovereenkomsten moesten als gevolg van het uitblijven van een bruikbare bouwvergunning eerder worden ontbonden. Vanwege de onzekerheden over het doorgaan van het project en het negatieve imago dat rond het Damplein-project is ontstaan, werd in april 2008 besloten om pas na de start van de bouw opnieuw in verkoop te gaan. Dit besluit nu is onder druk komen te staan vanwege de kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de (koop)woningenmarkt. Schouten & De Jong Bouwfonds (SJB) krijgt als ontwikkelaar van het Damplein de financiering niet rond. Daarbij achten de directies van Bouwfonds en Schouten & de Jong, het thans onder de huidige marktomstandigheden onverantwoord om te starten met de bouw, zonder een redelijk percentage voorverkochte woningen/commerciële ruimten. In het belang van de totaalontwikkeling van het Leidschendam Centrum en in het bijzonder in het belang van de ondernemers in het centrum, is het echter onacceptabel om de bouw, in afwachting van betere tijden, voor een langere periode uit te stellen.

Omdat een start bouw zonder een voorverkocht percentage van minimaal 70% contractueel niet afdwingbaar is, zijn de Vof Leidschendam Centrum en de ontwikkelaar in overleg gegaan over mogelijkheden om toch te kunnen starten met de bouw.

2. Voorstel herziene grondprijs

Om toch tot een start bouw over te kunnen gaan heeft SJB voorgesteld om de commerciële ruimten en minimaal 50% van de woningen bij een belegger onder te brengen. Dit heeft als nadeel dat vanwege de vele aanbiedingen die de beleggers op dit moment krijgen, dit een prijsdrukkend effect heeft op de grondopbrengst.

Het is niet ongebruikelijk om de waarde van de grond te bepalen via de zogenaamde residuele grondwaardemethode. De totale opbrengsten van te ontwikkelen woningen/voorzieningen minus de totale kosten van de ontwikkelaar (bouwkosten en bijkomende kosten zoals architect ed, faseringskosten, winst en risico) is het residu, de grondprijs. In dit project is door Schouten de Jong het residu berekend op € 3,7 mln, uitgaande van verkoop aan een belegger en zonder zich de gebruikelijke winst toe te rekenen (dat zou de grondprijs nog verder hebben verlaagd).

Ondanks het feit dat de grond in de huidige markt €3,7 mln waard is, is Schouten de Jong bereid € 4 mln te garanderen. Zij nemen dus op voorhand een verlies van € 3 ton, maar slechts onder voorwaarde dat zij deze € 3 ton eerst terugontvangen voor er eventuele meeropbrengsten naar de grondexploitatie van de Vof Leidschendam Centrum gaan. Het feit dat de eerste 3 ton eerst naar SJB gaan is daarbij een extra stimulans voor SJB om die meeropbrengsten ook echt te gaan verwezenlijken.

Onder deze condities is SJB bereid uiterlijk in de 2^e helft van april 2009 te starten met de bouw. Vervolgens zal SJB vanaf het voorjaar 2009 ook de resterende woningen in verkoop brengen, waarbij ook de woningen die bij de belegger worden ondergebracht nog kunnen worden verkocht. De meeropbrengst van de verkoop van deze woningen zal (verminderd met de vergoeding welke voor de garantstelling aan de belegger moet worden afgedragen en na aftrek van de eerst 3 ton) alsnog ten goede komen aan de Vof Leidschendam Centrum.

De Vof Leidschendam Centrum heeft inmiddels met SJB een principeakkoord bereikt over de herziene grondprijs zoals voorgesteld. Als vennoot in de VOF en als contractpartner dient ons college haar instemming te geven aan deze herziene grondprijs. Alvorens daartoe over te gaan, hebben wij het bureau Fakton ingeschakeld voor een onafhankelijk toets op marktconformiteit van de afspraken met de ontwikkelaar en een advies daarover. Dit bureau hebben wij eerder ook ingeschakeld voor een second opinion ten tijde van de opstelling van de eerste grondexploitatie voor het project in 2004.

3. Second opinion Fakton

Hierbij treft u de vertrouwelijke rapportage van Fakton van 11 februari 2009 aan.

Hieronder gaan wij kort in op de onderzoeksvraag, de conclusies en tot slot de aanbevelingen die zij geven.

Onderzoeksvraag en afspraken

Na een korte inleiding begint de rapportage met de onderzoeksvraag. De gemeente heeft Fakton het volgende 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.

Vervolgens herhaalt Fakton op de pagina's 2 en 3 van haar rapport de afspraken die gemaakt zijn ten aanzien van de grondprijs Damplein. Het betreft een verdere uitwerking en toelichting van de afspraken zoals hiervoor al aangegeven. Korthedshalve verwijzen wij daar naar.

Conclusies

Na een betoog over de huidige situatie op de woningmarkt, beleggingsmarkt, bouwmarkt en de financiële markt, geeft Fakton een beoordeling van de marktconformiteit van parameters en rekenmethodiek van de herziene grondprijs. Fakton komt vervolgens tot de volgende conclusie:

"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."

Fakton concludeert dus dat de gemaakte deal marktconform is en komt zelfs nog iets lager uit bij toepassing van haar bekende kengetallen.

Aanbevelingen

Tot slot geeft Fakton nog enkele aanbevelingen mee.

Corporaties stimuleren tot garantstelling

Zo adviseert Fakton aan SJB en gemeente om intensief met de corporaties te overleggen en de corporaties te stimuleren om garant te staan voor de afname van de woningen, omdat corporaties mogelijk minder afhankelijk zijn van een premie voor de garantstelling, waardoor de meeropbrengsten hoger kunnen uitvallen.

SJB heeft er alle belang bij de beste deal te verkrijgen bij een belegger of corporatie, zij zullen immers de 3 ton verlies bij de bodemprijs van € 4.000.000 eerst goed willen maken.

Bovendien geldt ook voor SJB dat zij 50% delen in een verlies in de Vof. Wij weten dat SJB niet alleen met beleggers overlegt over afname van de woningen maar ook met corporaties. Wij zullen niet treden in deze onderhandelingen maar zullen uiteraard indien gewenst SJB daarin ondersteunen en zo nodig het gesprek met de corporaties aangaan.

Recht op koop door de gemeente

Fakton geeft als aanbeveling om als gemeente het recht voor te behouden om de woningen tegen de condities zoals deze met de belegger/corporatie worden afgesproken, zelf aan te kopen. Door dit voorbehoud op te nemen wordt een optimale inzet van partijen gegarandeerd. Of ook daadwerkelijk tot aankoop door de gemeente moet worden overgegaan, kan te zijner tijd worden beoordeeld en afgewogen. Wij zijn voornemens dit advies te volgen en het recht op koop door de gemeente als voorwaarde op te nemen.

Geen toets achteraf op stichtingskosten

Fakton is niet positief over een controle achteraf over de stichtingskosten. Zij achten dit niet noodzakelijk en niet wenselijk:

“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.”

Door middel van de second opinion van Fakton heeft een controle vooraf plaatsgevonden op alle stichtingskosten. Controle achteraf is daarmee niet noodzakelijk en ook niet wenselijk. Een dergelijke controle brengt veel werk met zich mee dat waarschijnlijk niet tegen de opbrengsten opweegt. Daarnaast zal er zeer waarschijnlijk discussie ontstaan over punten die lastig van tevoren vast te leggen zijn. Door alleen een afspraak te maken over de

meeropbrengsten weten partijen waar ze aan toe zijn, en is berekening van de extra bijdrage aan de VOF eenvoudig te doen binnen vastgestelde afspraken.

Wij stellen daarom voor af te zien van een controle achteraf van de stichtingskosten en slechts een toets te laten plaatsvinden op de (meer)opbrengsten.

3. Financiële consequenties

De consequenties voor de PPS grondexploitatie zijn aanzienlijk. In totaal worden er € 3,55 mln minder grondopbrengsten gerealiseerd (waarvan ca. € 7 ton grex en kwaliteitsbijdragen). Dit heeft tot gevolg dat de PPS-grondexploitatie een negatief eindresultaat heeft van naar schatting € 2,3 mln op netto contante waarde. De gemeente is voor 50% aandeelhouder, en er zal daarom voor de helft van dit bedrag een voorziening moeten gaan treffen. De voorziening is al getroffen als onderdeel van het opstellen van de Jaarrekening, en is opgenomen in de Algemene Reserve Grondexploitaties. Overigens zit er nog wel de nodige ruimte in de PPS-grondexploitatie (post onvoorzien, lage rentestand etc.) waardoor het negatieve resultaat mogelijk lager zal uitvallen en ook een lagere voorziening benodigd is.

Een negatief resultaat van de PPS-grex heeft ook gevolgen voor de vergoeding van VTU. In de SOK is bepaald dat er alleen vergoeding plaatsvindt bij een positief resultaat (primair winstrecht), als voorschot op de winst. Dit voorschot werd tot nu toe in de gemeentelijke grondexploitatie ingebracht ter dekking van de ambtelijke kosten. Het mislopen van de vergoeding heeft negatieve gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitatie van ca. € 5 ton (afgesproken winstrecht voor de jaren 2008 tot 2011). Als echter zou worden afgesproken dat de partijen wel hun VTU vergoed zou krijgen uit de PPS grex, zou dit het resultaat van de PPS grex nog meer verslechteren, en zouden partijen na afsluiten van de PPS-grex alsnog het verlies voor hun rekening moeten nemen. Het is wel zo dat het aandeel VTU van de gemeente hoger is dan bij SJB. Voor deze meerkosten zal nog een oplossing worden gezocht.

Er is sprake van een kans dat er uiteindelijk een hogere grondprijs betaald zal worden, indien uit de residuele grondwaardeberekening een hogere grondprijs rolt. Of die kans zich voor gaat doen is voornamelijk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt tegen de tijd dat de woningen gebouwd en opgeleverd zullen worden. Hoe groot die kans is, en welke extra opbrengst gegenereerd kan worden is op dit ogenblik zeer lastig in te schatten.

De conclusie is dat de afspraken financieel zeer grote gevolgen hebben. Het niet maken van deze afspraken zou echter ook financiële gevolgen gehad hebben. Indien pas over een jaar of langer gestart zou worden zouden grondopbrengsten ook later binnenkomen, met vele tonnen renteschade tot gevolg, zonder de garantie dat er dan wel voldoende woningen verkocht zouden zijn en er een hogere grondopbrengst zouden komen. Dit nog afgezien van de

imagoschade voor het centrum en de consequenties voor de individuele ondernemers in het gebied.

Ook zouden tijdelijke voorzieningen getroffen moeten worden om het centrum in de tussentijd leefbaar te houden en heeft een verdere vertraging ook consequenties voor de andere deelprojecten, die daarmee ook verdere vertraging oplopen. Tot slot neemt daarmee de kans dat van uitstel afstel komt alleen maar toe. Kortom het is thans van het grootst mogelijke belang om spoedig tot een uitvoering van het bouwplan Damplein te komen.

4. Communicatie

In overleg met SJB hebben wij een persbericht voorbereid, welk persbericht wij zo spoedig mogelijk nadat wij een finaal akkoord hebben kunnen geven op de afspraken, zullen versturen.

5. Voorstel

Op grond van het vorenstaande zijn wij, na uw instemming daartoe, voornemens het advies van Fakton over te nemen en met het volgende in te stemmen:

1. De gemaakte afspraken zoals verwoord op pagina 2 en 3 van de second opinion van Fakton;
2. Aanvullend daarop de volgende voorwaarden op te nemen:
 - De gemeente krijgt het recht om tegen de condities die met de belegger worden afgesproken de woningen zelf aan te kopen;
 - De start bouw vangt uiterlijk aan in de tweede helft van april 2009, waarbij als start bouw wordt aangemerkt het moment van het slaan van de damwanden;
 - De verrekening van de eventuele meeropbrengsten zal plaatsvinden op het moment dat alles is verkocht, of tot uiterlijk 3 maanden na oplevering van de woningen. Indien op dat ogenblik van de panden die niet bij de belegger zijn weggezet nog niet alles is verkocht zal een afspraak gemaakt moeten worden over de marktwaarde van die panden.

Het college van LEIDSCHEENDAM-VOORBURG,

K. de Vries
secretaris a.i.

drs. J.W. van der Sluijs
Burgemeester