

Openbare samenvatting Herziening grondexploitatie Duivenvoordecorridor 2015

Wat is de Duivenvoordecorridor?

De gemeenten Voorschoten, Leidschendam-Voorburg, de provincie Zuid-Holland en het Rijk werken samen in het project Duivenvoordecorridor met als doel de geleidelijke uitplaatsing, dan wel beëindiging, van de glastuinbouw tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Dit gericht op een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De gemeenten organiseren de voorbereiding en uitvoering van hun eigen plangebied ten behoeve van de gezamenlijke doelstelling.

Het versterken van de groene functies kan worden bekostigd door het ontwikkelen van woningbouw in een zogenaamde rood-voor-groen constructie.

In het plan voor de Duivenvoordecorridor in Leidschendam, dat eind 2014 door de raad is aangehouden, is sprake van 5 deelgebieden, die in de grondexploitatie elk een aparte deelexploitatie betreffen, te weten Noorthey, Leythof, Oostbosch, De Belvédère en Vlietlust, zie figuur 1.



Figuur 1: Deelgebieden Duivenvoordecorridor

Wat is een grondexploitatie?

Een grondexploitatie is de financiële begroting van het plan. In de berekening voor deze begroting worden de investeringen (grondaankoop, bouwrijp maken, inrichting, plankosten, etc.) in het gebied gepland in de tijd. Hetzelfde wordt gedaan met de opbrengsten (verkoop bouwrijpe grond en subsidies). Door zowel de kosten, als opbrengsten te plannen en hierbij rekening te houden met inflatie en rentekosten, is het verwachte resultaat te berekenen. Voor een goed begrip van de cijfers in een grondexploitatie, zijn de volgende termen van belang:

- Nominale waarde: de kosten en opbrengsten per huidig prijspeil, niet rekening houdend met toekomstige rentelasten en prijsstijgingen.
- Eindwaarde: het resultaat op de einddatum van de grondexploitatie (einde looptijd) waarbij alle toekomstige rentelasten en prijsstijgingen zijn opgenomen.
- Contante waarde: het resultaat per huidige peildatum, waarbij rekening is gehouden met toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Het resultaat op contante waarde vertegenwoordigt het bedrag dat op dit moment zou moeten worden gereserveerd om op einde looptijd het tekort te kunnen afdekken. Alle bedragen in deze samenvatting zijn op contante waarde.

Herziening 2015: aanleiding

In december 2014 is, naar aanleiding van een second opinion op de eerste herziening van de grondexploitatie 2014, de tweede herziening (2014) van de grondexploitatie Duivenvoordecorridor door de raad vastgesteld. Deze herziening met prijspeil 1-1-2014 kende een negatief resultaat op contante waarde, dus na toevoeging van rente berekend per 31-12-2014, van ca. -/- € 18,8 mln. Omdat een dergelijk negatief resultaat onacceptabel wordt geacht, heeft de raad in januari 2015 besloten een heroriëntatie op het plan uit te voeren teneinde te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om het tekort terug te brengen. Het bestaande plan is toen aangehouden. Daarnaast geeft actuele berichtgeving over de woningmarkt aan dat deze in beweging is. Landelijk zijn de verkooptransacties ten opzichte van de zomer van 2014 toegenomen en zijn de gemiddelde prijzen gestegen. Daarom is in juli 2015 besloten om, vooruitlopend op de resultaten van de heroriëntatie, een actuele herziening op te stellen. Hierbij brengen wij de effecten van de gewijzigde markt op het (bestaande) aangehouden plan in beeld. Tevens zijn de geraamde kosten voor de heroriëntatie opgenomen. Hieronder gaan wij in op de effecten en resultaten. Het betreft hier dus een herziening per 2015 van een plan dat momenteel in heroverweging is. Sinds de tweede herziening van 2014 heeft dus geen verdere uitwerking van dit plan plaatsgevonden.

Doorgevoerde aanpassingen ten opzichte van de tweede herziening 2014

Ten opzichte van de tweede herziening 2014 zijn bij deze herziening de volgende zaken verwerkt:

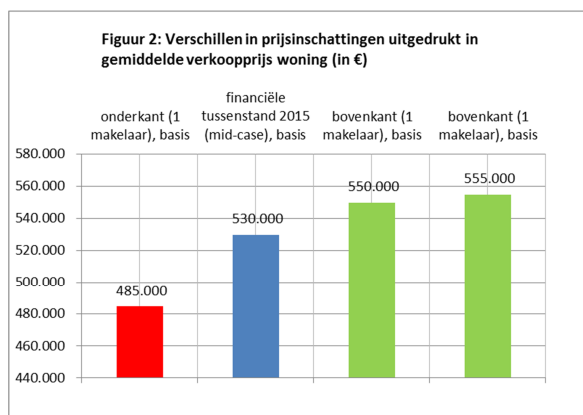
1. Verwerking boekwaarde en indexering kosten naar 2015. De tweede herziening 2014 gaf de stand van het project per peildatum 1-1-2014 weer. Om een beeld te krijgen van de actuele stand van het project, zijn de gerealiseerde kosten over 2014 verwerkt en zijn de kosten voor de resterende looptijd geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2015.
2. Actualisatie van opbrengsten en afzetsnelheid. De opbrengsten worden voor het overgrote deel gevormd door de uitgifte van bouwgrond ten behoeve van woningbouw. Deze opbrengsten worden berekend door de verkoopprijzen van de woningen als uitgangspunt te nemen en hierop de bouwkosten in mindering te brengen. Deze rekenmethode wordt de 'residuele grondwaarderingmethode' genoemd. Tevens is op basis van makelaarsinschattingen de afzetsnelheid geactualiseerd. De afzetsnelheid is op basis van actuele inschattingen ten opzichte van de tweede herziening 2014 met twee jaar verkort.
3. Verwerking effecten heroriëntatie: Doordat in januari 2015 is besloten om een heroriëntatie uit te voeren, is de uitvoering van het huidige plan opgeschort. Dit betekent dat, indien wordt uitgegaan van realisatie van het huidige plan, de eerste gronduitgifte ten opzichte van de tweede herziening 2014 één jaar later plaatsvindt. Dit leidt tot extra rentelasten. Daarnaast nemen ook de plankosten toe. Deze aanpassingen hebben een negatief effect op het resultaat.
4. Verwerking actuele rentetarieven: In januari 2015 is een nieuwe lening afgesloten, waarvan ten gevolge van dalende rentetarieven, de rente lager is dan waarmee bij de tweede herziening 2014 is gerekend. Dit heeft een positief effect op het resultaat.

NB: Wij merken op dat de looptijd van deze herziening ten opzichte van de tweede herziening 2014 met één jaar is verkort. De uitgifte start namelijk één jaar later (punt 3), maar de uitgifteperiode is twee jaar korter (punt 2).

Belangrijkste variabele: effect makelaarsinschattingen

De hoogte van de grondopbrengsten is de belangrijkste financiële parameter in het project. Zoals toegelicht, wordt deze in de basis bepaald door de verkoopprijzen van de in de Duivenvoordecorridor te realiseren woningen. Deze prijzen zijn afhankelijk van marktontwikkelingen. Om een actueel beeld te krijgen van de binnen de Duivenvoordecorridor te realiseren verkoopprijzen, hebben wij aan een drietal woningmakelaar-taxateurs gevraagd om deze in te schatten. De makelaars hebben in dit kader, uitgaande van het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan uit 2013, aangegeven wat marktconforme kavel- en woninggroottes zijn voor de in dit plan opgenomen woningtypen (rijwoning, twee-onder-één kap, vrijstaand e.d.). De ingeschatte kavel- en woninggroottes zijn in de grondexploitatie 2015 verwerkt. Daarnaast hebben de makelaars voor de verschillende woningtypen ingeschat wat de bijbehorende verkoopprijs en afzetsnelheid, oftewel het aantal woningen dat de markt per jaar kan afnemen, is. De verkoopprijs bepaalt (na aftrek van de bouwkosten) de hoogte van de grondopbrengsten en de afzetsnelheid bepaalt de doorlooptijd.

Nu is ten aanzien van de verkoopprijzen geconstateerd dat de drie makelaars deze verschillend inschatten. Hierbij liggen de inschattingen van twee makelaars relatief dicht bij elkaar en schat de derde makelaar deze beduidend lager in. Wanneer deze inschattingen worden uitgedrukt in een gemiddelde verkoopprijs van een woning in de Duivenvoordecorridor, dan bedraagt deze op basis van de inschattingen van één makelaar € 485.000 en op basis van de inschatting van twee makelaars € 550.000 en € 555.000. Dit leidt dus tot een bandbreedte van ca. € 70.000. Middeling van de inschattingen leidt tot een gemiddelde verkoopprijs van € 530.000, zie figuur 2.

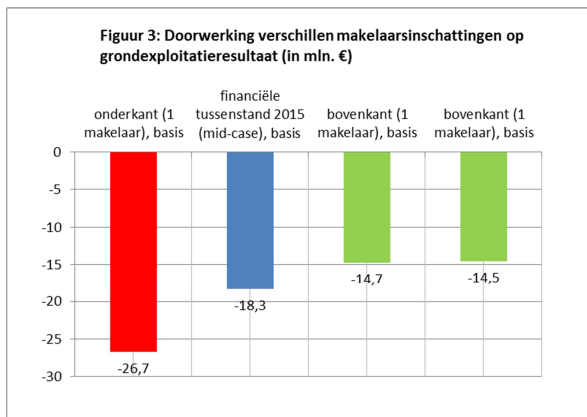


Om een beeld te krijgen wat het effect van deze verschillen in geschatte verkoopprijs op het resultaat is, hebben wij deze voor het volledige woningbouwprogramma van het plan uit 2013 doorgerekend. Ook hebben wij de woninguitgifte op basis van de door de makelaars ingeschatte afzetsnelheid in de

tijd gezet. Op basis van makelaarsinschattingen van de afzetsnelheid is de doorlooptijd van het project 2 jaar korter. Maar door de heroriëntatie kan de eerste gronduitgifte pas een jaar later plaatsvinden. Per saldo eindigt het project op 31-12-2026 i.p.v. op 31-12-2027, oftewel één jaar eerder. Na toerekening van rente en inflatie, is het resultaat op contante waarde te bepalen. Ook hier is een grote bandbreedte waarneembaar, waarbij het berekende resultaat op basis van de inschattingen van twee makelaars relatief dicht bij elkaar ligt en deze voor de derde makelaar beduidend lager ligt.

Het resultaat komt op basis van de inschattingen van de makelaar met een gemiddelde verkoopprijs van € 485.000 uit op ca. -/- € 26,7 mln. Op basis van de beide makelaars met de gemiddeld ingeschatte verkoopprijzen van € 550.000 en € 555.000 bedraagt het resultaat respectievelijk ca. -/- € 14,7 en ca. -/- € 14,5 mln., zie figuur 3.

De bandbreedte van de makelaarsinschattingen vertaalt zich in een substantiële bandbreedte van het grondexploitatie resultaat. Een verklaring voor deze bandbreedte ligt voor een belangrijk deel in de door de makelaars gehanteerde referenties. De makelaars onderbouwen hun prijsinschattingen namelijk met transactiecijfers van recentelijk verkochte woningen, referenties genoemd. Een belangrijke vraag is dan: welke referenties zijn het meest representatief voor de Duivenvoordecorridor?



Op basis van een eerste interne analyse schatten wij vooralsnog in dat, gegeven de referenties van de drie makelaars, het meest aannemelijk is dat het resultaat zich ergens tussen het gemiddelde (-/- € 18,3) en de bovenkant (-/- € 14,5) zal bevinden. Dit omdat de referenties van de makelaar met lage prijsinschattingen in onze ogen, vanwege hun bouwjaar (oudere bestaande bouw), uitstraling (weinig detaillering) en bouwkwiteit, minder aansluiten op het ambitieniveau van het project Duivenvoordecorridor.

Om de kans op een dergelijk grote bandbreedte in de inschattingen in de toekomst te verkleinen, zullen bij verdere planuitwerking, wanneer meer duidelijkheid is verkregen over de verschijningsvorm van de beoogde woningen, referentiewoningen gedefinieerd worden. Dit zodat duidelijk is wat de beoogde uitstraling en kwaliteitsniveau is van de in het planconcept voorziene woningen. Door deze referentiewoningen ten aanzien van woningkwaliteit en uitstraling vooraf aan makelaars te verstrekken wordt de kans op sterk uiteenlopende uitkomsten verkleind. Door de bouwkosten van deze referentiewoningen bovendien door een bouwkostencalculatiebureau te laten ramen en op basis hiervan de residuele grondwaarde te berekenen, wordt ook de berekende (residuele) grondwaarde sterker onderbouwd. Een calculatie van de bouwkosten op basis van referenties is ten opzichte van een raming op basis van kengetallen immers nauwkeuriger.

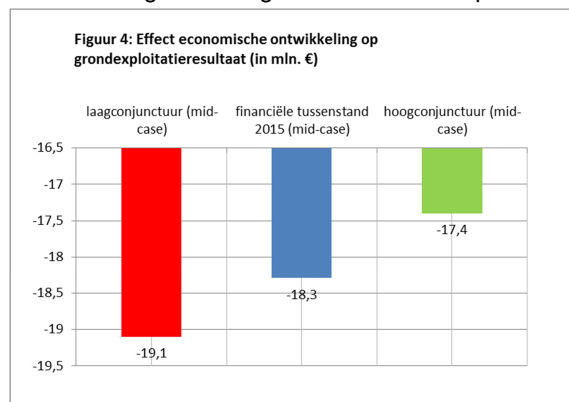
In afwachting van verdere planuitwerking, gaan wij voor deze herziening vooralsnog uit van een gemiddelde van de makelaarsinschattingen. Een berekening op basis van het gemiddelde van deze inschattingen noemen wij het 'mid-case' scenario en deze kent een resultaat op contante waarde per 1-1-2015 van ca. -/- € 18,3 mln. Het mid-case scenario heeft zoals gezegd betrekking op het aangehouden plan (dat ook ten grondslag ligt aan de tweede herziening 2014) en de kosten van de heroriëntatie. Bij de risicoanalyse voor dit mid-case scenario betrekken wij risico's dat grondprijzen, gezien de omvang van de bandbreedte en het feit dat in de huidige planfase nog geen uitspraken zijn gedaan over de verschijningsvorm van het woningbouwprogramma (bij nadere uitwerking) lager kunnen uitkomen.

Resultaat herziening per 1-1-2015 (mid-case)

Het resultaat van het 'mid-case' scenario wordt becijferd op ca. -/- 18,3 mln. op contante waarde per 1-1-2015. Dit is een verbetering van ca. € 0,5 mln. ten opzichte van de tweede herziening 2014.

Het resultaat op contante waarde per 31-12-2015 van de herziening 2015 wordt na verhoging met rente becijferd op ca. -/- € 18,6 mln. Het resultaat per 31-12-2015 is van belang voor een te treffen verliesvoorziening, omdat deze op contante waarde en op 31 december van het lopende jaar, zijnde 31-12-2015, wordt getroffen. Omdat bij de tweede herziening 2014 reeds een verliesvoorziening van ca. € 18,8 mln. is getroffen, is het op grond van deze herziening niet nodig om deze verder op te hogen.

Ook hebben wij in beeld gebracht wat het effect van een gunstiger of ongunstiger ontwikkeling van de economie op het resultaat is. Hiertoe hebben wij het resultaat berekend uitgaande van een laagconjunctuur (prijsstijgingen en rente 1% lager ten opzichte van de basisberekening) en uitgaande van hoogconjunctuur (prijsstijgingen en rente 1% hoger ten opzichte van de basisberekening). Op basis van deze berekeningen wordt de bandbreedte van het 'mid-case scenario' becijferd tussen de ca. -/- € 19,1 en ca. -/- € 17,4 mln., zie figuur 4.



Onderstaand overzicht laat in één oogopslag het verschil met de tweede herziening 2014 zien voor wat betreft grondopbrengsten, kosten, looptijd en rentepercentage.. Voor een meer uitgebreide toelichting op de kengetallen van de grondexploitatie verwijzen wij naar de geheim ter inzage gelegde rapportage van de herziening.

	<i>bedragen afgrond op duizenden euro's</i>	
	Grondexploitatie 2014-2	Herziening 2015
Gemiddelde grondprijs per woning (excl. BTW, pp 2014, resp. 2015)	€ 180.000	€ 183.000
Totale kosten (nominaal, prijspeil 2014, resp. 2015)	€ 72.346.000	€ 73.948.000
Einddatum	31-12-2027	31-12-2026
Rentepercentage (gemiddeld)	2,75%	2,00%

De risico's

Om onzekerheden binnen het project zoveel als mogelijk te beheersen hebben wij een risicoanalyse uitgevoerd.

In het kader van de risicoanalyse zijn door het projectteam de negatieve risico's (bedreigingen) en positieve risico's (kansen) geïnventariseerd. Van de negen grootste risico's, hebben drie risico's betrekking op de afzetbaarheid van het woningbouwprogramma en het behalen van de grondopbrengsten. Het monitoren van marktontwikkelingen en het nader bepalen van de verkoopprijzen en grondopbrengsten door onder andere te werken met referentiewoningen zijn belangrijke beheersmaatregelen.

De financiële waardering van de risico's heeft geresulteerd in een risicoprofiel op contante waarde. Hoe hoger het risicoprofiel, des te groter de risico's. Het risicoprofiel op contante waarde per 1-1-2015 wordt becijferd op ca. € 8,5 mln. Dit is een gangbaar risicoprofiel voor dergelijke projecten in deze planfase. Het risicoprofiel dient afgedekt te worden door het algemene weerstandsvermogen.

Het risicoprofiel is ten opzichte van de tweede herziening 2014 met ca. € 5,0 mln. gestegen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de verwerking van het risico dat de verkoopprijzen, en daarmee de grondopbrengsten, ten opzichte van het 'mid-case scenario' lager kunnen uitkomen (op basis van het advies van één van de drie makelaars). Geconcludeerd wordt dat een nadere analyse en onderbouwing van de verkoopprijzen een belangrijke beheersmaatregel is.

Hoewel de positieve risico's (kansen), waaronder bijvoorbeeld een besparing op civieltechnische kosten, niet betrokken zijn bij de bepaling van het effect op het weerstandsvermogen, zijn deze wel aanwezig. Op basis van de risicoanalyse wordt de kans dat het exploitatieresultaat (door

optimalisaties) met minimaal ca. € 1,4 mln. is te verbeteren ingeschat op 80%.

De beheersingsstrategie dient zich te richten op het overdragen, vermijden of terugbrengen van de negatieve risico's en het realiseren van de positieve risico's.

Conclusies en vervolgstappen

In deze samenvatting hebben wij een actueel beeld geschetst van de stand van zaken van het huidige plan uit 2013 dat eind 2014 is aangehouden door de raad. Op basis van de belangrijkste bevindingen van de herziening 2015 trekken wij de volgende conclusies:

- De makelaars schatten de verkoopprijs en afzetsnelheid van de geplande woningen verschillend in, waarbij één makelaar significant afwijkt ten opzichte van de andere twee. Dit vertaalt zich in een grote bandbreedte van het resultaat op contante waarde, namelijk van ca. -/- € 26,7 mln. tot ca. -/- € 14,5 mln.
- Het verschil in de door de makelaars gehanteerde referenties verklaart in belangrijke mate de ontstane bandbreedte. Daarom zal bij verdere planuitwerking, wanneer meer duidelijkheid is verkregen over de verschijningsvorm van de beoogde woningen, gewerkt worden met referentiewoningen. Dit zodat duidelijk is wat de beoogde uitstraling en kwaliteitsniveau is van de in het planconcept voorziene woningen. Door deze referenties ten aanzien van woningkwaliteit en uitstraling vooraf aan makelaars te verstrekken wordt de kans op sterk uiteenlopende uitkomsten verkleind.
Door de bouwkosten van deze referentiewoningen bovendien door een bouwkostenbureau te laten ramen en op basis hiervan de residuele grondwaarde te berekenen, wordt ook de berekende (residuele) grondwaarde sterker onderbouwd. Een calculatie van de bouwkosten op basis van referenties is ten opzichte van een raming op basis van kengetallen immers nauwkeuriger.
- Vooralsnog verwachten wij, op basis van een eerste analyse van de door de makelaars verstrekte referenties, dat het resultaat eerder gunstiger zal uitvallen dan het 'mid-case scenario' dan ongunstiger.
- Vooruitlopend op verdere planuitwerking, is voor de berekening van de herziening 2015 uitgegaan van een gemiddelde van de inschattingen van de drie makelaars. Dit noemen wij het 'mid-case scenario'. Het resultaat op contante waarde hiervan wordt per 31-12-2015 becijferd op ca. -/- € 18,6 mln. Omdat bij de tweede herziening van de grondexploitatie 2014 reeds een verliesvoorziening is getroffen van ca. € 18,8 mln., concluderen wij dat een verdere verhoging van de verliesvoorziening nu niet nodig is.
- Bij de risicoanalyse voor dit mid-case scenario betrekken wij het risico dat grondprijzen, gezien de omvang van de bandbreedte en het feit dat in de huidige planfase nog geen uitspraken zijn gedaan over de verschijningsvorm van het woningbouwprogramma (bij nadere uitwerking) lager kunnen uitkomen. Zo hebben wij bij de berekening van het risicoprofiel rekening onder andere rekening gehouden met het feit dat (bij nadere planuitwerking) ook kan blijken dat de grondopbrengsten lager kunnen uitvallen, oftewel het beeld van de makelaar met lage prijsinschattingen waarheid wordt. Dit verklaart grotendeels de toename van het risicoprofiel tot ca. € 8,5 mln. op contante waarde.