

NOTITIE

Scenario analyse bouwgrondexploitaties

Aan: Gemeente Valkenswaard
T.a.v. Adri Visser

Van: Nienke Sassen en Anne van Eldonk
Datum: **31 januari 2017**
Onderwerp: **Advies uitgangspunten scenario analyse
bouwgrondexploitaties 2017**
Kenmerk: **102576/N136/0.2**

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

E info@fakton.com
P +31(0)10 300 6000

Bank
NL74ABNA0578510332
KvK Rotterdam
24.30.90.47
BTW nr.
NL8091.33.921B01

fakton.com

Inleiding

In het kader van de actualisatie van de bouwgrondexploitaties vroeg u om advies over de te hanteren uitgangspunten voor de scenario analyse, welke onderdeel uitmaakt van de risicoparagraaf van de jaarrekening. Dit in navolging van de adviezen die wij in de afgelopen jaren vanaf 2012 uitbrachten. Ook vroeg u ons een reflectie te geven op de benaderingswijze van de te hanteren risicobuffer.

In dit memo geven wij allereerst een korte toelichting op de gehanteerde uitgangspunten. Een overzicht van deze uitgangspunten is opgenomen in de bijlage 'Parameters scenario-analyse bouwgrondexploitaties' d.d. januari 2017. In de bijlage 'Chronologisch overzicht adviezen 2012 – 2017' treft u een totaaloverzicht aan van de gehanteerde uitgangspunten vanaf 2012. Tot slot geven wij een reflectie op de risicobuffer.

Uitgangspunten

Methodiek en benaming scenario's

Wij adviseren om dezelfde methodiek te hanteren als in de voorgaande actualisatie. Wel stellen wij voor om de gehanteerde benamingen van de scenario's (respectievelijk 'marktherstel', 'voorzichtig marktherstel' en 'uitblijven marktherstel') te wijzigen in meer neutrale termen.

Wij stellen de volgende benamingen voor:

- **Positieve marktontwikkeling:** zowel in prijsvorming als afzettempo een positieve ontwikkeling.
- **Neutrale marktontwikkeling:** zowel in prijsvorming als afzettempo een neutrale ontwikkeling.
- **Negatieve marktontwikkeling:** zowel in prijsvorming als afzettempo een negatieve ontwikkeling.

Deze benamingen verwijzen in mindere mate naar de eerdere crisis én ze zijn voldoende neutraal om mogelijke ontwikkelingen in de toekomst (positief en negatief) te duiden.

De parameters behorende bij deze scenario's lichten wij hierna afzonderlijk toe. Wij merken hierbij op dat deze in samenhang moeten worden gezien.

Grondprijzen en grondprijsindex

Begin 2017 actualiseerden wij de analyse van de grondprijzen (residuele methodiek) op basis van de ontwikkelingen in de woning- en bouwmarkt. Wij legden onze bevindingen vast in de rapportage 'Actualisatie Beeldenbank Valkenswaard 2017' met kenmerk **102576/R106/0.5 d.d. 18 januari 2017**. Hieruit blijkt dat in alle categorieën sprake is van een (lichte) stijging van de grondprijzen. Dit wordt vooral veroorzaakt door het feit dat de VON-prijzen het afgelopen periode harder stegen dan de bouwkosten.

Idealiter zou in het basisscenario uitgegaan moeten worden van de bijgestelde marktconforme grondprijzen zoals wij recent inzichtelijk maakten. Deze weerspiegelen immers de potentie van de bouwgronden zoals wij deze op basis van onze marktverkenning inschatten. Echter, aangezien deze analyse geen formele status heeft (vastgesteld beleid), scharen wij ons, in navolging van voorgaande jaren, achter het standpunt van de gemeente dat in de basis uitgegaan moet worden van het thans vigerende grondprijsbeleid (€ 380,- exclusief BTW per m² kavel vrije sector koop en € 304,- exclusief BTW per m² kavel sociale huur).

Wij adviseren om in de diverse scenario's wél uit te gaan van de door ons geraamde marktconforme gemiddelde grondprijzen per woningtype. Wij vroegen in navolging van vorig jaar aan de gemeente om op basis van de programmatische verdeling van woningtypen die thans voorzien is in alle bouwgrondexploitaties, gewogen naar m², een gewogen gemiddelde grondprijs voor de scenario analyse te destilleren. Hieruit concluderen wij dat het gewogen gemiddelde iets stijgt. Wij adviseren de volgende gemiddelde grondprijzen te hanteren:

- € 310,- exclusief BTW per m² kavel voor vrije sector koopwoningen
- € 248,- exclusief BTW per m² kavel voor sociale huur (gebaseerd op beleidsuitgangspunt: 80% van vrije sector koopwoningen).

Tegen de achtergrond van de aanhoudende positieve marktontwikkeling en uitgaande van de basisgrondprijzen zoals hiervoor geschetst, adviseren wij om de opbrengstontwikkeling¹ voor de periode 2017 tot en met 2019 iets (0,5% per jaar in ieder scenario) te laten stijgen. De basis blijft met 0% stijging ongewijzigd.

¹ Van bouwrijpe grond ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwwoningen.

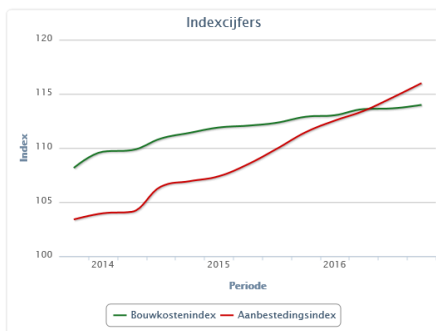
Scenario	2016	2017
Basis	0,0%	0,0%
Marktherstel → positieve marktontwikkeling	1,5%	2,0%
Voorzichtig marktherstel → neutrale marktontwikkeling	0,5%	1,0%
Uitblijven marktherstel → negatieve marktontwikkeling	-0,5%	0,0%

Tabel: Uitgangspunten opbrengstontwikkeling

Index grondexploitatiekosten

Wij hebben geen toets uitgevoerd op de kostenramingen in de bouwgrondexploitaties (de basis) in Valkenswaard. Wij deden recent in een aantal opdrachten voor diverse gemeenten een beknopte verkenning naar de ontwikkeling van de GWW-index. Hieruit blijkt dat de aanbestedingsindex (outputindex) in de recente periode sterk steeg, waardoor het gemiddelde ook is gestegen (ca. 4% gemiddeld in de afgelopen 3 jaar).

GWW



Figuur: GWW Aanbestedingsindex (Bron: Bouwkostenkompas 2016)

Deze index heeft betrekking op de kostenposten sloop, sanering en bouw- en woonrijp maken en dus niet op posten als plankosten die ook onderdeel van de grondexploitatiekosten uitmaken. Zo volgen de plankosten doorgaans de loonontwikkelingsindex (voorspelling: 1,5% per jaar). Kijkend naar de ontwikkeling van de kosten in de afgelopen 13 jaar, dan ligt het jaarlijks gemiddelde op 1,8%. De gemiddelde inflatie lag op ca. 1,9% in de afgelopen 15 jaar.

Gezien de vele factoren die de ontwikkeling van de grondexploitatie-index bepalen, blijft de inschatting voor de komende jaren lastig. Bij een positieve marktontwikkeling zal de index naar verwachting hoger liggen dan het meerjarig gemiddelde van circa 2%, omdat er mogelijk capaciteitsgebrek in de sector ontstaat (zie ook in de laatste jaren). Wij adviseren in de scenario's uit te gaan van een iets hogere kostenindex (+0,5% per scenario, waarbij de basis gelijk blijft met 2% per jaar) in de periode 2017 tot en met 2019:

Scenario	2016	2017
Basis	2,0%	2,0% ²
Marktherstel → positieve marktontwikkeling	2,5%	3,0%
Voorzichtig marktherstel → neutrale marktontwikkeling	1,5%	2,0%
Uitblijven marktherstel → negatieve marktontwikkeling	0,5%	1,0%

Tabel: Uitgangspunten ontwikkeling grondexploitatiekosten

Fasering

In de afgelopen jaren heeft het onderwerp 'sturing op planning en programmering' steeds meer aandacht gekregen, getuige de in 2015 door de Raad vastgestelde herijkte woningbouwprogrammering en de in 2016 in het leven geroepen Taskforce Woningbouwversnelling.

Net als in voorgaande jaren, hebben wij onvoldoende inzicht in hoe de planning zich precies verhoudt tot de vraagdruk. Nog steeds valt het programma in 2018 (moment van in verkoop gaan) op³: beduidend meer woningen dan gemiddeld in de jaren ervoor, een groot aandeel sociaal (45%) en een groot aandeel appartementen (meer dan een derde). Naar wij hebben begrepen is een aanzienlijk deel hiervan reeds gecontracteerd en daarmee minder risicovol.

Daarnaast zien wij dat het aantal woningen in de programmering in de komende jaren steeds verder afneemt, terwijl de vraagdruk het afgelopen jaar is toegenomen⁴. Hierdoor lijken vertragersrisico's (door onrealistische boeggolven) af te nemen:

- In de periode 2013 t/m 2016 (4 jaar) was het gemiddelde aantal woningen per jaar dat in verkoop ging 150 in geheel Valkenswaard, waarvan gemiddeld 55 woningen op gemeentelijke grondposities.
- In de periode 2017 t/m 2019⁵ (3 jaar, en tevens de beschouwingsperiode van deze notitie) bedraagt het jaarlijks gemiddelde 135 woningen voor geheel Valkenswaard waarvan gemiddeld 90 per jaar op gemeentelijke posities.
- In de periode 2020 tot en met 2022 (eveneens 3 jaar), is het gemiddelde 25 woningen per jaar voor geheel Valkenswaard respectievelijk 15 woningen op gemeentelijke posities.

Na jaren van beperkte verkoop, was er afgelopen jaar duidelijk sprake van een trendbreuk in de verkoop van de vrije (PO-) kavels (Lage Heide, ca. 11 kavels). In de programmering wordt er vanuit gegaan dat dit tempo zich gedurende 6 jaar doorzet. De vraag is of dat realistisch is wanneer de verkoop in het afgelopen jaar grotendeels het gevolg was van een inhaalvraag. Wij hebben dit niet nader onderzocht.

Tot slot merken wij op dat het aandeel vrijstaande woningen (met name PO-kavels en met name in Lage Heide) in het totale programma (relatief) toeneemt. Hieruit blijkt dat de andere productsegmenten (nog) harder van de hand zijn gegaan.

² Nagenoeg in lijn met het meerjarig gemiddelde van de GWW-index en de inflatie.

³ Bron (Excel) "170118 Fasering Woningbouwprogramma tbv Fakton"

⁴ Zie rapportage 'Actualisatie Beeldenbank Valkenswaard 2017' met kenmerk 102576/R106/0.5 d.d. 18 januari 2017

⁵ In deze periode ligt ook het piekjaar 2018; toch ligt het gemiddelde van de totale beschouwingsperiode van 3 jaar lager dan het gemiddelde van de jaren ervoor (2013 t/m 2016).

Wij stellen voor de uitgangspunten ten aanzien van de fasering iets positief bij te stellen voor de periode 2017 t/m 2019:

Scenario	2016	2017
Basis	T	T
Marktherstel → positieve marktontwikkeling	T-1	T-1
Voorzichtig marktherstel → neutrale marktontwikkeling	T+1	T
Uitblijven marktherstel → negatieve marktontwikkeling	T+2	T+1

Tabel: Uitgangspunten fasering

Kans van optreden

Hoewel de woningmarkt in Valkenswaard zich positief ontwikkelt, is er tegelijkertijd sprake van enige onzekerheid in de mondiale markten (geopolitiek, Brexit, Trump) die effect kunnen hebben op de ontwikkeling van de rente en het consumentenvertrouwen. Wij adviseren dan ook de in 2016 gehanteerde uitgangspunten voor de kans van optreden van de scenario's ongewijzigd te laten:

Scenario	2016	2017
Marktherstel → positieve marktontwikkeling	30%	30%
Voorzichtig marktherstel → neutrale marktontwikkeling	50%	50%
Uitblijven marktherstel → negatieve marktontwikkeling	20%	20%
Totaal	100%	100%

Tabel: Kans van optreden scenario's

Risicobuffer

In 2016 hanteerde de gemeente Valkenswaard de volgende uitgangspunten bij het vaststellen van de risicobuffer:

- Een voorziening voor bouwgrondexploitaties die op basis van de gewogen scenario's in 2016 een negatief resultaat hebben.
- Specifiek voor het project Lage Heide een voorziening ten laste van de Algemene Reserve van circa € 800.000,- bestaande uit:
 - Een gedeeltelijke omzetting van koopwoningen naar (beleggers)huur (zonder effect aanpassing bestemmingsplan)
 - Het effectueren van de garantstelling bij een eventuele prijsverlaging⁶
 - Een vertraging van 2 jaar in de afzet van de PO-kavels

Met opmerkingen [AvEMM1]: Adri, graag integraal checken of ik hetgeen je in 2016 heb opgenomen goed en volledig geïnterpreteerd heb (in tekst en in bedragen, incl. voetnoten)

⁶ De Raad heeft een garantstelling vastgesteld (looptijd 10 jaar) voor kopers van particuliere kavels in het geval de grondprijzen in de toekomst naar beneden worden bijgesteld. In de risicoanalyse is reeds gerekend met fictieve lagere grondprijzen, waardoor enigszins rekening is gehouden met mogelijke verlaging van de grondprijzen. Daadwerkelijke grondprijzverlaging levert feitelijk alleen een lager resultaat op voor de reeds verkochte kavels ten opzichte van de basisberekening. Gerekend is met een lagere prijs van € 300,- per m² voor **de tot en met april 2016** verkochte kavels.

In de paragraaf weerstandvermogen werd daarnaast rekening gehouden met de mogelijkheid dat zich alleen het meest negatieve scenario voordoet, namelijk het uitblijven van markttherstel, voor alle gehanteerde parameters en voor alle bouwgrondexploitaties. Het verschil tussen het resultaat van dit *worst case* scenario en het resultaat van de gewogen scenario's werd als risico beschouwd. Hiervoor is in 2016 een bedrag van € 300.000,- opgenomen.

Wij adviseren om voor 2017 de volgende benaderingswijze te hanteren:

- Een voorziening voor alle bouwgrondexploitaties die op basis van de gewogen scenario's in 2017 een negatief resultaat hebben.
- Een voorziening voor het verschil tussen het resultaat van het *worst case* scenario en het resultaat van de gewogen scenario's.
- Een voorziening voor het effectueren van de garantstelling bij een eventuele prijsverlaging van particuliere kavels (mede gezien de looptijd van deze garantie).
- Een voorziening voor het faciliteren van omzetting van koop naar (beleggers)huur gegeven de toenemende vraagdruk in dit segment (bijv. 10% van het programma rij- en patiooningen).
- Een voorziening voor een extra vertraging van de afzet van de vrije kavels in Lage Heide: in plaats van 2 jaar vertraging door het gehele programma op te schuiven (zie 2016), stellen wij voor de afzet van de PO-kavels uit te smeren over 8 jaar in plaats van 6 jaar.

Bijlagen:

1. Chronologisch overzicht adviezen 2012 – 2017 inzake scenario-analyse d.d. januari 2017
2. Overzicht parameters scenario-analyse d.d. januari 2017

Bijlage 1. Chronologisch overzicht adviezen 2012-2017

Zie A3

Bijlage 2. Overzicht parameters scenario-analyse

Parameters scenario-analyse bouwgrondexploitaties

CONCEPT

datum: januari 2017

	Grondexploitatie actualisatie '17	Aanbevelingen Fakton		
		Positieve marktontwikkeling variant 1	Neutrale marktontwikkeling variant 2	Negatieve marktontwikkeling variant 3
	basis			
Index grondprijzen (t/m 2019)	0,0%	2,0%	1,0%	0,0%
GWV kostenindex (t/m 2019)	2,0%	3,0%	2,0%	1,0%
Grondprijs sociaal per m ² *	€ 304	€ 248	€ 248	€ 248
Grondprijs markt per m ² *	€ 380	€ 310	€ 310	€ 310
Resterende looptijd in jaren overige	T	T-1	T	T+1
Resultaat NCW 1 januari 2017	€ -	€ -	€ -	€ -
Kans van optreden / weging		30%	50%	20%
Gewogen resultaat NCW			€ -	

ongewijzigd t.o.v. model februari 2016

=

* in basis: beleidsmatig vastgesteld en gedeeltelijk contractueel vastgelegd

Sociaal beleidsmatig op 80% van marktprijzen

gewijzigd t.o.v. model februari 2016

=