

Tweede Memorie van antwoord 19/10 D

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 23 april 2010

Onderwerp

Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen

's-Hertogenbosch

Datum

6 april 2010

DIS-nummer

1672932

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

In de vergadering van de Commissie Ruimte en Milieu van 26 maart 2010 is het Statenvoorstel Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen (PS 19/10) aan de orde geweest.

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van het advies dat op 29 maart 2010 naar aanleiding van de behandeling van het Statenvoorstel door de Commissie Ruimte en Milieu is uitgebracht.

Met deze Memorie van antwoord willen wij graag van de gelegenheid gebruikmaken om een nadere toelichting te geven op het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen (BIFN).

Gelet op de vragen en opmerkingen die door de commissie Ruimte en Milieu zijn gesteld respectievelijk zijn gemaakt zullen zij allereerst ingaan op de soorten projecten waarbij het BIFN tot een oplossing kan leiden. Vervolgens geven wij aan de hand van een voorbeeldproject een beschrijving van de toepassing van het BIFN. Overeenkomstig de wens van de Commissie Ruimte en Milieu gaan wij daarna in op de nadere onderbouwing van het financiële risico voor de provincie bij toepassing van het BIFN. Wij sluiten af met enkele opmerkingen over de personele invulling van de toepassing van het BIFN.

Selectie projecten

Uit de gesprekken die tot op heden met de betrokken partijen zijn gevoerd is gebleken dat het BIFN voor in ieder geval 9 projecten een oplossing kan bieden. In de projecten waarbij het BIFN tot een oplossing kan leiden zijn zowel huur- als koopwoningen opgenomen.

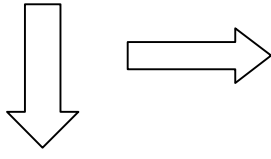
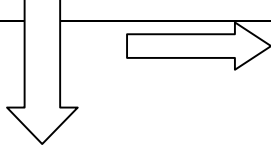
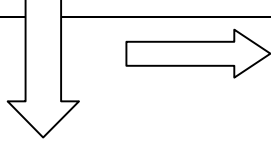
Hieronder is een overzicht opgenomen van de betreffende projecten met een onderverdeling per project naar koop versus huur respectievelijk eengezinswoningen versus appartementen.

Gemeente	Projectnaam	Totaal aantal woningen	Aantal koopwoningen	Aantal huurwoningen	Aantal eengezinswoningen	Aantal appartementen
Breda	Binnen Buiten	272	128	144	272	
Breda	VIN - Waterdonken	94	94		94	
Eindhoven	Meerrijk 1	300	183	117	21	279
Son en Breugel	Sonniuspark, gemeente Son en Breugel	226	140	86	226	
Tilburg	Donizetti	20	20		20	
Tilburg	Kruidenlaan	33	33		33	
Tilburg	Ditlerstraat	22	22		22	
Tilburg	De Havenmeester	221	188	33	26	195
Waalwijk	Winkelcentrum De Els	91	91			91
Totaal		1.279	899	380	714	565

In de Memorie van antwoord over het BIFN van 9 maart 2010 werd overigens nog gesproken van 10 projecten waarvoor het BIFN op dat moment een oplossing zou kunnen bieden. Inmiddels is het BIFN voor het project Velmolen Oost in de gemeente Uden geen haalbare kaart gebleken.

Voorbeeldproject

De toepassing van het BIFN op een project laat zich grofweg in drie fasen opdelen: de fase van oprichting van het BIFN voor het project, de fase tot oplevering van het project en de fase van exploitatie en liquidatie van het BIFN. Hieronder volgt een schematische weergave van een voorbeeldproject in de verschillende fasen. Vervolgens volgt een beschrijving van de verschillende fasen.

Fase	
<i>I. Oprichting BIFN</i>	Aantal woningen: 250  Aantal verhuur: 50 Aantal verkocht: 20 Aantal onverkocht: 180
<i>II. Oplevering project</i>	 Aantal verkocht: 80 Aantal onverkocht: 100
<i>III. Exploitatie en liquidatie BIFN</i>	 Aantal verkocht: 100 Aantal onverkocht: 0

Ad I. Oprichting BIFN

Een ontwikkelaar heeft een project met 250 woningen. Hiervan zijn 50 woningen bestemd voor verhuur en 200 woningen voor verkoop. Van de koopwoningen zijn 20 woningen voorverkocht. Daardoor kan de ontwikkelaar niet starten met de bouw. De woningcorporatie geeft aan de ontwikkelaar de garantie af dat zij de koopwoningen die bij oplevering van het project niet zijn verkocht, zal afnemen. Hiertoe wordt voor het project een investeringsfonds opgericht. In het fonds participeren de provincie, de gemeente en de woningcorporatie. De voorwaarden waaronder wordt geparticipeerd zijn hetzelfde. De verhouding tussen de omvang van de participaties kan verschillen. De provincie zal voor ten hoogste 50% participeren in het fonds. Met de afnamegarantie kan de ontwikkelaar starten met de bouw.

Ad II. Oplevering project

Gedurende de bouw worden nog eens 80 koopwoningen verkocht. Over deze woningen maakt de ontwikkelaar een normale ontwikkelwinst. Bij oplevering van het project blijven er dan 100 onverkochte koopwoningen over. Nu zoals gezegd vooral de duurdere koopwoningen overblijven, wordt de gemiddelde vrij-op-naamprijs van deze onverkochte koopwoningen gesteld op € 275.000. Deze koopwoningen worden op grond van de afnamegarantie door de woningcorporatie afgenomen.

In ruil voor de afnamegarantie brengt de ontwikkelaar geen bouwrente in rekening en geeft de ontwikkelaar een korting op de vrij-op-naamprijs. De korting bedraagt tussen de 5 en 10% van de vrij-op-naamprijs. In het voorbeeld is deze korting op 6% gesteld en de bouwrente op 4%. De woningcorporatie kan de directe huurwaarde van de woningen investeren in de afname van de woningen. De directe huurwaarde bestaat uit het (gekapitaliseerde) saldo van de huurinkomsten en de exploitatiekosten gedurende de exploitatieperiode. De directe huurwaarde bedraagt ongeveer tussen de 74 en 79% van de vrij-op-naamprijs. In het voorbeeld is de directe huurwaarde gesteld op 76%. Het BIFN leent het restant van het bedrag dat de woningcorporatie aan de ontwikkelaar is verschuldigd aan de woningcorporatie.

Afname van de woning		
Vrij-op-naamprijs		275.000
(Bouwrente)	4%	(11.000)
(Korting)	6%	(16.500)
Afnameprijs		258.500
Investering corporatie	76%	209.000
Investering BIFN	18%	49.500
Aandeel provincie	50%	24.750

Ad III. Exploitatie en liquidatie

De woningcorporatie exploiteert de afgenomen woningen gedurende een periode van maximaal 5 jaar. De woningcorporatie probeert gedurende de exploitatieperiode zo veel mogelijk woningen te verkopen. De exploitatiekosten zijn voor rekening en risico van de woningcorporatie. Na afloop van de exploitatieperiode wordt het BIFN geliquideerd. Alle alsdan nog onverkocht gebleven koopwoningen worden alsnog verkocht. De koopwoningen worden zoveel mogelijk tegen de marktwaarde verkocht. Koopwoningen die ten tijde van de liquidatie regulier zijn verhuurd worden door de woningcorporatie “gekocht” voor 85% van de marktwaarde. De opbrengst die met de verkoop van de koopwoningen kan worden gegenereerd is afhankelijk van de ontwikkeling van de waarde van de koopwoningen gedurende de exploitatieperiode. De woningcorporatie ontvangt haar investering in het bedrag dat voor de afname van de koopwoningen aan de ontwikkelaar is betaald (de directe huurwaarde), altijd terug. Met de eventuele restantopbrengst wordt de lening die door het BIFN is verstrekt, afgelost. De waardeverandering bij verkoop van de koopwoningen is daarmee voor rekening en risico van het BIFN. Winst of verlies door de waardeverandering komt ten goede aan of wordt gedragen door de participanten in het BIFN naar rato van hun participatie. In het overzicht hieronder worden de gevolgen weergegeven van drie scenario's voor de waardeontwikkeling.

Verkoop van de woning			
Waardeontwikkeling	-15%	0%	5%
Marktwaaarde	243.100	286.000	300.300
Aandeel corporatie	209.000	209.000	209.000
Opbrengst BIFN	34.100	77.000	91.300
Lening BIFN	49.500	49.500	49.500
Resultaat BIFN	-15.400	27.500	41.800
Aandeel provincie (50%)	-7.700	13.750	20.900

Risico provincie

Voor de toepassing van het BIFN is een budget gereserveerd van € 40 miljoen. In de berekening voor de toepassing van het BIFN is het neutrale scenario als uitgangspunt genomen. Dit scenario is samengesteld met behulp van indexatievoorspellingen, die ook ten grondslag liggen aan de risicoberekening voor de Nationale Hypotheek Garantie. De keuze voor het neutrale scenario is ingegeven door enerzijds het feit dat nieuwbouwwoningen minder gevoelig zijn voor risico's van waardeontwikkeling en anderzijds het feit dat ten tijde van de totstandkoming van de opzet voor het BIFN de vooruitzichten op de woningmarkt een positieve ontwikkeling vertoonden.

Het aldus gedefinieerde neutrale scenario hield rekening met een cumulatieve waardedaling van 10%. Zoals uit het voorbeeldproject hierboven blijkt werd deze waardedaling echter opgevangen door de korting die door de ontwikkelaar op de marktwaaarde van de onverkochte koopwoningen wordt gegeven door af te zien van de bouwrente en een korting te geven op de vrij-op-naamprijs. Bij toepassing van het aldus gedefinieerde neutrale scenario was derhalve sprake van een sluitende exploitatie van het BIFN zodat naar verwachting de gehele investering van de provincie in het BIFN weer naar de provincie zou terugvloeiën. Voorzichtigheidshalve is ten tijde van de totstandkoming van de opzet van het BIFN eind 2009 rekening gehouden met een verlies van 5% op het beschikbare budget van € 40 miljoen, zijnde een bedrag van € 2 miljoen. Voor dit bedrag, vermeerderd met een opslag van 25%, is binnen de reserve grondbank een reservering is gedaan.

In de indexatievoorspellingen voor de jaren 2010 en verder wordt de eerder verwachte zachte landing van de waardeontwikkeling op de woningmarkt zichtbaar. Zoals uit het onderstaande overzicht blijkt is in het neutrale scenario over de komende 5 jaren sprake van een cumulatieve waardedaling van nog maar 1,28%. Er bestaat inmiddels dus een reële kans dat de participatie van de provincie in het BIFN leidt tot een positief resultaat.

Jaar	Negatief (30%)	Neutraal (50%)	Positief (20%)	Gewogen Gemiddelde
2010	-12,08%	-5,44%	-4,1%	-7,16%
2011	-5,07%	-1,12%	0,00%	-2,08%
2012	-1,60%	0,98%	2,00%	0,41%
2013	2,00%	2,15%	3,00%	2,28%
2014	2,00%	2,15%	3,00%	2,28%
Saldo	-14,75%	-1,28%	3,90%	-4,28%

Het bovenstaande overzicht laat ook de waardeontwikkeling in het negatieve scenario zien. In dit scenario daalt de komende 5 jaren de waarde cumulatief met 14,75%. Uitgaande van het hierboven beschreven voorbeeldproject leidt dit scenario tot een verlies van € 7.700 per woning op een investering van € 24.750 per woning. Bij de kans van 30% dat het negatieve scenario optreedt zou dit bij investering van het gehele voor het BIFN beschikbare budget van € 40 miljoen, neerkomen op een verlies voor de provincie van in totaal bijna € 3,75 miljoen. Hoewel de kans dat het negatieve scenario zich zal voordoen gelet op de waardeontwikkelingen op de woningmarkt, niet groot is hebben wij gemeend om voorzichtigheidshalve het bedrag van de reservering binnen de reserve grondbank van € 2 miljoen op te hogen naar € 3,75 miljoen. Zoals in de Najaarsbrief 2009 vermeld is de reserve grondbank een risicoreserve die gekoppeld is aan de kredieten voor het provinciaal ontwikkelbedrijf en het project stimulering woningbouw. In het onderstaande overzicht is de stand van zaken met betrekking tot de benutting van de reserve grondbank weergegeven. In dit overzicht is de ophoging van de reservering voor het BIFN tot € 3,75 miljoen inbegrepen. De risicoreserve voor het project stimulering woningbouw wordt niet alleen benut voor de afdekking van de risico's maar ook voor de afdekking van de kosten van uitvoering van het project.

	Krediet	Risicoreserve	Benut	Restant
Ontwikkelbedrijf	250	52	11,5	40,5
Stimulering woningbouw	250	50	50 kosten 28 risico's 22	0

Zoals wij in het Statenvoorstel Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen (PS 19/10) al hebben aangegeven zullen voorafgaand aan iedere toepassing van het BIFN alle daaraan verbonden risico's financieel worden doorgerekend. Overeenkomstig haar pleidooi hiertoe, zullen wij de Commissie Ruimte en Milieu periodiek rapporteren over de toepassing van het BIFN en de financiële gevolgen daarvan voor de provincie.

Externe expertise

Voor de uitvoering van het maatregelenpakket ter stimulering van de woningbouw is binnen de provinciale organisatie een uitvoeringsorganisatie ingericht. Deze uitvoeringsorganisatie is gepositioneerd bij het bureau Vastgoed van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

De uitvoering van het deel van het maatregelenpakket dat bestaat uit de inzet van projectspecifieke maatregelen, kan in twee fasen worden opgedeeld. Allereerst de fase waarbinnen per project met de betrokken partijen wordt gezocht naar de meest geschikte oplossing om het project alsnog tot uitvoering te brengen. Is over die oplossing overeenstemming bereikt dan treedt de tweede fase in, namelijk de fase waarbinnen de toepassing van de oplossing en de belangen van de provincie daarbij bewaakt moeten worden.

Eerste fase: bereiken van oplossingen

Binnen de uitvoeringsorganisatie functioneert een team dat gericht is op het bereiken van projectspecifieke oplossingen. Dit team wordt bemenst door medewerkers van de provincie. Vanwege de soms bijzondere expertise die hiertoe vereist is wordt dit team in haar werkzaamheden waar nodig ondersteund door Deloitte. Op deze wijze worden de provinciale medewerkers ook in staat gesteld deskundigheid op te bouwen die zij bij volgende projecten kunnen inzetten. Gelet op de specifieke deskundigheid en de relatief beperkte duur van de periode waarbinnen projectspecifieke maatregelen getroffen kunnen worden hebben wij het niet opportuun geacht om de rol die door Deloitte wordt vervuld met het in provinciale dienst nemen van medewerkers in te vullen.

Tweede fase: toepassen van bereikte oplossingen

Nadat de overeenstemming is bereikt over een projectspecifieke oplossing zoals een geldlening, een garantstelling of het BIFN, zal er op moeten worden toegezien dat deze oplossing gedurende haar looptijd op correcte wijze wordt toegepast. Ter borging van de financiële belangen van de provincie zullen onder meer de nodige zekerheden zijn bedongen zoals bijvoorbeeld een recht van hypotheek op de woningen die in een project worden gerealiseerd. De bewaking van de correcte toepassing van de projectspecifieke maatregelen en de daarbij te verrichten uitvoeringshandelingen vereisen specifieke deskundigheid die onvoldoende aanwezig is binnen de provinciale organisatie. Ook hier geldt dat wij het niet opportuun achten om gelet op de eindigheid van het project deze deskundigheid in huis te halen met het in dienst nemen van medewerkers. Voor de betreffende werkzaamheden zullen wij derhalve een opdracht verlenen aan een instelling die deze diensten verleent en hiertoe de vereiste deskundigheid in huis heeft. Op dit moment wordt gewerkt aan een programma van eisen op grond waarvan de betreffende instelling kan worden geselecteerd. Daarbij moet worden gedacht aan een bankinstelling of een daarmee vergelijkbare financiële dienstverlener. Een dergelijke instelling wordt in dit verband veelal aangeduid met de term “zekerhedenagent”.

Deze opdrachtverlening vindt plaats overeenkomstig het provinciale inkoop- en aanbestedingenbeleid.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: K.A.W. van de Looij, (073) 681 20 97