

Bijlage 6: Memo

Project Wassenaar Herontwikkeling Locatie Den Deylschool
Betreft Financiële strategie en toewijzing doelgroepen
Datum 04 november 2021
Van Leonie Wijsman

.....

Aanleiding

Tijdens de commissievergadering Fysieke Leefomgeving d.d. 01 november 2021 zijn vragen gesteld over de totstandkoming van het minimale grondbod voor de herontwikkeling van de Locatie Den Deylschool. De vraag die onvoldoende beantwoord is gebleven is; hoe kom je tot een goede waarde voor de grond?

Deze memo onderbouwt hoe het minimale bod tot stand is gekomen en hoe deze zich inhoudelijk en procesmatig verhoudt tot de herontwikkeling van de locatie Den Deylschool.

Daarnaast zijn tijdens de commissievergadering vragen gesteld over hoe wordt geborgd dat de woningcategorieën ook daadwerkelijk worden bewoond en toegewezen aan de beoogde doelgroep. Deze memo zet uiteen welke instrumenten er worden gebruikt om de juiste doelgroep te trekken.

Financiële strategie

1. Doelstellingen herontwikkeling

Voor de herontwikkeling van de Locatie Den Deylschool zijn gedurende de voorbereiding van de Ontwikkelcompetitie een aantal doelstellingen geformuleerd:

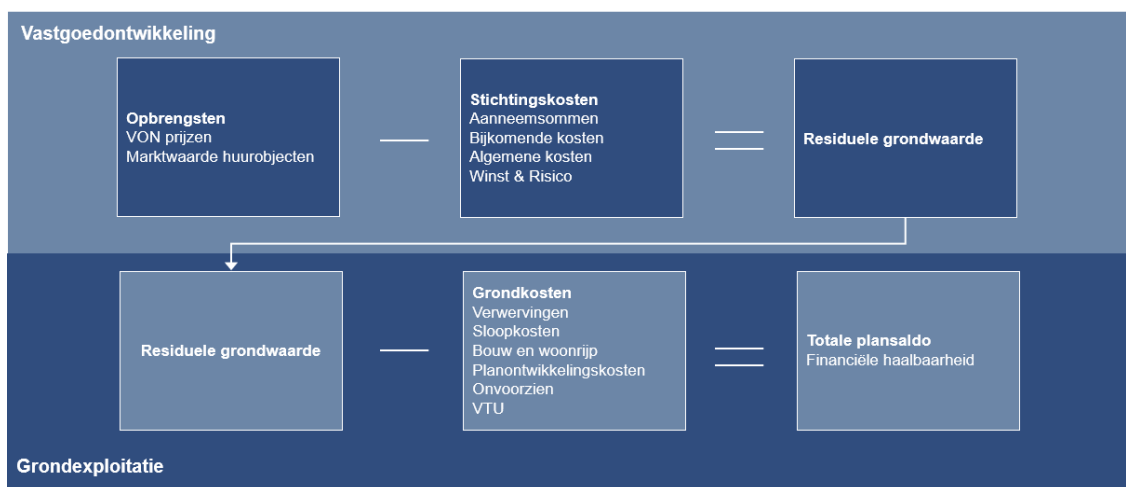
1. Het leveren van een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave;
2. Het mogelijk maken van doorstroming in Wassenaar door de toevoeging van middeldure huur- en koopwoningen voor met name starters en senioren. Ofwel woningen ofwel ten behoeve van vestiging jonge gezinnen;
3. Het realiseren van middeldure huur- en koopwoningen die ook op de langere termijn betaalbaar blijven;
4. Het realiseren van een ontwikkeling met zeer hoge ruimtelijke kwaliteit, waaronder de inpassing van monumentale en beeldbepalende panden en groen;
5. Het realiseren van een ontwikkeling die wordt gedragen door omwonenden;
6. Een (voor de gemeente) minimaal budget neutrale ontwikkeling realiseren;
7. Het behoud van (ecologisch) waardevol groen, ruimte om te ontmoeten te spelen.

Doelstelling 6 omschrijft dat de herontwikkeling van de Locatie Den Deylschool de gemeente geen geld mag kosten, en dat deze het liefst geld opbrengt. Om dit te borgen is er een globale, financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd voor de beoogde herontwikkeling. Op basis van

deze haalbaarheidsanalyse is een grondwaarde-eis opgesteld. Deze grondwaarde-eis opgenomen als minimum bod in de selectiedocumentatie.

2. Beknopte toelichting vastgoedrekenen

In het gesprek over het minimum bod gedurende de commissievergadering werden een aantal definities door elkaar heen gebruikt. Zo werden het minimum bod en de residuele grondwaarde van de te realiseren woningen door elkaar heen gebruikt. Om goed onderscheid te maken tussen de verschillende uitkomsten binnen het vastgoedrekenen, zijn in onderstaande figuur de hoofdzaken om tot een residuele grondwaarde en een plansaldo te komen, weergegeven.



Ter toelichting op deze figuur geldt dat 'van achter naar voren' wordt gewerkt, ofwel: het begint bij uiteindelijk te realiseren opbrengsten, waarna wordt terug-geredeneerd naar de start van een ontwikkeling. Dit gebeurt in twee fasen.

De eerste fase betreft de vastgoedontwikkeling, en bestaat uit de volgende componenten:

- Opbrengsten, dit zijn de opbrengsten uit de verkoop van het vastgoed.
- Stichtingskosten, dit zijn alle kosten die benodigd zijn om het enkel het vastgoed te realiseren.
- Residuele grondwaarde, dit zijn de opbrengsten uit de vastgoedontwikkeling minus de kosten die er mee gepaard gaan.

De tweede fase betreft de grex, en bestaat uit de volgende componenten:

- Opbrengsten, dit is de residuele grondwaarde die voortkomt uit de vastgoedontwikkeling.
- Kosten, dit zijn de kosten die worden gemaakt om enkel de grond in staat te brengen om de vastgoedontwikkeling mogelijk te maken. Voorbeelden zijn de inrichting van de openbare ruimte en de sloopkosten van het bestaande vastgoed.
- Totale plansaldo, dit zijn de opbrengsten uit de vastgoedontwikkeling minus de grondkosten. Met het berekenen van het plansaldo wordt inzichtelijk gemaakt of een ontwikkeling financieel haalbaar is.

Het minimum bod voor de herontwikkeling van de locatie Den Deylschool is gebaseerd op het totale plansaldo. Deelnemers aan de Ontwikkelcompetitie bieden minimaal het totale plansaldo, waardoor alle biedingen die binnen komen ten minste zorgen voor een budgetneutrale ontwikkeling voor de gemeente Wassenaar. Zoals gezegd is dit is één van doelstellingen die is vastgesteld gedurende de voorbereiding van de Ontwikkelcompetitie.

3. Prijs, kwaliteit en marktconformiteit

De kwaliteit van de herontwikkeling van de Locatie Den Deylschool is van groot belang. Dit is terug te zien in de onder hoofdstuk 2 opgesomde doelstellingen. Daarom worden deelnemers uitgedaagd om een kwalitatief hoogstaande ontwikkeling te realiseren. Zij zijn verantwoordelijk voor het voeren van zowel de vastgoed- als de grondexploitatie.

In de uiteindelijke beoordeling van de plannen telt kwaliteit voor 50% mee, prijs voor 20%, het programma voor 20% en participatie voor 10%. Winstmaximalisatie is dus geen doel op zich, omdat er gestreefd wordt naar een ontwikkeling met een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit die wordt gedragen door de omwonenden. Alle partijen zullen moeten voldoen aan het vastgestelde minimum bod, waardoor de ontwikkeling voor de gemeente in ieder geval budgetneutraal is. Plannen met een gelijke kwaliteit kunnen zich onderscheiden met prijs, programma en participatie. Hierdoor zullen de uiteindelijke prijsbiedingen van de deelnemers hoger uitvallen dan het minimum bod. Er is een beknopte scenario analyse uitgevoerd om te bekijken of de puntentoekenning op het onderdeel prijs niet leidt tot onevenredige beoordelingen op het gebied van de andere beoordelingsonderdelen. Dit is niet het geval.

Marktconformiteit

Ter voorkoming van staatssteun is het van wezenlijk belang dat door de marktpartij een marktconforme grondprijs wordt betaald en dat de ontwikkeling van het vastgoed werkelijk voor rekening en risico van de marktpartij plaatsvindt. De Ontwikkelcompetitie van de Locatie Den Deylschool wordt in concurrentie opgezet, met een Voorselectiefase en een Selectiefase. Gedurende de Voorselectiefase wordt een shortlist van vijf partijen uitgenodigd voor de Selectiefase. Een shortlist van vijf partijen zorgt voor voldoende marktwerking om partijen tot een marktconforme inzending te laten komen.

Moment afname grond en winst- en risicoverdeling

De grondafname vindt plaats na vergunningverlening. Het bod dat wordt gedaan bij aanbidding blijft gestand. In de periode tussen gunning en overdracht gronden, kunnen prijschommelingen plaatsvinden die van invloed zijn op het plansaldo. Prijschommelingen in bouwkosten voor risico van ontwikkelaar. Prijschommelingen in opbrengsten zullen beperkt zijn, omdat de prijssegmenten vaststaan.

4. Totstandkoming minimum bod

In het aanlooptraject van de ontwikkelcompetitie heeft Nadorp Bedrijfsmakelaars en Taxateurs Den Haag, eerste een residuele grondwaardebepaling uitgevoerd. De conclusie van deze globale residuele grondwaardebepaling (de zogenaamde Brokers Opinion of Value) was dat de grondwaarde zeer beperkt was, met oog op de toen bekende kaders. In de doorrekening van Nadorp is geen rekening gehouden met de kosten van de gemeente en de herinrichting van de openbare ruimte. Met andere woorden; de gemeente zou rekening moeten houden met een verlies. Om dat te voorkomen zijn de kaders gewijzigd en is er meer vrijheid op het gebied van programmering ingebouwd. Hiertoe is bijvoorbeeld de beperkende eis van de categorieën losgelaten en is het aandeel vrij te bepalen binnen het middelduresegment vergroot.

Op basis van deze nieuwe kaders is een nieuwe globale doorrekening gemaakt, met het uitgangspunt van een toe te voegen woningbouwprogramma van 40 woningen in de gewenste categorieën (middeldure huur en koop). 40 woningen is het minimale aantal woningen dat wordt uitgevraagd aan de markt. Uitgangspunt bij het opstellen is geweest om conservatief te rekenen; lage opbrengsten en hoge kosten. Het is indicatieve residuele grondwaardeberekening en zo moet deze ook geïnterpreteerd worden. Het resultaat van deze globale financiële haalbaarheidsanalyse is een positieve residuele grondwaarde van ca. € 1,8 mln. en een totaal plansaldo van €860.000,-.

De boekwaarde en vergoeding voor deelname aan de tender hebben totale waarde van € 400.000,-. Dit is ook het minimum bod wat wij de deelnemers mee geven in de tenderdocumentatie. Voor de gemeente zou dit bij een realisatie van het minimale woningbouwprogramma een uiteindelijk resultaat van € 460.000 euro betekenen. De globale doorrekening van het minimale woningbouwprogramma is samengevat weergegeven in onderstaande tabel.

Residuele grondwaarde vastgoedontwikkeling	€	1.883.787	
Grondkosten	€	1.019.831	-
Totaal plansaldo	€	863.956	
Boekwaarde vastgoed en tendervergoeding	€	400.000	-
Resultaat Gemeente	€	463.956	

Positiever scenario bod

Via een zelfde redeneerlijn zou een maximum bod kunnen worden opgesteld. Uitgaande van 50 woningen aan de bovenkant van de categorieën en in de koopsfeer (tot € 450.000,-), geen herinrichting van de Fabritiuslaan, geen huisvesting van de bso en geen behoud van het erfgoed. In dit (theoretisch) positievere scenario is de gemiddelde residuele grondwaarde ca. € 100.000,- * 50 woningen = € 5 mlj en het plansaldo komt daarmee op ca. € 4 mlj. uit. Dit scenario is niet getoetst op uitvoerbaarheid en ruimtelijke inpassing. Het is om aan te geven dat er aan de opbrengstenkant ruimte is voor optimalisatie.

Veel scenario's

Op basis van het ruimtelijk ontwikkelkader en het selectieproces is er veel variatie mogelijk in het aantal woningen, mobiliteits- en parkeeroplossingen, in het soort woningen, in de prijscategorie en met of zonder behoud van erfgoed. Gedurende de procedure wordt een keuze gemaakt of de Fabritiuslaan, het monument (Deijlshuis) en de BSO in de herontwikkeling toe worden gevoegd. Kortom, er zijn veel scenario's mogelijk. Deze scenario's leiden allemaal tot een andere biedingen van de deelnemers.

Het is zo gezien op voorhand niet mogelijk (en niet wenselijk) om een bod vast te stellen. Er zijn meerdere scenario's mogelijk, waarbij de gemeente juist via deze aanbesteding het maximale (prijs én kwaliteit) uit de markt wil halen.

Hoger minimum bod?

Met oog op de gesprekken met de buurt over het aantal woningen, de ambities op het gebied van kwaliteit en het feit dat inschrijvende partijen in deze procedure óók concurreren op prijs, raden wij af om een hoger minimum bod als eis in de procedure op te nemen. Door het minimum te verhogen zullen de partijen minder kwaliteit kunnen leveren en mogelijk meer woningen toevoegen. Voor omwonenden zijn dit twee belangrijke onderwerpen. Vanwege de marktwerking zullen ontwikkelaars zich moeten inspannen om tot een winnende propositie te komen, en dat betekent voor ontwikkelaars de uitdaging om een zo hoog mogelijke kwaliteit te realiseren tegen een zo hoog mogelijk bod.

Toewijzing doelgroepen

1. Doelstelling herontwikkeling en woningbouwprogramma

Voor de herontwikkeling van de locatie Den Deylschool zijn een aantal doelstellingen geformuleerd op het gebied van programma en doelgroep. Zo moeten de woningen doorstroom in Wassenaar bevorderen. Hiertoe worden woningen in het middeldure huur- en koopsegment voorzien. De doelgroep die hierbij hoort zijn met name starters en senioren. Er wordt, met andere woorden, gebouwd voor de Wassenaarder met een bepaald inkomen. Daarnaast is een doelstelling om de woningen voor langere periode in dit prijssegment te behouden.

2. Toewijzigingssystematiek en bereiken doelgroep

Verplichten

Om de juiste doelgroep te trekken voor deze ontwikkeling heeft de gemeente een beperkt instrumentarium. De in de Woonvisie aangekondigde doelgroepenverordening (die naar verwachting in 2022 is opgesteld) biedt mogelijkheden om via het bestemmingsplan middeldure huurwoningen toe te wijzen aan kopers met een bepaald inkomen. Voor middeldure koopwoningen geldt de doelgroepenverordening niet. Wanneer deze doelgroepenverordening in werking is getreden vóórdat het bestemmingsplan voor deze locatie is vastgesteld, heeft zowel de ontwikkelaar als de gemeente een goed instrument om voor de langere termijn de juiste bewoners voor deze woningen te trekken.

In de tussentijd wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst met de uiteindelijke ontwikkelaar gesloten. Hierin wordt een kettingbeding opgenomen voor de onderwerpen zelfbewoningsplicht (voor koop- en huurwoningen) en een antispeculatiebeding voor de koopwoningen. Dit moet eraan bijdragen dat de woningen worden bewoond door de beoogde doelgroep en voor langere termijn binnen de prijscategorie blijven vallen.

Stimuleren

Daarnaast worden inschrijvende partijen in de selectiefase verzocht om een strategie voor de marktbenadering waarbij zij ingaan op de manier waarop zij de Wassenaarder met de een bepaald inkomen bereiken en de juiste starters en senioren naar dit plan trekken. De gemeente kan bijdragen aan het stimuleren van starters wonend in Wassenaar door een starterslening beschikbaar te stellen en onderdeel te maken van de uiteindelijke marketingstrategie. De starterslening is beschikbaar voor mensen die 5 jaar woonachtig zijn in Wassenaar en hun eerste koopwoning willen aanschaffen.

Ter visie bij de griffie

1. Nadorp Bedrijfsmakelaars en Taxateurs: Broker's Opinion of Value – Herontwikkelingslocatie Den Deyl te Wassenaar 05 mei 2021.
2. Akro Consult: Globale doorrekening minimaal vastgoedprogramma Locatie Den Deylschool, 4 november 2021.