

Bijlage 5.) Notitie marktscenario (geschreven door Jan Winsemius)

Negatief marktscenario

Als onderdeel van de afstemming is gekeken naar de aard en gevolgen van een mogelijk negatief marktscenario. Die gevolgen zijn direct voelbaar in de doorlooptijd van programma's en de verslechtering van het financieel resultaat. Daarnaast zijn ook meer inhoudelijke problemen te verwachten die programmatisch van aard zijn en ruimtelijk. Deze korte notitie gaat alleen over de uitloop van programma's en financiële gevolgen.

Financiële basis

De financiële basis voor deze analyse ligt in de door gemeenten ingevulde B-lijsten. Daarin is aangegeven wat de gemeentelijke voorinvesteringen zijn. In die B-lijsten zijn totale voorinvesteringen gegeven van ruim € 500 miljoen euro op een totaal programma van 43.000 woningen in de monitor. Dat geeft een voorinvestering van ruim € 12.000 per woning. gecorrigeerd voor onontkoombare kosten en hiaten in de B-lijsten is een realistisch uitgangspunt dat per woning minimaal €15.000 marge moet worden gemaakt, nominaal, vandaag.

Daarnaast is in de B-lijsten nog sprake van verdere noodzakelijke voorinvesteringen. Bij een totale analyse zouden die moeten worden betrokken. Dat is nu niet gedaan.

Feitelijk is voor de woningen waar het geld verdiend moet worden sprake van een hoger bedrag dan de gegeven € 15.000. Het is bijvoorbeeld realistisch om sociale woningbouw en binnenstedelijke projecten niet mee te tellen in deze analyse. Een grove analyse kan echter inzicht bieden wanneer het gegeven bedrag wordt gerelateerd aan het totale woningbouwprogramma.

Bij de analyse is dan nog geen rekening gehouden met ingecalculerde winsten, die deels weer bestemd zijn om exploitaties van andere plannen te dekken, of andere investeringen te verrichten. Afhankelijk van omstandigheden kan het niet realiseren van deze ingecalculerde winsten even problematisch zijn als het niet terugverdienen van voorinvesteringen.

Basisvariant

Het is de vraag wat een realistische basisvariant is. Om discussie hieromtrent te voorkomen is als uitgangspunt de ooit vastgestelde marktopnamecapaciteit genomen. Als jaarlijks 2900 woningen zouden worden gerealiseerd zijn we aan het bouwen tot in 2024. Per woning zou dan € 19.000 moeten worden verdiend om de voorinvestering terug te verdienen.

Pessimistische variant

De pessimistische variant geeft ten opzichte van de basis een tekort van € 60 miljoen. Dan wordt er vanuit gegaan dat na 2016 in het tempo van de marktopnamecapaciteit van 2900 woning per jaar wordt gebouwd.

Als het tempo na 2016 op het historisch gemiddelde zou liggen van 2000 dan loopt het tekort op tot € 85 miljoen. Het verschil is relatief gering omdat sprake is van verschillende programmeringen die ver weg liggen in de tijd. Het effect van verschillen vandaag is veel groter.

Negatief marktscenario

In een aanhoudend negatief marktscenario is sprake van verdere verschillen in de planning in de eerste 6 jaar. het in de gemeentelijke planningen verwachte herstel blijft uit. Voor het overige is na 2016 nog steeds gerekend met het historisch gemiddelde.

Als basis is aangehouden dat van 2011-2016 slechts 50% wordt gerealiseerd van de marktopnamecapaciteit. Het gevolg is dat het tekort sterk oploopt tot circa € 170 miljoen op startwaarde.

Bijkomend effect van dit scenario is dat er in 2030 nog meer dan 5000 van de nu geplande woning ongebouwd zijn, nog zonder dat sprake is van nieuw toegevoegde kleine (of grote) plannen.

Slechtere parameters

Een verdere verslechtering kan nog optreden wanneer sprake is van een negatieve ontwikkeling van parameters ten opzichte van vandaag. Vanaf vandaag bestaat dat risico in ieder geval voor de opbrengstenstijging in de grex. Wanneer de opbrengstenstijging 1% punt lager zou zijn dan de kostenstijging geeft dat een verder oplopend tekort van circa € 214 miljoen.

Een gemiddelde rente die 0,5% punt hoger ligt geeft een tekort van in totaal circa € 233 miljoen.

Conclusie

Deze berekening en analyse is zeer grof van aard. In werkelijkheid zullen de financiële effecten bij genoemde scenario's waarschijnlijk groter zijn omdat in de tussentijd nog steeds kosten worden gemaakt en omdat de risico's vooral liggen bij het meest lucratieve programma. Cruciale vraag daarbij is ook wat op de verschillende locaties vandaag en op termijn nog realistische marges zijn. De analyse geeft wel een grof beeld orde van grootte van tekorten die kunnen ontstaan.