

Onderwerp Meerhoven - wensen en bedenkingen gemeenteraad

Steller L. Hellinga



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 - 367 8686 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 5665304

Datum 25-05-2016 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In mei 2015 heeft het college ingestemd een projectfinanciering te verstrekken voor de realisering van de woontoren Cortingborg 2 (240 wooneenheden in de sociale sector). De raad heeft ingestemd met het voornemen van het college (collegebrief met kenmerk 4975096, geagendeerd in raadscommissie Ruimte en Wonen van 10 juni 2015). In september 2015 is de gemeente benaderd voor een nieuw project in Meerstad en het college legt via de wensen en bedenkingen procedure ons voorgenomen besluit aan u voor.

De casus in Meerstad – Meerhoven



Rizoem wil een plan in uitvoering brengen voor de realisering van 28 woningen in Meerstad (18 sociale huur, 10 koop). De grond die daarvoor benodigd is verkrijgt Rizoem van Bureau Meerstad voor een marktconforme prijs, waarover inmiddels overeenstemming is bereikt. Ook de programmatische afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden met Bureau Meerstad. Verder is Bureau Meerstad niet betrokken in deze ontwikkeling.

Voorafgaand aan de start bouw van het project, verkoopt Rizoem de 10 koopwoningen (VON prijs vanaf € 185.500,-). Rizoem heeft het plan gepresenteerd op de nieuwbouwebeurs en voor de koopwoningen heeft Rizoem meer dan 30 potentiële kopers weten te interesseren voor een optie tot koop. Ook voor de huurwoningen is de interesse gepeild wat heeft geresulteerd in een potentiële huurderslijst van meer dan 50 huurders. Zonder dat er veel ruchtbaarheid aan is gegeven, (plan ligt nog niet bij een makelaar, nog geen website of advertenties) is de belangstelling groot voor het project.

De kostprijs van de huurwoningen bedraagt ca. € 2,8 mln. De FGH bank is bereid 50% daarvan te financieren en Rizoem brengt zelf 12% risicodragend in. Voor het restant (38%) heeft Rizoem een financieringsaanvraag gericht aan de gemeente onder de criteria van het Bouwoffensief. Het door de gemeente te financieren bedrag is groot € 1.087.000,-.

De vorm waarin de investering en exploitatie van de sociale huurwoningen worden opgezet is vergelijkbaar met de woontoren Cortingborg. Ook de opzet van de financiering van de sociale huurwoningen is vergelijkbaar met Cortingborg. Het verschil tussen beide projecten wordt hoofdzakelijk gevormd doordat het project in Meerstad voorafgegaan wordt door verkoop van 10 woningen.

Corporatie

Met woningbouwcorporatie Nijestee gesproken over eventueel opnemen van de sociale huurwoningen van het project Meerhoven in de sociale woningvoorraad van de woningbouwcorporatie. Nijestee heeft gemotiveerd aangegeven dat niet te kunnen, zonder daarbij afbreuk te willen doen aan de opgave om 10% van het woningaantal in Meerstad sociaal te laten zijn.

In hoofdzaak neemt Nijestee de sociale huurwoningen niet op in de portefeuille omwille van financiële redenen. De kostprijs van de huurwoningen is voor de corporatie (veel) te hoog en daarmee is de onrendabele top op de exploitatie van de huurwoningen te fors. Dit is door toedoen van het toewijzingsbeleid waartoe Nijestee wettelijk is verplicht.

Voor Nijestee geldt dat het concept van Meerhoven niet past binnen de financiële kaders voor het realiseren van huurwoningen die in verband met de passendheidtoets aan de doelgroep mogen worden verhuurd. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is die grens op €575,87, voor grotere huishoudens €618,24. Met deze huren is het voorliggende project niet rendabel. Rizoem hoeft niet passend toe te wijzen en kan daarom sociale huurwoningen met een huur van ongeveer € 710,- realiseren.

De opstelling van Nijestee ten aanzien van het project Meerhoven is nadrukkelijk niet de opvatting van Nijestee ten aanzien van ander te realiseren sociale huurwoningen in Meerstad. Nijestee roept de gemeente op om Meerstad onderdeel te laten zijn in (toekomstige) prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Nijestee kiest een constructieve en dienstbare opstelling. Dat betekent voor Nijestee dat als belanghebbenden i.c. gemeente dat willen, er met de corporatie gesproken kan worden over bouw van sociale huisvesting in Meerstad. Dat zou dan moeten verlopen via de reguliere cyclus van prestatieafspraken zodat iedere stakeholder (huurders, RVC, andere corporaties) zijn plek kan hebben in Meerstad en er een afgewogen, stads brede prioriteitstelling kan plaatsvinden. Op dit moment heeft Nijestee in de meerjarenbegroting van de corporatie geen voornemen uitgesproken in Meerstad sociale huurwoningen te bouwen.

Het exploitatiemodel Meerhoven

Het exploitatiemodel is ontleend aan corporatieve rekenmodellen voor bouw- en exploitatie in de sociale sector. Het verschil dat gemaakt wordt met corporatieve modellen zit in de exploitatielasten ten aanzien van de beheerslasten (anders dan onderhoud). Deze nieuwe 'corporatie' heeft niet de financiële balast van de bestaande corporaties wat zich vertaalt in lagere beheerslasten. Dat maakt dan ook dat Rizoem een hogere kwaliteit weet te realiseren in het ontwerp van de woningen en niet met een onrendabele top wordt geconfronteerd in de exploitatie van de huurwoningen (anders dan dat bij Nijestee wel het geval is).

In het exploitatiemodel is met name gestuurd op 2 zaken:

1. Hoogte van de huur van een woning en woonprogramma

Gestuurd is op een huurbedrag *beneden* de huurtoeslaggrens voor de verschillende doelgroepen. In 2016 voor huurders > 23 jaar € 710,68. In Meerhoven is qua huurprogrammering van de 18 in 'normale' sociale huisvesting.

In de toewijzing van een woning in Meerhoven wordt na de grenscorrectie van Meerstad meegelift op het bestaande stedelijk model dat de huidige corporaties al gebruiken. De lagere huur in het exploitatiemodel dan de huurtoeslaggrens, vormt dan ook een buffer in de exploitatie van Meerhoven voor onvoorziene, in de toekomst gelegen omstandigheden.

2. Positieve kasstroom gedurende de hele exploitatieperiode Meerhoven

Omdat met name uit de netto kasstroom¹ van de onderneming de zekerheid verkregen dient te worden dat de doelgroep van beleid bedient gaat worden, heeft de gemeente als eis gesteld dat de netto kasstroom van de gehele onderneming niet (op enig moment) negatief mag gaan worden gedurende de exploitatieperiode. Er moet – met andere woorden – niet bijgeleend worden om de exploitatie van Meerhoven rond te krijgen in enig jaar: de onderneming beschikt altijd over een positief banksaldo uit de verhuur van woningen. Hiertoe is Rizoem afgesproken dat afgezien wordt van een vergoeding over het ingebrachte eigen vermogen voor zover de kasstroom daardoor negatief zou verlopen.

¹ Netto kasstroom: het verschil tussen de ontvangsten en uitgaven. Als de uitgaven de ontvangsten overtreffen, wordt van een negatieve kasstroom gesproken. Zijn de ontvangsten groter dan de uitgaven, dan is er een positieve kasstroom.

Lening en weerstandsvermogen

Het verzoek aan de gemeente omvat het verstrekken van een hypothecaire lening (recht van 2^e hypotheek) ter grootte van € 1.087.000,-. Het rentepercentage staat qua termijn 10 jaar vast. Het rentepercentage wordt ontleend aan een mededeling van de Europese Commissie (2008/C 14/02) om voor nu en in de toekomst gevrijwaard te zijn van oneigenlijke staatssteundiscussies.

Omdat met name uit de kasstroom van de onderneming de zekerheid verkregen dient te worden dat de doelgroep van beleid wordt bediend, wordt voorgesteld de eerste 10 jaar van de gemeentelijke lening aflossingsvrij te maken. Na die aflossingsvrije periode – in combinatie met de aflossingseisen van FHG bank – is er voldoende positieve kasstroom om zekerheid te bieden aan én de doelgroep van beleid én aflossing van de gemeentelijke lening.

Onderdeel van het exploitatiemodel is de zogeheten ‘bedrijfswaarde’ van Meerhoven. Dit getal staat voor de waarde van het gebouw in verhuurde staat (contante waarde van de huurpenningen). Dit getal vormt ook het uitgangspunt voor de bepaling of aanvullend weerstandsvermogen is benodigd in de situatie dat de gemeentelijke lening niet voldaan kan worden voor wat betreft het vastgoed.

De executiewaarde van Meerhoven bedraagt 85% van een bedrijfswaarde van € 2,9 (€ 2,465 mln). FGH bank heeft het recht van 1^e hypotheek op de verstrekte lening en is in rangorde de eerste. Daarmee is de executiewaarde bijna toereikend om zowel de 1^e als 2^e hypotheekverstrekkers te kunnen voldoen. Het tekort in de executiewaarde (ca. € 10.000) zal worden opgenomen in het te vormen weerstandsvermogen ten laste van de intensiveringsmiddelen woningbouw.

Naast het bepalen van het weerstandsvermogen op basis van de executiewaarde van de woningen, is ook het risico bepaald op basis van de debiteur. Hiertoe heeft de beoogde leningnemer alle benodigde financiële informatie aangeleverd ter bepaling van het debiteurenrisico. De financiële informatie is beoordeeld door Treasury en op grond daarvan is door Treasury bepaald dat 6% van het gevraagde leningbedrag toegevoegd dient te worden aan het benodigde weerstandsvermogen (€ 65.220,-). De 6% is ontleend aan het lage projectrisico ten opzichte van de grootte van het eigen vermogen van de debiteur en de sturingsmogelijkheden om in geval van faillissement van de debiteur een andere bestemming te kunnen kiezen (bijvoorbeeld uitponding). Dit maakt het totale benodigde weerstandsvermogen op € 75.000,-, welke ten laste komt van budget intensiveringsmiddelen woningbouw.

Onderdeel van de beoordeling van de financieringsaanvraag is een externe toetsing van het rekenmodel en daarin gehanteerde parameters door DTZ Zadelhoff. Deze toetsing vloeit voort uit een toezegging aan de raad rondom Infoversum dat in voorkomende gevallen bedrijfsplannen zullen worden voorgelegd ter toetsing door derden. De DTZ toets – die een positief oordeel bevat over de business case – is als bijlage gevoegd bij deze brief.

De stichtingskosten van de 18 sociale huurwoningen bedraagt € 2.775.000,-. De kostprijs wordt gefinancierd door:

Inbreng risicodragend vermogen door Rizoem:	€ 300.000,-
Financiering FGH Bank	€ 1.388.000,-
Verzoek aan gemeente Groningen	€ 1.087.000,-

Deze brief gaat over het laatste post, het verzoek aan de gemeente.

Wensen en bedenkingen

Ons college heeft besloten tot het voornemen een lening te vertrekken ten behoeve van de ontwikkeling van Meerhoven. Dit is zowel in het belang van de toekomstige gebruikers van deze voorziening in het kader van de sociale huisvesting als voor de sociale huisvesting in onze stad als geheel. Wij zijn voornemens het project mede te financieren waarbij de volgende afwegingen een hoofdrol spelen:

- De ontwikkeling Meeroevers in Meerstad wordt afgerond;
- Er wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de doelstelling om 10% van de totale woningvoorraad in Meerstad in de sociaal te laten zijn. Het project Meerhoven bevat de eerste sociale huurwoningen in Meerstad;
- In het kader van het Bouwoffensief Groningen draagt de gemeente bij aan de totstandkoming van 18 betaalbare verhuurbare eenheden in de sociale sector;
- Door partijen wordt een vorm van exploitatie voorgestaan die ontleend is aan en nauw aansluit bij de corporatiesector.

Wij vragen uw raad wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het verstrekken van de lening als bedoeld in het door uw raad vastgestelde gemeentelijke treasurystatuut. Wij vragen u om uw wensen en bedenkingen uiterlijk 15 juni 2016 aan te geven of daartoe deze brief te agenderen ter bespreking in de raadscommissie Ruimte & Wonen. Wij zullen uw wensen en bedenkingen betrekken bij onze definitieve besluitvorming over het beschikbaar stellen van de lening.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



DTZ Zadelhoff
Hereweg 95B
9721 AA Groningen

Telefoon: 0 50 3 141 232

www.dtz.nl

Email: galberts@dtz.nl

Onze referentie: Gal/Jww/O19131

Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ
T.a.v. de heer L. Hellinga
Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Datum: 28 april 2016

Betreft: Advies Meerhoven, Meerstad

Geachte heer Hellinga,

Onder verwijzing naar ons gesprek van 30 maart jl. heeft u DTZ Zadelhoff verzocht een redelijkheidstoets uit te voeren op de business case van het project Meerhoven in Meerstad.

Vraagstelling

Het betreft in essentie een ontwikkeling van 28 grondgebonden woningen in Meerstad waarvan 10 koopwoningen en 18 woningen voor de sociale huursector. Het voornemen is deze ontwikkeling mogelijk te maken met steun van de Gemeente Groningen. Dit in het kader van haar taak als verantwoordelijke voor het stimuleren van een evenwichtige gemeentelijke woningvoorraad, in dit geval binnen Meerstad, ook in het segment koopwoningen en sociale huurwoningen.

De vraag welke aan DTZ Zadelhoff wordt gesteld is op de voor de financieringsaanvraag voor deze ontwikkeling gehanteerde belangrijkste parameters een redelijkheidstoets uit te voeren met als uitgangspunt marktconformiteit. Dit gegeven het feit dat de Gemeente Groningen gedeeltelijk participeert in de financiering van het project. Tevens dient een opinie te worden afgegeven over de executiewaarde van het project na realisatie en verhuur.

Aanleiding voor het realiseren van de sociale huurwoningen is de wens van de gemeente Groningen om aan de eigen doelstellingen ten aanzien van sociale huur in Meerstad te voldoen. De gemeente Groningen heeft in haar beleid opgenomen dat 10% van de woningvoorraad in Meerstad uit sociale huurwoningen dient te bestaan. Momenteel zijn er nog geen sociale huurwoningen in Meerstad.

Uitgangspunten en beoordeelde informatie

Uitgangspunten voor ons advies zijn de navolgende projectspecifieke documenten:

- De concept-koopovereenkomst tussen Grondexploitatie Maatschappij Meerstad CV en Rizoem B.V. d.d. 25 november 2015, ontvangen per email op 14 april 2016
- De financieringsaanvraag van Rizoem d.d. 11 maart 2016, ontvangen per email op 15 maart 2016.
- Het document 'huidige stand V.O. d.d. 29-03-2016, ontvangen op 13 april 2016
- Het document 'calculatie Meerhoven Eind', ontvangen per email op 1 april 2016
- Het document 'calculatie Meerhoven Tus', ontvangen per email op 1 april 2016

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

Te realiseren programma

Het project Meerhoven bestaat uit de ontwikkeling van 28 woningen waarvan 10 koopwoningen en 18 huurwoningen voor de sociale huursector. Conform het aangeleverde voorlopig ontwerp met plattegrondtekeningen bestaan de woningen uit circa 122 m² gebruiksoppervlak en zijn de woningen gelegen op kavels van circa 108 m². De footprint van de woning neemt circa de helft van de kavel in beslag en de andere helft betreft de tuin.

Parkeren en openbaar gebied

Parkeerplaatsen zijn opgenomen in het openbaar gebied. Aan de noordzijde van de ontwikkeling worden conform voorlopig ontwerp circa 56 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is in lijn met de afspraken omtrent parkeren in de concept-koopovereenkomst waarin staat beschreven dat koper (Rizoem) verantwoordelijk is voor de aanleg van 2 parkeerplaatsen per woning.

Beoordeling gehanteerde parameters in de financieringsaanvraag

1. Geprognostiseerde huurinkomsten

Conform financieringsaanvraag zal de huurprijs van alle huurwoningen €708,50 per maand bedragen. Deze huurprijs valt onder de grens van €710,68 en derhalve kan gesteld worden dat alle huurwoningen in het sociale huursegment vallen. Gezien de grootte van de woning en het beoogde kwaliteitsniveau van de woningen kan gesteld worden dat deze huurprijs relatief laag is.

2. Sociale huur

Gezien het feit dat de te ontwikkelen woningen bestemd zijn voor de sociale huursector is de eerder genoemde huur van €708,50 per maand de maximale huurprijs. Conform opgave van de gemeente Groningen is in de financieringsovereenkomst tussen de gemeente Groningen en Rizoem de bepaling opgenomen dat alle 18 huurwoningen in het sociale huursegment moeten blijven. Indien Rizoem zich niet zal houden aan deze bepaling heeft de gemeente Groningen de mogelijkheid de financiering te beëindigen en wordt de lening direct opeisbaar. De financieringsovereenkomst tussen de gemeente Groningen en Rizoem is niet ingezien en/of beoordeeld door DTZ Zadelhoff. Wij gaan er vanuit dat de Gemeente in deze financieringsovereenkomst op adequate wijze de blijvende beschikbaarheid van de huurwoningen voor de sociale huursector heeft geborgd. Het uitsluitend intrekken van de financiering als mogelijkheid van sanctie op niet nakoming verdient nadere beoordeling op effectiviteit.

3. Nabetalingsregeling bij verkoop

In de concept-koopovereenkomst is een prijs voor de grond afgesproken op basis van prijzen voor sociale huur. In artikel 15 van deze overeenkomst is een nabetalingsregeling overeengekomen waarbij koper bij verkoop van 1 of meerdere huurwoningen een nabetaling moet doen van € 14.579,82 per woning, geïndexeerd met 1% per jaar, prijspeil 31 december 2016, op basis van een v.o.n. prijs per woning van €185.500,-. De nabetalingsregeling dient om het te behalen financiële voordeel bij doorverkoop af te romen voor zover het de oorspronkelijke grondwaarde betreft.

Uiteraard draagt ook deze afspraak bij om de huurwoningen in het sociale huursegment te houden. Vanuit het perspectief van de gemeente Groningen blijft het wel de vraag of deze nabetaling hoog genoeg is om uitponden te voorkomen en de woningen in het sociale huursegment te houden.

4. (Aanvangs-leegstand)

Gezien de vraag naar huurwoningen en de relatief lage huurprijs ten opzichte van de grootte en het kwaliteitsniveau van de woningen is het de verwachting dat alle huurwoningen direct na oplevering verhuurd zullen zijn. Daarnaast zal de verhuurbaarheid ook in toekomst goed zijn indien de woningen in het sociale huursegment blijven qua prijs en de mogelijkheden tot het krijgen van huursubsidie niet

ingrijpend worden aangepast. De toekomstige leegstand zal zich in dat geval naar alle waarschijnlijkheid beperken tot zeer korte perioden bij de wisseling van huurders. Het gehanteerde uitgangspunt van een mutatieleegstand van 2% achten wij derhalve realistisch.

5. Inflatie, huurstijging en stijging exploitatielasten

Voor de inflatie, huurstijging en stijging exploitatielasten is in de berekening in de financieringsaanvraag rekening gehouden met 2.20%. Op basis van een langjarig gemiddelde is dit een verdedigbaar percentage. Alleen zullen de huurinkomsten in de eerste jaren niet worden geïndexeerd, aangezien recent in de Woningwet is vastgelegd dat de liberalisatiegrens van €710,68 tot en met 2018 is bevroren en dus niet zal wijzigen. Dit heeft echter een beperkte invloed op de marktwaarde van het project.

De gehanteerde parameters voor bedrijf-en exploitatiekosten conform de financieringsaanvraag zijn realistisch.

6. Bouwkosten

Voor te gehanteerde bouwkosten zijn de documenten 'calculatie Meerhoven Eind' en 'calculatie Meerhoven Tus' door DTZ Zadelhoff beoordeeld. De geprognoseerde totale bouwkosten per tussenwoning en hoekwoningen zijn realistisch. Dit is nadrukkelijk een beoordeling van de totale bouwkosten per woning en geen beoordeling van de kosten per individueel onderdeel. De enige kanttekeningen op basis van een korte analyse zijn dat er geen kosten zijn opgenomen voor de aan te leggen parkeerplaatsen, de relatief lage kostenpost voor de keuken en het ontbreken van een specificatie van het installatiewerk en sanitair.

7. Energiebesparende maatregelen

In de financieringsaanvraag wordt gesproken over een onderzoek voor het aanbieden van de optie '0 op de meter'. In de geraamde bouwkosten is geen (of niet voldoende) rekening gehouden met deze optie. Er zijn wel energiebesparende maatregelen, zoals een warmtepomp, in de begroting opgenomen, maar niet voldoende voor '0 op de meter'. Uitgangspunt is derhalve dat dit alleen een optie is voor de kopers van de 10 koopwoningen en dat de noodzakelijke aanvullende energiebesparende maatregelen tegen een meerprijs in de woning worden toegepast.

8. Rendementseis, marktwaarde, bedrijfswaarde en executiewaarde

De parameter 'rendementseis' is vastgesteld op 5.25% en de 'IRR' op 5.00%. Dit zijn relatief scherpe percentages, maar wel binnen een aannemelijke bandbreedte gegeven de huidige marktomstandigheden. Aanname is dat deze 'rendementseis' is gebaseerd op de bedrijfswaarde en niet op marktwaarde.

Het begrip bedrijfswaarde wordt niet gehanteerd in de markt en ook de corporatiesector neemt afscheid van dit waardebegrip ten faveure van het begrip marktwaarde.

Voor de beoordeling van de casus hanteren wij de marktwaarde. In het rekenblad in de financieringsaanvraag van Rizoem staat een marktwaarde van €3.339.000,- weergegeven. Deze marktwaarde is gebaseerd op 18 maal de vrij op naam verkoopprijs van €185.500,- per woning. De verkoopprijs van €185.500,- v.o.n. per woning (leeg) is realistisch en marktconform. Derhalve achten wij de ontwikkeling van de 10 koopwoningen een marktconform project.

Echter, dit bedrag is realistisch als marktwaarde van de woning in lege staat, en zonder de eerder genoemde nabetalingsregeling ten aanzien van de grondprijs voor de huurwoningen welke bij leegkomen worden verkocht.

In de marktwaarde van de 18 huurwoningen dient rekening gehouden te worden met het feit dat de huurwoningen in het sociale huursegment verhuurd dienen te worden en dat er bij verkoop van de woningen (het uitponden) een nabetaling grondwaarde van € 14.579,82 ,- (te vermeerderen met indexatie) per woning afgerekend moet worden.

Voor de berekening van de marktwaarde van de verhuurde woningen gaan wij uit van een marktconforme factor van 17,5 tot 19 op de brutohuurinkomsten als zijnde realistisch. Dit betekent een marktwaarde in bandbreedte van circa €2.700.000,- tot €2.900.000,-. Daarmee ligt de marktwaarde eerder in lijn met de door Rizoem berekende kostprijs en bedrijfswaarde dan de in het model genoemde marktwaarde leeg. De spreiding in de te realiseren factor op de huurinkomsten bij verkoop zit in het feit dat Meerstad zich, als het gaat om locatie voor huurwoningen en als locatie voor een dergelijk beleggingsproduct, nog niet heeft bewezen. In de fictieve situatie van mogelijke verkoop van het project als geheel is het wel aannemelijk dat de mogelijke koper de keuze maakt om de woningen uit te ponden om de hoogste opbrengst te genereren. Dit ondanks de overeengekomen nabetalingsregeling. Bij toekomstige wijzigingen in marktomstandigheden, vraag en aanbod verhoudingen op de huurwoningen markt mede als gevolg van een mogelijke wijziging in regelgeving is gegeven de kwaliteit van de woningen een hogere huur cq. hogere leegwaarde zeker niet uitgesloten.

Hier dient te aan worden toegevoegd dat het bij deze beoordeling gaat om een 'gereed beleggingsproduct', oftewel: Het project met 18 huurwoningen is opgeleverd en volledig verhuurd. Er is geen rekening gehouden met het feit dat een potentiële koper op dit moment ook rekening zou houden met het risico's ten aanzien van de bouw/ontwikkeling en eventuele aanvangsleegstand en verhuurkosten.

Over de te verwachten opbrengst bij verkoop middels executoriale verkoop kan gesteld worden dat dit circa 85% van de marktwaarde zal zijn. Wellicht dat het percentage in de praktijk nog zelfs iets hoger kan uitvallen gezien de huidige marktomstandigheden en het zeer beperkte verhuurrisico door de lage huurprijs ten opzichte van de grootte en de kwaliteit van de woning.

Conclusie

Op basis van de ons aangeleverde stukken van het project en onze marktkennis is het aannemelijk dat dit project in de markt niet gerealiseerd zou worden zonder een bijdrage in de initiële financiering door de Gemeente.

Hiermee voldoet de Gemeente Groningen aan haar rol van het leveren van een bijdrage aan de realisatie van sociale huurwoningen in Groningen in het algemeen en in Meerstad in het bijzonder.

Zoals eerder beschreven zijn vrijwel alle gehanteerde parameters in de financieringsaanvraag marktconform. De gehanteerde marktwaarde leeg achten wij realistisch terwijl de marktwaarde van de huurwoningen(in verhuurde staat) te hoog is ingeschat. Deze ligt echter wel in lijn met de kostprijs en bedrijfswaarde van de ontwikkeling.

Gezien de kleinschaligheid en de eerder beschreven specifieke kenmerken van deze business case is het niet realistisch dat institutionele beleggers of corporaties een dergelijk project aan de eigen portefeuille willen toevoegen. Dit is logischerwijs ook een van de redenen waarom het noodzakelijk is om de beoogde financieringsstructuur op te zetten. In de fictieve situatie van verkoop van het gehele project van 18 huurwoningen ligt verkoop aan een particuliere belegger het meest voor de hand.

Een beoordeling van de financieringsconstructie zelf maakt geen deel uit van de vraagstelling. Afsluitend kan worden vastgesteld dat de ontwikkeling van de 10 koopwoningen een marktconforme business case is, gezien de realistische verkoopprijs. De door Rizoem berekende marktwaarde van de ontwikkeling van de 18 (sociale) huurwoningen is niet in lijn met de markt. Echter, vanuit het perspectief van Rizoem zou het toch een succesvolle business case kunnen worden, indien de financieringsvoorwaarden als compensatie het gebrek aan marktconformiteit kan opvangen.



Zadelhoff

Vanuit het perspectief van de gemeente Groningen kan gesteld worden dat dit project een positieve bijdrage levert aan de doelstelling om 10% sociale huurwoningen in Meerstad te creëren. Ook levert dit project een positieve bijdrage aan het kwaliteitsniveau van de sociale woningvoorraad in Groningen. Echter, het verdient wellicht wel aandacht hoe de gemeente Groningen middels afspraken met Rizoem de sociale huurwoningen ook in het sociale huursegment kan houden in de toekomst. Wij gaan er vanuit dat de Gemeente deze afspraken op voldoende wijze heeft geborgd in haar afspraken met de ontwikkelaar/belegger Rizoem.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff v.o.f.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Alberts'.

mr. Gert-Jan Alberts MRE MRICS RT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. W. Veldman'.

Jan Willem Veldman MSc RE