

Samenvatting Business case ORR

Doelstelling van de business case betreft het terugverdienen van de reeds gemaakte saneringskosten à € 103 mln. De business case ORR is opgesteld op basis van de op dit moment gangbare parameters zoals rente, inflatie, etc. Uitgangspunt bij het opstellen van de business case is om deze meerjarig houdbaar te maken (een ' behoedzame business case), zodat deze niet op korte termijn aanvullende besluiten vraagt.

Ten einde de aanvoer van mogelijk te ontwikkelen locaties te bewerkstelligen zijn stimuleringsbijdragen met de gemeenten afgesproken. De hoogte van de totaal uit te keren stimuleringsbijdragen van de provincie aan de gemeenten is geraamd op € 62 mln. Deze raming is gebaseerd op de bestaande overeenkomsten met gemeenten en op nieuwe overeenkomsten op basis van een generieke afspraak van € 50.000,- per kavel (ongeacht losse titel of ruimte voor ruimte kavel). De generieke afspraak van € 50.000,- is bepaald door rekening te houden met de ruimte in de kostprijs enerzijds en de benodigde hoogte van het bedrag om de gemeente te stimuleren anderzijds. Door de afspraken in de bestaande en toekomstige contracten af te zetten tegen de door de ORR gemaakte prognoses tot einde looptijd, is het totaal bedrag aan stimuleringsbijdragen tot stand gekomen.

De saneringskosten en de stimuleringsbijdragen gezamenlijk leiden tot een benodigde afdracht van € 165 mln.

Uitgangspunt voor de business case vormt de grondexploitatie per 1-7-2015 (GREX II Q2). De beoogde einde looptijd van de business case is 2033. GREX II is belast met een aantal lopende projecten welke onder de huidige uitgangspunten verlieslijdend zijn. De vooruitzichten voor de virtuele projecten zijn gunstiger gezien de veranderende marktomstandigheden, hetgeen ook is bevestigd door twee marktonderzoeken uitgevoerd door onafhankelijke adviesbureaus.

Ten einde in te spelen op de huidige marktomstandigheden is besloten een aantal maatregelen te nemen. De maatregelen zijn tot stand gekomen in afstemming tussen verschillende deskundigen waaronder de directie van de ORR en de eigen specialisten. Daarnaast waren ook de specialisten van de BNG Gebiedsontwikkeling betrokken bij het bepalen van de maatregelen. In de besluitvorming zijn onder meer de ruimte in de kostprijs, de totaal benodigde afdracht en de stand van zaken van de lopende projecten in acht genomen. Scenario analyse is uitgevoerd ter onderbouwing van de gekozen maatregelen.

De maatregelen vormen elementen in de totale business case en zijn daarmee niet afzonderlijk te beoordelen. In de business case worden maatregelen op een vast percentage, bedrag of aantal vastgesteld. In praktijk wordt het voor de ORR, binnen een door de aandeelhouder vastgesteld kader, mogelijk flexibel om te gaan met deze maatregelen, afhankelijk van de te ontwikkelen locatie en marktomstandigheid. De maatregelen betreffen onder meer:

- Een reductie van 30% op de titelafdracht van de lopende projecten. Hiermee daalt de titelafdracht van de ORR aan de provincie voor ruimte voor ruimte titels van € 125.000,- naar € 87.500,- en daalt de afdracht op losse titels van € 140.000,- naar € 98.000,-;

- Een korting op de titelafdracht op de projecten die voor 2020 worden afgerekend met de provincie, de titelafdracht van de ORR aan de provincie daalt hiermee van € 125.000,- naar € 115.000, voor ruimte voor ruimte titels en van € 140.000,- naar € 115.000,- voor losse ruimte voor ruimte titels;
- Het verlagen van de opbrengst per m2 (verkoopprijs per m2) van € 315,- naar € 310,- per m2.

De financieringsbehoefte bedraagt op het hoogste punt (begin 2016) circa € 50 mln. Financiering van de GREX geschiedt primair middels een verhouding vreemd vermogen (80%) en eigen vermogen (20%). Het vreemd vermogen wordt verstrekt door een externe partij met borging van de provincie. Voor de borgstelling ontvangt de provincie een, nader vast te stellen, borgstellingsvergoeding. Het risicodragend vermogen bestaat uit opgebouwde en niet uitgekeerde winst, een deel ingebracht eigen vermogen (€ 1,5 mln) en wordt aangevuld met een door de aandeelhouder (provincie) verstrekte achtergestelde lening. De achtergestelde lening zal de hoogte van de reeds beschikbare achtergestelde lening niet overschrijden..

Na bovengenoemde maatregelen en indien GREX II wordt uitgevoerd conform de business case bedraagt de totale afdracht van de ORR aan de provincie t.b.v. de saneringskosten en stimuleringsbijdragen € 167 mln. De totale afdracht komt als volgt tot stand:

(Toekomstige) afdracht PNB GREX II				
lopende projecten (-30%)	Titels RvR lopende projecter	135,0	€ 87.500	€ 11.812.500
	Titels los lopende projecten	0,5	€ 98.000	€ 49.000
		135,5		
virtueel	Virtueel RvR voor 2020	61,7	€ 115.000	€ 7.095.500
	Virtueel RvR na 2020	987,3	€ 125.000	€ 123.412.500
		1.049,0		
	Los RvR voor 2020	31,5	€ 115.000	€ 3.622.500
	Los RvR na 2020	151,5	€ 140.000	€ 21.210.000
		183,0		
Totaal nog af te dragen GREX II		1.368		€ 167.202.000

Bij volledige afronding van de GREX conform de business case (2033) wordt er bij einde looptijd een netto resultaat geprognosticeerd van EUR 43,1 mln. Dit resultaat is opgesplitst in € 3,4 mln. aan rente op de achtergestelde lening (AGL) en € 39,7 mln aan winstuitkering. De business case biedt ruimte om van vanaf 2027 om winst uit te keren. De opgebouwde winst dient echter als risico buffer om tegenslagen in de markt (het marktrisico) op te vangen en zal naar waarschijnlijkheid zo lang mogelijk in die hoedangheid in de onderneming aanwezig blijven.

Uit de gevoeligheidsanalyse komen als meest significant marktrisico's naar voren: de verkoopprijzen per m2 i.c.m. de kavelgrootte, de grondkosten en bijhorende civiele kosten, de inflatie, de rente en de afzet van het aantal kavels. Een Monte Carlo analyse heeft de impact van deze risico's op het netto resultaat van de GREX bij einde looptijd bepaald.

De GREX prognose toont een netto resultaat van € 43,1 mln. Na het uitvoeren van De Monte Carlo analyse op bovengenoemde onderdelen daalt het resultaat naar maximaal € 5,7 mln. negatief. Dit is het maximale risico dat wordt gelopen op de GREX. Er dient echter rekening gehouden te worden met het feit dat een deel van het verwachte resultaat gekocht is door de provincie middels het uitkopen van respectievelijk NIBC, Grontmij en BNG GO. De hoogte

van dit gekochte resultaat bedraagt ca € 9,5 mln. Het risico voor de provincie komt hiermee op circa € 15,1 mln. Dit risico dient te worden afgedekt.

Nota bene: in dit scenario hebben de afdrachten aan de provincie à € 167 mln. dan al plaatsgevonden.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van bovenstaande.

Prognose netto resultaat GREX II ¹	€ 43.140.000
Monte Carlo tegenvallend resultaat negatief scenario ²	-€ 48.800.000
Minimaal netto resultaat GREX II op basis van Monte Carlo	-€ 5.660.000
Gekocht resultaat CVI ³	-€ 9.500.000
Risico op GREX II incl gekocht resultaat	-€ 15.160.000

¹In het netto resultaat heeft reeds een afdracht aan de provincie à € 168 mln plaatsgevonden.

²Scenario op tegenvallende resultaten als gevolg van: afwijkende verkoopprijzen per m² i.c.m. de kavelgrootte, tegenvallende opbrengsten in aantallen, kosten (verwerving en civiel), inflatie en rente.

³Als gevolg van uitkoop NIBC, Grontmij, BNG GO.