

Toelichting duiding jaarcijfers ontwikkelaars

Haarlem, 5 mei 2022

Aanleiding en initiële vraag:

De gedeputeerde krijgt in gesprekken met ontwikkelaars regelmatig te horen dat er door overheden te veel en te hoge eisen worden gesteld ('stapeling van beleid') aan de ontwikkeling van nieuwbouw, waardoor de businesscase hiervan niet rond te rekenen is. Dit, ondanks de oplopende vrij-op-naamprijzen van nieuwbouw en grote druk op de woningmarkt, die ogenschijnlijk juist zeer gunstig zijn voor het financieel resultaat van woningbouw.

Om beter het gesprek aan te kunnen gaan over het effect van hogere kwaliteitseisen ten aanzien van onder andere duurzaamheid en betaalbaarheid, helpt het om in beeld te hebben welke bedrijfsresultaten door ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Het doel van deze oefening is om te bezien of we:

1. de bedrijfsresultaten van 5 tot 10 grote en in Noord-Holland actief zijnde ontwikkelaars inzichtelijk kunnen maken;
2. op basis hiervan iets kunnen zeggen over de (on)betaalbaarheid van kwaliteitseisen voor nieuwbouw en het effect van eisen op de winstmarges van ontwikkelaars.

Toelichting en duiding bij de jaarcijfers van ontwikkelaars.

Bijgevoegd overzicht bevat openbaar beschikbare informatie over de bedrijfsresultaten van diverse grote ontwikkelaars die in Noord-Holland actief zijn. Deze informatie is onttrokken uit databases van Creditsafe. Verschillende bronnen waaronder de KvK wordt gebruikt door Creditsafe.

Bij dit overzicht gelden een paar aandachtspunten:

- Het merendeel van de ontwikkelaars, zeker de grotere, is opgesplitst in verschillende ontwikkel-BV's, bijvoorbeeld om risico's te spreiden. Soms projectgericht, soms land-of gebiedsgericht.
Ter illustratie: bij Amvest gaat over 39 onderliggende BV's, bij AM 37, BPD Europe 27, bij BPD ontwikkeling 100, bij Dura Vermeer 67, allemaal verschillende namen. En bijvoorbeeld bij Heijmans zijn er voor 'Heijmans Woningbouw B.V.' minimaal 10 verschillende KvK nummers.
- Losse project- of gebieds-BV's bevatten vaak weinig tot geen informatie over omzet, resultaat en eigen vermogen.
- Deze informatie over omzet, resultaat en eigen vermogen is bij sommige ondernemingen gedeeltelijk wel terug te vinden in de moederorganisatie, waar het gezamenlijk resultaat van alle BV's zich vertaalt in omzet en ontwikkeling eigen vermogen.
- Dit zegt echter weer minder over het resultaat dat met woningbouw in Noord-Holland - of heel Nederland – wordt gerealiseerd, aangezien het totaal 'vermengd' is met informatie over:
 - buitenlandse BV's en ontwikkelbedrijven,
 - andersoortige werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld grond-, wegen-, water-, utiliteitsbouw en infra.
- Niet alle ontwikkelaars hebben hun cijfers tot en met 2020 gedeponereerd bij de KvK. Hierdoor kon bij een aantal van de vooraf geselecteerde ontwikkelaars geen gegevens worden ingevuld.
- Sommige ontwikkelaars publiceren deze cijfers ook op hun website.

Hoe kunnen we deze informatie gebruiken?

- De belangrijkste conclusie is dat we geen conclusies kunnen trekken ten aanzien van winstmarges en bedrijfsresultaten die beschikbaar zijn.

- Desondanks kan het wel handig zijn om, voorafgaand aan een gesprek met een ontwikkelaar, een uitdraai te (laten) maken van de financiële informatie over het bedrijf. Niet om hier vooraf conclusies aan te verbinden, maar ook in het gesprek de juiste vragen te kunnen stellen. Ook als informatie ontbreekt of het overzicht onduidelijkheden in zich heeft.
- Het tijdig – binnen 1 jaar - deponeren van informatie zou bijvoorbeeld ook als (door de gemeente door te leggen) voorwaarde voor subsidie aan een project(-gebied) kunnen worden gesteld.