Nota van uitgangspunten

Zwolle

Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (06) 14393717
c.van.steenwijk@zwolle.nl

www.zwolle.nl

MPV 2025

Kaders voor het opstellen van de Meerjaren Prognose Vastgoed 2025

1 Inleiding

In de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) leggen we de financiële verantwoording af van de uitwerking van de door de Raad gestelde kaders, het lopende boekjaar 2024 en geven daarbij inzicht in het financiële toekomstperspectief met inbegrip van de lopende risico's. Jaarlijks leggen wij u de Nota van Uitgangspunten voor als kaderstelling voor de MPV. De door de Raad vastgestelde uitgangspunten worden gebruikt bij het opstellen van de MPV 2025.
Gemeentelijk acteren we zowel actief als faciliterend om projecten daadwerkelijk te realiseren. De projecten waar we actief grondbeleid voeren zijn opgenomen binnen de MPV. De complexen zijn in onderstaande tabel opgenomen.

In exploitatie genomen gronden		
Woningbouw	*Bedrijventerreinen / Kantoren / Voorzieningen*	*Binnenkort af te sluiten complexen*
Stadshagen – I en II Stadshagen – Breezicht Zuid Stadshagen – Breezicht Noord Stadshagen – Tippe Oude Mars Nieuwe Veemarkt	Hessenpoort I / II Hessenpoort III Voorsterpoort – Beers Stork Voorsterpoort – Retail Voorsterpoort – Oost	- Stadshagen – Breecamp Noord - Stadshagen – Fase 1 - Bos en Buitenplaatsen

Bron: MPV 2024

Deze Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de bovenstaande portefeuille. Om een prognose te kunnen maken van de ontwikkelingen, kijken wij naar prognoses van vooraanstaande banken, kantoren en instanties en reflecteren wij op de ontwikkelingen die wij het afgelopen jaar hebben gezien. Hiermee leggen we een gedegen verbinding, zodat de scherpte in dit dossier aanwezig blijft. Vervolgens wordt een advies ter besluitvorming voorgelegd.

Inhoud nota van uitgangspunten

Hoofdstuk 2 Programmatische uitgangspunten
Hoofdstuk 3 Visie op de rekenparameters
Hoofdstuk 4 Economische risico's
Hoofdstuk 5 Stortingen reserve Vastgoed
Hoofdstuk 6 Bronvermelding

Bijlage

Binnen de Nota van Uitgangspunten worden gedragsregels vastgesteld die voor meerdere jaren gelden en/of een verbinding hebben met wet- en regelgeving (BBV). Deze kunnen worden gezien als vigerend beleid bij het opstellen van de Meerjaren Prognose Vastgoed. Het gaat hierbij om de onderstaande thema's waarbinnen zich geen wijzigingen hebben voorgedaan.

- Fundamentele wijzigingen
- Onvoorzien in Grondexploitaties
- Algemene kosten Vastgoed
- Kostensoortenlijst BRO is limitatief
- Tussentijdse winstneming
- Grex systematiek

Ten behoeve van een totaaloverzicht zijn deze thema's opgenomen in de bijlage van deze Nota van Uitgangspunten.

2 Programmatische uitgangspunten

Het ontwikkelprogramma binnen de MPV (vastgestelde grondexploitaties) is de afgelopen jaren significant afgenomen. Dit betekent dat de inhoud van de nota van uitgangspunten ten aanzien van het programma in beperkte mate inzicht geeft in de stand van zaken van de ontwikkelopgave binnen de gemeente. In dit hoofdstuk staat een vertaling van de bijdrage aan de ambities en doelstellingen naar een planning die in de gemeentelijke grondexploitaties zal worden gehanteerd. Deze planning is noodzakelijk om te komen tot een financiële vertaling in de grondexploitatie.

2.1 Wonen

Binnen de vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties zal slechts een klein deel van de langjarige ontwikkelopgave worden gerealiseerd. Daarbij worden woningen gerealiseerd in Stadshagen, Nieuwe Veemarkt en Oude Mars. Voor de middellange termijn (vanaf 2028) is binnen de vastgestelde grondexploitaties enkel nog gemeentelijke gronduitgifte mogelijk binnen de Nieuwe Veemarkt.
Op basis van huidige inzichten wordt voorgesteld in de gemeentelijke grondexploitaties voor komende jaren de planning te hanteren zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Jaar	Totaal	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Stadshagen	900 st.	570 st.	200 st.	130 st.	-	-
Nieuwe Veemarkt	755 st.	-	200 st.	245 st.	205 st.	105 st.
Oude Mars	10 st.	4 st.	4 st.	2 st.	-	-

Tabel: uitgifte bouwgrond woningbouw binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties, peildatum 1-11-2024

2.2 Bedrijventerreinen

De belangstelling voor bedrijventerreinen is groot. De gemeente heeft mogelijkheden om grond ten behoeve van bedrijvigheid uit te geven op Hessenpoort I/II/III (circa 40,0 ha.), Beers Stork locatie (circa 3 ha.) en Scholtensteeg (circa 0,5 ha.). Voor de middellange termijn (vanaf 2028) is binnen de grondexploitaties enkel nog beperkte uitgifte mogelijk op Hessenpoort III. De prognose op korte en termijn (2025 tot en 2027) is op basis van gegevens van overeenkomsten, reserveringen en leads. Voorgesteld wordt om een uitgifteprogrammering te hanteren zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Jaar	Totaal	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Hessenpoort	40 ha	17 ha	10 ha	7 ha	2 ha	4 ha
Beers Stork	3 ha	-	3 ha	-	-	-
Scholtensteeg	0,5 ha	0,5 ha	-	-	-	-

Tabel: uitgifte bouwgrond bedrijventerreinen binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties, peildatum 1-11-2024.

2.3 Voorzieningen

De prognose voor de voorzieningen betreft het programma binnen de gemeentelijke grondexploitaties. Het gaat daarbij om uitgifte van commerciële en maatschappelijke doeleinden voorzieningen.

Jaar	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Voorsterpoort - retail	13.500 m²	-	-	-	-
Voorsterpoort - oost	-	20.000 m²	-	-	-
Stadshagen	18.700 m²	6.300 m²	17.900 m²	28.000 m²	-
Nieuwe Veemarkt	-	-	550 m²	1.450 m²	4.170 m²

Tabel: uitgifte bouwgrond voorzieningen binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties, peildatum 1-11-2024.

3 Visie op de rekenparameters

Bij het opzetten van een meerjarige exploitatie worden kosten (investeringen) en opbrengsten (o.a. verkoop van grond) in de tijd uitgezet. Om deze exploitaties te kunnen doorrekenen op het eindresultaat moet rekening worden gehouden met factoren als rente en inflatie. Dit jaar is het de uitdaging om voor de periode 2025-2029 de beschikbare bronnen te analyseren zodat we de data en conclusies bij elkaar kunnen brengen naar de Zwolse vastgoedportefeuille. Daarbij zijn we op zoek naar de marktconforme benadering, waarbij we de consistentie over de gehele vastgoedportefeuille niet uit het oog verliezen. Daar waar mogelijk zal het voorzichtigheid- en realiteitsbeginsel worden betracht.

Van belang is om te vermelden dat de gehanteerde indexen onlosmakelijk verband houden met een marktconforme basisprijs (peilmoment 1-1-2025) en de bepaling van de economische risico's binnen de vastgoedportefeuille (hoofdstuk 4).

3.1 Opbrengsten- en kostenstijging

De prijsontwikkeling is sterk afhankelijk van het type vastgoed, de specifieke locatie binnen Zwolle en marktomstandigheden. Op basis van alle verzamelde inzichten en de interne analyse binnen vastgoed van de gerealiseerde verkopen in 2024 komen we tot een vaststelling van de rekenparameters voor de gehele woningportefeuille. Bij de MPV 2025 zal verslag worden gedaan over het geheel 2024.
Het is lastig om de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt exact te voorspellen. Dat komt omdat bepalende factoren (economische ontwikkeling, consumenten vertrouwen, inflatie, rentestanden en wetgeving) voor de vastgoedmarkt veelal met de nodige onzekerheid zijn omgeven. Daarnaast speelt sentiment een heel belangrijke rol. Dit sentiment blijkt grillig en kan snel omslaan.
Gezien de huidige (beperkte) inhoud van de MPV en het ontbreken van significante marktontwikkelingen die het ontwikkelprogramma binnen de MPV raken is er geen aanleiding om het advies voor de prijsontwikkeling aan te passen. Geadviseerd om binnen de MPV 2025 vast te houden aan de vigerende prognose zoals opgenomen en de in de tabel genoemde index te hanteren:

Opbrengsten[1]	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029 e.v.**
Woningbouw	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bedrijvigheid	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Voorzieningen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kosten	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029 e.v.**
Kostenstijging	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Het wijzigen van de rekenparameters heeft effect op het financiële resultaat. Op basis van de vigerende grondexploitaties is het effect berekend (bijlage 1: financiële effecten van rekenparameters). Deze getallen zullen derhalve nog wijzigen bij het maken van de MPV 2025. In onderstaande paragrafen worden de parameters opbrengstenstijging en kostenstijging en rente uiteengezet.

[1] Conform BBV-regelgeving heeft de opbrengstenindex een looptijd van maximaal 10 jaar.

3.2 Rente

Voor de grondexploitaties gelden de volgende renteparameters.

Rekenrente 0,20%

Het omslagpercentage voor de grondexploitaties ligt voor 2024 op 1,15%. Vanaf 2025 wijzigt de berekening van het omslagpercentage. Deze wijziging vormt geen keuze maar vindt plaats op basis van BBV-voorschriften (wet- en regelgeving). Vanaf 2025 is het omslagpercentage berekend op 0,2%.

Rekening courant rente 0,00%

Conform het BBV wordt er alleen rente toegerekend over de boekwaarde aan het begin van het boekjaar.

Disconteringsvoet 2,00%

De disconteringsvoet is gekoppeld aan het streefpercentage van de ECB voor de inflatie, zijnde 2,0%. Dit percentage is onveranderd.

4 Economische risico's

Uitgangspunt is dat elk grondexploitatieproject projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert. Daarnaast worden de algemene economische risico's binnen de MPV bepaald. Gezamenlijk is dit het totale risicobedrag van de Vastgoedportefeuille waarop wordt geanticipeerd bij het benodigd weerstandsvermogen. De risicosystematiek van de ruimtelijke projecten sluit aan op de systematiek zoals wordt gehanteerd voor de gemeente brede financiën, die alleen risico's binnen de begrotingstermijn van 4 jaar meeneemt[2]. Risico's buiten deze periode zijn niet meegenomen in de berekening.

Net als voorgaande jaren wordt voorgesteld om de onderstaande variabelen voor risico en kans vast te stellen en daarmee bij het opstellen van de MPV het risicobedrag betreffende de economische risico's te bepalen voor de 1e vier jaar.

Economische risico's	Risico	Kans
Planning	1 jaar	50%
Kostenontwikkeling	50% hogere index	75%
Opbrengstenontwikkeling	50% lagere index	75%
Rente	+ 0,20%	50%

Tabel: index economische risico's

Het wijzingen van de variabelen voor risico en kans heeft effect op het risicobedrag. Op basis van de vigerende grondexploitaties MPV 2024 is het risicobedrag berekend (bijlage 2: risicobedrag gewogen economische risico's). Echter, deze getallen zullen derhalve, op basis van de laatste inzichten, nog wijzigen bij het maken van de MPV 2025.

4.1 Planning

Voor het risico van planning wordt rekening gehouden met één jaar vertraging van de opbrengsten. Bij de risicoberekening is ervan uitgegaan dat bij het doorschuiven van de productie geen sprake is van een opbrengstenstijging, maar we gedurende een jaar omzet derven, en deze in het 4e jaar weer goedmaken. Daarbij wordt de kans evenals vorig jaar ingeschat op gemiddeld (kans 50%).

4.2 Kostenontwikkeling

Binnen de grondexploitaties houden we op basis van de kostprijs-, aanbestedingsontwikkeling en trends rekening met één kostenparameter. Als economisch risico hanteren we een verhoogde index van 50% ten opzichte van het voorstel voor de MPV 2025. Dit verwerken we als zodanig in het economisch risicoprofiel voor de 1e vier jaar. Daarbij wordt de kans evenals vorig jaar ingeschat op hoog (kans 75%).

4.3 Opbrengstenontwikkeling

Binnen de grondexploitaties houden we op basis van de opbrengstontwikkeling en trends rekening met één opbrengstenparameter per categorie (woningbouw, bedrijven, maatschappelijk en commercieel). De prijsontwikkeling is echter sterk afhankelijk van het type vastgoed, de specifieke locatie binnen Zwolle en marktomstandigheden. Daarbij wordt de kans evenals vorig jaar ingeschat op hoog (kans 75%).

[2] Bij de begroting 2019, besluit d.d. 9/11/2018, is de kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen vastgesteld

4.4 Rente

In de MPV 2025 moet een rekenrente gehanteerd van 0,20% worden gehanteerd. Voor grondexploitaties is de verwachting dat deze zal gaan stijgen de komende jaren. Het is echter zeer lastig om een indicatie te geven aangezien dit afhankelijk is van meerdere factoren zoals de verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen, het inschatten van de externe rentelast aan nieuwe op te nemen leningen en het daarbij behorende rentepercentage van die nieuwe leningen. Voor het economisch risicoprofiel rekenen we met een opwaartse rentedruk op de grondexploitaties van 0,2%. De kans dat dit risico zich voordoet is gemiddeld (wegingsfactor van 50%).

De grondexploitaties hebben gezamenlijk een positief resultaat. Dit betekent dat de kosten lager zijn dan de opbrengsten. Als gevolg hiervan ontstaan berekende rentebaten in de vastgoedportefeuille. Wanneer het rentepercentage stijgt heeft dit vooralsnog een positief effect op de berekende rentebaten (= positief risico).

5 Stortingen reserve Vastgoed

De omvang van de winstneming per 31.12.2024 die is afgegeven in de begroting 2025 middels een begrotingswijziging bedraagt € 20,0 mln. Het definitieve effect van de vastgestelde uitgangspunten zal in de MPV 2025 tot uiting komen. Het dan berekende resultaat maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2024. Het resultaat op de MPV wordt verrekend met het investeringsfonds SIA (75%) en de algemene concernreserve (25%) en vervolgens wordt bij de jaarrekening de benodigde weerstandscapaciteit bepaald.

6 Bronvermelding

Deze Nota van Uitgangspunten is mede tot stand gekomen met behulp van het raadplegen en analyseren van diverse bronnen.

- ABN Amro, Stand van de bouw, september 2024
- Centraal Planbureau, Macro Economische Verkenning 2025, september 2024
- De Nederlandse bank, de stad van onze economie, najaar 2024
- Metafoor, Kwartaalbericht grondexploitaties, 2e kwartaal 2024
- NVM, Marktoverzicht Noord Overijssel, 3e kwartaal 2024
- NVM, Regionale analyse Noord Overijssel, 3e kwartaal 2024
- NVM, Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2024, juni 2024
- PwC, Ontwikkelingen in de Nederlandse Vastgoedmarkt, juli 2024
- Raboresearch, Economisch kwartaalbericht, september 2024
- Stadskwadraat, Parametervisie 2024, juni 2024