voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 22 november 2022

Openbaar

Onderwerp	Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2023
Versienummer	1
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	C. van Steenwijk
Afdeling	Vastgoed
Telefoon	(06) 14393717
Email	C.van.Steenwijk@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.5 We ondersteunen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad door middel van actief of faciliterend grondbeleid
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	n.v.t.
Bijlagen	1. Nota van Uitgangspunten MPV 2023

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2023 te hanteren als basis voor de MPV 2023 en in te stemmen met:
   a. De planningen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2;
   b. Het hanteren van de rekenparameters, zoals opgenomen in hoofdstuk 3;
   c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 4;
   d. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2023;
   e. Kennis te nemen van de richting van de vereiste weerstandscapaciteit van de vastgoedportefeuille
2 Kennis te nemen van de stand van zaken van de specifieke informatie uit projecten, zoals opgenomen in hoofdstuk 6;

Datum november 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Jaarlijks wordt, in het kader van de beleidscyclus, omstreeks juni de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) vastgesteld, waarbij inzicht wordt gegeven in de financieel-economische weerslag van het actief gemeentelijk grondbeleid. Voorafgaand aan het opstellen van de “nieuwe” MPV worden de relevante uitgangspunten door het college ter instemming aan de gemeenteraad voorgelegd middels de Nota van Uitgangspunten MPV. De uitgangspunten waar het om gaat zijn; de planning van het in de grondexploitaties opgenomen programma voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen, de te hanteren rekenparameters en de variabelen voor het berekenen van de economische risico’s. Het realiteitsbeginsel conform de regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) rondom grondexploitaties blijft daarbij het uitgangspunt en wettelijk kader.

Het grondbeleid is faciliterend aan de in de begroting opgenomen doelen (onder meer 5.1.1, 6.1.2 en 6.2.1). Op basis van de inhoud van de daarin opgenomen ambities en doelstellingen worden grondexploitaties vastgesteld die vervolgens hun eigen inhoudelijk kader kennen (ontwikkelplan, gebiedsvisie, programma van eisen, ed.). Als de herziening van een grondexploitatie betrekking heeft op ondergeschikte punten, kan volstaan worden met een aanpassing van de grondexploitatiebegroting als normaal onderdeel van de jaarlijkse begroting- en verslagleggingprocedures, in de MPV dus. Over planinhoudelijke wijzigingen zal de gemeenteraad uitgebreider moeten worden geïnformeerd in het kader van de gevraagde besluitvorming. Voorbeelden hiervan zijn het voorstel “Bereikbaar Hessenpoort” (maart 2021) en “Programmering en betaalbaarheidsaanpak Stadshagen” (mei 2022).

In bijgaande “Nota van Uitgangspunten MPV 2023” wordt een integrale doorkijk op vastgoedaspecten van de onderliggende portefeuille gegeven. Met deze nota anticiperen we op de uitkomsten van onderzoeken en signalen uit de markt die gedurende het jaar hebben plaatsgevonden met bijbehorende analyse. De grondprijzennota is eveneens een belangrijk uitgangspunt voor de MPV 2023. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van het college. Het collegebesluit wordt ter informatie aan de raad aangeboden.

Beoogd effect
De Nota van Uitgangspunten geeft het kader voor de opstelling van de MPV. Met een integrale doorkijk op alle vastgoedaspecten kan de richting van het verwachte bedrijfsresultaat van vastgoed over het jaar 2022 en het toekomstperspectief (winstverwachting, voorzieningen en risicoprofiel t.b.v. het weerstandsvermogen) worden bepaald.

Argumenten
1.a De programmatische uitgangspunten geven het kader waarbinnen de MPV 2023 wordt opgesteld
De Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op het programma dat is vastgesteld binnen de lopende grondexploitaties. De planning van het programma is bijgesteld aan de hand van realisatie in 2022, recente onderzoeken en beleidsuitgangspunten. De aantallen in onderstaande tabel zijn gebaseerd op een reële prognose.

Programma	2023	2024	2025	2026	2027
Woningbouw	1.000 st.	430 st.	200 st.	230 st.	-
Bedrijvigheid	27 ha.	16 ha.	16 ha.	11 ha.	1 ha.
Commercieel	5.500 m²	33.500 m²	3.100 m²	5.600 m²	3.100 m²
Bijzondere doeleinden	9.000 m²	9.900 m²	25.000 m²	9.500 m²	9.500 m²

Tabel: uitgifte bouwgrond binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties

Voor de totale gemeentelijke opgave van het programma woningbouw geldt dat een groot aandeel door de private markt (ontwikkelaars/bouwers met eigen grond) zal worden opgepakt. Deze woningbouwaantallen zijn evenals de woningbouwaantallen binnen toekomstige gemeentelijke grondexploitaties niet opgenomen in bovenstaande tabel.

1.b De parameters voor de indexen zijn aan verandering onderhevig

De parameters worden jaarlijks met externe onderzoeken onderbouwd en in afstemming gebracht met de interne analyses. Daarbij proberen we, door het jaarlijks monitoren van de marktontwikkelingen, grote schommelingen in de parameters te voorkomen. Evenals voorgaanden jaren blijven we aandacht schenken voor zowel het realiteitsprincipe als ook het voorzichtigheidsprincipe.

Het is advies om binnen de MPV 2023 de in de tabel genoemde index te hanteren:

	MPV 2022					Nota van Uitgangspunten MPV 2023				
	2023	2024	2025	2026	2027	2023	2024	2025	2026	2027
Woningbouw	3,5%	3,5%	3,0%	2,0%	2,0%	1,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%
Bedrijvigheid	1,5%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,5%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Maatschappelijk	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Commercieel	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kostenstijging	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%

Opgemerkt dient te worden dat de gehanteerde indexen onlosmakelijk verband houden met een marktconforme basisprijs (peilmoment 1-1-2023) en de bepaling van de economische risico's binnen de vastgoedportefeuille.

1.c De variabelen van de economische risico's wijzigen

De economische risico's worden ingeschat conform de kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen, zoals vastgesteld bij de begroting 2019 en met inachtneming van de nieuwe BBV-regels. De economische risico's, zoals beschreven in hoofdstuk 4 van het rapport, zijn onderdeel van het weerstandsvermogen en hiermee kunnen tegenslagen in de projecten worden opgevangen.

- Planning:

De kans dat de planning niet realiseerbaar is is gezien de fase waarin de projecten binnen de vastgoedportefeuille zich bevinden en de marktomstandigheden kleiner geworden. Gerekend wordt met een renteverlies van een jaar waarbij de kans van optreden 25% is.

- Rente:

Het renterisico blijft gehandhaafd. De rekenrente in de grondexploitaties is de afgelopen jaren telkens naar beneden bijgesteld wat te maken heeft met de leningen portefeuille van de gemeente. Voor 2023 is het vastgesteld op 1,15%. Communicatie hierover heeft plaatsgevonden via de begroting 2023. De kans van optreden is ongewijzigd laag (25%)

- Kostenstijging:

Op basis van de huidige ontwikkelingen in de markt zien we voor de kostenstijging een risico op een toenemende indexering. We adviseren om een risico van 50% verhoogde index te hanteren, waarbij de kans van optreden als hoog (75%) wordt aangemerkt.

- Opbrengstenstijging:

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. Als economisch risico adviseren we een verminderde index van 50% ten opzichte van het voorstel voor de MPV 2023, waarbij de kans van optreden als gemiddeld (50%) wordt aangemerkt. In de tabel hieronder zijn de indexen weergegeven met de kans van optreden.

Economische risico's	Risico	Kans
Planning	1 jaar	25%
Rente	-/- 0,20%	25%
Kostenstijging	50% hogere index	75%
Opbrengstenstijging	50% lagere index	75%

1.d De financiële effecten van de vastgestelde uitgangspunten

Het resultaat van de grondexploitaties was bij de MPV 2022 € 84,7 mln. positief. Per saldo zijn de effecten van het aanpassen van de rekenparameters op de in uitvoering zijnde grondexploitaties circa 2,2 mln. negatief. Elke wijziging van de parameters is in bijlage 1 van het rapport financieel inzichtelijk gemaakt. De indexen beïnvloeden elkaar, waardoor het genoemde resultaat een indicatief karakter heeft. De genomen besluiten werken we verder uit bij de herziening van alle grondexploitaties en de resultaten worden in de MPV 2023 per grondexploitatie geanalyseerd en toegelicht.

Het totaal gewogen economisch risico is bij de MPV 2022 vastgesteld op circa € 7,1 mln. Op basis van de huidige analyse daalt het bedrag met circa € 2,5 mln., dit conform bijlage 2 economische risico's uit het rapport. Derhalve is de verwachting dat het een positief effect heeft op de vereiste weerstandscapaciteit. De economische risico's hebben een relatie met de geprognosticeerde resultaten van de grondexploitatie en de te hanteren parameters voor de indexen. Het berekende risicobedrag heeft een indicatief karakter. Op basis van de herziening van alle grondexploitaties zal het daadwerkelijke risicobedrag worden bepaald.

1.e Een richting voor het weerstandsvermogen

Het financieel economisch managen van een exploitatie bestaat uit het signaleren van risico's/kansen en de kans van optreden. De totale risico's van de vastgoedontwikkelingen (economische en projectgebonden risico's) zijn bij de MPV 2022 vastgesteld op € 17,4 mln. Het toevoegen van de grondexploitatie Hessenpoort 3 zal zorgen voor een stijging van de risicoprofiel daarentegen zorgt verdere voortgang van projecten dat het risicoprofiel daalt. De projectgebonden risico's van de huidige in uitvoering zijnde grondexploitaties worden bij het opstellen van de MPV 2023 vastgesteld. Zoals eerder beschreven zullen de economische risico's afnemen.

2. Specifieke informatie uit projecten

- Nieuwe grondexploitaties:

In maart 2022 is de grondexploitatie Hessenpoort 3 vastgesteld. Deze exploitatie zal onderdeel uitmaken van de MPV 2023.

- Toekomstige ontwikkelingen:

De programmering van de toekomstige grondexploitaties zijn niet opgenomen binnen de nota van uitgangspunten aangezien hier nog geen besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Deze locaties zijn in voorbereiding en komen op termijn richting de gemeenteraad ter besluitvorming, waarna ze in de MPV (tabellen en rapportage) worden opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om de ontwikkelingen Stilohal en Nieuwe Veemarkt.

- Af te sluiten grondexploitaties

Op basis van huidige inzichten wordt verwacht dat een aantal grondexploitaties wordt afgesloten in 2022. Het gaat daarbij om Kraanbolwerk en Stinspoort. Deze projecten waren bij de MPV 2022 reeds verantwoord onder de “binnenkort af te sluiten complexen”.

Risico’s

In de Nota van Uitgangspunten zijn variabelen opgesteld om te hanteren voor de berekening van de economische risico’s. Deze zullen, samen met de projectgebonden risico’s, conform het vastgestelde beleid risicomanagement en weerstandsvermogen, worden gebruikt bij de MPV 2023 en zullen leiden tot het benodigde weerstandsvermogen.

Financiën

Het definitieve effect van de vastgestelde uitgangspunten zal in de MPV 2023 tot uiting komen. De Nota van Uitgangspunten resulteert in een voorlopig verwacht voordelig jaarresultaat, met name door de tussentijdse winstneming, bij de MPV 2023. De omvang van de winstneming per 31.12.2022 die is afgegeven in de begroting 2023, middels een begrotingswijziging bij de Berap 2022-2, bedraagt € 20,0 mln. Het resultaat op de MPV wordt verrekend met het investeringsfonds SIA (50%) en de algemene concernreserve (50%) en vervolgens wordt bij de jaarrekening de benodigde weerstandscapaciteit bepaald.

Communicatie

Niet van toepassing

Vervolg

Na het raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten MPV 2023 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Op basis hiervan wordt de MPV 2023 opgesteld met een herijkte risico analyse en zal deze na besluitvorming door het college ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel in openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Zwolle

Datum november 2022

de heer P. Snijders, burgemeester

de heer D. Emmer, secretaris