

Beslisnota voor de raad

Datum 17 november 2020

Openbaar

Onderwerp Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2021
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant Christiaan van Steenwijk / Johan Balk
Afdeling Vastgoed
Telefoon (06) 14393717
Email C.van.Steenwijk@zwolle.nl / J.Balk@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 2021

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2021 te hanteren als basis voor de MPV 2021 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 2021;
 - e. Kennis te nemen van de resultaten van de parameters en variabelen;
 - f. Kennis te nemen van de richting van het vereiste weerstandscapaciteit van de vastgoedportefeuille
- 2 Kennis te nemen van de onzekerheid in de indexen door COVID-19;
- 3 Kennis te nemen van het op te starten onderzoek naar de methodiek en wenselijkheid van indexeren van de prijsgrenzen;
- 4 Kennis te nemen van de stand van zaken van de specifiek informatie uit projecten, zoals opgenomen in hoofdstuk 6;

Datum 17 november 2020

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 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.

Vanaf maart worden we geconfronteerd met het coronavirus. We leven daardoor in een onzekere tijd, met steeds weer landelijke aangescherpte regels. Landelijk wordt er door de regering, per 2 november, gesproken van een tijdelijke verzwarende op de gedeeltelijke lockdown.

Door de coronacrisis zijn economieën wereldwijd in een ernstige recessie beland. De Nederlandse economie kromp in het tweede kwartaal van dit jaar met 8,5% (kwartaal op kwartaal), een historisch dieptepunt. Toch zijn deze cijfers beter dan in de meeste omringende landen, waarbij de gemiddelde krimp in de eurozone op 12% lag. Deze krimp is deels te wijten aan de lockdown maatregelen, maar ook deels aan de reactie van consumenten op het virus zelf. De steunpakketten vanuit de regering hebben zijn effect gehad, maar voor hoe lang? De werkloosheid is grotendeels verborgen door de loonkostensubsidie (NOW-steunmaatregel), maar loopt wel gestaag op. De verlenging van de steunmaatregelen van de regering zijn minder gunstig, waardoor verwacht wordt dat bedrijven met minder grote financiële buffers toch personeel moeten gaan ontslaan. De met het virus samenhangende beperkingen en de daarbij verwachte terughoudendheid bij ondernemers en consumenten zullen volgend jaar zeker gaan leiden tot hogere werkloosheid, krappere financiële condities en bedrijfsfaillissementen. Het echte herstel van de economie laat nog op zich wachten zolang er geen vaccin beschikbaar en uitgerold is, maar de verwachting is dat dit in de 2^e helft van 2021 zich langzaam zal gaan manifesteren.

Ook de Zwolse economie kan zich niet onttrekken aan de effecten van COVID-19 en wordt stevig geraakt. De economie maakt het afgelopen half jaar een flinke krimp door en de vooruitzichten voor de korte termijn zijn niet gunstig. De vastgoedmarkt in Zwolle zal dit zeker gaan merken, maar dat zal per marktsegment wel verschillen. Op het moment van schrijven is er nog steeds sprake van stijgende woningprijzen en de druk op de woningmarkt is zeer hoog. Ook de vraag naar bouwgrond voor bedrijvigheid zet zich nog steeds door.

We baseren ons huidige basisscenario in het rapport Nota van Uitgangspunten 2021 op de landelijk gehanteerde terminologie van het CPB. Er wordt gewerkt met een “basisscenario”, deze indices zijn verwerkt en doorgerekend in de grondexploitaties. Een volledige lockdown van een “Tweede golfscenario” nemen we op in het economisch risicoprofiel. Alhoewel we op dit moment al in een gedeeltelijke “Tweede golfscenario” zitten, met een aantal specifieke beperkingen, blijven we vooralsnog het basisscenario aanhouden. We wachten eerst de mogelijke uitwerking op de vastgoedportefeuille (het basisscenario) af, om zodoende gericht met beschikbare data te kunnen adviseren op een mogelijk vervolg c.q. aanscherping.

Met deze nota anticiperen we op de uitkomsten van een aantal onderzoeken en signalen uit de markt die gedurende het jaar hebben plaatsgevonden met bijbehorende analyse, dit om een zo compleet mogelijk beeld van de actieve vastgoedportefeuille te schetsen. De grondprijzennota is eveneens een

Datum 17 november 2020

belangrijk uitgangspunt voor de MPV 2021. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van het college. De nota met het collegebesluit wordt ter informatie separaat ter informatie aan de raad aangeboden.

In bijgaande “Nota van Uitgangspunten MPV 2021” worden de uitgangspunten uiteengezet waarmee het jaarrekenings- en MPV proces wordt ingegaan. Binnen de Nota van Uitgangspunten wordt een integrale doorkijk op alle vastgoedaspecten van de onderliggende portefeuille gegeven. Bij deze Nota van Uitgangspunten 2021 hebben we vooral ingezet op de indices en de economische risico's, dit om (enige) grip te krijgen op het mogelijke financiële effect van COVID-19 op de vastgoedportefeuille en het weerstandsvermogen van de gemeente Zwolle.

Beoogd effect

De Nota van Uitgangspunten geeft het kader waarmee de MPV wordt opgesteld. Door het vaststellen van de jaarlijkse Nota van Uitgangspunten zal dit als basis gelden voor het opstellen van de MPV 2021. Met een integrale doorkijk op alle vastgoedaspecten kan het verwachte bedrijfsresultaat van vastgoed over het jaar 2020 en het toekomstperspectief (winstverwachting, voorzieningen en risicoprofiel t.b.v. het weerstandsvermogen) bij de MPV 2021 worden bepaald.

Argumenten

1.a De programmatische uitgangspunten geven het kader waarbinnen de MPV 2021 wordt opgesteld

De vastgoedagenda's zijn bijgesteld aan de hand van de recente onderzoeken, beleidsuitgangspunten en conform het voorzichtigheidsprincipe bij grondexploitaties.

De programmering binnen de Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op het programma dat is vastgesteld binnen de lopende grondexploitaties. Met de in uitvoering zijnde grondexploitaties (inclusief de Tippe en Breezicht Noord), is het mogelijk om voor woningbouw voor de periode 2021 - 2024 circa 500 woningen gemiddeld per jaar op te nemen en voor bedrijventerrein 60.000 m² (6 ha.). Daarbij hanteren we het uitgangspunt dat de stikstofproblematiek is opgelost. Voor het eerstvolgende jaar 2021 staan ca. 500 woningen in de planning, waarbij de in september 2020 vastgestelde exploitatie de Tippe bijna 50% van het woonprogramma voor haar rekening neemt. De bestendige 6 ha. aan uitgifte voor bedrijventerrein is wederom opgevoerd, de historische cijfers en toekomstverwachting zijn in overeenstemming. Deze gegevens zijn gebaseerd op een reële prognose.

Programma	2021	2022	2023	2024	2025
Woningbouw	487 st.	759 st.	448 st.	272 st.	254 st.
Bedrijvigheid	60.000 m2	60.000 m2	60.000 m2	60.000 m2	60.000 m2
Commercieel	29.700 m2	21.500 m2	2.900 m2	2.900 m2	2.900 m2
Bijzondere doeleinden	16.300 m2	3.700 m2	8.900 m2	8.900 m2	10.100 m2
Woonwerk woningen	5.100 m2	2.040 m2	2.040 m2	2.040 m2	2.040 m2

Tabel: uitgifte bouwgrond binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties

De commerciële voorzieningen bestaat uit de prognose voor een wellnesscenter in Scholtensteeg, commerciële ruimte in Breezicht Zuid, de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen en retail in Voorsterpoort. De bijzondere doeleinden voorzieningen betreffen sportvoorzieningen in Breezicht en enkele kavels rondom de Milligerplas en in de voorzieningstrook Stadshagen. Vanaf 2023 worden maatschappelijke voorzieningen aangeboden in De Tippe. De woonwerk woningen zijn gesitueerd in Scholtensteeg en dit product kenmerkt zich door een vernieuwde belangstelling.

Datum 17 november 2020

De programmering van de toekomstige grondexploitaties (Hanzebad, Stilohal, IJsselhallen Kamperpoort) zijn niet in bovenstaande tabel opgenomen 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. Met het raadsbesluiten van de Tippe en Breezicht Noord (september 2020) wordt invulling gegeven aan de doelstelling om tot versnelling van de woningbouwproductie te komen. De in voorbereiding zijnde projecten, waarvan de Tippe in 2021 al in uitvoering gaat, moeten een stevige bijdrage gaan leveren om de gewenste beleidsmatige langjarige woningbouwdoelstelling van gemiddeld 1.000 woningen per jaar te realiseren.

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. Het realiteitsbeginsel conform de BBV regelgeving rondom grondexploitaties blijft het uitgangspunt en wettelijk kader. De coronapandemie vraagt dit jaar zowel om aanpassing van de parameters in de grondexploitaties, alsmede aanpassingen op onderdelen in het economisch risicoprofiel.

De parameter mutaties zijn dit jaar extra gevoelig door de coronacrisis en zijn uitgebreider geanalyseerd in vergelijking met de afgelopen jaargangen. De reden hiervoor is dat we meer gevoel wilden krijgen van een mogelijke financieel-economische richting en de raad inzicht willen geven van de onzekere economische situatie waarin we ons bevinden. Daarbij hebben we oog voor de consequenties van de tijdsduur, de projectgebonden en economische risico's, maar ook voor de kansen en beheersingsmogelijkheden van de totale vastgoedportefeuille van de gemeente Zwolle (huidige MPV 2020). Met de huidige projecten en de recente besluitvorming in de raad (september 2020) over de (woningbouw) grondexploitaties Breezicht Noord en De Tippe, ontstaat er een geprognosticeerde omzet voor de aankomende vier jaar wat richting de 175 mln. gaat, waarvan ca. 70% woningbouw betreft. Een brede blik op de totale vastgoedmarkt is daarbij onontbeerlijk om een gedegen advies voor aanpassing van de parameters te kunnen geven. De toekomstverwachtingen van de afzonderlijke vastgoedsegmenten worden in het rapport nader uitgediept en toegelicht.

De vastgoedmarkt reageert normaliter met enige vertraging op de economische bewegingen, mede door de vaak langjarig afgesloten contracten. Dat is door de coronapandemie en de daarmee voorkomende economische recessie niet anders. De huidige gerealiseerde cijfers in 2020 zijn vooralsnog goed te noemen. Er zijn door de coronapandemie nog geen projecten in de vertraging terechtgekomen, stopgezet of tegen een lagere prijs aangeboden. Echter, de marktontwikkelingen (prognoses voor de toekomst) geven wel aanleiding om dit jaar zowel aan de kosten- als de opbrengstenzijde van de grondexploitaties en het economisch risicoprofiel de aannames goed door te analyseren. Daarop hebben we enige aanpassingen doorgevoerd.

In de woningbouw zien we een verdere verschuiving in de indexen ontstaan bij de prijsontwikkeling van de vrij op naam prijzen (VON). Waar de VON prijzen in de goedkope woningbouw (< € 210.000) volgend jaar naar verwachting stabiel blijven, verwachten we een lichte daling in het midden en hoge segment. Deze daling is echter van korte duur, en in combinatie met de verwachte prijsontwikkeling van de stichtingskosten die enigszins afvlakt door o.a. de vraaguitval in de sector, zien we nog wel enige ruimte om tot een positieve grondprijsindex van 1,5% te komen voor de jaren 2021 en 2022.

Datum 17 november 2020

De woningbouw in Zwolle ontwikkelt zich door en we verwachten dat de krapte op de woningmarkt nog wel even zal aanhouden, met stijgende woningprijzen tot gevolg, zeker in de markt tot € 350.000. De huizenmarkt draait op volle toeren. De prijsontwikkeling van de vrij op naam prijzen (VON) laat de laatste jaren een forse stijgende lijn zien. Dit jaar is de prijsontwikkeling van de VON prijzen (periode tweede kwartaal 2019 en tweede kwartaal 2020) circa 9%. Het onderzoeksbureau Fakton verwacht stijgende woningprijzen ook de aankomende jaren, maar wel eerst met een dip in 2021/2022. Voor de jaren 2023 tot en met 2025 worden sterke groeicijfers (ver boven de inflatiecorrectie) in de prijsontwikkeling voor woningbouw voorzien. Echter, de gemeentelijke ambitie op het gebied van KEC, de gewenste versnelling van de woningbouw en het enigszins behoedzame karakter van het doorvoeren van grote fluctuaties in de indices geven aanleiding om, in de lopende grondexploitaties, enigszins behoudend om te gaan met een te sterke verhoging van de opbrengstenindex voor woningbouw. Een te hoge prijsstijging zou conflicterend kunnen uitwerken en vertraging kunnen geven in het bereiken van de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid (KEC) en versnelling van de woningbouwproductie. Geadviseerd wordt om wel de index voor woningbouw voor de jaren 2021 tot en met 2022 naar beneden bij te stellen. Een totale prijsstijging van de grondprijsindex voor woningbouw van ca. 12,5% over de eerstkomende vijf jaar (2021 t/m 2025) blijft ten opzichte van het vigerend beleid ongeveer gehandhaafd. Alleen wordt hierbij verwacht dat de mutatie op een later tijdstip hoger kan uitvallen.

Opbrengsten	2021	2022	2023	2024	2025
Woningbouw (vigerend)	3,0%	3,0%	2,5%	2,0%	1,9%
Woningbouw (nieuw voorstel)	1,5%	1,5%	2,8%	4,4%	2,9%

Vanwege de verder uit elkaar lopende prijsmutaties in de woningmarkt voor het lage, midden en hoge prijssegment, is het advies om maatwerk te verrichten. Daarbij is het advies om te werken met:

1. Eén algemeen percentage voor de gehele woningportefeuille (bestendige gedragslijn conform eerdere jaren), wat mede is ingegeven vanuit het gehanteerde vastgoedrekenmodel;
2. Een aanpassing aan te brengen in de grondexploitaties met verschillende woningbouw producten, dit om aan te blijven sluiten bij het residu van het betreffende prijssegment laag/midden/hoog per prijspeil 1-1-2021;
3. Bij de herzieningen op de grondexploitaties voor de MPV 2021 de mutaties doorvoeren en toelichten.

Bij bedrijvigheid zien we dat de vraag op de korte termijn (tot 2025) naar bedrijventerreinen goed is, zeker in de grootschalige logistiek. Tegelijkertijd zien we dat de stijging van grondprijzen de afgelopen jaren voor bedrijventerreinen beperkt is gebleven tot 0% tot 2,5%. Er komt iets meer spanning op het mogelijke investeringsniveau van beleggers door mogelijke lichte daling van de huurprijzen en oplopende bruto aanvangsrendementen. Op basis van gerealiseerde verkopen en de marktomstandigheden adviseren wij om onderstaande prijsontwikkeling:

1. Bij elke verkoop vooraf, mede door de onzekerheid in de parameters, een taxatie uit te laten voeren;
2. Voor de korte en middellange termijn (1 tot en met 4 jaar) voor de ontwikkeling van de grondprijs op hoofdlijnen het advies van Fakton aan te houden, wat nagenoeg gelijk is aan de vigerende prognose;
3. Voor de lange termijn (vanaf 2025) de consequente gedragslijn van voorzichtigheid te volgen en 1,0% vanaf 2025 te hanteren tot en met 2030. Daarna gaat het conform de BBV voorschriften (na het 10^e jaar van exploitatie) naar 0%.

Datum 17 november 2020

Opbrengsten	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijvigheid (vigerend)	1,8%	1,9%	1,9%	1,0%	1,0%
Bedrijvigheid (nieuw voorstel)	2,0%	2,0%	1,5%	1,0%	1,0%

Bij de voorzieningen is weinig tot geen data aanwezig om tot een beargumenteerde aanpassing van de index te komen. Wat we wel verwachten is dat de realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen het lastig zal krijgen. De grondprijsontwikkelingen kunnen daarbij negatief uitpakken. Dit willen we staven door bij een mogelijke ontwikkeling eerst een externe taxatie uit te laten voeren en daarbij de haalbaarheid te onderzoeken. We hanteren nu het vigerende beleid om de opbrengsten minimaal waardevast (inflatiecorrectie) te houden. Hier wordt op geanticipeerd door uit te gaan van een indexering ter hoogte van de inflatiecorrectie.

Voor de grondexploitatie Hessenpoort en Oude Mars die een exploitatie hebben met een langjarige (> 10 jaar) looptijd, wordt er na het tiende jaar uit voorzichtigheid niet meer gerekend worden met een geprognosticeerde stijging van de opbrengsten (de index staat na jaar tien op 0%).

Aan de kostenkant zien we het afgelopen jaar een stabilisatie van de index, waarbij de aanbestedingsindex een neerwaartse beweging laat zien. Door het ontbreken van voldoende opdrachten door de langdurige procedures (wetgeving stikstof) en de economische invloed van de coronapandemie zal deze index de kosten de 1^e jaren verder drukken. De loonkosten zullen de inflatie gaan volgen, waardoor de index toch nog een geringe plus laat zien.



Figuur: Ontwikkeling kosten Grond, Water en Wegenbouw (bron: Bouwkostenkompas, 2020)

Op basis van bovenstaande kostprijsontwikkeling en aanbestedingsontwikkeling nemen we het basisscenario van een kortstondige economische recessie op in de grondexploitatie:

1. Voor de korte termijn 2021 en 2022 een index te hanteren van 0,4% en respectievelijk 1,1%, wat lager is (-2,0% in 2021 en -1,0% in 2022) dan de bestaande vigerende kosten index;
2. Vanaf 2024 zal de prijsontwikkeling bovengemiddeld oplopen door de aantrekkende markt;
3. Vanaf 2026 rekening te houden met een langjarig gemiddelde van 2,0%.

Kosten	2021	2022	2023	2024	2025
Kosten (MPV 2020 vigerend)	2,4%	2,1%	1,9%	1,9%	1,9%
Kosten (nieuw voorstel)	0,4%	1,1%	2,0%	2,8%	2,8%

Datum 17 november 2020

Tabel: index parameters kosten

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

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. 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. In verband met de coronapandemie (mogelijke "Tweede golfscenario") hebben er op de onderdelen kostenstijging en opbrengstenstijging, zowel in het risicopercentage als in de kans van optreden mutaties voorgedaan.

- Planning

De kans dat de planning niet realiseerbaar is door conjunctuurinvloeden of vertraging in de uitvoering van de stikstofoplossing wordt hoog ingeschat (75%). Dit heeft te maken met een verwachting dat de markt toch wel langzaam aan af zal koelen, mede door de recessie, de oplopende werkloosheid, dalende consumentenvertrouwen en de hoge stapeling van beleid (ambities en doelstellingen), wat vertragend of verlamdend kan gaan werken.

.

- Rente

Het renterisico blijft gehandhaafd. De rekenrente in de grondexploitaties is de afgelopen jaren telkens naar beneden bijgesteld, dit jaar met 0,15% naar 1,30% wat te maken heeft met de leningen portefeuille van de gemeente. De rekenrente (omslagrente naar grondexploitaties) is vanaf 2016 jaarlijks door Treasury verlaagd van respectievelijk 3,5% in 2016 via 2,1% in 2017 en 1,85% in 2018 naar 1,6% in 2019 en 1,45% in 2020. Voor 2021 is het vastgesteld op 1,30%. Communicatie hierover heeft plaatsgevonden via de begroting 2021.

- Kostenstijging

Voor de kostenstijging zien we, gezien de huidige ontwikkelingen in de markt, waarbij de indexen in de exploitaties naar beneden worden bijgesteld, dat de impact van het risico het afgelopen jaar niet is afgenomen. De bouwkosten- en aanbestedingsindex daalt gelijkmatig mee, echter door de economische recessie ontstaan er nieuwe krachten waar lokaal geen invloed op is. We adviseren om het risico vast te zetten op 2,0%, waarbij de kans van optreden als gemiddeld (50%) wordt aangemerkt. Hier heeft t.o.v. vorig jaar dan ook een wijziging plaatsgevonden waarbij het risicopercentage met 1,0% naar boven is bijgesteld en de kans van optreden verlaagd is van 75% naar 50%.

- Opbrengstenstijging

Een verwachte daling van het consumentenvertrouwen, oplopende werkloosheid, nieuwe eisen voor ons milieu (BENG, PAS, PFAS en PFOS) en als gevolg van stijging van de woningprijzen afnemende betaalbaarheid van koopwoningen draagt bij aan onzekerheid. Deze zijn als index in het basisscenario voor de grondexploitaties opgenomen. Echter, de mogelijkheid van een "Tweede-golfscenario" van COVID-19 nemen we dit jaar op in het economisch risicoprofiel voor het bepalen van het weerstandsvermogen. De producten woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen kennen allemaal zijn eigen dynamiek, prognoses en risico's. Vandaar adviseren we om op basis van de omzet en het berekende risicopercentage tot één gewogen percentage te komen. Zie de tabel op de volgende pagina.

Datum 17 november 2020

Correctie % mutatie "2 ^e golf-scenario"	Totaal * mln.	Verhouding %	Aanpassing risico	Weging
Woningbouw	118.0	68%	-3,1%	-2,1%
Bedrijvigheid	37.2	21%	-0,0%	-0,0%
Voorzieningen	18.3	11%	-1,9%	-0,2%
Totaal	173.5	100%		-2,3%

Geadviseerd wordt om, anders dan t.o.v. vorig jaar, bij het economisch risico rekening te houden met een weging op basis van de te verwachten omzet per product voor de 1^e vier jaar. Met deze weging zetten we een scherper en reëler beeld neer. Het risico van dalende grondopbrengsten met -2,30%, waarbij de kans van optreden op gemiddeld wordt neergezet (50%).

In de tabel hieronder zijn de indexen weergegeven met de kans van optreden.

Economische risico's	Risico	Kans
Planning	1 jaar	75%
Rente	2021: - 0,1% 2022: - 0,2% 2023: - 0,3% 2024: - 0,3%	25%
Kostenstijging	2,0%	50%
Opbrengstenstijging	-2,3%	50%

Tabel: economische risico's

1.d Projectgebonden risico's nemen op portefeuilleniveau van de MPV toe

De huidige in uitvoering zijnde grondexploitaties, dus inclusief de Tippe en Breezicht Noord zullen op portefeuilleniveau bij de MPV 2021 een stijging van de projectgebonden risico's laten zien. Door het toevoegen van de grondexploitaties De Tippe en Breezicht Noord neemt het risicoprofiel toe met € 9,6 mln. Daar staat echter tegenover dat beide projecten ook een winstverwachting laten zien. De huidige projecten kunnen te maken krijgen met hogere kosten en/of projectgebonden risico's als gevolg van mogelijke stikstofoplossingen. Conform het beleid van de fundamentele wijzigingen zal hierop worden geanticipeerd en geacteerd.

Het financieel economisch managen van een exploitatie bestaat uit het signaleren van risico's/kansen en de kans van optreden. Dit jaar hebben we nog steeds te maken met de problematiek van de stikstof waar we nog onvoldoende grip op hebben in de projecten. Dit blijven we monitoren en bij de MPV 2021 gaan we, indien mogelijk, per project inschatten wat de projectgebonden risico's zijn (de realiteitsgehalte van de ramingen inschatten en de kans van optreden).

1.e De resultaten van de parameters en variabelen van economische risico's

Het resultaat van de grondexploitaties was bij de MPV 2020 € 71,9 mln. positief. Het verwachte geprognosticeerde resultaat zal dit jaar met alleen al de besluiten over de grondexploitaties De Tippe en Breezicht Noord met € 22,3 mln. oplopen.

Datum 17 november 2020

Per saldo zijn de effecten van het aanpassen van de rekenparameters op de in uitvoering zijnde grondexploitaties positief met circa € 3,6 mln., wat mede veroorzaakt wordt door de herstellende woningmarkt en de lange looptijd van positieve grondexploitaties. 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 2021 per grondexploitatie geanalyseerd en toegelicht.

Het totaal gewogen economisch risico is bij de MPV 2020 vastgesteld op circa € 4,8 mln. Op basis van de huidige analyse stijgt dit bedrag tot € 12,7 mln., dit conform bijlage 2 economische risico's uit het rapport Nota van Uitgangspunten 2021. Derhalve is de verwachting dat het een negatief effect heeft van circa € 7,9 mln. op de vereiste weerstandscapaciteit. De in september 2020 vastgestelde grondexploitaties De Tippe en Breezicht Noord hebben echter een substantiële invloed op deze mutatie. Dit zal bij de MPV 2021 verder worden geanalyseerd en toegelicht. Het mogelijke effect van een opbrengstdaling van (-2,30%) is dit jaar opgenomen, aangezien de "tweede golfscenario" in het economisch risicoprofiel is opgenomen en verwerkt. De economische risico's hebben een relatie met de geprognosticeerde resultaten van de grondexploitatie. Het berekende risicobedrag heeft daarmee een indicatief karakter. Op basis van de herziening van alle grondexploitaties zal het daadwerkelijke risicobedrag worden bepaald.

1.f Een richting voor het weerstandsvermogen

De risico's van de vastgoedontwikkelingen zijn bij de MPV 2020 vastgesteld op totaal € 14,6 mln.

Met het toevoegen van de grondexploitaties De Tippe en Breezicht Noord is er ook sprake van een risicoprofiel wat toeneemt met € 11,6 mln. (projectrisico van in totaal € 9,6 mln. en een economisch risico van in totaal € 2,0 mln.) Vervolgens is er ook sprake van een stijging van de risicoprofiel van de totale vastgoedportefeuille door het aanpassen van de indices. Het totale risicoprofiel, als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit, loopt met de huidige voorstellen op tot een totaalbedrag van € 31,8 mln., dat is € 17,2 mln. hoger dan het raadsbesluit van de MPV 2020. De herziening van de lopende grondexploitaties per 31-12-2020 voor de MPV 2021 moet nog plaatsvinden. Het getal van € 17,2 mln. moet dan ook gelezen worden als een indicatie / een richting en is nog aan mutatie bij de jaarrekening onderhevig (herziening van alle lopende grondexploitaties).

2. Onzekerheid in de indexen

Het jaarlijks analyseren en monitoren van de indices over de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft plaatsgevonden middenin de coronacrisis. Meerdere gerespecteerde landelijke organisaties met een economische researchafdeling geven wel in enige vorm analyses af van de (vastgoed)segmenten. De gemeente Zwolle heeft externe rapporten op laten stellen, die specifiek op de regionale/ Zwolse markt zijn gericht. Samen met de interne vastgoedanalyse geeft dit diepgang en resulteert in een totaalbeeld van de lokale markt. We werken daarbij zoveel mogelijk data gedreven, waarop we de adviezen baseren. Dat het geen sinecure is dit jaar geven de dagelijkse berichten in de pers, de uitspraken van banken en instellingen en branche analyses over het 1e tot en met 3e kwartaal 2020 goed weer. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat deze visie een momentopname is (november 2020) die door de onzekere nabije toekomst, wellicht al voor de besluitvorming van de jaarrekening/ MPV in mei/juni 2021, nogmaals herzien moet worden. Deze nota moet dan ook vooral gelezen worden als een richting, dit om grip te krijgen op de mogelijke financiële impact van de vastgoedportefeuille.

Datum 17 november 2020

3. Prijsgrenzen meebewegen met de marktontwikkelingen

Het jaarlijks opnieuw vaststellen van de indexen kan alleen optimaal functioneren indien dit ook geldt voor het aanpassen van de prijsgrenzen (bandbreedtes) in de woningbouw. Het meebewegen met de ontwikkelingen op de woningmarkt is essentieel voor een goed grondprijnsbeleid. Het huidige woonbeleid en sturing op de doelstelling 30% goedkoop, 40% midden duur en 30% duur werkt alleen optimaal indien er een verbinding en constructie wordt gelegd tussen het woonbeleid en het grond(prijs)beleid. De prijsgrenzen zijn voor 2021 ongewijzigd gebleven, op respectievelijk < € 210.000 als bovengrens voor goedkoop en met de ondergrens voor duur op > € 325.000. Onderzoek naar de wenselijkheid en methodiek van indexeren wordt in 2021 vanuit het woonbeleid opgepakt. Dit zal betekenen dat in de vastgoedonderhandelingen met marktpartijen over het programma, dit tot het moment van aanpassing van methodiek/wenselijkheid, er maatwerk verricht zal worden.

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 risicomangement en weerstandsvermogen, worden gebruikt bij de MPV 2021 en zullen leiden tot het benodigde weerstandsvermogen.

Dit jaar is er specifiek aandacht voor de toevoeging van twee grote grondexploitaties met bijbehorende project- en economische risico's alsmede hoe om te gaan met de projectgebonden risico's op het gebied van de stikstofproblematiek (PAS). Bij de herziening van de grondexploitaties per peildatum 1 januari 2021 zal per project, voor zover mogelijk, de stand van zaken m.b.t. het stikstofdossier in beeld worden gebracht en hoe hiermee om te gaan, ook financieel economisch. Dit kan per project nadrukkelijk verschillen, vandaar dat het geheel niet op portefeuille niveau in de economische risico's is opgenomen.

Financiën

De Nota van Uitgangspunten resulteert in een voorlopig verwacht voordelig jaarresultaat, met name door de tussentijdse winstneming, bij de MPV 2021. De voorgestelde wijzigingen van de reken parameters hebben een licht positief effect (zie bijlage 1) op de grondexploitaties.

De projectgebonden risico's (toevoeging van De Tippe en Breezicht Noord) en de economische risico's (zie bijlage 2) van het rapport Nota van Uitgangspunten MPV 2021) nemen flink toe. De winstgevendheid van de exploitaties neemt door de tussentijdse winstname geleidelijk af, echter door het toevoegen van de twee positieve grondexploitaties krijgt de totaalportefeuille een positieve te verwachten financiële injectie.

De bandbreedte van de winstneming per 31.12.2020 die is afgegeven in de MPV 2020 bedraagt € 10,0 mln. tot € 13,5 mln. Het definitieve effect van de vastgestelde uitgangspunten zal in de MPV 2021 tot uiting komen. Het dan berekende resultaat maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2020. Een eventueel voor- of nadelig resultaat op de MPV wordt verrekend met de algemene concernreserve en vervolgens wordt bij de jaarrekening de benodigde weerstandscapaciteit bepaald.

Communicatie

Niet van toepassing

Vervolg

Datum 17 november 2020

Na het raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten MPV 2021 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Op basis hiervan wordt de MPV 2021 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,

de heer Peter Snijders, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris