

Informatienota voor de raad

Datum 2 maart 2021

Onderwerp	Check indexen en risico's MPV 2021
Versienummer	V 1.20210302

Portefeuillehouder Wethouder R. de Heer

Informant C. van Steenwijk
Afdeling Vastgoed
Telefoon 06 14 393 717
Email C.van.Steenwijk@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De uitgevoerde extra check op hoofdlijnen (per maart 2021) van de kaders (indexen, risico's en onzekerheden) uit de Nota van Uitgangspunten MPV 2021;

De beantwoording en daarmee tot afronding over te gaan van de toezegging onder nummer 1, zoals vastgesteld in de debatronde van 11 januari 2021.

Datum 2 maart 2021

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Bij het bespreken van de Nota van Uitgangspunten MPV 2021 is op 11 januari 2021 de toezegging gedaan om de onzekerheden in de indexen en beschreven economische risico's die gepaard gaan met ruimtelijke ontwikkelingen van actieve grondexploitaties (de huidige MPV-portefeuille) te blijven monitoren en hierover de raad tussentijds, voor de behandeling van de jaarrekening 2020/ MPV 2021 in mei/juni 2021, te informeren.

Kernboodschap

De data en informatie over de huidige MPV-portefeuille en de vastgoedmarkt in Zwolle geeft op dit moment op hoofdlijnen geen signalen af die aanleiding geven tot het tussentijds (naar beneden) moeten bijstellen van de gehanteerde indexen, economische risico's en grondprijzen.

Algemeen

De huidige onzekere tijd in verband met de coronacrisis vraagt om een regelmatige update c.q. analyse van de beschikbare data. Zitten we nog op de goede koers of is bijstelling noodzakelijk? De Nota van Uitgangspunten MPV gebruikt jaarlijks als peilmoment de brongegevens en onderzoeken van het 3^e kwartaal van het betreffende kalenderjaar om daar vervolgens in december/januari besluitvorming op te vragen bij de raad. Deze gegevens zijn opnieuw op hoofdlijnen tegen het licht gehouden en beoordeeld. Met de aanwezige interne vastgoedkennis en de beschikbare brongegevens per maart 2021 wordt een update gegeven.

Landelijk

- Het herstel van de economie zal naar verwachting vanaf de tweede helft van 2021 worden ingezet. De Nederlandse economie doet het relatief goed maar keert vooralsnog niet terug naar het oude niveau van voor de coronacrisis.
- De coronacrisis heeft nog weinig vat op bouwondernemers, de bouwsector is in 2020 nauwelijks gekrompen. In 2021 wordt dit wel verwacht, mede door de afname van de bouwproductie als gevolg van de stikstofcrisis.
- Bij de utiliteitsbouw neemt landelijk de vraag af, vooral bij nieuwe kantoren en winkels. De vraag bij transport/logistiek en distributie blijft overigens stevig;
- De woningprijzen blijven op een hoog, nog steeds stijgend niveau, de looptijd van de verkoop is stabiel de laatste kwartalen;
- Het aanbod in de nieuwbouw neemt in 2021 verder af, mede door de stikstofproblematiek, waardoor de krapte op de woningmarkt toeneemt;
- Er wordt sterk ingezet op meer nieuwbouw, de Actieagenda Wonen heeft het over een miljoen toekomstbestendige woningen erbij in 10 jaar;

Lokaal

- De 1^e maanden van 2021 zien we nog geen verminderde aandacht van marktpartijen in de projectmatige woningbouw en potentiële kopers van kavels. De vraag naar nieuwe woningen blijft hoog. Ook bij bedrijvigheid zien we een vraag die ten minste voldoet aan de prognose.
- De woningbouw transactieprizen van de NVM laat in de volle breedte stijgende prijzen zien, het aanbod aan woningen is gering, de verkooptijd blijft laag (gemiddeld 22 dagen) en de krapte-indicator daalt nog steeds waardoor de keuzemogelijkheden van potentiële kopers afneemt;

Datum 2 maart 2021

- De grondprijzen in de vigerende grondexploitaties (woningbouw/bedrijvigheid) staan niet onder druk, wat mede komt door de ingezette daling van de bouwkosten en de civiele grondkosten;
- De realisatie van de grondprijzen over de jaarschijf 2020 zijn uitstekend en de prognoses van de indexen zijn reëel;
- De economische risico's op het gebied van planning, kostenstijging en opbrengstendaling geven dan ook geen aanleiding tot tussentijdse aanpassing;
- Op het gebied van de Retail- en maatschappelijke voorzieningen is er geen nieuwe data beschikbaar wat een aanpassing rechtvaardigt. Deze voorzieningen gaan het echter moeilijk krijgen om op korte termijn tot prijsherstel te komen.

Consequenties

Er is op dit moment geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in de vastgestelde kaders.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

Als onderbouwing van de informatienota is o.a. gebruik gemaakt van broninformatie van:

- Jaarcijfers huidige MPV-portefeuille
- Sectorprognose | 1 maart 2021 | ABN AMRO Sector Advisory;
- Sectorprognose Bouw | 26 februari 2021 | ABN AMRO;
- Transactiecijfers NVM-Regio Zwolle e.o. | 14 januari 2021 | cijfers 4^e kwartaal 2020;
- Economisch Bureau | 1 maart 2021 | De Nederlandse economie in zicht | ABN AMRO.
- Analyse woningmarkt 4^e kwartaal 2020 | Uitgave NVM
- Actieagenda Wonen | 17 februari 2021 | 34 organisaties incl. VNG

Vervolg

De kaders zoals vastgesteld middels de nota van Uitgangspunten MPV 2021 worden gehanteerd bij het opstellen van de MPV 2021.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom