

Beslisnota voor de raad

Datum 30 november 2021

Openbaar

Onderwerp Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2022
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
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 2022

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2022 te hanteren als basis voor de MPV 2022 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 2022;
 - e. Kennis te nemen van de richting van het 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;
- 3 Kennis te nemen van de het vraagstuk omtrent strategisch verwervingsbudget/mandaat, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

Datum 22 november 2021

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 het actuele thema omtrent “Betaalbare woningbouw Breezicht Noord in relatie tot het Zwols Programma Betaalbaar Wonen”. Indien uit het debat omtrent betaalbaarheid van woningbouw mocht blijken dat het instrumentarium zoals dat vanuit het vigerende grondbeleid wordt toegepast ontoereikend is dan zal dat op die punten vragen om een actualisatie binnen de daartoe geëigende beleidsnota(s).

In bijgaande “Nota van Uitgangspunten MPV 2022” 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 2022. 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 2021 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 2022 wordt opgesteld
De Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op het programma dat is vastgesteld binnen de lopende grondexploitaties. De vastgoedagenda's zijn bijgesteld aan de hand van realisatie in 2021, recente onderzoeken en beleidsuitgangspunten. De aantallen in onderstaande tabel zijn gebaseerd op een reële prognose.

Datum 22 november 2021

Programma	2022	2023	2024	2025	2026
Woningbouw	815 st.	520 st.	305 st.	270 st.	245 st.
Bedrijvigheid	16 ha.	10 ha.	10 ha.	6 ha.	6 ha.
Commercieel	5.500 m ²	13.500 m ²	23.100 m ²	5.600 m ²	3.100 m ²
Bijzondere doeleinden	21.400 m ²	9.900 m ²	12.600 m ²	9.500 m ²	9.500 m ²

Tabel: uitgifte bouwgrond binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties

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.

De voornaamste verschillen voor de indexering van woningbouw komen door de prognose van de korte- en langetermijneffecten van corona op de prijsontwikkeling. Onder andere de krapte op de markt en lage hypotheekrentes zijn veel invloedrijker gebleken dan de macro-economische effecten als gevolg van de coronapandemie. De verwachting is dat de spanning op de woningmarkt voorlopig aanhoudt met stijgende woningprijzen tot gevolg. Voorgesteld wordt daarom om de indexering, met name op korte termijn, te verhogen.

Bij bedrijvigheid zien we dat de vraag op de korte termijn naar bedrijventerreinen nog steeds goed is, zeker in de grootschalige logistiek. Voor bedrijvigheid wordt daarom voorgesteld om voor de ontwikkeling van de grondprijs vast te houden aan de vigerende prognose.

Voorgesteld wordt om voor maatschappelijke voorzieningen op het voorzichtigheidsprincipe te hanteren. Voorgesteld wordt om de indexering naar beneden bij te stellen. De commerciële voorzieningen bestaan uit een breed uiteenlopend programma en is daarom moeilijk vast leggen in één onderbouwde index. Voorgesteld wordt om het vigerende beleid om de opbrengsten minimaal waarde vast (inflatiecorrectie) te houden door uit te gaan van een indexering ter hoogte van de inflatiecorrectie.

Door het tekort aan bouwmaterialen stijgen de kosten voor grond- weg- en waterbouw. Naast materiaaltekorten lijken ook de personeelstekorten toe te nemen. Op basis van marktontwikkelingen wordt voor de kostenstijging voorgesteld een verhoogde indexering toe te passen.

Het is advies om binnen de MPV 2022 de in de tabel genoemde index te hanteren:

	MPV 2021					Nota van Uitgangspunten MPV 2022				
	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026
Woningbouw	1,5%	2,8%	4,4%	2,9%	1,9%	3,5%	3,5%	3,5%	3,0%	2,0%
Bedrijvigheid	2,0%	1,5%	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%	1,5%	1,0%	1,0%	1,0%
Maatschappelijk	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Commercieel	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
Kostenstijging	1,1%	2,0%	2,8%	2,8%	2,0%	3,0%	3,0%	2,5%	2,5%	2,0%

Datum 22 november 2021

Voor de grondexploitaties met een langjarige (> 10 jaar) looptijd, wordt na het tiende jaar conform BBV-regelgeving niet meer gerekend met een stijging van de opbrengsten (de index staat na jaar tien op 0%).

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 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 wordt verlaagd van 50% tot 25%.

- **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 2022 is het vastgesteld op 1,15%. Communicatie hierover heeft plaatsgevonden via de begroting 2022. 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 2022, 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	50%

1.d De financiële effecten van de vastgestelde uitgangspunten

Het resultaat van de grondexploitaties was bij de MPV 2021 € 97,8 mln. positief. Per saldo zijn de effecten van het aanpassen van de rekenparameters op de in uitvoering zijnde grondexploitaties positief met circa € 0,4 mln. 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 2022 per grondexploitatie geanalyseerd en toegelicht.

Datum 22 november 2021

Het totaal gewogen economisch risico is bij de MPV 2021 vastgesteld op circa € 13,8 mln. Op basis van de huidige analyse daalt dit bedrag met circa € 8,0 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 geprognoseerde 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.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 2021 vastgesteld op € 23,9 mln. Het toevoegen van de grondexploitaties Voorsterpoort Oost zal zorgen voor een stijging van de risicoprofiel. De projectgebonden risico's van de huidige in uitvoering zijnde grondexploitaties worden bij het opstellen van de MPV 2022 vastgesteld. Zoals eerder beschreven zullen de economische risico's afnemen.

2. Specifieke informatie uit projecten

- Nieuwe grondexploitaties:

In oktober 2021 is de grondexploitatie Voorsterpoort Oost vastgesteld. Deze exploitatie zal onderdeel uitmaken van de MPV 2022.

- 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 Hanzestad, Stilohal, Nieuwe Veemarkt en Hessenpoort III.

- Af te sluiten grondexploitaties

Naar verwachting zal een aantal grondexploitatie worden afgesloten in 2021. Het gaat daarbij om Langenholterweg en Geert Groottestraat. Deze projecten waren bij de MPV 2021 reeds verantwoord onder de "binnenkort af te sluiten complexen".

3. Strategisch verwervingsbudget/mandaat.

De Nota Grondvoorraadbeleid zal worden geactualiseerd nadat op basis van de regionale verstedelijkingsstudie helder is voor welke opgaven Zwolle precies komt te staan en welke rol het actief grondbeleid hierin kan spelen. In lijn met de keuze voor een actief grondbeleid kan het nodig of nuttig zijn gronden te verwerven. Soms moet daarbij slagvaardig en snel gehandeld worden indien zich kansen voordoen. Hierbij stellen we de Raad in kennis van het voornemen om bij de actualisatie van de Nota grondvoorraadbeleid te komen tot een strategisch verwervingsplan, waarmee een afwegingskader, het budget, het mandaat en de wijze van verantwoording voor strategische verwerving wordt vastgelegd.

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 2022 en zullen leiden tot het benodigde weerstandsvermogen.

Datum 22 november 2021

Financiën

Het definitieve effect van de vastgestelde uitgangspunten zal in de MPV 2022 tot uiting komen. De Nota van Uitgangspunten resulteert in een voorlopig verwacht voordelig jaarresultaat, met name door de tussentijdse winstneming, bij de MPV 2022. De omvang van de winstneming per 31.12.2021 die is afgegeven in de begroting 2021, middels een begrotingswijziging bij de Berap 2021-2, bedraagt € 24,0 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 2022 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Op basis hiervan wordt de MPV 2022 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

de heer D. Emmer, secretaris