

Beslisnota voor de raad

Datum 5 december 2023

Openbaar

Onderwerp Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2024
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 2024

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 De Nota van Uitgangspunten MPV 2024 vast te stellen en te hanteren als basis voor de MPV 2024.

Datum november 2023

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.

In bijgaande “Nota van Uitgangspunten MPV 2024” wordt een 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 2024. 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 2023 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 2024 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 2023, recente onderzoeken en beleidsuitgangspunten. De aantallen in onderstaande tabel zijn gebaseerd op een reële prognose.

Programma	2024	2025	2026	2027	2028
Woningbouw	730 st.	375 st.	450 st.	390 st.	485 st.
Bedrijvigheid	23,0 ha.	19,5 ha.	11,0 ha	11,0 ha	4,0 ha.
Voorzieningen	13.000 m ²	12.700 m ²	28.600 m ²	14.200 m ²	4.200 m ²

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.

Datum november 2023

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

De parameters worden jaarlijks vastgesteld en onderbouwd door middel van marktanalyse. Daarbij proberen we, door het jaarlijks monitoren van de marktontwikkelingen, grote schommelingen in de parameters te voorkomen.

We stellen vast dat veel onzekerheid heerst in de gebiedsontwikkeling-gerelateerde markten. Het is daarmee lastig zo niet onmogelijk om de korte termijnontwikkelingen exact te voorspellen. Daarom wordt geadviseerd voor de korte termijn het voorzichtigheidsbeginsel te hanteren en de index voor woningbouw en bedrijvigheid naar beneden bij te stellen. Voorgesteld wordt om binnen de MPV 2024 de in de tabel genoemde index te hanteren;

	MPV 2023					Nota van Uitgangspunten MPV 2024				
	2024	2025	2026	2027	2028	2024	2025	2026	2027	2028
Woningbouw	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Bedrijvigheid	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Maatschappelijk	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Commercieel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kostenstijging	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

Het resultaat van de grondexploitaties was bij de MPV 2023 € 63,9 mln. Positief. Per saldo is het effect van het aanpassen van de rekenparameters op de in uitvoering zijnde grondexploitaties circa 2,4 mln. negatief. Elke wijziging van de parameters is in bijlage 1 van het rapport financieel inzichtelijk gemaakt. Opgemerkt dient te worden dat de gehanteerde indexen onlosmakelijk verband houden met een marktconforme basisprijs (peilmoment 1-1-2024) 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 zijn onderdeel van het weerstandsvermogen en hiermee kunnen tegenslagen in de projecten worden opgevangen. Het financieel economisch managen van een exploitatie bestaat uit het signaleren van risico's/kansen en de kans van optreden. Voorgesteld wordt 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.

Economische risico's	MPV 2023		Nota van Uitgangspunten MPV 2024	
	Risico	Kans	Risico	Kans
Planning	1 jaar	25%	1 jaar	50%
Rente	-/- 0,20%	25%	+ 0,20 %	50%
Kostenontwikkeling	50% hogere index	75%	50% hogere index	75%
Opbrengstenontwikkeling	50% lagere index	75%	50% lagere index	75%

Het totaal gewogen economisch risico is bij de MPV 2023 vastgesteld op circa € 5,4 mln. Op basis van de huidige analyse daalt het bedrag met circa € 1,1 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.

Datum november 2023

Risico's

De totale risico's van de vastgoedontwikkelingen (economische en projectgebonden risico's) zijn bij de MPV 2023 vastgesteld op € 14,4 mln. Met name het toevoegen van de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt zal zorgen voor een stijging van de risicoprofiel (€ 5,7 mln). 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 de kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen, worden gebruikt bij de MPV 2024 en zullen leiden tot het benodigde weerstandsvermogen.

Financiën

Het definitieve effect van de vastgestelde uitgangspunten zal in de MPV 2024 tot uiting komen. De Nota van Uitgangspunten resulteert in een voorlopig verwacht voordelig jaarresultaat, met name door de tussentijdse winstneming, bij de MPV 2024. De omvang van de winstneming per 31.12.2023 die is afgegeven in de begroting 2024, middels een begrotingswijziging bij de Berap 2023-2, bedraagt € 12,0 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 2024 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Op basis hiervan wordt de MPV 2024 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 P. Snijders, burgemeester

de heer D. Emmer, secretaris