

MPV 2024

Kaders voor het opstellen van de
Meerjaren Prognose Vastgoed 2024

1 Inleiding

In de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) leggen we de financiële verantwoording af van de uitwerking van de door de Raad gestelde kaders, het lopende boekjaar 2023 en geven daarbij inzicht in het financiële toekomstperspectief met inbegrip van de lopende risico's. Jaarlijks leggen wij u de Nota van Uitgangspunten voor als kaderstelling voor de MPV. De door de Raad vastgestelde uitgangspunten worden gebruikt bij het opstellen van de MPV 2024.

Gemeentelijk acteren we zowel actief als faciliterend om projecten daadwerkelijk te realiseren. De projecten waar we actief grondbeleid voeren zijn opgenomen binnen de MPV. De complexen zijn in onderstaande tabel opgenomen.

In exploitatie genomen gronden		
Woningbouw	Bedrijventerreinen / Kantoren / Voorzieningen	Binnenkort af te sluiten complexen
Stadshagen – I en II Stadshagen – Breezicht Zuid Stadshagen – Breezicht Noord Stadshagen – Tippe Oude Mars Nieuwe Veemarkt*	Hessenpoort I / II Hessenpoort III Voorsterpoort – Beers Stork Voorsterpoort – Retail Voorsterpoort – Oost	- Stadshagen – Breecamp Noord - Stadshagen – Fase 1 - Bos en Buitenplaatsen - Kamperpoort

Bron: MPV 2023 + besluitvorming 2023*

Deze Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de bovenstaande portefeuille. Om een prognose te kunnen maken van de ontwikkelingen, kijken wij naar prognoses van vooraanstaande banken, kantoren en instanties en reflecteren wij op de ontwikkelingen die wij het afgelopen jaar hebben gezien. Hiermee leggen we een gedegen verbinding, zodat de scherpste in dit dossier aanwezig blijft. Vervolgens wordt een totaalrapportage en advies ter besluitvorming voorgelegd.

Inhoud nota van uitgangspunten

Hoofdstuk 2	Programmatische uitgangspunten
Hoofdstuk 3	Visie op de rekenparameters
Hoofdstuk 4	Economische risico's
Hoofdstuk 5	Stortingen reserve Vastgoed
Hoofdstuk 6	Bronvermelding

Bijlage

Binnen de Nota van Uitgangspunten worden gedragsregels vastgesteld die voor meerdere jaren gelden en/of een verbinding hebben met wet- en regelgeving (BBV). Deze kunnen worden gezien als vigerend beleid bij het opstellen van de Meerjaren Prognose Vastgoed. Het gaat hierbij om de onderstaande thema's waarbinnen zich geen wijzigingen hebben voorgedaan.

- Fundamentele wijzigingen
- Onvoorzien in Grondexploitaties
- Algemene kosten Vastgoed
- Kostensoortenlijst BRO is limitatief
- Tussentijdse winstneming
- Grex systemathiek
- Notitie grondbeleid

Ten behoeve van een totaaloverzicht zijn deze thema's opgenomen in de bijlage van deze Nota van Uitgangspunten.

2 Programmatische uitgangspunten

In dit hoofdstuk staat een vertaling van de bijdrage aan de ambities en doelstellingen naar een planning die in de gemeentelijke grondexploitaties zal worden gehanteerd. Deze planning is noodzakelijk om te komen tot een financiële vertaling in de grondexploitatie.

Het ontwikkelprogramma binnen de MPV (vastgestelde grondexploitaties) is de afgelopen jaren significant afgenomen. Dit betekent dat de inhoud van de nota van uitgangspunten ten aanzien van het programma in steeds mindere mate inzicht geeft in de stand van zaken van de ontwikkelopgave binnen de gemeente.

2.1 Wonen

Een groot deel van de ontwikkelopgave voor wonen wordt door de private markt (ontwikkelaars/bouwers met eigen grond) opgepakt. Binnen de vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties zal slechts een klein deel van de langjarige ontwikkelopgave worden gerealiseerd. Daarbij worden woningen gerealiseerd in Stadshagen, Nieuwe Veemarkt en Oude Mars. Op basis van huidige inzichten wordt voorgesteld in de gemeentelijke grondexploitaties voor komende jaren de planning te hanteren zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Jaar	Totaal	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Stadshagen	1.650 st.	725 st.	370 st.	325 st.	230 st.	-
Nieuwe Veemarkt	755 st.	-	-	120 st.	155 st.	480 st.
Oude Mars	20 st.	5 st.	4 st.	4 st.	4 st.	3 st.

Tabel: uitgifte bouwgrond woningbouw binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties, peildatum 1-11-2023.

2.2 Bedrijventerreinen

De belangstelling voor bedrijventerreinen is nog steeds groot. De gemeente heeft vanaf 2024 mogelijkheden om grond ten behoeve van bedrijvigheid uit te geven op Hessenpoort I/II/III (circa 64,0 ha.), Beers Stork locatie (circa 3 ha.) en Scholtensteeg (circa 0,5 ha.). Voor de langere termijn (vanaf 2028) is binnen vastgestelde grondexploitaties enkel nog beperkte uitgifte mogelijk op Hessenpoort III. De prognose op korte en middellange termijn (2024 tot en 2027) is op basis van gegevens van overeenkomsten, reserveringen en leads. Voorgesteld wordt om een uitgifteprogrammering te hanteren zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Jaar	Totaal	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Hessenpoort	62,0 ha	20,0 ha	18,0 ha	11,0 ha	11,0 ha	4,0 ha
Beers Stork	3,0 ha	1,5 ha	1,5 ha	-	-	-
Scholtensteeg	0,5 ha	0,5 ha	-	-	-	-

Tabel: uitgifte bouwgrond bedrijventerreinen binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties, peildatum 1-11-2023.

2.3 Voorzieningen

De prognose voor de voorzieningen betreft het programma binnen de gemeentelijke grondexploitaties. Het gaat daarbij om uitgifte van commerciële en maatschappelijke doeleinden voorzieningen.

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Voorsterpoort - retail	-	13.500 m²	-	-	-
Voorsterpoort - oost	-	20.000 m²	-	-	-
Stadshagen	13.035 m²	12.722 m²	28.013 m²	12.710 m²	-
Nieuwe Veemarkt	-	-	550 m²	1.450 m²	4.170 m²

Tabel: uitgifte bouwgrond voorzieningen binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties, peildatum 1-11-2023.

3 Visie op de rekenparameters

Bij het opzetten van een meerjarige exploitatie worden kosten (investeringen) en opbrengsten (o.a. verkoop van grond) in de tijd uitgezet. Om deze exploitaties te kunnen doorrekenen op het eindresultaat moet rekening worden gehouden met factoren als rente en inflatie. Dit jaar is het de uitdaging om voor de periode 2024-2028 de beschikbare bronnen te analyseren zodat we de data en conclusies bij elkaar kunnen brengen naar de Zwolse vastgoedportefeuille. Daarbij zijn we op zoek naar de marktconforme benadering, waarbij we de consistentie over de gehele vastgoedportefeuille niet uit het oog verliezen. Daar waar mogelijk zal het voorzichtigheid- en realiteitsbeginsel worden betracht. Samenvattend wordt geadviseerd om binnen de MPV 2024 de in de tabel genoemde index te hanteren:

Opbrengsten ¹	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Woningbouw	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Bedrijvigheid	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Voorzieningen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kosten	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Kostenstijging	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%

Van belang is om te vermelden 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 (hoofdstuk 4).

Het wijzigen van de rekenparameters heeft effect op het financiële resultaat. Op basis van de vigerende grondexploitatie is het effect berekend (bijlage 1: financiële effecten van rekenparameters). Deze getallen zullen derhalve nog wijzigen bij het maken van de MPV 2024. In onderstaande paragrafen worden de parameters opbrengststijging en kostenstijging en rente uiteengezet.

3.1 Opbrengststijging woningbouw

De prijsontwikkeling is sterk afhankelijk van het type vastgoed, de specifieke locatie binnen Zwolle en marktomstandigheden. Op basis van de analyse voor de grondprijzennota 2023 en daarbij gehanteerde onderleggers worden de prijzen in de grondexploitatie herijkt naar het nieuwe prijsmoment (1-1-2024). Bij de MPV 2024 zal er verslag worden gedaan over het gehele verkoopjaar 2023.

Op basis van alle verzamelde inzichten en de interne analyse binnen vastgoed van de gerealiseerde verkopen in 2023, komen we tot een vaststelling van de rekenparameter voor de gehele woningportefeuille.

De nieuwbouwproductie lijkt in toenemende mate gesegmenteerd, wat ervoor zorgt dat de dynamiek voor verschillende woningtypen uit elkaar loopt. De basis voor deze situatie ligt enerzijds in economische factoren. Zo zorgt de (langverwachte) rentestijging van het afgelopen jaar voor een beperking van financieringsmogelijkheden. Dit heeft het meest direct effect gehad op de financieringsmogelijkheden en koopbereidheid van huishoudens. Dit heeft geresulteerd in fors dalende verkoopcijfers voor nieuwbouwwoningen. Anderzijds is er al geruime tijd sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Deze bleef lange tijd verborgen doordat de financieringsmogelijkheden van een voldoende grote groep ruim genoeg waren om de (voornamelijk) dure woningen af te nemen. Dit betekent dat de vraag naar goedkopere woningen en/of andere woningtypen toeneemt, en de vraag naar grotere/duurdere (eengezins)woningen iets afneemt.

¹ Conform BBV-regelgeving heeft de opbrengstenindex een looptijd van maximaal 10 jaar.

Cijfers van de NVM laten zien dat regionaal de woningmarkt in 2023 weer iets aan trekt. Woningen worden weer vaker verkocht boven de vraagprijs. De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat daarmee onverminderd door. De Rabobank verwacht voor 2024 dat de koopwoningprijzen gemiddeld met 2,4 procent zullen toenemen. Ook is nog steeds sprake van een beperkt aanbod. De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De krapte-indicator is in 2023 heel licht gestegen naar 2,9. De koper kan dus uit meer huizen kiezen. Maar ter vergelijking; op het dieptepunt van de kredietcrisis begin 2013 bedroeg de krapte-indicator bijna 30. De huidige indicator is nog ver onder de grofweg 5 tot 8 die benodigd is voor een 'evenwichtige' woningmarkt.

Het is lastig zo niet onmogelijk om de korte termijnontwikkelingen op de woningmarkt exact te voorspellen. Dat komt omdat bepalende factoren (economische ontwikkeling, consumenten vertrouwen, inflatie, rentestanden en wetgeving) voor de woningmarkt veelal met de nodige onzekerheid zijn omgeven. Daarnaast speelt sentiment een heel belangrijke rol op de woningmarkt. Dit sentiment blijkt grillig en kan snel omslaan. Vanwege deze onzekerheden komen we tot het onderstaande advies voor de prijsontwikkeling van de woningportefeuille:

- Voor de ontwikkeling van de grondprijs op korte en middellange termijn het voorzichtigheidsbeginsel te hanteren en de index naar beneden bij te stellen;
- Voor de ontwikkeling van de grondprijs vanaf 2027 vast te houden aan de vigerende prognose.

Index opbrengsten woningbouw	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
MPV 2023 vigerend	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%
NvU MPV 2024	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%

3.2 Opbrengststijging bedrijvigheid

De bedrijventerreinenmarkt onderscheidt zich op een aantal kenmerken wezenlijk van bijvoorbeeld de woningmarkt of ander commercieel vastgoed (kantoren, winkels, horeca). Vraag en aanbod kunnen lokaal/regionaal afwijken van landelijke ontwikkelingen en daarmee kan de prijsvorming voor bedrijventerreinengrond minder conjunctuur gerelateerd zijn. Bovendien is er sowieso al meer sprake van prijsindifferentie op deze markt: de prijs heeft slechts een beperkte invloed op de vraag. Dit heeft te maken met het grotere belang van andere vestigingsfactoren, zoals de beschikbaarheid van geschoold personeel en het relatief kleine aandeel van de grondkosten in de totale investeringssom.

Op de markt voor bedrijfsruimte is sprake van een beperkte beschikbaarheid van panden en ontwikkelingsmogelijkheden. Schaarste wordt niet alleen weerspiegeld in het gebrek aan kwalitatief geschikte panden voor bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting, maar ook in een tekort aan beschikbare bouw kavels voor nieuwbouwprojecten..

Naast schaarste is echter ook sprake van onzekerheden. Nieuwbouwplannen bemoeilijkt door hoge stichtingskosten en stijgende grondprijzen. Zelfs de mogelijkheid om aangesloten te worden op het stroomnetwerk is onzeker. Daarnaast worden marktpartijen geconfronteerd met hogere rentetarieven en lagere economische activiteit. Kortom, diverse factoren belemmeren op dit moment de dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt.

Op basis van gerealiseerde verkopen en de marktomstandigheden adviseren wij voor bedrijvigheid de onderstaande prijsontwikkeling:

- Voor de ontwikkeling van de grondprijs op korte termijn het voorzichtigheidsbeginsel te hanteren en de index naar beneden bij te stellen;
- Voor de ontwikkeling van de grondprijs vanaf 2026 vast te houden aan de vigerende prognose.

Index opbrengsten bedrijvigheid	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
MPV 2023 vigerend	1,5%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
NvU MPV 2024	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%

3.3 Opbrengststijging voorzieningen

De (residuele) grondprijsontwikkeling van voorzieningen is afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en de kwaliteit van de plannen, uiteraard gezien vanuit een breder, regionaal perspectief. Ook moet rekening worden gehouden met de concurrentie met andere plannen en de regionale verhouding van vraag en aanbod. Het programma aan voorzieningen is dermate specifiek dat bij de gronduitgifte altijd een taxatie wordt uitgevoerd, met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen waarvoor een in de grondprijzennota vastgestelde prijs geldt.

De volgende prijsindex wordt voor alle voorzieningen voorgesteld:

- Voor de ontwikkeling van de grondprijs vast te houden aan de vigerende prognose;
- Elke ontwikkeling (mogelijke transactie) van commerciële voorzieningen gaat vergezeld van een recente taxatie.

Index opbrengsten voorzieningen	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
MPV 2023 vigerend	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
NvU MPV 2024	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

3.4 Kostenstijgingen

Een ontwikkelopgave bestaat uit een verdeling van kosten voor verwevingen, GWW-kosten (grond- weg en waterbouw) en plankosten. Van verwervingskosten is binnen de vastgestelde grondexploitaties geen sprake meer. Op basis van de realisatie en actueel inzicht worden de investeringsramingen in de grondexploitaties bij de MPV 2024 herijkt naar het nieuwe prijsmoment (1-1-2024). De kostenparameter betreft een interpretatie van de prijsontwikkeling vanaf 2024 en is opgesteld op basis van kennis en ervaring plus bronnen van de afgelopen jaren, een vertaling van de diverse publicaties over de markt en prijsontwikkelingen van de kosten.

Loonkosten (plankosten)

Het Centraal Planbureau en de Nederlandse bank spreken de verwachting uit de komende jaren de lonen zullen stijgen als gevolg van prijsstijgingen en tekorten aan personeel in verschillende sectoren. Voor 2024 wordt een stijging van 5,4% verwacht die daarna afneemt naar 3,7% in 2025. Deze stijging is met name van invloed op de stijging van de plankosten, maar ook op de inzet van arbeid als onderdeel van de voorbereiding en realisatie. De plankosten bestaan voor een gemeente uit kosten voor producten en personele inzet. Dit kan zowel intern (eigen ambtelijk apparaat) als extern (via adviesbureaus) worden georganiseerd. Hierdoor nemen de tarieven van de plankosten & VTU toe.

Kosten grond- weg en waterbouw (GWW)

De gemiddelde werkvoorraad in de GWW- sector is het afgelopen kwartaal afgenomen, onder andere door het stilzetten van grote GWW-projecten door de overheid in verband met de stikstofproblematiek.

Aannemers geven ook aan belemmeringen te ondervinden bij de bouw door gebrek aan personeel en een gebrek aan orders.

De indexcijfers² van Bouwkostenkompas laten zien dat de GWW-kosten (grond- weg en waterbouw) in het begin van 2023 licht zijn gestegen. Op jaarbasis vlak de stijging af en is een stabilisering van het prijsniveau zichtbaar.

Referenties voor het bepalen van de parameters zoals de “Outlook grondexploitaties 2023” van adviesbureau Metafoor en de parametervisie van bureau Stadkwadraat geven eenzelfde beeld. Eerstgenoemde verwacht een stabilisering van het prijsniveau van de GWW-kosten. Bureau Stadkwadraat gaat uit van een stijging van de kosten met een bandbreedte van 0,0% tot 3,0%.

Op basis van alle verzamelde inzichten en de interne analyse binnen vastgoed van de nog te realiseren investeringen komen we tot het volgende advies voor de kostenontwikkeling van de vastgoedportefeuille vanaf 2024.

- Voor de prijsontwikkeling vast te houden aan de vigerende prognose;

Index kosten	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
MPV 2023 vigerend	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%
NvU MPV 2024	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%

3.5 Rente

De rente die mag worden toegerekend aan grondexploitaties is beperkt tot de werkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen en sluit daarmee als uitgangspunt in belangrijke mate aan bij de fiscale regelgeving. De disconteringsvoet is vastgesteld door de ECB op 2,0%. Hierdoor ontstaat een eenduidige rentetoerekening, waardoor één berekening volstaat voor zowel de BBV (bedrijfseconomisch) als voor de fiscale winstbepaling/balans. Voor de grondexploitaties gelden de volgende renteparameters.

Rekenrente 1,15%

Het rentepercentage voor grondexploitaties is in 2023 gelijk gebleven. In de begroting 2024 is het te hanteren rentepercentage voor bouwgronden in exploitatie vastgesteld op een rente van 1,15%.

Rekening courant rente 0,0%

Conform het BBV wordt er alleen rente toegerekend over de boekwaarde aan het begin van het boekjaar.

Disconteringsvoet 2,0%

De disconteringsvoet is gekoppeld aan het streefpercentage van de ECB voor de inflatie, zijnde 2,0%. Dit percentage is onveranderd.

² De ontwikkeling in de bouwsector is af te lezen uit twee indicatoren

- De bouwkostenindex geeft aan hoe in de loop der tijd de bouwkosten zich ontwikkelen gezien vanuit de loon- en materiaalkosten. Deze index geeft daarmee weer hoe de kale aanneemsom zich ontwikkelt.
- Naast de aanneemsom rekenen aannemers zogenaamde staartkosten door. Dit zijn de opslagen over de kale bouwsom voor algemene kosten (AK) en winst en risico (W&R). Deze kosten komen tot uitdrukking in de aanbestedingsindex.

4 Economische risico's

Uitgangspunt is dat elk grondexploitatieproject projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert. Daarnaast worden de algemene economische risico's binnen de MPV bepaald. Gezamenlijk is dit het totale risicobedrag van de Vastgoedportefeuille waarop wordt geanticipeerd bij het benodigd weerstandsvermogen. De risicosystematiek van de ruimtelijke projecten sluit aan op de systematiek zoals wordt gehanteerd voor de gemeente brede financiën, die alleen risico's binnen de begrotingstermijn van 4 jaar meeneemt³. Risico's buiten deze periode zijn niet meegenomen in de berekening.

Net als voorgaande jaren wordt voorgesteld 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	Risico	Kans
Planning	1 jaar	50%
Rente	+0,20%	50%
Kostenontwikkeling	50% hogere index	75%
Opbrengstenontwikkeling	50% lagere index	75%

Tabel: index economische risico's

Het wijzingen van de variabelen voor risico en kans heeft effect op het risicobedrag. Op basis van de vigerende grondexploitaties MPV 2023 is het risicobedrag berekend (bijlage 2: risicobedrag gewogen economische risico's). Echter, deze getallen zullen derhalve, op basis van de laatste inzichten, nog wijzigen bij het maken van de MPV 2024.

4.1 Planning

Voor het risico van planning wordt rekening gehouden met één jaar vertraging van de opbrengsten. Bij de risicoberekening is ervan uitgegaan dat bij het doorschuiven van de productie geen sprake is van een opbrengstenstijging, maar we gedurende een jaar omzet derven, en deze in het 4e jaar weer goedmaken. Gezien de onzekerheden die heersen in de gebiedsontwikkeling gerelateerde markten wordt de kans verhoogd van 25% naar 50%.

4.2 Rente

In de MPV 2023 is in de grondexploitaties een rekenrente gehanteerd van 1,15%. Voor grondexploitaties is de verwachting dat deze wat zal gaan stijgen de komende jaren. Het is echter zeer lastig om een indicatie te geven aangezien dit afhankelijk is van meerdere factoren zoals de verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen, het inschatten van de externe rentelast aan nieuwe op te nemen leningen en het daarbij behorende rentepercentage van die nieuwe leningen. Voor het economisch risicoprofiel rekenen we met een opwaartse rentedruk op de grondexploitaties van 0,2%. De kans dat dit risico zich voordoet is gemiddeld (wegingsfactor van 50%).

De grondexploitaties hebben gezamenlijk een positief resultaat. Dit betekent dat de kosten lager zijn dan de opbrengsten. Als gevolg hiervan ontstaan berekende rentebaten binnen de vastgoedportefeuille. Wanneer het rentepercentage stijgt heeft dit een positief effect op de berekende rentebaten en daarmee op het saldo van de vastgoedportefeuille (= positief risico).

³ Bij de begroting 2019, besluit d.d. 9/11/2018, is de kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen vastgesteld

4.3 Kostenontwikkeling

Binnen de grondexploitatie houden we op basis van de kostprijs-, aanbestedingsontwikkeling en trends rekening met één kostenparameter. Als economisch risico hanteren we een verhoogde index van 50% ten opzichte van het voorstel voor de MPV 2024. Dit verwerken we als zodanig in het economisch risicoprofiel voor de 1^e vier jaar. Daarbij wordt de kans evenals vorig jaar ingeschat op hoog (kans 75%).

4.4 Opbrengstenontwikkeling

Binnen de grondexploitatie 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. Gezien de onzekerheden die heersen in de gebiedsontwikkeling gerelateerde markten houden we voor de opbrengstontwikkeling binnen de grondexploitatie rekening met een verminderde index van 50% ten opzichte van het voorstel voor de MPV 2024. Dit verwerken we als zodanig in het economisch risicoprofiel voor de 1^e vier jaar. Daarbij wordt de kans ingeschat op hoog (kans 75%).

5 Stortingen reserve Vastgoed

In de MPV 2023 is een analyse gemaakt van de mogelijke tussentijdse winstname op de in uitvoering zijnde complexen. De omvang van de winstneming per 31.12.2023 die is afgegeven in de begroting 2023 middels een begrotingswijziging bedraagt € 12,0 mln.

Het definitieve effect van de vastgestelde uitgangspunten zal in de MPV 2024 tot uiting komen. Het dan berekende resultaat maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2023. 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.

6 Bronvermelding

Deze Nota van Uitgangspunten is mede tot stand gekomen met behulp van het raadplegen en analyseren van diverse bronnen.

- ABN Amro, Stand van de bouw, augustus 2023
- Bouwkostenkompas, indexcijfers, oktober 2023
- Centraal Planbureau, Macro Economische Verkenning 2024, september 2023
- De Nederlandse bank, de staat van onze economie, najaar 2023
- Metafoor, Kwartaalbericht grondexploitatie, 2^e kwartaal 2023
- NVM, Marktoverzicht Noord Overijssel, 3^e kwartaal 2023
- NVM, Regionale analyse Noord Overijssel, 3^e kwartaal 2023
- NVM, Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2023, oktober 2023
- Raboresearch, Huizenprijzen stabiliseren eerder dan verwacht, september 2023
- Stadskwadrant, Parametervisie 2023, juli 2023