

Aan
de gemeenteraad

Datum 19 december 2023
Zaaknummer 2023-0174257
Betreft Update marktontwikkelingen in relatie tot portefeuille
grondexploitaties

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Marcel Knapen
E-mail: ma.knapen@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Marcel Knapen
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Bij de behandeling van de Prognose 2023 in de gemeenteraad van 4 juli 2023 is door wethouder De Jonge toegezegd dat de gemeenteraad voortaan halfjaarlijks geïnformeerd zal worden met betrekking tot de stand van zaken rondom de grondexploitaties. Deze raadsinformatiebrief voorziet hierin.

Wat is de te delen informatie?

Wij hebben onderzocht wat de laatste ontwikkelingen in de woning-, de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt zijn en wat de gevolgen hiervan voor de grondexploitaties zijn of kunnen zijn. Ook is onderzocht hoe de grondwaarden en de civieltechnische kosten zich het afgelopen jaar hebben ontwikkeld en wat de verwachtingen voor de komende jaren zijn. De ontwikkelingen zijn vertaald naar de portefeuille van actieve grondexploitaties en grondexploitaties waarvoor voorbereidingskredieten zijn vastgesteld. Uit het onderzoek komt naar voren dat de vooruitzichten voor de grondexploitaties in zijn algemeenheid zijn verbeterd ten opzichte van de stand bij de Jaarrekening 2022 en zoals gerapporteerd in de Prognose Grondbedrijf 2023. Daarbij zijn vooral onzekerheden over kostenontwikkelingen verminderd als gevolg van een stabielere energiemarkt.

In de woningmarkt zijn de eerste tekenen van pril herstel zichtbaar en voor de middellange termijn wordt een verder herstel verwacht. Het prille herstel bestaat vooralsnog uit stabilisering van de verkoopprijzen van woningen en licht toenemende verkoopaantallen in de bestaande woningmarkt. Daar zijn woningprijzen het afgelopen jaar in eerste instantie gedaald, wat gunstig is geweest voor de betaalbaarheid van de woningen. De gunstige vooruitzichten van de loonontwikkeling op de korte termijn en dalende hypotheekrentes op de middellange termijn zullen naar verwachting dit herstel ondersteunen mits de inflatie onder controle komt. De Europese Centrale Bank heeft hiertoe de rente in september verhoogd en het is de verwachting van onder meer de banken dat deze in 2024 afgebouwd zal worden. Nieuwbouwwoningen zullen het herstel naar verwachting met enige vertraging volgen omdat het prijsverschil met bestaande woningen nog relatief groot is en dit zal deels ingelopen moeten worden.

Op de korte termijn bestaan er voor de grondexploitaties met woningbouwprogramma nog steeds risico's op daling van grondwaarden, maar deze zijn ten opzichte van een jaar geleden verminderd

in omvang. Dit speelt naar onze inschatting vooral binnen de grondexploitaties waar in de komende twee jaar tenders zullen plaats vinden, of waarvan de grondwaarden in deze periode worden vastgesteld. Voor de middellange en de langere termijn wordt een herstel van grondwaarden verwacht. Het moment waarop en de snelheid waarmee het herstel van grondwaarde plaats vindt is deels afhankelijk van de snelheid waarmee de inflatie afneemt. Als de afname langzamer verloopt dan verwacht, dan zal dit mogelijk een negatief effect hebben op het herstel van de woningmarkt voor nieuwbouwwoningen.

Voor de grondexploitaties waarin kavels voor bedrijven of kantoren zijn opgenomen verwachten we momenteel nog geen grote effecten. Al meerdere jaren neemt de interesse vanuit beleggende partijen af als gevolg van stijgende rentes en bouwkosten. Dit in combinatie met een afkoelende economie leidt tot hogere risico's. Tegelijkertijd is er een schaarste aan geschikte en beschikbare bouw kavels voor deze vastgoedtypen en is er een toenemende interesse vanuit bedrijven die eigen huisvesting wensen te realiseren. Zij hebben bovendien minder last van de marktrente. Daar waar vorig jaar nog veel onduidelijkheid was over kostenontwikkelingen is nu een stabiel vooruitzicht ontstaan zodat bedrijven nu eerder nadenken over het realiseren van hun verhuishwensen.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn ook vertaald naar nieuwe parameters voor de grondexploitaties die bij de Jaarrekening 2023 binnen de grondexploitaties verwerkt zullen worden. Op basis van de huidige inzichten verwachten wij hierin geen grote wijzigingen te hoeven doorvoeren en wordt de bij de voorgaande jaarrekening ingestoken richting doorgezet. De gevolgen hiervan voor de Reserve Grondbedrijf zullen naar verwachting dan ook beperkt zijn. In het risicomanagement systeem zullen net als vorig jaar een best- en een worst case variant van de parameters worden verwerkt. Wij verwachten dat de gezamenlijke risico's van deze varianten lager zullen zijn dan vorig jaar.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Momenteel worden de grondexploitaties geactualiseerd naar de laatste inzichten rondom het project en de verwachtingen ten aanzien marktomstandigheden. Na deze actualisatie zullen de grondexploitaties in de Jaarrekening 2023 worden verwerkt. Ook zullen de uitkomsten van de actualisatie in de Prognose grondexploitaties 2024 worden verwerkt waarin onder meer de vermogenspositie van het grondbedrijf wordt toegelicht.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Er wordt geen budget aangevraagd.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester