

Zwolle



Meerjaren Prognose Vastgoed 2019

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 LEESWIJZER	3
2 SAMENVATTING EN CONCLUSIES	4
2.1 CONTEXT SPEELVELD MPV	4
2.2 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN MPV 2019	4
3 WET EN REGELGEVING BBV	6
3.1 10 JAARSTERMIJN GRONDEXPLOITATIES.....	6
3.2 TUSSENTIJDSE WINSTNAME MPV 2019.....	7
3.3 WET- EN REGELGEVING FACILITERENDE PROJECTEN.....	7
3.4 EIGEN MIDDELEN BINNEN GRONDEXPLOITATIES.....	8
4 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES	9
4.1 COMPLEXEN	9
4.1.1 <i>In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)</i>	9
4.1.2 <i>Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)</i>	9
4.1.3 <i>Toekomstige exploitaties</i>	9
4.1.4 <i>Afgesloten complexen</i>	9
4.2 FINANCIËEL RESULTAAT COMPLEXEN	10
4.2.1 <i>Totaal beeld</i>	10
4.2.2 <i>Resultaten in exploitatie genomen gronden</i>	10
4.2.3 <i>Resultaat binnenkort af te sluiten complexen</i>	11
4.2.4 <i>Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)</i>	11
4.3 ANALYSE RESULTATEN COMPLEXEN.....	12
4.3.1 <i>Analyse resultaten woningbouw</i>	12
4.3.1 <i>Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren</i>	13
4.3.2 <i>Analyse resultaten herstructurering</i>	14
4.3.3 <i>Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen</i>	14
4.3.4 <i>Analyse resultaten afgesloten exploitaties</i>	15
5 FINANCIËEL RESULTAAT GRONDEN MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)	17
5.1 VERLOOP BOEKWAARDE MVA-GRONDEN.....	17
5.2 VOORZIENING VOORRAAD-GRONDEN PER 31-12-2018	18
5.3 JAARLIJKS EXPLOITATIERESULTAAT VOORRAAD-GRONDEN	18
5.4 JAARLIJKS EXPLOITATIERESULTAAT ERFPACHTGRONDEN EN RECHT VAN OPSTAL	18
6 RESERVE EN VOORZIENINGEN VASTGOED	20
6.1 RESERVE VASTGOED	20
6.1.1 <i>Reserve Vastgoed per 31 december 2018</i>	20
6.1.2 <i>Ontwikkeling Reserve Vastgoed komende vier jaar</i>	20
6.2 VOORZIENING VASTGOED.....	21
7 RISICO'S IN RELATIE TOT WEERSTANDSVERMOGEN	23
7.1 RISICO'S.....	23
7.1.1 <i>Projectgebonden risico's</i>	23
7.1.2 <i>Economische risico's</i>	24
7.2 WEERSTANDSVERMOGEN	25
7.2.1 <i>Aanwezige weerstandscapaciteit</i>	25
7.2.2 <i>Vereiste weerstandscapaciteit</i>	25
COLOFON	27

1 Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2019. De MPV legt bij de jaarrekening 2018, conform de wet en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) verslag van de financiële effecten van het gevoerde actieve grondbeleid. Beleidskeuzes over het faciliteren van initiatieven in het ruimtelijk domein, visies, plannen en projecten vinden plaats in de daarvoor geëigende gremia. De uitkomsten van de MPV kunnen vanzelfsprekend wel belangrijke input zijn voor eventuele beleidswijzigingen, onder andere op het gebied van duurzaamheid en woningbouwprogrammering.

1.1 Leeswijzer

In deze leeswijzer wordt aangegeven welke inhoudelijke gegevens gewijzigd zijn en waar deze in de MPV terug te vinden zijn.

Hoofdstuk 2 begint met de samenvatting en conclusies. In dit hoofdstuk wordt informatie gegeven over de context van de MPV en een samenvatting van de financiële stand van zaken.

Hoofdstuk 3 gaat in op de wet- en regelgeving vanuit het BBV. Een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen wordt in hoofdstuk 4 gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op het financieel resultaat van gronden binnen de materiele vaste activa.

In hoofdstuk 6 wordt de Reserve Vastgoed en de voorziening Vastgoed toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 van dit document uitgebreid stilgestaan bij de methode voor het bepalen van de risico's en het weerstandsvermogen. Dit beleid is verankerd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

2 Samenvatting en conclusies

2.1 Context speelveld MPV

Dit rapport geeft een weerslag van de financiële stand van zaken per 1 januari 2019. De te hanteren kaders voor het opstellen van deze MPV zijn vastgelegd in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten MPV 2019. Voor het meer beleidsmatige en strategische aspect rond de MPV worden in het raadsvoorstel alle belangrijke ontwikkelingen kort en bondig toegelicht. De inhoudelijke toelichting loopt via de Voortgangsrapportage Projecten (VP). Deze MPV 2019 is anticiperend op de vastgoed ontwikkelingen, waarbij reële prognoses het uitgangspunt zijn.

Door de aangescherpte richtlijnen van de commissie BBV over het tussentijds winstnemen, zal bij een aantal projecten een winstafdracht plaatsvinden. Deze bedragen komen in het jaarresultaat van 2018 tot uiting.

In deze rapportage wordt geregeld over miljoenen gesproken. Indien de argumentatie c.q. situatie erom vraagt, wordt hier echter van afgeweken.

2.2 Financiële stand van zaken MPV 2019

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2019 die van belang zijn voor de financiële positie van Vastgoed. De paragraaf begint met een samenvattend overzicht van de resultaten binnen Vastgoed. Dit zijn de resultaten van de grondexploitatie, de reserves en voorzieningen, de risico's en het weerstandsvermogen. In de volgende hoofdstukken zijn deze resultaten verder onderbouwd.

	Exploitatieresultaat			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2019	MPV 2018	verschil	
Resultaat grondexploitatie	€ -75.321.000	€ -78.300.000	€ 2.979.000	ongunstiger
Reserve Vastgoed:				
Stand reserves	€ -12.805.000	€ -17.000.000	€ 4.195.000	ongunstiger
Stand voorzieningen	€ 17.333.000	€ 16.220.000	€ 1.113.000	ongunstiger
			€ -	
Risico's vastgoedontwikkelingen	€ 7.534.000	€ 8.800.000	€ -1.266.000	gunstiger

Tabel: samenvattend overzicht van de resultaten MPV 2019

Resultaat grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie is verminderd met € 3,0 mln. tot een positief resultaat van € 75,3 mln. Hierbij wordt vermeld dat in 2018 sprake is van een tussentijdse winstname van € 13,0 mln., waardoor het eigenlijke resultaat met € 10,0 mln. is toegenomen. Tevens is de grondexploitatie Beers Stork locatie¹ met een negatief resultaat opgenomen binnen de MPV.

Reserve Vastgoed

De financiële stand van zaken van het grondbedrijf op korte termijn wordt bepaald door de Reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. De hoogte van de Reserve Vastgoed wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat overgeheveld kan worden naar de Algemene Concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de Concernreserve. Vorig jaar is € 17,0 mln. gestort in de Algemene Concernreserve. De stand van de Reserve Vastgoed per 31 december 2018 is € 12,8 mln. **Positief.** Dit bestaat uit een (tussentijdse) winstname van € 13,3 mln., een voordelig resultaat uit erfpacht, recht van opstal en verhuurde gronden van € 0,8 mln., het verwerken van

¹ Raadsbesluit "Nieuwbouw WRZV hallen op Voorsterpoort", 12 maart 2018

wet- en regelgeving (BBV) omtrent facilitaire projecten en eigen middelen van € 0,3 negatief, het saldo van de lopende rekening van € 0,1 positief en het toevoegen van voorzieningen ad. € 1,1 mln. negatief.

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 31 december 2018 is een totale voorziening gevormd van € 17,3 mln., bestaande uit een bedrag van € 5,0 mln. aan tekort complexen (Tippe, Noordereiland en Beers Stork locatie) en € 12,3 mln. als voorziening voor de in voorraad zijnde gronden.

Risico's

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook forse risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden van de lopende exploitaties, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen zijn vastgelegd in de herziening van de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen met het raadsbesluit van 9 november 2018.

Het risicoprofiel dat ten laste komt van het weerstandsvermogen was vorig jaar berekend op € 8,8 mln. en is dit jaar in totaal € 7,5 mln. Dit is € 1,3 mln. lager dan bij de MPV 2018. In het overzicht hieronder zijn de gewogen risico's van de totale MPV weergegeven.

Risico's	MPV 2019	MPV 2018
Economische risico's	€ 1.557.000	€ 2.024.000
Projectgebonden risico's (rood)	€ 544.000	€ 3.246.000
Projectgebonden risico's (oranje en groen)	€ 5.433.000	€ 3.521.000
Totaal risicobedrag	€ 7.534.000	€ 8.791.000

Tabel: Totaal gewogen risicobedrag MPV 2019

3 Wet en regelgeving BBV

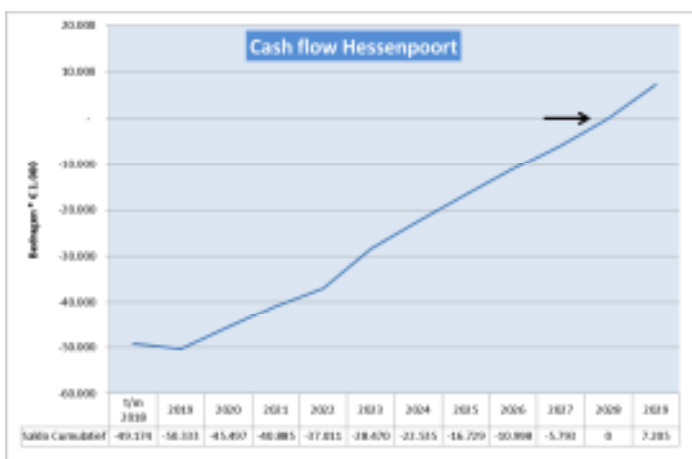
3.1 10 jaarstermijn grondexploitaties

Een toenemende looptijd van exploitaties betekent ook een toenemende onzekerheid over de begrote opbrengsten en een hoger risico op kostenoverschrijdingen. Daarom stelt de BBV als beheersmaatregel verplicht dat opbrengsten na 10 jaar niet mogen worden geïndexeerd.

De op termijn winstgevendende grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars geven bij de herziening een reëel beeld weer dat ze binnen een periode van 10 jaar winstgevend worden. Hiermee voldoen we, naast het niet hanteren van opbrengstenstijging na de periode van 10 jaar aan de gestelde kaders vanuit de aangescherpte wet- en regelgeving. Voor Hessenpoort is het zelfs mogelijk om een tussentijdse winstneming te doen. Beide langjarige grondexploitaties zijn, met de recente ontwikkelingen binnen de projecten en de vastgestelde kaders, goed in control. Voor beide projecten hebben we vanaf 2016 zowel bij de behandeling van de MPV als bij de Nota van Uitgangspunten aangegeven op welke gronden we het verantwoord vinden om deze grondexploitaties met een looptijd van langer dan tien jaar operationeel te houden.

Hessenpoort

De herziening van Hessenpoort is uitgaande van de huidige prognoses vanaf 2028 winstgevend. Dat betekent dat de huidige boekwaarde van € 49,2 mln. de aankomende jaren snel zal afnemen en als gevolg van verkopen voor het eerst in 2028 positief zal worden en oploopt naar een winstverwachting (zie de grafiek Cash flow Hessenpoort hiernaast). De tussentijdse (toekomstige) winstnames en die van 2017 en 2018 van in totaal € 14,7 mln. beïnvloeden het omslagpunt. Dit zal jaarlijks worden gemonitord. Daarnaast zijn er indicaties dat op korte termijn een beter resultaat voor de gronduitgifte kan worden gepresenteerd, aangezien de kans bestaat dat de gerealiseerde verkopen de prognoses overstijgen.



Oude Mars

De hiernaast opgenomen grafiek geeft de cashflow van de grondexploitatie Oude Mars weer. Zoals uit de grafiek blijkt, ligt het omslagpunt waarbij het verlies omgezet wordt in een winst (break even point) van Oude Mars in 2026. Dit betekent dat de huidige boekwaarde van € 2,0 mln. door verkopen voor het eerst winstgevend wordt in 2026 en oploopt naar een winstverwachting. De tussentijdse winstnames beslissen het omslagpunt en dit wordt jaarlijks gemonitord.



3.2 Tussentijdse winstname MPV 2019

Het nemen van tussentijds winst uit grondexploitaties is onderdeel van de aanscherping van de BBV richtlijnen, zoals geformuleerd in het wijzigingsbesluit² en de notitie Grondexploitaties³. Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De Poc-methode⁴ houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd. De methode van winstname is uitgewerkt en vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2019. De Raad heeft hierover op 21 januari 2019 een besluit genomen. De uitkomsten van de tussentijdse winstname per complex per 31 december 2018 staan hieronder in de tabel opgenomen.

Complex	Tussentijdse winstname per 31.12.2018
53171 Kamperpoort	€ 781.000
53133 Stinspoort	€ 11.000
53011 Marslanden Zuid	€ 403.000
53289 Geert Grootestraat	€ -
53335 Wipstrikkerallee	€ 6.000
53289 Hessenpoort	€ 8.630.000
53119 Kraanbolwerk	€ 139.000
53019 Stadshagen	€ 1.463.000
53347 Breecamp Noord	€ 1.549.000
Totaal	€ 12.982.000

Tabel: Tussentijdse winstname MPV 2019

3.3 Wet- en regelgeving faciliterende projecten

In de Nota van Uitgangspunten MPV 2019 is vermeld dat bij de projecten: Windesheim, Westenholte Stins en Prinsenpoort sprake is van faciliterend grondbeleid. Conform het voorstel in de Nota van Uitgangspunten MPV 2019 worden deze projecten binnen de MPV afgesloten en als vordering op de gemeentelijke balans (kredietproject) geopend. Voor zover toerekenbaar zullen deze kosten via het wettelijke kostenverhaal op de ontwikkelaar verhaald worden.

Complex	MPV 2018	MPV 2019		
	Voorziening tekort exploitatie	Boekwaarde per 31.12.2018	Toekomstig tekort (= Claim Reserve Vastgoed)	Saldo Reserve Vastgoed
53135 Westenholte Stins	59.000	€ 23.000	€ 111.000	€ 134.000
53245 Prinsenpoort	200.000	€ 8.000	€ 105.000	€ 113.000
53247 Campus voorbereiding	136.000	€ -694.000	€ 863.000	€ 169.000
Totaal anterieure overeenkomsten	395.000	€ -663.000	€ 1.079.000	€ 416.000

Tabel: Verwerking wet- en regelgeving faciliterende projecten

Door bovengenoemde projecten binnen de MPV af te sluiten, vervalt de voorziening op het tekort van deze complexen van € 395.000 en wordt de negatieve boekwaarde van € 663.000 per 31 december 2018 aan de Reserve Vastgoed toegevoegd. Voor het toekomstig tekort van € 1.079.000 is een claim binnen de Reserve Vastgoed opgenomen. Ten opzichte van de MPV 2018 hebben deze projecten een nadelig effect van € 20.000 op de Reserve Vastgoed.

² Het Rijk heeft op 17 maart 2016 het definitieve wijzigingsbesluit vernieuwing Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) gepubliceerd.

³ De commissie BBV heeft op 5 maart 2016 de Notitie Grondexploitaties 2016 gepubliceerd.

⁴ Poc = Percentage of completion methode. Dit is een manier om de tussentijdse winstname te berekenen waarbij de winst naar rato van de realisatie van het complex wordt verantwoord.

3.4 Eigen middelen binnen grondexploitaties

Zoals in de Nota van Uitgangspunten 2019 reeds is vermeld geldt voor de inkomsten en uitgaven uit eigen middelen het volgende:

- Het is niet toegestaan om gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering te brengen op de onderhanden werk positie van de bouwgronden in exploitatie.
- Het verlagen van de onderhanden werk positie van de bouwgronden in exploitatie door een vrijval van de eigen reserves als bate op de bouwgronden te verantwoorden is niet toegestaan.
- Dekking van een tekort in de grondexploitatie vanuit de eigen middelen / reserves dienen niet als opbrengst te worden verwerkt in de grondexploitatieberekening.

In de MPV 2019 zijn de mutaties als gevolg van de bovenstaande regelgeving verwerkt. Het betreft hier een wijziging van de administratieve verwerking, waarbij eigen middelen als dekking in het eigen vermogen terecht komen in plaats van in de grondexploitatie ten laste of ten gunste van de voorraadpositie. In de MPV 2019 zijn deze mutaties verwerkt in het resultaat van de in onderstaande tabel genoemde grondexploitaties en wordt per saldo € 105.000 toegevoegd aan de Reserve Vastgoed.

Gecorrigeerde eigen middelen binnen grondexploitaties	
Storting bijdrage reserve voorsterpoort (Beers Stork locatie)	€ -748.000
Recht versnellingsactie (Kamperpoort)	€ -533.000
Bijdrage N340/structuurvisie Vecht Corridor Noord (Hessenpoort)	€ 500.000
Bijdrage kunst Poort van het Vechtdal (Hessenpoort)	€ 200.000
Claim NLY (Stadshagen)	€ 152.000
Bijdrage fietsroute Oude Wetering (Stadshagen)	€ 324.000
Totale claims binnen de reserve Vastgoed	€ -105.000

Tabel: Gecorrigeerde eigen middelen binnen grondexploitaties

4 Resultaat grondexploitatie

4.1 Complexen

Alle onderhanden complexen zijn administratief ingedeeld aan de hand van 4 rubrieken. In de hieronder gepresenteerde tabellen zijn ze zichtbaar gemaakt.

4.1.1 In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)

Dit zijn complexen waar een grondexploitatie of herziening door de raad is vastgesteld. De stedenbouwkundige planvorming is minimaal in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp beland en de eerste activiteiten in het kader van de grondexploitatie hebben plaatsgevonden. Onder deze rubriek vallen 11 projecten. In 2018 is het complex Beers Stork locatie toegevoegd. Deze complexen zijn onderverdeeld in de categorieën woningbouw, bedrijvigheid en herstructurering.

In exploitatie genomen Woningbouw		Eindjaar
53067	Oude Mars	2037
53119	Kraanbolwerk	2021
53019-53197	Stadshagen I en II	2025
53283	Langenholterweg	2020
53345	De Tippe	2024
53347	Breecamp Noord	2021
In exploitatie genomen Bedrijvigheid		Eindjaar
53289-53312	Hessenpoort	2041
53355	Beers Stork locatie	2025
In exploitatie genomen Herstructurering		Eindjaar
53313	Geert Grootestraat	2019
53335	Wipstrikkerallee	2020
53701	Kamperpoort	2022

4.1.2 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)

De meeste projecten in deze rubriek worden op korte termijn afgesloten. Het gaat om resterende werkzaamheden voor zowel de kosten als de opbrengsten.

Binnenkort af te sluiten complexen		Eindjaar
53011	Marslanden Zuid	2019
53059	Noordereiland	2019
53133	Stinspoort	2019
53321	Bos en Buitenplaatsen	2021
53323	Stadshagen I, fase 1	2019
53325	Stadshagen I, vlek 1	2019

4.1.3 Toekomstige exploitaties

Door de scherpere afbakening van het startmoment van een grondexploitatie (BIE), kunnen (voorbereidings) kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld, nog niet op onderhanden werk worden geactiveerd wanneer het betreffende complex (BIE) nog niet operationeel is. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitatie als kosten van onderzoek en ontwikkeling is onder voorwaarden onder de immateriële vast activa toegestaan.

Toekomstige exploitaties	
53339	Retail Voorsterpoort
53351	Stilohal locatie
53353	WRZV locatie/VEZ
53357	Hanzebadlocatie, herontw.

4.1.4 Afgesloten complexen

In 2018 zijn een aantal complexen afgesloten. De financiële resultaten zijn verwerkt met de Reserve Vastgoed en maken onderdeel uit van het jaarresultaat.

Afgesloten complexen	
53337	Krasse Knarren
53135	Westenholte Stins
53245	Prinsenpoort
53247	Campus voorbereiding

4.2 Financieel resultaat complexen

4.2.1 Totaal beeld

Zoals weergegeven in de tabel hieronder is het totaalresultaat van de complexen ten opzichte van de MPV 2018 met € 3,0 mln. gedaald tot een bedrag van € 75,3 mln. De grootste oorzaak zit in de tussentijdse winstneming van € 13,0 mln. die in de boekwaarde is verwerkt. Tevens is de grondexploitatie Beers Stork locatie met een negatief resultaat opgenomen binnen de MPV.

Resumé	Exploitatieresultaat		Verschil	Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2019	MPV 2018		
In exploitatie genomen gronden	€ -74.107.000	€ -77.300.000	€ 3.193.000	ongunstiger
Binnenkort af te sluiten complexen	€ -1.214.000	€ -1.000.000	€ -214.000	ongunstiger
Totaal	€ -75.321.000	€ 78.300.000	€ 2.979.000	ongunstiger

Tabel: Mutatie jaarschijf I

Boekwaarde

De boekwaarde van de portefeuille van alle in uitvoering zijnde complexen is € 61,1 mln. De boekwaarde is per 31 december 2018 toegenomen met € 0,2 mln. Daarbij dient te worden aangetekend dat voor het afsluiten van het boekjaar 2018 een totaalboeking van de tussentijdse winstneming heeft plaatsgevonden van in totaal € 13,0 mln., waardoor de boekwaarde eigenlijk met 12,8 mln. is afgenomen.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde per 1-1	Nog te realiseren		Exploitatieresultaat	
		kosten	opbrengsten	Eindwaarde	Startwaarde
MPV 2019	€ 61.126.000	€ 111.587.000	€ 281.955.000	€ -115.284.000	€ -75.321.000
MPV 2018	€ 60.940.000	€ 132.623.000	€ 304.015.000	€ -120.753.000	€ -78.296.000
Mutatie	€ 186.000	€ -21.036.000	€ -22.060.000	€ 5.469.000	€ 2.975.000

Tabel: Overzicht in exploitatie genomen gronden

De opbrengsten van de jaarschijf 2018 komen vooral voort uit de gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw (Stadshagen en Oude Mars) en bedrijvigheid (Marlanden Zuid en Hessenpoort). Het afgelopen jaar is circa 63% van de geprognosticeerde investeringen van in totaal circa € 38 mln. gerealiseerd. Het doorschuiven van investeringen naar een later jaar komt regelmatig voor. Vertragingen in het werk, juridische procedures en te optimistische inschattingen zijn daar grotendeels de oorzaak van. Van de opbrengsten van de jaarschijf 2018 is 82% van de geprognosticeerde opbrengsten van in totaal ca. € 47 mln. gerealiseerd.

Overzicht investeringen / opbrengsten in boekjaar	
Investering	€ 25.360.000
Resultaattneming in exploitaties	€ 12.932.000
Totaal kosten	€ 38.292.000
Uitgifte bouwgronden	€ 36.418.000
Overige opbrengsten	€ 1.688.000
Totaal opbrengsten	€ 38.106.000
Saldo boekwaarde jaarschijf 2018	€ 186.000

Tabel: Mutatie jaarschijf II

De nog te realiseren opbrengsten hebben een factor van circa 2,5 ten opzichte van de investeringen. De nog te realiseren nominale kosten nemen dit jaar af, van € 132,6 mln. in 2018 naar € 111,6 mln. in 2019. Ook de nog te realiseren opbrengsten nemen af. In 2018 lagen deze op € 304,0 mln. en in 2019 op € 282,0 mln.

4.2.2 Resultaten in exploitatie genomen gronden

Voor elk complex wordt een begroting opgesteld. Een grondexploitatie geeft inzicht in de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten en de nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten. Uit deze financiële opstelling wordt het voorgerecalculeerde exploitatie resultaat bepaald op zowel startwaarde (= contante waarde per 1-1-2019) als eindwaarde. De startwaarde wordt aangegeven omdat

de looptijden van de projecten verschillen. Het terugrekenen naar een startwaarde van nu maakt de projecten onderling vergelijkbaar. In de tabel hieronder is zichtbaar wat het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is van de 'In exploitatie genomen gronden'.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde per 1-1-2019	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			eind jaar
		kosten	opbrengsten	rente	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
Woningbouw								
53067 Oude Mars	€ 2.010.000	€ 10.075.000	€ 24.779.000	€ -1.083.000	€ -13.777.000	€ -9.457.000	winst	2037
53119 Kraanbolwerk	€ -4.253.000	€ 4.512.000	€ 321.000	€ -70.000	€ -132.000	€ -124.000	winst	2021
19/197 Stadshagen I en II	€ 6.979.000	€ 43.504.000	€ 52.331.000	€ 116.000	€ -1.732.000	€ -1.424.000	winst	2025
53283 Langenholterweg	€ 695.000	€ 516.000	€ 1.218.000	€ 2.000	€ -5.000	€ -5.000	winst	2020
53345 De Tippe	€ 798.000	€ 1.226.000	€ 1.013.000	€ 139.000	€ 1.150.000	€ 1.021.000	verlies	2024
53347 Breecamp Noord	€ 230.000	€ 4.631.000	€ 10.889.000	€ -136.000	€ -6.164.000	€ -5.808.000	winst	2021
Subtotaal woningbouw	€ 6.459.000	€ 64.464.000	€ 90.551.000	€ -1.032.000	€ -20.660.000	€ -15.797.000	winst	
Bedrijventerreinen en kantoren								
53021 Hessenpoort	€ 49.174.000	€ 39.253.000	€ 180.138.000	€ -5.633.000	€ -97.344.000	€ -61.733.000	winst	2041
53355 Beers Stork locatie	€ 7.940.000	€ 2.346.000	€ 6.369.000	€ 704.000	€ 4.621.000	€ 4.023.000	verlies	2025
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 57.114.000	€ 41.599.000	€ 186.507.000	€ -4.929.000	€ -92.723.000	€ -57.710.000	winst	
Herstructurering								
53313 Geert Groottestraat	€ -1.050.000	€ 1.058.000	€ -	€ -8.000	€ -	€ -	neutraal	2019
53335 Wipstrikkerallee	€ -10.000	€ 123.000	€ 237.000	€ -1.000	€ -125.000	€ -120.000	winst	2020
53701 Kamperpoort	€ -2.496.000	€ 2.980.000	€ 935.000	€ -68.000	€ -519.000	€ -480.000	winst	2022
Subtotaal herstructurering	€ -3.556.000	€ 4.161.000	€ 1.172.000	€ -77.000	€ -644.000	€ -600.000	winst	
Totaal	€ 60.017.000	€ 110.224.000	€ 278.230.000	€ -6.038.000	€ -114.027.000	€ -74.107.000	winst	

Tabel: Exploitatieresultaat is van de 'In exploitatie genomen gronden'

Kernpunten:

- Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 74,1 mln. positief. Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 79,1 mln.
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 5,0 mln.
- De grondexploitatie Beers Stork locatie is in 2018 vastgesteld en toegevoegd binnen de MPV 2019. Voor het verwachte verlies is een voorziening getroffen van in totaal € 4,0 mln.
- Voor de grondexploitatie De Tippe met een verwacht verlies wordt een voorziening getroffen van in totaal € 1,0 mln.
- Vorig jaar was de winstverwachting op startwaarde € 77,3 mln. De winstverwachting neemt dus af met € 3,2 mln., echter in 2018 is een winstname gedaan vanuit grondexploitaties van € 13,0 mln. (zie paragraaf 3.2) en de locatie Beers Stork locatie met verwacht verlies van € 4,0 mln. op startwaarde is toegevoegd binnen de MPV.

4.2.3 Resultaat binnenkort af te sluiten complexen

In de tabel hieronder staan alle complexen genoemd die binnen afzienbare tijd kunnen worden afgesloten. Het eindresultaat wordt bij de administratieve afsluiting ten gunste of ten laste van de Reserve Vastgoed gebracht.

Binnenkort af te sluiten complexen	boekwaarde per 1-1-2019	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			eind jaar
		kosten	opbrengsten	rente	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
53011 Marslanden Zuid	€ -38.000	€ 71.000	€ 81.000	€ -1.000	€ -49.000	€ -48.000	winst	2019
53059 Noordereiland	€ -43.000	€ 52.000	€ -	€ -	€ 9.000	€ 9.000	verlies	2019
53133 Stinspoort	€ 555.000	€ 360.000	€ 960.000	€ 4.000	€ -41.000	€ -40.000	winst	2019
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 588.000	€ 430.000	€ 1.528.000	€ -3.000	€ -513.000	€ -484.000	winst	2021
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 36.000	€ 309.000	€ 811.000	€ -3.000	€ -469.000	€ -460.000	winst	2019
53325 Stadshagen I, vek 1	€ 11.000	€ 141.000	€ 345.000	€ -1.000	€ -194.000	€ -191.000	winst	2019
Totaal af te sluiten complexen	€ 1.109.000	€ 1.363.000	€ 3.725.000	€ -4.000	€ -1.257.000	€ -1.214.000	winst	

Tabel: Exploitatieresultaat is van de binnenkort af te sluiten complexen

Kernpunten:

- Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 1,2 mln. positief.
- Voor het complex Noordereiland dient een voorziening getroffen te worden van in totaal € 9.000.
- Bij de meeste binnenkort af te sluiten complexen zal naar verwachting in 2019 winst worden genomen

4.2.4 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)

Toekomstige exploitaties waarvoor nog geen complex met grondexploitatie door de raad is vastgesteld zijn niet als complex opgenomen binnen de MPV. Er zijn een viertal projecten in voorbereiding, waarvan verwacht wordt dat dit complexen met grondexploitaties gaan worden. Het betreft de pro-

jecten Hanzebad, Stilohal, WRZV locatie en de retail Voorsterpoort. Bij project retail Voorsterpoort loopt de dekking via de reserve Voorsterpoort. De voorbereidingskosten van de Stilohal worden vooralsnog voorgefinancierd binnen het budget Incidentele Bestedingen. Voor de Hanzebadlocatie geldt dat de kosten zijn voorgefinancierd vanuit het budget Incidentele Bestedingen en dat tevens een claim is opgenomen ten laste van de Reserve Vastgoed.

4.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2018 en de MPV 2019. De parameters en programmatische aanpassingen, zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2019, zijn evenals de laatste inzichten doorvertaald naar de complexen. In paragraaf 4.3.1 tot en met 4.3.5 worden de verschillen per project verklaard.

Kernpunten:

1. Bij de herziening in het kader van de MPV 2019 zijn voorafgaand in de door de raad goedgekeurde Nota van Uitgangspunten voor alle projecten een aantal uitgangspunten vastgesteld, zijnde de grondprijzen, programma's en parameters (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging).
2. De BBV richtlijnen op het gebied van tussentijdse winstname, looptijd langer dan 10 jaar, facilitaire projecten en eigen middelen binnen grondexploitaties (zie hoofdstuk 3) zijn in de complexen doorgevoerd.
3. Voor een aantal projecten geldt dat de fundamentele wijzigingen tussentijds met de raad zijn gedeeld. Dat geldt voor het project Beers Stork locatie en Stadshagen (deelgebied Breezicht-Zuid).

4.3.1 Analyse resultaten woningbouw

Woningbouw	Exploitatieresultaat		Verschil	Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2019	MPV 2018		
53067 Oude Mars	€ -9.457.000	€ -9.169.000	€ -288.000	gunstiger
53119 Kraanbolwerk	€ -124.000	€ -90.000	€ -34.000	gunstiger
19/197 Stadshagen I en II	€ -1.424.000	€ -2.237.000	€ 813.000	ongunstiger
53283 Langenholterweg	€ -5.000	€ -5.000	€ -	neutraal
53345 De Tippe	€ 1.021.000	€ 704.000	€ 317.000	ongunstiger
53347 Brecamp Noord	€ -5.808.000	€ -7.025.000	€ 1.217.000	ongunstiger
Totaal bedrijventerreinen en kantoren	€ -15.797.000	€ -17.822.000	€ 2.025.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten woningbouw

Oude Mars

In februari 2018 is de raad geïnformeerd over de gevolgen van de nieuwe verkaveling. Per saldo dalen de kosten met € 0,2 mln. Hoewel de sloopkosten stijgen en een aantal bomen verplant moeten worden, dalen op basis van de recente prognose de planontwikkelingskosten. Daarnaast had Oude Mars als gevolg van het in één keer aanbesteden van het bouwrijpmaken een gunstig aanbestedingsresultaat. Ook de opbrengsten stijgen licht door gerealiseerde verkopen en aanpassing van de verkoopprijzen waardoor rekening houdend met de rente en inflatieparameter per saldo het resultaat ten opzichte van de MPV 2018 stijgt met circa € 0,3 mln. Er is nog geen sprake van tussentijdse winstname.

Kraanbolwerk

Ondanks de tussentijdse resultaatneming van € 139.000 is het geschatte positieve resultaat bij de MPV 2019 met € 34.000 verbeterd tot € 124.000. Dit wordt met name veroorzaakt door voorspoedige voortgang van het werk wat voor minder plankosten zorgt. Daarnaast zijn er besparingen op het grondwerk, is er sprake van lagere faseringskosten. Er zijn minder maatregelen ten aanzien van sloop en is het aanleggen van noodbestrating niet noodzakelijk. In totaal is binnen het complex € 388.000 aan winst genomen (MPV 2018 en MPV 2019). Opgemerkt wordt dat hiertegenover gedurende de looptijd van het complex € 11,8 mln. aan subsidie en bijdragen tegenover staan.

Langenholterweg

Het project Geert Grootestraat (commerciële voorzieningen) is gekoppeld aan het project Langenholterweg (woningbouw). Het betreft een zgn. zoet-zuur constructie. Het voordelige resultaat van de Geert Grootestraat wordt ingezet voor het nadelige resultaat van de Langenholterweg. De locatie Langenholterweg is een binnenstedelijk locatie met bodemverontreiniging. Een deel van het exploita-

tiegebied is overgegaan van een private eigenaar naar een ontwikkelaar. De locatie Langenholterweg wordt nu door twee ontwikkelende partijen tot realisatie gebracht. Daarnaast heeft de gemeente een bestaand pand gekocht voor de ontwikkeling. Door de verwerving van een deel van het exploitatiegebied zijn de verwervingskosten gedaald en dalen de uitgeefbare gronden van de gemeente van negen naar vijf woningen. De plankosten zijn gebaseerd op de capaciteitsraming 2019. Het complex sluit met een voordelig resultaat van € 5.000 (idem 2018).

Stadshagen

De grondexploitatie Stadshagen is uitgesplitst de deelgebieden Stadshagen algemeen, Brecamp-Noord, Breezicht en Tippe. De deelgebieden algemeen (Breezicht zuid), Brecamp Noord, Tippe (Accretio) zijn actieve grondexploitaties en maken deel uit van de MPV. De deelgebieden Breezicht Noord en Tippe (overig) vallen onder het complex Nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg).

Stadshagen I en II (inclusief Breezicht Zuid).

De kosten dalen met € 1,4 miljoen als gevolg van:

- Minder kosten voor tijdelijke maatregelen van ca. € 0,8 mln.;
- Het vervallen van (interne) gemeentelijke bijdragen door nieuwe BBV regelgeving van ad. € 0,5 mln. (zie paragraaf 3.4);
- Lagere overige kosten van € 0,1 mln.

De opbrengsten dalen (per saldo) met € 0,2 miljoen als gevolg van:

- Hogere prijsstelling gronden woningbouw door de stijgende vastgoedmarkt van 0,8 mln.;
- Lager programma voorzieningen door o.a. aframing van programma van € 1,5 mln.;
- Incidentele inkomst van verkoop watergangen van € 0,5 mln.

De aangepaste parameters leiden tot een negatief effect van € 0,5 mln.

Het totale resultaat in 2018 voor vervroegde winstname stijgt met € 0,7 mln. In 2018 is € 1,5 mln. vervroegd winst afgedragen, waardoor het resultaat van 2018 daalt met € 0,8 mln. In 2018 sloot de grondexploitatie met een voordelig saldo van € 2,2 mln. In 2019 is het resultaat € 1,4 mln. positief (0,8 mln. minder).

De Tippe

In 2017 is de grondexploitatie geopend voor Tippe. Het betreft een kleine voorzieningen ontwikkeling, waar een basisschool en een voorzieningenkavel beoogd zijn. De verkeersontsluiting is in 2018 gerealiseerd. De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken dalen en de kosten voor planontwikkeling zijn gestegen. Het resultaat daalt van € 0,7 mln. nadelig naar € 1,0 mln. nadelig.

Brecamp Noord

In 2017 is de eerste grondexploitatie geopend voor Brecamp-Noord. In 2018 zijn 132 van de 201 kavels verkocht. In 2019 wordt gestart met een deel van het woonrijpmaken. Naar verwachting kan het complex in 2021 worden afgesloten. Het resultaat van het plan daalt van € 7,0 mln. naar 5,8 mln. voordelig. Het verslechterde resultaat wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de vervroegde winstname van € 1,5 mln. De grondopbrengsten zijn € 0,8 mln. hoger door de stijgende vastgoedmarkt. De kosten van het bouwrijp maken en parameters zijn respectievelijk € 0,3 en € 0,2 mln. hoger.

4.3.1 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

Bedrijventerreinen en kantoren	Exploitatieresultaat		Verschil	Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2019	MPV 2018		
53021 Hessenpoort	€ -61.733.000	€ -57.779.000	€ -3.954.000	gunstiger
53355 Beers Stork locatie	€ 4.023.000	€ -	€ 4.023.000	ongunstiger
Totaal bedrijventerreinen en kantoren	€ -57.710.000	€ -57.779.000	€ 69.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten bedrijventerreinen en kantoren

Hessenpoort

Het exploitatieresultaat van het project Hessenpoort is € 61,7 mln. positief. Het resultaat is met € 4,0 mln. gestegen. Het project is als gevolg van de gerealiseerde uitgifte en de uitgifteprognose verkort met één jaar tot 2041. Binnen de exploitatieberekening zijn wijzigingen aangebracht die op nominale waarde de volgende effecten hebben; Er is een tussentijdse winst genomen van € 8,6 mln. waardoor het financieel resultaat van het project daalt. De totale verwachte opbrengst is nagenoeg gelijk aan

vorig jaar. De gerealiseerde verkopen (7,8 ha.) zijn verwerkt evenals aanpassingen in de verkaveling. De totale investeringen dalen in totaal met € 1,6 mln. Met name de civieltechnische kosten zijn lager door succesvolle aanbestedingen. Daarnaast is voor € 0,7 mln. aan eigen bijdragen uit de grondexploitatie gehaald. Door BBV-voorschriften vallen bijdragen van interne middelen ten gunste van de Reserve Vastgoed (paragraaf 3.4). De aanpassing van de parameters voor rente, kostenstijging, opbrengstenstijging en aanbesteding zorgen voor een stijging van het resultaat van het project.

Beers Stork locatie

In 2018 is de grondexploitatie geopend (raadsbesluit 12 maart 2018). Het programma op de Beers Stork locatie betreft maatschappelijke doeleinden, kleinschalige bedrijventerreinen, leisure en retail. In de grondexploitatie wordt gerekend met het programma maatschappelijke doeleinden en kleinschalige bedrijventerreinen. De opbrengst van maatschappelijk doeleinden is verlaagd in verband met gewijzigde wetgeving⁵. waardoor de grond lager gewaardeerd wordt. De grondopbrengst daalt met € 0,4 mln. De kosten voor sloop, ozb, bouw – en woonrijpmaken en de bovenplanse kosten stijgen met ca. € 0,3 mln. De gewijzigde parameters leiden tot een positief effect van € 0,4 mln. Het resultaat van de grondexploitatie verslechterd van € 3,7 mln. negatief naar € 4,0 mln. negatief. Een deel van de dekking voor het tekort vanuit de reserve Voorsterpoort komt niet ten gunste van het complex maar is gestort in de Reserve Vastgoed (zie paragraaf 3.4).

4.3.2 Analyse resultaten herstructurering

Herstructurering	Exploitatieresultaat		Verschil	Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2019	MPV 2018		
53313 Geert Grootestraat	€ -	€ -	€ -	neutraal
53335 Wipstrikkerallee	€ -120.000	€ -125.000	€ 5.000	ongunstiger
53701 Kamperpoort	€ -480.000	€ -904.000	€ 424.000	ongunstiger
Totaal herstructurering	€ -600.000	€ -1.029.000	€ 429.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten herstructurering

Geert Grootestraat

Het project Geert Grootestraat (commerciële voorzieningen) is gekoppeld aan het project Langenholterweg (woningbouw). Het betreft een zoet-zuur constructie. Het voordelige resultaat van de Geert Grootestraat wordt ingezet voor het nadelige resultaat van de Langenholterweg. Per saldo sluit het complex met een neutraal resultaat. In lijn met het oorspronkelijke raadsbesluit wordt het gehele positieve saldo ad. € 928.000 overgedragen aan het complex Langenholterweg.

Wipstrikkerallee

De locatie Wipstrikkerallee voorziet in voorzieningen kavels. Op dit moment is nog één kavel te koop. De verkoop verloopt moeizaam i.v.m. de beperkingen van de achtergelegen Ceintuurbaan. De verkoop van de kavel is opnieuw met één jaar vertraagd. Het resultaat is € 120.000 voordelig en daarmee vergelijkbaar met de MPV 2018.

Kamperpoort

De geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort bestaat enerzijds uit de grondexploitatie Katwolderplein en anderzijds uit de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort-Midden (bestaande uit diverse deelcomplexen). In de MPV wordt alleen de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort gepresenteerd.

Het exploitatieresultaat Katwolderplein bedraagt ca. € 0,7 mln. nadelig. Na verevening met de grondexploitatie Kamperpoort-Midden bedraagt het totale exploitatieresultaat Kamperpoort ca. € 0,5 mln. voordelig. Ten opzichte van de MPV 2018 (€ 0,9 mln. voordelig) is het resultaat € 0,4 mln. lager. Dat heeft een aantal oorzaken: Er is een hogere opbrengst gerealiseerd inzake blok C van € 0,9 mln. (KWP). Daartegenover is de bijdrage uit de Versnellingsactie Sociale Huur ad € 0,5 mln. binnen de grondexploitatie komen te vervallen. Door BBV-voorschriften vallen claims alsmede bijdragen van interne middelen ten gunste van de Reserve Vastgoed (paragraaf 3.4). Eind 2018 heeft er een tussentijdse winstneming plaatsgevonden voor een bedrag van € 0,8 mln.

4.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

⁵ Door de verruimde vrijstelling sport voor de wet op de Omzetbelasting

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat		Verschil	Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2019	MPV 2018		
53011 Marslanden Zuid	€ -48.000	€ -375.000	€ 327.000	ongunstiger
53059 Noordereiland	€ 9.000	€ -	€ 9.000	ongunstiger
53133 Stinspoort	€ -40.000	€ -64.000	€ 24.000	ongunstiger
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ -484.000	€ -820.000	€ 336.000	ongunstiger
53323 Stadshagen I, fase 1	€ -460.000	€ -428.000	€ -32.000	gunstiger
53325 Stadshagen I, vlek 1	€ -191.000	€ -189.000	€ -2.000	gunstiger
Totaal af te sluiten complexen	€ -1.214.000	€ -1.876.000	€ 662.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten binnenkort af te sluiten complexen

Marslanden Zuid

Het resultaat van in de MPV 2019 is € 48.000 voordelig. De daling van het resultaat wordt veroorzaakt door de tussentijdse winname van € 0,4 mln. Binnen Marslanden Zuid zijn op één kavel na alle kavels uitgegeven. Daarmee is de verwachting dat het project in 2019 kan worden afgerond. Vanwege het verkorten van de looptijd zijn de te maken planontwikkelingskosten lager en is het exploitatieresultaat per saldo verbeterd.

Noordereiland

De exploitatie Noordereiland bevindt zich in een afrondende fase en laat een verwacht tekort zien van € 9.000. De verslechtering van het resultaat wordt veroorzaakt door hogere planontwikkelingskosten. Opgemerkt wordt dat in dit project de afgelopen jaren bijna € 5,2 mln. winst is genomen.

Stinspoort

Deze exploitatie bevindt zich in de eindfase. Voor 2019 resteren nog vier te verkopen kavels. Het eindresultaat in de MPV 2019 is € 40.000 voordelig. Het resultaat is met € 24.000 afgenomen als gevolg van winstneming en de verwachte hogere personele inzet om de laatste kavels te verkopen.

Bos en Buitenplaatsen

Bos en Buitenplaatsen laat een voordelig resultaat zien van € 0,48 mln. Het resultaat is afgenomen met € 0,34 mln. Dit wordt veroorzaakt doordat gezien de lange looptijd van het project nu rekening is gehouden met prijsvastheid van de kavels gedurende 2 jaar. Daarnaast is het nodig dat komend jaar beplanting wordt verwijderd op de kavels.

Stadshagen I, fase 1

Deze locatie betreft de laatste voorzieningskavel van Stadshagen 1e fase. De gemeente heeft voor deze kavel een koopovereenkomst gesloten. Naar verwachting wordt de kavel in 2019 uitgegeven voor goedkope koop appartementen en commerciële ruimtes in de plint. In de periode van de reserveringsovereenkomst is het programma iets toegenomen van 33 naar 36 appartementen. De grondopbrengst is toegenomen. Het complex sluit met een voordelig resultaat van € 0,46 mln.

Stadshagen 1, vlek 13 – De Hoven

Deze locatie betreft de laatste woningbouw-kavel van Stadshagen vlek 13 voor 5 woningen. De uitgifte van deze kavel verloopt moeizaam. Naar verwachting wordt de kavel in 2019 uitgegeven. Het complex sluit met een voordelig resultaat van € 0,19 mln.

4.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties

Krasse Knarren

Het project Krasse Knarren is een woningbouwontwikkeling voor de leeftijdsgroep 50+. In 2018 zijn de woonrijpmaakwerkzaamheden afgerond en daarmee is het complex in 2018 afgesloten. Per 31 december 2018 bedragen de totale kosten € 1,4 mln. en de totale opbrengsten 1,65 mln. Het complex wordt afgesloten met een voordelig resultaat van € 0,25 mln.

Westenholte Stins

Het project Westenholte Stins laat een tekort zien van ca € 0,11 mln. Dit is een stijging van het tekort met € 52.000 ten opzichte van de MPV 2018, waarbij daarnaast de boekwaarde van € 23.000 is gedeckt door de Reserve Vastgoed. Voor het tekort is een claim in de Reserve Vastgoed gelegd (zie paragraaf 3.3). Het verschil ten opzichte van de MPV 2018 wordt veroorzaakt door niet terugvorderbare BTW, en gedeeltelijk niet verhaalbare bestemmingsplankosten (onderzoekskosten). Daarnaast

zorgt vertraging van het project voor extra planontwikkelingskosten. Vanaf 2019 vindt verantwoording van dit project plaats als kredietproject.

Prinsenpoort

Voor dit project is een anterieure overeenkomst afgesloten waarbij niet alle kosten door de projectontwikkelaar worden gedekt. Het project laat een tekort zien van ca € 0,11 mln. Dit is een daling van het tekort met € 95.000 ten opzichte van de MPV 2018, waarbij de boekwaarde van € 8.000 is gedekt door de Reserve Vastgoed. Voor het tekort is een claim in de Reserve Vastgoed gelegd (zie paragraaf 3.3). Het verschil ten opzichte van de MPV 2018 wordt veroorzaakt door het analyseren van de kosten van de ontsluitingsweg, waardoor de eindafrekening naar beneden kon worden bijgesteld ten opzichte van de anterieure overeenkomst en is afgerekend. Vanaf 2019 vindt verantwoording van dit project plaats als kredietproject

Campus Windesheim

Voor het project Campus Windesheim is vanwege een anterieure overeenkomst een wijziging in de verslagleggingsregels noodzakelijk. De negatieve boekwaarde van 694.000 (positief) is in de Reserve Vastgoed gestort en voor het exploitatie tekort van € 863.000 is een claim op de Reserve Vastgoed gelegd. (zie paragraaf 3.3). Ten opzichte van de MPV 2018 is het tekort € 33.000 gestegen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door latere fasering en het vervallen van rentebaten binnen het project. Vanaf 2019 vindt verantwoording van dit project plaats als kredietproject.

5 Financieel resultaat gronden Materiële Vaste Activa (MVA)

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de jaarrekening 2016 en vooruitlopend daarop bij de nota van uitgangspunten 2017 de gronden, conform de overgangsregeling van de BBV richtlijn m.b.t. de waardering, aangewezen en gerangschikt onder de materiële vaste activa. Het toerekenen van rente en andere kosten wordt via de begroting opgevangen.

5.1 Verloop boekwaarde MVA-gronden

De gemeente Zwolle rubriceert de gronden onder de Materiële Vaste Activa als investeringen met een economisch nut. Deze rubriek hebben we vervolgens onderverdeeld in:

- Toekomstige exploitaties
- Strategisch grondbezit
- Te verkopen terreinen en uit te nemen gronden.

In de onderstaande tabel zijn de mutaties financieel weergegeven en is de boekwaarde per 31 december 2018 in de laatste kolom zichtbaar.

	Stand per 1-1-2018			Mutaties 2018		Stand per 31-12-2018		
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²
Toekomstige grondexploitaties								
48100021 Toekomstige exploitaties	€ 16.999.000	171.000	€ 99,41	€ 7.853.000-	49.000-	€ 9.147.000	123.000	€ 74,37
0 rubriek stellig voornemen	€ 18.615.000	990.000	€ 18,80	€ 33.000	1.000	€ 18.648.000	991.000	€ 18,80
Totaal Nnieg-gronden	€ 35.614.000	1.161.000	€ 30,68	€ 7.820.000-	-48.000	€ 27.795.000	1.114.000	€ 24,95
Strategisch grondbezit								
48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 6.279.000	2.317.000	€ 2,71	€ 14.000-	3.000-	€ 6.265.000	2.314.000	€ 2,71
48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 640.000	951.000	€ 0,67	€ -	-	€ 640.000	951.000	€ 0,67
48100033 Diverse bezittingen	€ 214.000	12.000	€ 17,83	€ -	-	€ 214.000	12.000	€ 17,83
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ 15.000	7.000	€ 2,14	€ -	-	€ 15.000	7.000	€ 2,38
48100038 Dijklanden	€ 6.576.000	536.000	€ 12,27	€ -	-	€ 6.576.000	536.000	€ 12,27
48100039 Vechtpoort	€ 9.741.000	1.750.000	€ 5,57	€ -	-	€ 9.741.000	1.750.000	€ 5,57
48100040 NS Gronden	€ -	167.000	€ -	€ -	-	€ -	167.000	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 23.465.000	5.740.000	€ 4,09	€ 14.000-	3.000-	€ 23.451.000	5.737.000	€ 4,09
Te verkopen terreinen / uit te nemen								
48100042 Overig	€ 7.000	9.000	€ 0,78	€ -	2.000-	€ 7.000	7.000	€ 1,00
Subtotaal overige bezittingen	€ 7.000	9.000	€ 0,78	€ -	2.000-	€ 7.000	7.000	€ 1,00
Totaal voorraad-gronden	€ 23.472.000	5.749.000	€ 4,08	-14.000	-5.000	€ 23.484.000	5.755.000	€ 4,08
Totaal gronden	€ 59.086.000	6.910.000	€ 8,55	€ 7.834.000-	-53.000	€ 51.279.000	6.869.000	€ 7,47

Tabel: Boekwaarde en mutatieoverzicht gronden Materiële Vaste Activa

Kernpunten:

1. De waarde van de in bezit zijnde grond heeft een boekwaarde € 51,3 mln.;
2. De Gemeente Zwolle bezit per 31 december 2018 in totaal 687 ha. grond;
3. De voorraad grond is per saldo afgenomen met ca. 53.000 m² door,
 - a. Het inbrengen van gronden in de grondexploitatie Beers/Stork ad. 49.000 m²;
 - b. Verkoop van gronden aan derden ad. 5.000 m² (inclusief afboeking restgronden);
 - c. Aankoop van één perceel en geactiveerd ter grootte van ca. 1.000 m².
4. De hoeveelheid grond met een stellig voornemen, in totaal 111,4 ha heeft een totale boekwaarde van € 27,8 mln., wat een m² prijs is van € 24,95. Deze gronden worden op termijn in ontwikkeling genomen. Door het in exploitatie nemen van bouwgrond met een boekwaarde c.q. inbrengwaarde die hoger ligt, neemt de prijs per m² af.
5. Het overige strategisch grondbezit heeft een boekwaarde van € 23,5 mln. Met een totale oppervlakte van 574,5 ha is dit een bedrag van € 4,08 per m²;
6. De totale boekwaarde van de voorraad gronden is in 2018 gedaald met € 7,83 mln. door,
 - a. Het inbreng van gronden in de grondexploitatie Beers/Stork ad. € 7,85 mln.;
 - b. Verkoop van gronden aan derden ad. € 14.000 (inclusief afboeking restgronden);
 - c. Aankoop van één perceel en geactiveerd ter waarde van € 32.000.

5.2 Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2018

Op basis van de eerder vastgestelde waarderinggrondslagen is de waarde van de onroerende zaken afgezet tegen de boekwaarde van de gronden. Voor de gronden/objecten waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt een voorziening getroffen. In 2017 zijn externe taxaties gedaan voor de waarderinggrondslag van de gronden. Eens per twee jaar worden deze externe taxaties gedaan. Dit betekent dat de waardering van de gronden overeenkomt met die van 2017. Voor de verpachte gronden is op perceelsniveau de waarde bepaald en is er een contractclaim opgenomen. De gronden die intern overgedragen worden naar beheer openbare ruimte staan op nul gewaardeerd. Dit leidt tot een totale voorziening van € 12,3 mln., wat € 2,85 mln. lager is dan vorig jaar.

	Voorziening MPV 2019	Voorziening MPV 2018
Toekomstige grondexploitaties		
48100021 Toekomstige exploitaties	€ 868.000	€ 3.858.000
0 rubriek stellig voornemen	€ -	€ -
Totaal Nieg-gronden	€ 868.000	€ 3.858.000
	Voorziening MPV 2019	Voorziening MPV 2018
Strategisch grondbezit		
48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 1.700.000	€ 1.700.000
48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 62.000	€ 62.000
48100033 Diverse bezittingen	€ -	€ -
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ -	€ -
48100038 Dijklanden	€ 3.401.000	€ 3.260.000
48100039 Vechtpoort	€ 6.242.000	€ 6.242.000
48100040 NS Gronden	€ -	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 11.405.000	€ 11.264.000
Te verkopen terreinen / uit te nemen		
48100042 Overig	€ 7.000	€ 7.000
Subtotaal overige bezittingen	€ 7.000	€ 7.000
Totaal voorraad-gronden	€ 11.412.000	€ 11.271.000
	Voorziening MPV 2019	Voorziening MPV 2018
Totaal gronden	€ 12.280.000	€ 15.129.000

Tabel: Waardering voorraad-gronden per 31.12.2018

De voorziening is gedaald met € 2,85 mln. Door de inbreng van de gronden in de grondexploitatie Beers/Stork daalt de voorziening met € 2,99 mln. Voor de locatie Dijklanden is de voorziening verhoogd met € 0,14 mln. in verband met een daling van de WOZ-waarde.

5.3 Jaarlijks exploitatieresultaat Voorraad-gronden

Voor het beheer van de in voorraad zijnde gronden worden jaarlijks exploitatielasten gemaakt. De exploitatielasten van de voorraad gronden worden opgenomen binnen de begroting (algemene middelen).

5.4 Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal

Naast de grondexploitaties worden de jaarlijkse exploitatieresultaten van de complexen verhuurde gronden, erfpachten en recht van opstal verrekend met de Reserve Vastgoed. De verrekeningen zien er als volgt uit:

Omschrijving	Resultaat 2018	Resultaat 2017
Verhuurde gronden	€ 558.000	€ 266.000
Erfpachten	€ 233.000	€ 472.000
Recht van opstal	€ 27.000	€ 41.000
Totaal	€ 818.000	€ 779.000

Tabel: Exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal

- Verhuurde gronden: De huuropbrengsten zijn hoger als gevolg van aanvullende huurovereenkomsten van (Oosterenk-Watersteeg);
- Erfpachten: De erfpachtopbrengsten zijn (eenmalig) hoger door de boekwaardewinst van één afkoop van erfpacht en door één afkoop van het bloot eigendom;
- Recht van opstal. Het resultaat valt lager uit in verband met de beëindiging van een recht van opstal, waarvoor een bestemmingsplan wijziging nodig is.

6 Reserve en voorzieningen Vastgoed

6.1 Reserve Vastgoed

De financiële stand van zaken op korte termijn wordt bepaald door de Reserve Vastgoed. Dit is de lopende rekening van Vastgoed. De hoogte van de Reserve Vastgoed wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat overgeheveld kan worden naar de concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de concernreserve. Vanaf de MPV 2018 wordt er jaarlijks een toets per project uitgevoerd over het al dan niet tussentijds winstnemen, conform het realisatiebeginsel.

6.1.1 Reserve Vastgoed per 31 december 2018

De stand van de Reserve Vastgoed per 31 december 2018 is € 12,8 mln. positief. De onderstaande opsomming geeft inzicht in de wijze waarop het bedrag is opgebouwd.

Reserve Vastgoed	Bedrag	Toelichting
Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2018 (incl. rentetoevoeging)	€ 638.000	(vanuit MPV 2018)
+ Tussentijdse winstafdrachten vanuit grondexploitaties	€ 12.982.000	(paragraaf 3.2)
- Verwerken wet- en regelgeving facilitaire projecten	€ -416.000	(paragraaf 3.3)
+ Corrigeren eigen middelen binnen grondexploitaties	€ 105.000	(paragraaf 3.4)
- Voorbereiding Hanzebadlocatie	€ -270.000	(paragraaf 4.2.4)
+ Afsluiten grondexploitaties	€ 253.000	(paragraaf 4.3.4)
+ Resultaat van erfpacht, recht van opstal en verhuurde gronden	€ 818.000	(paragraaf 5.4)
- Storting in de voorziening vastgoed a.g.v. tekortexploitaties	€ -1.083.000	(paragraaf 6.2)
- Sloop Zwartewaterallee	€ -265.000	(vanuit MPV 2018)
- Overige bestedingsvoornemens	€ 43.000	
Saldo per 31 december 2018	€ 12.805.000	

Tabel: Saldo Reserve Vastgoed

Kernpunten:

1. Er is in acht complexen een tussentijdse winstname geweest met een totaalbedrag van € 13,0 mln.;
2. Als gevolg van wet- en regelgeving omtrent facilitaire projecten wordt € 0,4 mln. onttrokken aan de Reserve Vastgoed;
3. Als gevolg van wet- en regelgeving waarbij eigen middelen als dekking in het eigen vermogen terecht komen in plaats van in de grondexploitatie ten laste of ten gunste van de voorraadpositie is per saldo € 0,1 mln. toegevoegd aan de Reserve Vastgoed;
4. Het complex Krasse Knarren is afgesloten met een resultaat van € 0,25 mln.;
5. Het resultaat van erfpacht, recht van opstal en verhuurde gronden, is in totaal € 0,8 mln.;
6. Ten behoeve van tekortexploitaties vindt een storting in de voorziening Vastgoed plaats van € 1,1 mln.

6.1.2 Ontwikkeling Reserve Vastgoed komende vier jaar

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is toegelicht, wordt de Reserve Vastgoed gevormd door stortingen in en onttrekkingen aan de reserve. De stortingen worden voornamelijk veroorzaakt door de winsten uit complexen. Vanaf de MPV 2018 wordt jaarlijks een berekening uitgevoerd binnen alle lopende complexen om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstname, conform het realisatiebeginsel (POC methode). Voor de aankomende jaren verwachten we dat er enkele projecten afgesloten kunnen worden waar een winst op te verwachten is. Tevens zal er tussentijdse winstname op de projecten plaatsvinden.

Er is een analyse gemaakt van de mogelijke tussentijdse winstname op de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. Daarbij worden de volgende voorbehouden meegegeven:

- Uit ervaring van de afgelopen jaren zien we dat ramingen van de investeringen meestal te positief zijn weergegeven door o.a. vertragingseffecten op projectactiviteiten;
- Waar beleidsmatig de ambitie is uitgesproken om in de woningbouw een versnelling van de uitgifte van bouwgrond en de bouw van woningen te realiseren, zien we tevens dat er een tekort aan vakmensen aan het ontstaan is. Dit kan een risico gaan vormen;

- Duurzaamheid is normaal aan het worden binnen de ruimtelijke projecten. Het is echter nog niet volledig doorgevoerd in zowel beleid als in de bestaande, in uitvoering zijnde ruimtelijke projecten. Het éézijdig inzetten op Klimaatadaptatie, Energietransitie en de inbedding van Circulaire Economie kan een vertragend effect hebben in onderhandelingen met marktpartijen;
- Voor de projecten Hessenpoort en Oude Mars is het onmogelijk om alle risico's voor zo'n lange looptijd volledig in beeld te hebben. Voorzichtigheid hierbij is derhalve geboden;
- Door de verder aantrekkende vastgoedmarkt in 2018, is de combinatie van prijsstelling en fasering in de uitgifte van bouwgrond en de daarbij meevallende cijfers in het bouw- en woonrijpmaken aanleiding voor een hogere gerealiseerde tussentijdse winstname bij de MPV 2019 dan verwacht (prognose max. 11,0 mln.);
- De prognose voor 2019 m.b.t. de verwachte tussentijdse winstname binnen de complexen is dan ook naar boven bijgesteld;
- Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2019, durven we een eerste bandbreedte af te geven van de verwachte tussentijdse winstname binnen de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. In verband met de gevoeligheid van vertragingen en onzekerheden moeten de cijfers in onderstaand tabel als een richting/indicatie worden gezien voor de aankomende jaren.
- Bij de bandbreedte is een marge aangehouden waar de tussentijdse winstmarge zich binnen zal ophouden.

Prognose winstname	Bedrag / Bandbreedte
Jaarrekening 2017 / MPV 2018	€ 13,4 mln.
Jaarrekening 2018 / MPV 2019	€ 13,0 mln.
Per 31.12.2019	€ 9,0 en € 12,0 mln.
Per 31.12.2020	€ 4,5 en € 6,5 mln.
Per 31.12.2021	€ 3,0 en € 4,0 mln.
Per 31.12.2022	€ 2,0 en € 3,0 mln.

Tabel: Prognose toekomstige winstnames

6.2 Voorziening Vastgoed

Volgens de BBV-richtlijnen moet er in ieder geval een voorziening worden getroffen als:

- er voor een project of complex geen sluitende grondexploitatie mogelijk is;
- de boekwaarde van de voorraad gronden de marktwaarde van de gronden overstijgt.

Per 31 december 2018 is er een bedrag aan voorzieningen nodig van € 17,3 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hieronder weergegeven.

Te treffen voorzieningen	MPV 2019
In exploitatie genomen gronden	€ 5.053.000
Voorziening Nniegg	€ 12.280.000
Overige toekomstige exploitaties	€ -
Nieuw te treffen voorziening	€ 17.333.000
Stand per 01-01-2019, incl. rentetoevoeging	€ 16.250.000
Onttrekking uit de reserve Vastgoed	€ 1.083.000

Tabel: Voorziening Vastgoed per 31.12.2018

Kernpunten:

1. De voorzieningen voor in exploitatie genomen gronden betreft de grondexploitaties met een tekort. In de tabel hieronder is aangegeven hoe de mutatie van de voorziening tot een bedrag van € 5,0 mln. is opgebouwd.

Complexen met een voorziening	MPV 2019	MPV 2018
53059 Noordereiland	€ 9.000	
53135 Westenholte Stins		€ 59.000
53245 Prinsenpoort		€ 200.000
53247 Campus voorbereiding		€ 136.000
53345 De Tippe	€ 1.021.000	€ 704.000
53355 Beers Stork locatie	€ 4.023.000	
Totaal	€ 5.053.000	€ 1.099.000

- a. Bij Noordereiland heeft vorig jaar een tussentijdse winname plaatsgevonden. Door tegenvallers ontstaat nu een tekort exploitatie waarvoor een voorziening moet worden getroffen.
 - b. In verband met BBV-regelgeving zijn de projecten Westenholte Stins, Prinsenpoort en Campus Windesheim opgenomen om de materiële vaste activa (paragraaf 3.3) waardoor de voorziening is komen te vervallen.
 - c. Bij de Tippe is de voorziening toegenomen door de verslechtering van het resultaat als gevolg van hogere plankosten.
 - d. De Raad heeft het complex Beers Stork locatie laten openen met een tekort saldo waarvoor een voorziening is gevormd.
2. In paragraaf 5.2. is beschreven hoe de € 12,3 mln. aan voorziening Nniegg is opgebouwd.
 3. Ten opzichte van de stand van zaken per 1 januari 2019 wordt er € 1,0 miljoen uit de Reserve Vastgoed onttrokken.

7 Risico's in relatie tot weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook forse risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen zijn vastgelegd in de herziening van de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen met het raadsbesluit van 9 november 2018.

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 meeneemt. Risico's buiten deze periode zijn niet meegenomen in de berekening. 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. Bovenstaande wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de paragrafen 7.1 en 7.2.

7.1 Risico's

In deze paragraaf worden de risico's toegelicht en onderbouwd. Het gaat om de projectgebonden risico's en de economische risico's. De economische risico's worden door middel van een gevoeligheidsanalyse bepaald, zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2019. Het beeld van het totale gewogen risicoprofiel, met een totaalbedrag van ca. € 7,5 mln., als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit ziet er als volgt uit:

Vereiste weerstandscapaciteit	Bedrag
Economische risico's (totaal)	€ 1.557.000
Projectgebonden risico's	€ 5.977.000
- Rood	€ 544.000
- Oranje	€ 4.799.000
- Groen	€ 634.000
Totaal	€ 7.534.000

Tabel: Totaal overzicht risico's MPV 2019

7.1.1 Projectgebonden risico's

Ieder project kent eigen projectgebonden risico's. Die zijn per project bepaald door de projectorganisatie. Het bepalen van deze risico's gebeurt door gebruik te maken van de Handreiking Risicomanagement Projecten en het bijbehorende model risicoscan. We onderscheiden hoge risico's (code rood), middelgrote risico's (code oranje) en lage risico's (code groen).

De scan kent de volgende projectgebonden risico's:

- Financiële risico's
- Technische risico's
- Bestuurlijke en politieke risico's
- Organisatorische risico's
- Ruimtelijke risico's
- Juridische en wettelijke risico's

Risico's	Totaal ongewogen	Wegingsfactor	Totaal gewogen
Rood	€ 725.000	75%	€ 544.000
Oranje	€ 9.598.000	50%	€ 4.799.000
Groen	€ 2.536.000	25%	€ 634.000
Totaal	€ 12.859.000		€ 5.977.000

Tabel: Overzicht projectgebonden risico's MPV 2019

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten (periode van vier jaar) doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 12,9 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 1,5 mln. toegevoegd. Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 6,0 mln. (In 2018 was dit € 6,7 mln.).
2. De mutatie t.o.v. 2018 van € 0,7 mln. lager wordt met name veroorzaakt door een verschuiving van de risico's (van rood naar oranje / oranje naar groen) en de toevoeging van de risico's van de Beer Stork locatie.
3. In de tabel hieronder zijn de mutaties van de gewogen risicobedragen in beeld gebracht.

Gewogen risico's	MPV 2019	MPV 2018	Vershil
53019-53197 Stadshagen	2.337.500	3.416.750	-1.079.250
53289-53312 Hessenpoort	947.250	1.286.750	-339.500
53321 Bos en Buitenplaatsen	794.000	712.750	81.250
53355 Beers Stork locatie	530.000		530.000
53067 Oude Mars	449.750	530.250	-80.500
53119 Kraanbolwerk	407.250	412.500	-5.250
53135 Westenholtte Stins	233.000	168.000	65.000
53701 Kamperpoort	120.000	50.750	69.250
53247 Campus Windesheim	98.500	97.500	1.000
53283 Langenholterweg/Geert Grootestraat	54.750	75.000	-20.250
53059 Noordereiland	5.000	5.000	-
53337 Krasse Knarren		11.250	-11.250
Totaal	5.977.000	6.766.500	-789.500

Hieronder worden de grootste risicomutaties binnen de projecten kort toegelicht:

- Stadshagen: Het gewogen risico dalen met € 1,1 mln. De belangstelling voor en de prijsvorming van woningen in Stadshagen is onverminderd sterk, en dat laten de recente verkooptransacties in Breecamp Noord ook zien. Het risico van de verminderde belangstelling in noordelijk Breezicht is dan ook afgeschaald, zowel v.w.b. de kans als het nominale bedrag
- Hessenpoort: Als gevolg van de gerealiseerde verkopen en de vooruitzichten op de toekomstige uitgifte daalt het uitgifte- en grondprijrisico. Daarnaast vormt de grondoverdracht en het kostenverhaal met het Waterschap financieel geen risico meer.
- Bos en Buitenplaatsen: De risico's stijgen hetgeen met name wordt veroorzaakt door de hogere boekwaarde en stijging van de kosten.
- Beers Stork locatie: De risico's van de Beers Stork locatie zijn voor de eerste maal opgenomen binnen de MPV.
- Oude Mars: Door de goedkeuring van het bestemmingsplan en de start van het bouwrijpmaken nemen de risico's af.
- Kraanbolwerk: Door de voortgang van het werk en de voorspoedige ontwikkeling nemen de risico's af.
- Westenholtte Stins: De risico's zijn gestegen als gevolg van mogelijk niet verhaalbare archeologiekosten en vertragings/afboekingskosten van het project.
- Kamperpoort: De risico's zijn gestegen vanwege het risico op schade aan wegen (openbare ruimte) en omliggende opstallen door werkzaamheden. Daarnaast vormt de aanwezigheid van verontreiniging een risico.
- Langenholterweg/Geert Grootestraat: Het lagere risicobedrag wordt veroorzaakt doordat te verwachten risico's zich niet meer voordoen (bestemmingsplan) of dat financiële gevolgen van de risico's geringer zijn (plankosten en bodemsanering).
- Krasse Knarren: Het complex Krasse Knarren is afgesloten waarmee ook de risico's niet langer aanwezig zijn.

7.1.2 Economische risico's

Op totaalniveau van de grondexploitaties wordt een gevoeligheidsanalyse gemaakt. Hierbij wordt gerekend met 4 variabelen oftewel 4 individuele risico's:

- Vertraging van het programma;
- Stijging van de kosten;
- Daling van de opbrengsten;
- Rentestijging.

Economische risico's	MPV 2019	MPV 2018	Vershil
Programma	-	-	-
Kostenstijging	1.399.000	976.000	423.000
Opbrengstendaling	-	915.000	-915.000
Rente	158.000	133.000	25.000
Totaal economisch risicobedrag	1.557.000	2.024.000	-467.000

Tabel: Overzicht economische risico's MPV 2019

De variabelen "risico" en de "kans" om het risicobedrag van de economische risico's te bepalen zijn vastgesteld binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2019. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is bovenstaand weergegeven. Het totale economische risico is € 1,6 mln. en daarmee lager dan van vorig jaar. Bij de MPV 2018 was het economisch risicobedrag gewaardeerd op € 2,0 mln.

Kernpunten:

1. Vertraging van het programma is gunstig voor het risicoprofiel, omdat de rente lager is dan de opbrengststijging. Daarom is het negatieve gewogen risico bedrag, evenals bij de MPV 2018, op nul aangehouden.
2. In tegenstelling tot de MPV 2018 waarbij is gerekend met een stijging van de kosten van 0,5% is er bij de MPV gerekend met een risico van stijging van de kosten van 1,0%. De kans dat deze kostenstijging zich op korte termijn daadwerkelijk ook voor zal doen wordt geschat op hoog (75%), wat neerkomt op een gewogen risicobedrag van € 1.4 mln.
3. Ten opzichte van de MPV 2018 wordt er niet meer gerekend met een daling van de opbrengststijging. Daardoor is het gewogen risicobedrag nihil;
4. Er is gerekend met een stijging van de rente (basis is 1,60%) in de grondexploitaties. Het risico hiervan is een stijging van 0,2% tot 0,4%, waarvan de kans als gering wordt ingeschat. Rekening wordt gehouden met een gewogen risicobedrag van € 158.000;

7.2 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen⁶.

7.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

De weerstandsreserve is direct beschikbaar om risico's op te kunnen vangen. De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door een weerstandsbedrag in de vorm van een Algemene Concernreserve.

7.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit

De vereiste weerstandscapaciteit ten behoeve van Vastgoed wordt bepaald aan de hand van een optelsom van de economische risico's en de projectgebonden risico's van de MPV. De economische risico's zijn onderverdeeld in risico's als gevolg van wijzigingen in de rente, de kosten- en opbrengststijging en risico's als gevolg van het vertraagt realiseren van de programma's.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2019	MPV 2018
Economische risico's (totaal)	€ 1.557.000	€ 2.024.000
Projectgebonden risico's	€ 5.977.000	€ 6.766.500
Totaal	€ 7.534.000	€ 8.790.500

Tabel: Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2019

De economische risico's zijn berekend op € 1,5 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 6,0 mln. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt hiermee uit op € 7,5 mln. en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2018. Ten opzichte van de MPV 2018 (Jaarrekening 2017) daalt de benodigde weerstandscapaciteit met € 1,3 mln.

⁶ Raadsbesluit "Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2018", 11 november 2018

Daarnaast zijn er wel specifieke risico's te benoemen die op dit moment (nog) niet financieel zijn te berekenen. Dit gaat dan vooral over de marktontwikkelingen (BREXIT), stijgende prijsvorming en het tekort aan vakmensen. Ook de gemeentelijke ambitie op het terrein van de versnelling van woningbouw en de duurzaamheidsvraagstukken op het gebied van energie, circulaire economie en klimaatadaptatie maken onderdeel uit van de specifieke risico's c.q. kansen.

Kernpunten en conclusies:

1. Er kan een storting plaatsvinden vanuit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Reserve van € 12,8 mln., zie de tabel onder paragraaf 6.1.1;
2. Alle projectgebonden en economische gewogen risico's, totaal € 7,5 mln. (voor de 1^e vier jaar) zijn ten opzichte van de MPV 2018 met € 1,3 mln. gedaald.

Colofon

Meerjaren Prognose Vastgoed

Is een jaarlijkse verslaglegging van de financiële effecten van het gevoerde beleid en een doorkijk naar de nabije toekomst van de onderhanden zijnde grondexploitaties en het grondbezit van de gemeente Zwolle.

Productie

Team Planeconomie:

Johan Balk, Wim van der Linde, Michele Lunetta,
Maryl Veldkamp en Christiaan van Steenwijk

Eindredactie

Christiaan van Steenwijk

Opdrachtgever

Anja Jager / Afdelingshoofd Vastgoed