

Beslisnota voor de raad

Datum 4 april 2022

Openbaar

Onderwerp Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2022
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant C. van Steenwijk
Afdeling Vastgoed
Telefoon (06) 14 3939 717
Email C.van.Steenwijk@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.5 We ondersteunen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad door middel van actief of faciliterend grondbeleid
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van
Bijlagen 1. MPV 2022

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Vervroegd winst te nemen binnen de complexen voor een totaalbedrag ad € 27.494.922 en ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
2. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 6.751.931;
3. De gepresenteerde grondexploitaties vast te stellen en de budgetten voor de 1^e jaarschijf;
4. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad € 7.057.010 en voor de projectgebonden risico's ad € 10.388.901, in totaal € 17.445.911;
5. De complexen Langenholterweg, Geert Grootestraat en Wipstrikkerallee af te sluiten en het positief saldo ad € 554.155 ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
6. Kennis te nemen van het opnemen in de MPV portefeuille van de nieuwe grondexploitatie Voorsterpoort Oost, op basis van het raadsbesluit van 4 oktober 2021;
7. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2022 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2021 ad € 27.299.115 voordelig conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve (50%) en de investeringsagenda (50%);
8. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste Berap 2022 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vaststellen op € 17.445.911;
9. Kennis te nemen van de reeds lopende langjarige grondexploitatie Hessenpoort en deze, met de kennis van de huidige geprognosticeerde resultaten, als zodanig te handhaven;
10. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Datum 17 maart 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De MPV 2022 staat er financieel goed voor. De resultaten van de in uitvoering zijnde grondexploitaties verbeteren, het afdragen van de tussentijdse winst is in 2021 naar verwachting en de winst vooruitzichten op de korte termijn (periode 2022 – 2025) zijn goed. De afgelopen vier jaar is € 58,8 miljoen aan tussentijdse winst genomen. Daar wordt dit jaar met een afdracht bij de MPV 2022 € 27,3 mln. aan toegevoegd. Resultaat van consistent en behoedzaam beleid.

Er zijn echter ook signalen die (op termijn) zorgen voor een andere dynamiek binnen de totale vastgoedportefeuille. We zijn nagenoeg door onze voorraad (warme) bouwgrond en gronden voor ontwikkeling op korte termijn heen, waardoor de positieve resultaten op de langere termijn sterk reduceren. Tevens zien we de omvang van de complexen met een negatieve resultaten de afgelopen jaren gestaag toenemen. Daarnaast is sprake van geopolitieke spanningen, lange termijneffecten van de coronacrisis en de stikstofproblematiek die hun invloed hebben.

Op 7 februari 2022 heeft de raad het besluit genomen over de nota van uitgangspunten MPV 2022, waarbij de kaders zijn vastgesteld als basis voor de MPV 2022. Voor de analyse van alle resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde MPV 2022 die in hoofdlijnen de volgende opbouw kent:

- Samenvatting en resultaten MPV op hoofdlijnen; dit deel stelt de lezer in staat om de financiële resultaten op hoofdlijnen tot zich te nemen;
- Een toelichting en onderbouwing van het financiële resultaat van Vastgoed;

Beoogd effect

De voorliggende MPV 2022 geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid/werkwijze weer binnen het economische klimaat. Twee keer per jaar tekenen we de resultaten op van de op dat moment vastgelegde planningen en overige uitgangspunten. Tegelijkertijd geeft de MPV 2022 een financiële doorkijk naar de toekomst van de huidige vastgoedportefeuille. We volgen de ontwikkelingen in de vastgoedbranche en voeren wijzigingen door van wettelijke regelgeving. De rapportage en uitkomsten van de MPV 2022 lopen mee in de planning van de beleidscyclus.

Argumenten

- *Tussentijdse winstname complexen*

Conform de vigerende richtlijnen rondom het tussentijds winst nemen in complexen zijn alle projecten na de herziening doorgerekend. Op basis van de vastgestelde Percentage Of Completion (POC) methode zijn de winstberekeningen gemaakt. In het rapport MPV 2022 is in paragraaf 3.2 de winstname per complex weergegeven. Er zijn dit jaar negen complexen waar tussentijds winstgenomen wordt met een totaalbedrag van € 27.494.922.

- *Gevormde voorziening Vastgoed*

De hoogte van de voorziening per 31-12-2021 bedroeg € 22.989.731, wat € 6.751.931 hoger is dan vorig jaar. De grondexploitatie Voorsterpoort Oost is in 2021 vastgesteld waarna het tekort (€ 6.487.987) bij de MPV 2022 is opgenomen binnen de voorziening Vastgoed. Door de BBV-regelgeving rondom de waardering van de voorraad gronden laten we elke twee jaar de gehele portefeuille extern taxeren. Dit heeft dit jaar plaatsgevonden. De voorziening op onze totale voorraad gronden (MVA) is nagenoeg gelijk gebleven. Een verdere toelichting is in paragraaf 6.2 van het rapport MPV 2022 weergegeven.

Datum 17 maart 2022

- *De begrote inkomsten en uitgaven voor de grondexploitaties worden opnieuw vastgesteld.*

Bij het openen van een grondexploitatie door een raadsbesluit, wordt bij de start van een project een krediet vrijgegeven voor het maken van kosten en opbrengsten. Jaarlijks worden in de MPV de grondexploitaties herzien. In dit beslispunt worden de gewijzigde kredieten voor alle projecten opnieuw vastgesteld en de 1e jaarschijf vrijgegeven. In het bijlagenboek zijn alle grondexploitaties financieel gepresenteerd en in de voortgangsrapportage projecten (VP) worden de grondexploitaties afzonderlijk inhoudelijk toegelicht.

- *Op basis van de risicomethodiek worden de risico's eenduidig bepaald*

Voor de risicovolle projecten worden de projectgebonden risico's middels een vastgesteld format jaarlijks bepaald en gewogen. De risicoprofielen van alle projecten krijgen twee keer per jaar een update, waarin de laatste inzichten worden verwerkt en met beheersmaatregelen worden gemanaged. In de voortgangsrapportage projecten (VP) wordt inhoudelijk verslag gedaan. Financieel loopt het risicoprofiel van de projecten wel mee in de beoordeling van het weerstandsvermogen. Projectmatig is er een verbinding tussen het exploitatieresultaat en bijbehorend risicoprofiel en de mutaties zodat we het financiële verloop in de tijd kunnen volgen. Daarom wordt er ook inhoudelijk op hoofdlijnen over gerapporteerd om een integraal financieel beeld te scheppen bij de MPV.

De economische risico's worden berekend over de getotaliseerde cijfers van de MPV, dit conform besluitvorming over de parameters in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV. De economische en projectgebonden gewogen risico's over de 1e vier jaar bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Dit betreft het algemeen gehanteerde beleid, zoals vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

De risico's die betrekking hebben op complexen die een langere looptijd hebben zijn specifiek in beeld gebracht en gecorrigeerd op de berekende winstneming. Dit is gebeurd om de harmonisering in stand te houden tussen het projectresultaat en de bijbehorende risico's.

- *Resultaat afgesloten complex*

In 2021 zijn de projecten Langenholterweg, Geert Grootestraat en Wipstrikkerallee afgesloten met per saldo een positief resultaat van in totaal € 554.155. Het resultaat komt ten gunste van het jaarresultaat van Vastgoed. Een toelichting is terug te lezen in paragraaf 4.3.4 van de MPV 2022

- *Voorsterpoort Oost in uitvoering*

Met het raadsbesluit van 4 oktober 2021 is de grondexploitatie Voorsterpoort Oost geopend en 3,3 ha aan ruwe bouwgronden vanuit de Materiële Vaste Activa (MVA) ingebracht tegen de boekwaarde van € 1.619.763. Het negatieve resultaat van de grondexploitaties Voorsterpoort Oost (€ 6.487.987) met bijbehorende projectgebonden risicoprofiel (€ 2.430.000) wordt in de MPV 2022 als zelfstandig resultaat gepresenteerd.

- *De reserve vastgoed is de lopende rekening van Vastgoed*

De financiële stand van zaken op korte termijn wordt bepaald door de Reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat afgedragen kan worden aan óf gestort moet worden vanuit de Algemene Concernreserve.

Het saldo van de reserve Vastgoed (jaarresultaat) per 31 december 2021 is ad € 27.299.115 positief. Het overschot wordt conform vastgesteld beleid toegevoegd aan de Algemene Concernreserve (50%) en de Investeringsagenda (50%). De belangrijkste oorzaak van het overschot binnen de reserve Vastgoed is de tussentijdse winstname met een totaalbedrag van € 27.494.922. Per 1 januari 2022

Datum 17 maart 2022

resteert een reserve Vastgoed ad. € 1.495.276 die niet vrij besteedbaar is maar volledig ten behoeve van vastgestelde bestedingsvoornemens en claims. In paragraaf 6.1 van het rapport MPV 2022 is de ontwikkeling van de reserve toegelicht.

- *Weerstandvermogen*

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook 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. Het beleid voor het weerstandvermogen gaat uit van de begrippen vereiste weerstandscapaciteit en aanwezige weerstandscapaciteit. Het weerstandvermogen voor de risico's van Vastgoed wordt gevormd vanuit de Algemene Concernreserve. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in de Nota Risicomanagement en Weerstandvermogen. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt uit op € 17.445.911 en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandvermogen en risico's van de jaarrekening 2021. Ten opzichte van de MPV 2021 (Jaarrekening 2019) daalt de benodigde weerstandscapaciteit met € 6,4 mln.

- *Langjarige grondexploitatie*

De BBV-richtlijnen kunnen consequenties hebben voor de langlopende grondexploitatie Hessenpoort. Dit analyseren we jaarlijks op basis van aanbevelingen en/of wetgeving en de motivering laten we door u bekrachtigen. In zowel de MPV als in de nota van uitgangspunten komt dit jaarlijks aan de orde. Nu de herziening van de grondexploitatie heeft plaatsgevonden, kunnen we stellen het project binnen een periode van 10 jaar winstgevend wordt (2028). Hierbij is rekening gehouden met de tussentijdse winstneming 2021 en alle reeds gerealiseerde en nog te realiseren (binnen 10 jaar) investeringen. Een toelichting is terug te lezen in paragraaf 3.1 van de MPV 2022 en in eerdere besluitvorming van de Nota van Uitgangspunten en MPV'S.

Recente ontwikkelingen

- *Rente in de grondexploitaties*

De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties is vastgesteld op 1,16%, gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen en vastgesteld in de begroting 2022. Dit was vorig jaar 1,30%. Binnen de grondexploitaties laten vooral de projecten, waarbij meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan kosten (op termijn), hierdoor een negatief resultaat op dit onderdeel zien.

- *Waardering gronden Materiële Vaste Activa*

De gronden met het voornemen tot ontwikkeling laten we om de twee jaar extern taxeren. In verband met de aangescherpte richtlijnen uit de BBV hebben we voor de jaarrekening 2021 de gehele grondportefeuille (MVA) laten taxeren op marktwaarde. Zoals in de nota van uitgangspunten reeds is toegelicht zijn al onze gronden marktconform, dat wil zeggen dat de marktwaarde overeenkomt met de bestemming. Er is hiervoor reeds een voorziening getroffen van € 10,43 mln., die door enkele mutaties naar boven moet worden bijgesteld tot een bedrag van € 10.579.000. Zie hiervoor paragraaf 5.2 van de MPV 2022.

- *Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties*

Het resultaat van de grondexploitaties is verminderd met € 13,1 mln. tot een positief resultaat van € 84,8 mln. Hierbij moet worden vermeld dat in 2021 sprake is van een tussentijdse winstname van € 27,5 mln. De winstneming over 2021 komt in het exploitatieresultaat tot uiting en wordt projectmatig toegelicht. Daarnaast is de exploitatie Voorsterpoort Oost met een negatief resultaat van € 6,5 miljoen

Datum 17 maart 2022

is toegevoegd (het tekort is bij vaststelling van de grondexploitatie gedekt door een onttrekking uit de Investeringsagenda en de reserve Voorsterpoort). Per saldo verbetert het resultaat van alle exploitaties.

- **Ontwikkeling Reserve Vastgoed**

De komende jaren wordt verwacht dat een aantal projecten zal worden afgesloten waar een winst op te verwachten is. Tevens zal tussentijdse winstneming op de projecten plaatsvinden. Jaarlijks wordt een berekening uitgevoerd binnen alle lopende complexen om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstneming, conform de richtlijn van de BBV, zijnde het realisatiebeginsel (percentage of completion method POC). Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2022, durven we een eerste bandbreedte af te geven van de verwachte tussentijdse winstneming binnen de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. De bandbreedte van de tussentijdse winstneming beweegt zich de aankomende vier jaar tussen de € 41 en € 64 mln. Zie paragraaf 6.1.2 van de MPV 2022 voor een nadere onderbouwing.

Het bedrijfsresultaat van Vastgoed wordt met name gerealiseerd als gevolg van (tussentijdse) winstneming. De afgelopen vier jaar is € 58,8 miljoen aan tussentijdse winst genomen. Daar wordt dit jaar met een afdracht bij de MPV 2022 € 27,3 mln. aan toegevoegd.

Omvangrijke tussentijdse winstnemingen kunnen we naar verwachting nog drie tot vier jaar (tot en met 2025) volhouden (zie de tabel prognose toekomstige winstneming bij paragraaf 6.1 uit de MPV 2022). Uitgaande van de vierjaarstermijn (college- en raadsperiode) kan er vanuit de Reserve Vastgoed naar verwachting sprake zijn van een storting tussen de € 40 en € 65 mln. aan de Algemene Concernreserve en investeringsagenda. Het betreft een bandbreedte, want in deze onzekere tijden is het ver vooruit kijken extra risicovol. De cijfers moeten dan ook gelezen worden als een richting/indicatie voor de aankomende collegeperiode /jaren.

Vanaf 2025 resteren nog slechts de langlopende exploitaties Hessenpoort (eindjaar 2033) en Oude Mars (eindjaar 2030) en de afronding van Stadshagen (eindjaar 2027). De jaarlijkse tussentijdse winstafracht zakt dan ver terug naar enkele miljoenen per jaar.

Toekomstige grondexploitaties zijn niet meegenomen in bovenstaande toekomstverwachting en zullen invloed hebben op de resultaten. Daarbij aangetekend dat binnen de MVA nauwelijks grondbezit aanwezig is voor ontwikkeling op korte termijn.

Risico's

In hoofdstuk 7 van de MPV 2022 wordt aandacht gegeven aan de risico's en onzekerheden rondom de grondexploitaties en het (mogelijke) financiële effect hiervan op het weerstandsvermogen en de reserves. Het totale risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar is financieel met ca. € 6,4 mln. afgenomen.

Het totale risicoprofiel van € 17,4 mln. wordt volledig gedekt vanuit het weerstandsvermogen.

Het financiële effect zal worden opgenomen in de toelichting op de grondexploitaties in de jaarrekening. Nadere onderbouwing van de mutaties maakt hier onderdeel van uit.

Een nadere inhoudelijke toelichting van de risico's binnen de grondexploitaties is opgenomen in de Voortgangsrapportage Projecten (VP).

- **Geopolitieke spanningen, Coronacrisis en Stikstofproblematiek in relatie tot MPV**

Door alle wereldwijde geopolitieke spanningen en protectionistische maatregelen, met daaroverheen de pandemie en de stikstofproblematiek kunnen ertoe leiden dat het niet mogelijk is om de projecten te realiseren conform de uitgangpunten die zijn opgenomen binnen de MPV 2022.

Datum 17 maart 2022

In hoeverre er daadwerkelijk impact is op iedere individuele grondexploitatie zal verschillen per situatie en project. Het effect op het resultaat van de individuele grondexploitaties zal met name afhangen van de duur van de crisis en de impact die deze heeft op de gehele economie. Binnen de economische risico's van de MPV 2020 is het risico van vertraging van het programma opgenomen evenals een mogelijke correctie op de grondwaarde. Deze risico's zijn opgenomen binnen het weerstandsreserve. Verder is het van belang te vermelden dat de ontwikkeling van de reserve vastgoed voornamelijk wordt bepaald door de toekomstige (tussentijdse) winstnames. De winstname wordt berekend naar rato van realisatie van het project. Wanneer een project geen voortgang kent zal dus geen sprake zal zijn van tussentijdse winstname en daarmee toevoeging aan de Reserve Vastgoed.

Financiën

Met besluitpunt 7 kan er sprake zijn van een storting in de Algemene Concernreserve en de Investeringsagenda. De hoogte hiervan is afhankelijk van de uitkomsten van dit besluitpunt. De storting van € 27.299.115 uit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve (50%) en de Investeringsagenda (50%) vindt conform de algemene gedragslijn reeds bij de jaarrekening plaats en is dan ook onderdeel van het totale resultaat van de Gemeente Zwolle.

Communicatie

Deze MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2022.

Vervolg

De resultaten van de MPV 2022 worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Openbaarheid

Dit voorstel en bijbehorende MPV 2022 zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer Peter Snijders, burgemeester

de heer Dick Emmer, secretaris