



Zwolle

Meerjaren Prognose Vastgoed 2018

1 Inhoudsopgave

Inleiding	4
Leeswijzer.....	4
2 Samenvatting en conclusies.....	5
2.1 Context speelveld MPV	5
2.2 Wet- en regelgeving BBV	6
2.3 Hessenpoort	7
2.4 Oude Mars.....	8
2.5 Wet- en regelgeving winstname in Grondexploitaties	9
2.5.1 Te volgen stappen bij winstneming	10
2.6 Berekening winstname	11
2.7 Wet- en regelgeving faciliterende projecten	12
2.8 Wet- en regelgeving Vennootschapsbelasting (Vpb)	12
2.9 Financiële stand van zaken	13
2.9.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf	13
2.9.2 Resultaat grondexploitaties	13
2.9.3 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed	13
2.9.4 Risico's	14
2.9.5 Weerstandsvermogen	15
3 Verwacht resultaat grondexploitaties	16
3.1 Complexen.....	16
3.1.1 In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG).....	16
3.1.2 Toekomstige exploitaties	17
3.1.3 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)	17
3.1.4 Afgesloten complexen	18
3.2 Financieel resultaat complexen	19
3.2.1 Totaal beeld	19
3.2.2 Cashflow	20

3.2.3	Analyse resultaat	20
3.2.4	Inleiding	21
3.2.5	In exploitatie genomen gronden	21
3.2.6	Binnenkort af te sluiten complexen.....	22
3.2.7	Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)	22
3.2.8	Resumé financieel overzicht complexen	23
3.3	Analyse resultaten complexen.....	24
3.3.1	Analyse resultaten woningbouw	24
3.3.2	Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren.....	26
3.3.3	Analyse resultaten herstructurering.....	26
3.3.4	Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen	27
3.3.5	Analyse resultaten afgesloten exploitaties	28
3.4	Financieel resultaat gronden Materiële Vaste Activa (MVA)	30
3.4.1	Verloop boekwaarde MVA-gronden	30
3.4.2	Waardering Voorraad-gronden per 31-12-2017	31
3.4.3	Jaarlijks exploitatieresultaat Voorraad-gronden	31
3.4.4	Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal.....	31
4	Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed.....	32
4.1	Reserve Vastgoed	32
4.1.1	Reserve Vastgoed per 31-12-2017	32
4.1.2	Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 jaar	33
4.2	Voorziening Vastgoed	34
5	Risico's in relatie tot weerstandsvermogen	35
5.1	Risico's	35
5.1.1	Projectgebonden risico's	35
5.1.2	Economische risico's	37
5.2	Weerstandsvermogen	38
5.2.1	Aanwezige weerstandscapaciteit	38
5.2.2	Vereiste weerstandscapaciteit.....	39

5.2.3	Berekening weerstandsvermogen.....	39
Colofon	40

Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2018. De MPV doet verslag van de financiële effecten van het gevoerde beleid. 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.

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 vervolgens verder met een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de reserve Vastgoed, de voorziening en de bestemmingsreserve Vastgoed.

In hoofdstuk 5 van dit document wordt uitgebreid stilgestaan bij de methode voor het bepalen van de risico's en het weerstandsvermogen. Daarbij wordt de relatie tussen deze twee begrippen uitgelegd. Dit beleid is verankerd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

De MPV wordt ondersteund met verschillende bijlagen, zoals de afzonderlijke grondexploitaties van alle complexen, resultaat erfpachtgronden en recht van opstal e.a.. Deze bijlagen worden als apart document bijgevoegd.



2 Samenvatting en conclusies

2.1 Context speelveld MPV

In de Nota van Uitgangspunten MPV 2018 heeft u als raad op 18 december 2018 een besluit genomen over de te hanteren kaders voor het opstellen van deze MPV. Zwolle groeit door tot 2040 richting de 140.000 inwoners en daarvoor zal er ruimte benodigd zijn om deze groei te kunnen faciliteren. Dat doen we samen met de vastgoedpartners in de stad, waarbij we zowel actief risicovol als actief faciliterend projecten realiseren. Waar we in 2016 zagen dat er weer beweging kwam in de vastgoedmarkt, zien we dat dit stevig heeft doorgezet in 2017. De tweede helft van 2017 was er, op onderdelen, reeds sprake van een sterk overspannen markt.

Hessenpoort is volop in beweging met goede verkoopresultaten en extra kwaliteitsinjecties in het openbaar gebied. De nabije toekomst is goed te noemen. Het herstel in de woningmarkt zet zich explosief door, wat ook weer een keerzijde heeft. De nieuwbouw aan woningen laat in 2017 een goede stijging zien met ca. 300 nieuwbouwwoningen in onze eigen grondexploitaties. Conform de in mei 2017 vastgestelde Woonvisie wordt voor Stadshagen nu uitgegaan van de bouw van ca. 300 woningen per jaar voor de komende 10 jaar, waar voor het afbouwen en doorontwikkelen van de deelgebieden in Stadshagen u een nieuwe ontwikkelstrategie heeft vastgesteld. Voor Oude Mars wordt er met een gedeeltelijk gewijzigd stedenbouwkundig plan met bijbehorende verkoopanalyse en -promotie de basis gelegd voor het doorontwikkelen van deze locatie. Projecten als b.v. Kraanbolwerk en Kamperpoort gaan voortvarend te werk en dat laten de resultaten dan ook zien.

In al deze voortvarendheid is er ook een keerzijde. De woningmarkt is in meerdere steden in Nederland, maar zeker ook in Zwolle, overspannen te noemen. Potentiële klanten van woningen in de bestaande markt moeten regelmatig ver boven de vraagprijs bieden om in aanmerking te komen voor de betreffende woning. Het loten van kavels en het inschrijven op woningen is het laatste half jaar sterk toegenomen. Verder zien we aan de

investeringskant een stevige toename van de bouwkosten. Dit is nog niet altijd direct zichtbaar in de indexen, maar zeker gevoelsmatig aanwezig en merkbaar in de praktijk van de lopende onderhandelingen met partijen. Planningen lopen uit, bouwmaterialen stijgen sterk in prijs waardoor het niet onredelijk is aan te nemen dat dit een corrigerend effect zal gaan hebben op de realisatie van de ambitie in de woningbouw. De ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn beleidsmatig en uitvoeringstechnisch in beweging. In hoeverre de grondexploitaties hierin een bijdrage kunnen leveren zal zich de aankomende jaren moeten bewijzen. Hierin is nog veel werk te verzetten.

De spanningen in de vastgoedmarkt, de toenemende bouwkosten en de ambities op het gebied van duurzaamheid vragen om een behoedzaam karakter bij het vrij laten vallen van incidentele middelen. Door de aangescherpte richtlijnen van de commissie BBV over het tussentijds winstnemen, zal er bij een aantal projecten een winstafracht plaatsvinden. Deze bedragen komen in het jaarresultaat van 2017 tot uiting en zullen vanaf 2018 een jaarlijks terugkerende paragraaf in deze nota krijgen.

Dit rapport geeft een weerslag van de financiële stand van zaken per 1-1-2018. De kaders hiervoor zijn door u in de nota van uitgangspunten MPV 2018 vastgelegd. 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 2018 is anticiperend op de vastgoed ontwikkelingen, waarbij reële prognoses het uitgangspunt zijn.

Dit jaar hebben we een vervolg gemaakt om de MPV compact en overzichtelijk te schrijven, aangezien een groot gedeelte reeds bij de Nota van Uitgangspunten een plaats heeft gekregen. In deze rapportage wordt geregeld over miljoenen gesproken. Indien de argumentatie c.q. situatie erom vraagt, wordt hier echter van afgeweken.

2.2 Wet- en regelgeving BBV

De richtlijnen van de nieuwe wetgeving voor grondexploitaties blijven, door de uitgifte van Vraag en Antwoord rubriek, steeds aan verandering onderhevig. De accountant heeft in de brief van december 2017 met betrekking tot de tussentijdse rapportage 2017 de Raad hierop gewezen. Het onderwerp tussentijdse Winstname wordt uitgewerkt in paragraaf 2.5.

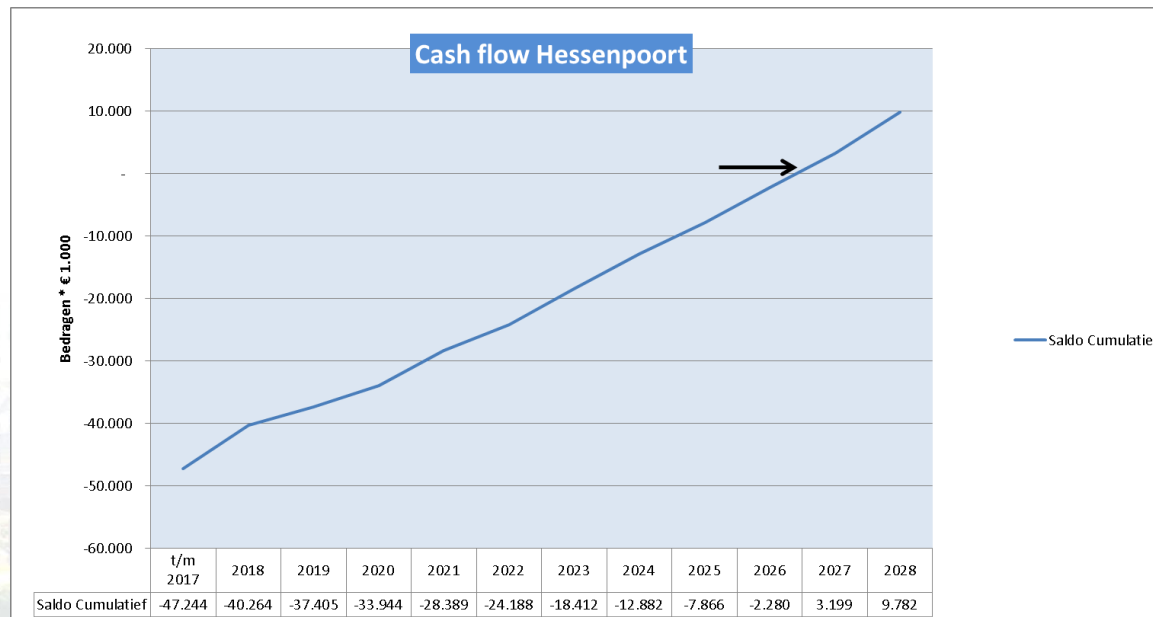
Voor de exploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar zijn risicobeperkende maatregelen toegepast, door sinds 2016 geen opbrengstenstijging meer te hanteren na de periode van 10 jaar. De op termijn winstgevende grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars geven bij de herziening een reëel beeld weer dat ze binnen een periode van 10 jaar winstgevend worden. Hiermee voldoen we 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. Deze argumentatie is meerdere keren onderwerp van overleg geweest met de accountant. De discussie met de accountant zit in de bewegingsvrijheid die de interpretatie van de aanscherpende regelgeving op dit onderdeel van de BBV biedt. Dit is aanleiding geweest om scherp in beeld te krijgen wat de situatie is na een fictieve periode (knip) bij 10 jaar. Voor beide projecten is de prognose dat ze binnen die periode winstgevend worden, dit met reële kaders. Ook bij de aanscherping van de richtlijn voor tussentijdse winstneming is dit onderwerp van gesprek. Het geheel wordt in paragraaf 2.3 en 2.4 nader toegelicht.



2.3 Hessenpoort

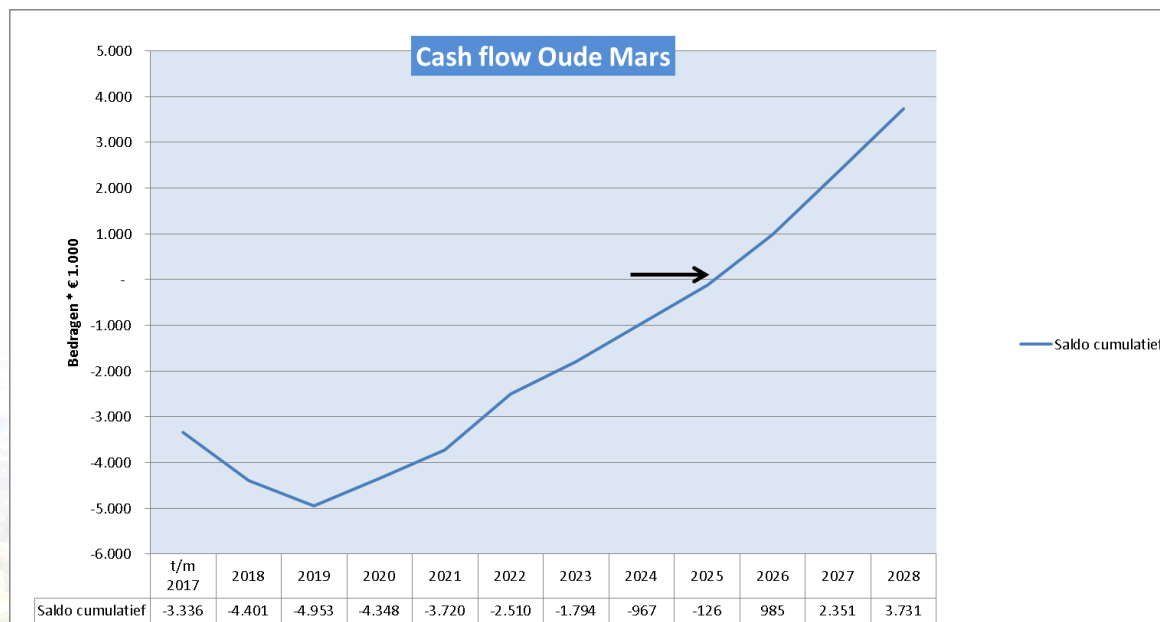
De herziening van Hessenpoort is uitgaande van de huidige prognoses vanaf 2027 winstgevend. Dat betekent dat de huidige boekwaarde van € 47,2 mln., waarbij een tussentijds winst in is opgenomen van € 6,1 mln. over 2017, de aankomende jaren snel zal afnemen en als gevolg van verkopen voor het eerst in 2027 positief zal worden en oploopt naar een winstverwachting bij 10 jaar in 2027 van € 3,2 mln. De tussentijdse winstnames beïnvloeden het omslagpunt. Dit zal jaarlijks worden gemonotord. Zie de grafiek Cash flow Hessenpoort hiernaast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3, waar een korte en bondige analyse wordt gegeven op het resultaat. Concluderend kan dus gesteld worden dat de gemeente het bedrijventerrein Hessenpoort, in relatie tot de BBV richtlijnen, als zodanig volledig in stand houdt aangezien er geen aanleiding is om extra (financiële)zekerheden in te bouwen. Er zijn zelfs indicaties dat op korte termijn om tot een beter resultaat voor de gronduitgifte te komen aangezien de kans bestaat dat de verkopen de prognose overstijgt.



2.4 Oude Mars

In februari 2018 is de raad geïnformeerd over de gedeeltelijke aanpassing van het stedenbouwkundig plan van het woningbouwproject Oude Mars. De huidige prognose bereikt in 2026 haar break even point en wordt winstgevend. Dit betekent dat de huidige boekwaarde van € 3,3 mln. door verkopen voor het eerst winstgevend wordt in 2026 en oploopt naar een winstverwachting bij 10 jaar in 2027 van € 2,4 mln. Zie de grafiek Cash flow Oude Mars hiernaast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3, waar een toelichting en analyse wordt gegeven op het resultaat. De tussentijdse winstnames beslissen het omslagpunt en dit wordt jaarlijks gemonitord.

Concluderend kan gesteld worden dat er voldoende beheersmaatregelen zijn om de langere looptijd van Oude Mars te handhaven.



2.5 Wet- en regelgeving winstname in Grondexploitaties

Het nemen van tussentijds winst uit grondexploitaties is onderdeel van de aanscherping van de BBV richtlijnen. Een van de wijzingen waarop vanuit de BBV richtlijnen door de Gemeente Zwolle op wordt geanticipeerd is de aanbeveling voor winstneming. Dit is vastgelegd en uitgewerkt in de Nota van Uitgangspunten MPV 2018. De Raad heeft hierover op 18 december 2017 een besluit genomen.

Besluitvorming Raad 18 december 2017:

“Jaarlijks bij het opstellen van de MPV wordt voor wat betreft tussentijdse winstneming zowel het voorzichtigheids-beginsel als het realiteitsbeginsel bij grond-exploitaties beoordeeld en afgewogen.”

Het gemeentelijk beleid is in 2012 vastgelegd in de richtlijn waarbij het voorzichtigheidsbeginsel als basis is uitgewerkt. De commissie BBV beveelt aan om bij het bepalen van winstneming tevens het realisatiebeginsel hierbij te betrekken. Met het besluit van de Raad van 18 december 2017 is een procesvoorstel afgesproken. Vanaf de MPV 2019 zou er jaarlijks, bij het bepalen van het MPV resultaat, een quick scan worden uitgevoerd naar de mogelijkheid voor winstneming bij de in uitvoering zijnde projecten. Deze aanbeveling was voor het eerst opgenomen in de paragraaf Grondbeleid bij de Begroting 2018 en was als kennisgeving aan de Raad gemeld (vooraankondiging).

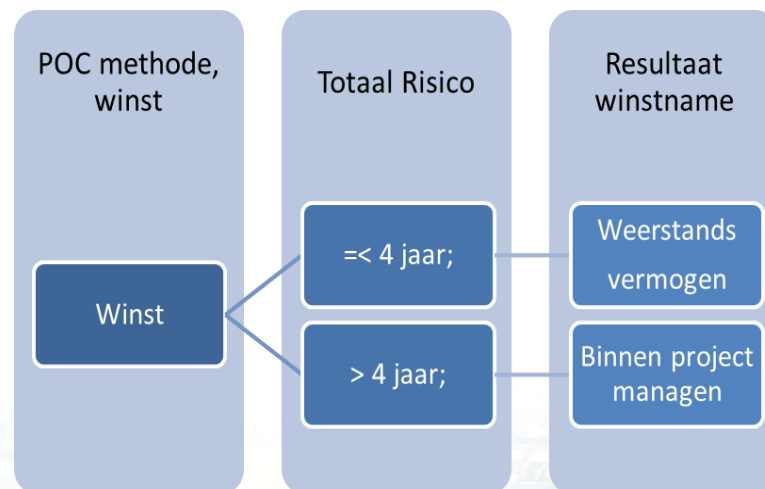
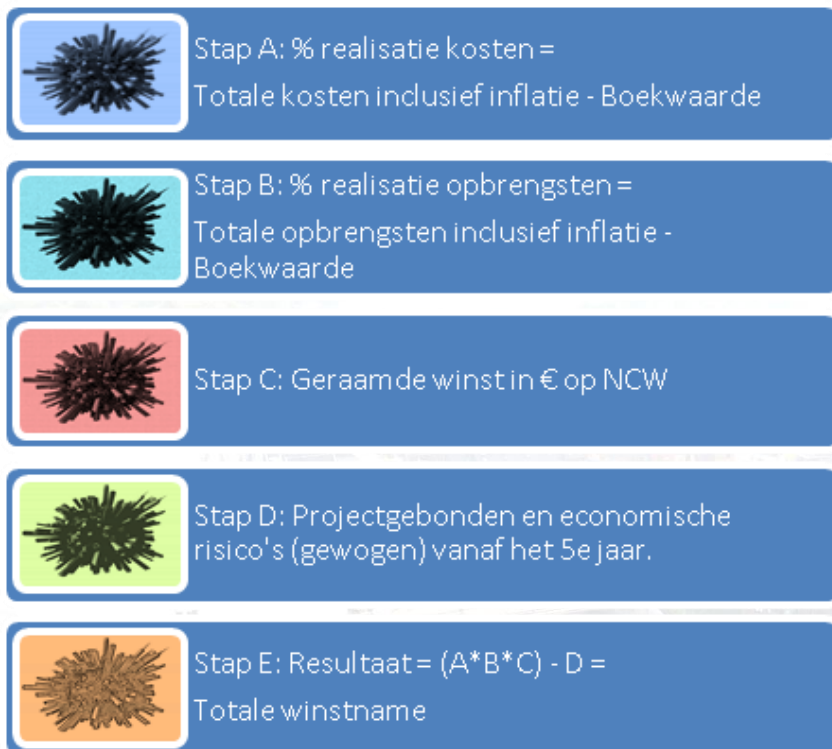
De afgelopen weken/maanden heeft er (landelijk) een verdieping op dit onderwerp plaatsgevonden, waardoor er jurisprudentie op de BBV richtlijn is ontstaan. Eind december 2017 heeft de accountant de directie hierop gewezen en op 15 januari 2018 hierover een siteletter uitgebracht. In deze siteletter wordt door de accountant duidelijk stelling genomen over winstneming en de advisering over de te nemen stappen. In deze toelichting op de jaarstukken leggen we de waarderings-grondslagen vast, waarbij de inzet is om het effect van de (meerjaren) begroting in beeld te brengen. Dit houdt in dat er alleen nog sprake is van toepassing van het realisatiebeginsel, de percentage of completion (POC) methode. Om tot deze berekening te komen houden we rekening met de wijze waarop gemeentelijk wordt omgegaan met de berekening van het risicoprofiel (periode van 4 jaar, conform de meerjarenbegroting): De berekening van de

tussentijds te nemen winst gaat volgens de formule en de stappen A t/m E, zoals in bijgevoegd overzicht op de volgende pagina is weergegeven:

In verband met de lange looptijd van sommige grondexploitaties, worden zowel de projectgebonden alsmede de economische gewogen risico's voor de totale duur van het project in beeld gebracht.

- De langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars moeten altijd binnen 10 jaar een minimaal sluitende grondexploitatie laten zien. Indien dit niet het geval is, dan zal de winstafdracht met het ontbrekende bedrag gecorrigeerd worden.
- De berekende risico's voor de grondexploitatie Hessenpoort gaan volgens de algemene gedragslijn voor het bepalen van het Weerstandsvermogen Vastgoed (als onderdeel van de Algemene Reserve).
- De economische risico's zoals vastgelegd in het besluit over de Nota van Uitgangspunten is de basis voor de berekening, echter de kans van optreden wordt voor de periode na het vierde jaar vastgesteld op 75%. Dat is op onderdelen hoger dan de economische risico's voor de periode van de eerste 4 jaar.

2.5.1 Te volgen stappen bij winstneming



In de tabel hieronder over de Economische risico's is de kans van optreden in beeld gebracht. De economische risico's voor de 1^e vier jaar zijn door de Raad als kader meegegeven voor de MPV 2018. Door de hogere onzekerheid in verband met de prognose voor de lange termijn treed er een mutatie in de kansberekening op, deze wordt verhoogd naar 75%.

Economische risico's	Kans	
	1 ^e 4 jaar	> 4 jaar
Planning	50%	75%
Rente	25%	75%
Kostenstijging	75%	75%
Opbrengstendaling	50%	75%

Zodra de winst is bepaald zal het totale risicoprofiel in twee gedeeltes uiteenvallen. Het berekende gewogen risico voor de periode van de eerste vier jaar zal, conform de bestendige gedragslijn, via het weerstandsvermogen van Vastgoed lopen. De overige gewogen risico's (vanaf jaar 5) worden binnen het project gemanaged en zijn in beeld gebracht als correctie op de berekening van de winstname (POC methode).

Bij de projecten Hessenpoort en Oude Mars zal elk jaar tevens de toets worden verricht of het complex binnen 10 jaar nog winstgevend wordt. Indien dit niet het geval is, dan wordt de tussentijdse winstneming hierop gecorrigeerd. Hiermee wordt voorkomen dat de looptijd van de complexen opnieuw ter discussie komt te staan.

2.6 Berekening winstname

De uitkomsten van de onder paragraaf 2.5 aangescherpte wet- en regelgeving en gewijzigd beleid voor winstname staan hieronder in de tabel opgenomen. Bij een aantal MPV projecten is tussentijdse winstneming ook daadwerkelijk van toepassing. Voor alle MPV projecten is er een analyse gemaakt van de projectgebonden risico's (ook voor de termijn na vier jaar) en is dit, indien van toepassing, als correctie meegenomen in de winstberekening. Dit is gebeurd bij de herziening van de complexen in deze MPV 2018 en de berekening van de Netto Contante Waarde (NCW) per 1-1-2018. Vervolgens is de boekwaarde per 31-12-2017 met het bedrag van de winstneming per project gecorrigeerd waardoor er een nieuwe boekwaarde ontstaat. Bij enkele projecten is er sprake van een voorlopige winstname, aangezien de risico's voor de periode na het vierde jaar hierop gecorrigeerd worden. Het betreft de projecten Kamperpoort met een eindjaar in 2022, Hessenpoort met 2042 en Stadshagen met eindjaar 2025.

Totaal winstname over 2017	NCW 1-1-2018	Winst percentage	Voorlopige winstname	Risico's na jaar 4 tot einde looptijd			Bedrag winstname
				Project	Economisch	Totaal	
MPV projecten							
53171 Kamperpoort	€ 2.719.991	69%	1.887.793	58.125-	-	58.125-	1.829.668
53133 Stinspoort	€ 390.697	84%	328.120	-	-	-	328.120
53289 Marslanden zuid	€ 1.010.020	63%	637.336	-	-	-	637.336
53337 Krasse Knarren	€ 705.432	74%	523.163	-	-	-	523.163
53313 Geert Grotestraat	€ 403	11%	43	-	-	-	43
53059 Noordereiland	€ 82.852	100%	82.597	-	-	-	82.597
53335 Wipstrikkeralle	€ 190.329	34%	65.049	-	-	-	65.049
53289 Hessenpoort	€ 63.614.494	28%	17.554.853	6.006.957-	5.493.666-	11.500.623-	6.054.230
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 822.881	0%	2.808	-	-	-	2.808
53119 Kraanbolwerk	€ 337.968	74%	248.945	-	-	-	248.945
53019 Stadshagen	€ 5.819.447	77%	4.493.128	670.595-	198.493-	869.088-	3.624.040
Totaal			€ 25.823.834	€ 6.735.677-	€ 5.692.158-	€ 12.427.836-	€ 13.395.999

Tabel: tussentijdse winstname

Bij de correctie op de winstname vallen vooral de projecten Hessenpoort en Stadshagen op, de projectgebonden risico's tot aan het einde van de looptijd worden op de volgende pagina nader toegelicht. Bij deze projecten is er niet alleen sprake van meerjarige economische risico's, ook de projectrisico's nemen toe als gevolg van de langere looptijd. Beleidsmatig worden de risico's voor een periode van vier jaar berekend en opgenomen ter bepaling van het weerstandsvermogen.

Projectrisico's Hessenpoort

- Doorbelasting van beleidsmatige en uitvoeringstechnische vastgoedkosten;
- Prijsdaling op de grexprijs;
- Planherziening als gevolg van voortschrijdend inzicht;
- Incourante restkavels bij de afronding van het project, waarbij de aanneming is dat het over de uitgifte van de laatste vijf jaar 5% van de opbrengsten niet gerealiseerd kan worden.

2.7 Wet- en regelgeving faciliterende projecten

Op het vlak van de faciliterende projecten heeft er tevens een wijziging plaatsgevonden in de verslaggevingsregels. Projecten waarbij sprake is van verhaalbare kosten in het kader van faciliterend grondbeleid moeten in de verslaggeving bij de jaarrekening onderscheiden worden van de projecten inzake het actieve grondbeleid c.q. de eigen gemeentelijke grondexploitaties. Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente zelf geen grond in haar bezit en voert niet zelf de grondexploitatie, maar gebeurt dit door de private ontwikkelaar. De kosten die de gemeente in dat kader maakt worden in zo'n geval verrekend, er is dus sprake van een vordering op een derde partij. Feitelijk schiet de gemeente kosten voor die later via een overeenkomst worden verhaald en moeten dan ook als vordering op de balans worden opgenomen. Na deze MPV worden alle MPV projecten op dit onderdeel opnieuw geanalyseerd en vervolgens gekwalificeerd als faciliterend grondbeleid of bouwgrond in exploitatie (BIE). Het kan dus inhouden dat er bestaande projecten moeten worden opgeknipt indien er sprake is van gemengde projecten. Met de actualisatie van de grondexploitaties voor de MPV 2018 is er een natuurlijk moment aangebroken om een gedegen analyse van alle projecten te maken en indien nodig een splitsing te formaliseren met bijbehorend raadsbesluit bij de eerstvolgende Nota van Uitgangspunten. Dit zal dan ook in 2018 plaatsvinden om zodoende de opschoning bij de jaarrekening 2018 te kunnen presenteren. In dat verband zijn alle nog lopende projecten inzichtelijk gemaakt, ook de complexen die in eerdere jaren onder het complex Nog uit te voeren projecten (NUTVW) zijn gebracht.

Projectrisico's Stadshagen

- Functioneren van rotondes;
- Programma woon-werkkavels lastig afzetbaar;
- Prijsdaling a.g.v. externe ontwikkelingen,
- Overlast door verkeerstoename;
- Watersysteem Breezicht, ontwerp en technische uitvoering.

2.8 Wet- en regelgeving Vennootschapsbelasting (Vpb)

De regelgeving heeft per 1 januari 2016 zijn intrede gedaan. De (fiscale) beginbalans voor alle grondexploitaties zijn opgesteld. Zowel de totale Vpb last als de bijbehorende risicoparaagraaf worden gepositioneerd en verantwoord binnen het programma 10 Algemene dekkingsmiddelen en paragraaf 2 weerstandsvermogen en risicobeheersing.



2.9 Financiële stand van zaken

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2018 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 grondexploitaties, de reserves en voorzieningen, de risico's en het weerstandsvermogen. In de volgende paragrafen zijn deze resultaten verder onderbouwd.

2.9.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf

In deze paragraaf wordt een samenvattend overzicht gegeven van de financiële positie van het grondbedrijf.

Resumé	Exploitatieresultaat			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2018	MPV 2017	verschil	
Resultaat grondexploitaties	€ -78.300.000	€ -82.300.000	€ 4.000.000	ongunstiger
Reserve Vastgoed:				
Stand reserves	€ -17.000.000	€ -15.000.000	€ -2.000.000	gunstiger
Stand voorzieningen	€ 16.200.000	€ 16.300.000	€ -100.000	gunstiger
Risico's vastgoedontwikkelingen	€ 8.800.000	€ 10.800.000	€ -2.000.000	gunstiger

Bovenstaande resultaten worden in de volgende paragrafen kort toegelicht. Een uitgebreide toelichting is terug te vinden in hoofdstuk 3 van dit document.

2.9.2 Resultaat grondexploitaties

Het resultaat van de grondexploitaties is welliswaar verslechterd met € 4,0 mln. tot een positief resultaat van € 78,3 mln., echter daarbij moet vermeld worden dat er in 2017 wel sprake is geweest van een tussentijdse winstname van € 13,4 mln. In hoofdstuk 3 worden de verschillen in resultaten per categorie toegelicht.

2.9.3 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed

Reserves en voorzieningen	MPV 2018	MPV 2017
Reserve Vastgoed (lopende rekening)	€ 17.048.000	€ 15.028.000
Voorziening Vastgoed (geormerkt geld tekortplannen)	€ 16.228.000	€ 16.320.000
Bestemmingsreserve Nniegg	€ -	€ -

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. De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2017 is € 17,0 mln. **positief**, bestaande uit de winstname van 13,4 mln, het afsluiten van complexen van € 2,5 mln. het resultaat van de lopende rekening ad € 1,0 mln. positief en het vrijvallen van de voorzieningen met € 0,1 mln. positief.

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 31 december 2017 is een totale voorziening gevormd van € 16,2 mln., bestaande uit een bedrag van € 1,1 mln. aan tekort complexen en € 15,2 mln. als voorziening voor de in voorraad zijnde gronden.

complexen met een voorziening	voorziening		
	MPV 2018	MPV 2017	verschil
53119 Kraanbolwerk	€ -	€ 298.000	€ -298.000
53283 Langenholterweg	€ -	€ 7.000	€ -7.000
53701 Kamperpoort	€ -	€ 638.000	€ -638.000
53345 De Tippe	€ 704.000	€ -	€ 704.000
53135 Westenholte Stins	€ 59.000	€ -	€ 59.000
53245 ABN prinsendoort	€ 200.000	€ -	€ 200.000
53247 Campus Windenheim	€ 136.000	€ -	€ 136.000
Totaal	€ 1.099.000	€ 943.000	€ 156.000

2.9.4 Risico's

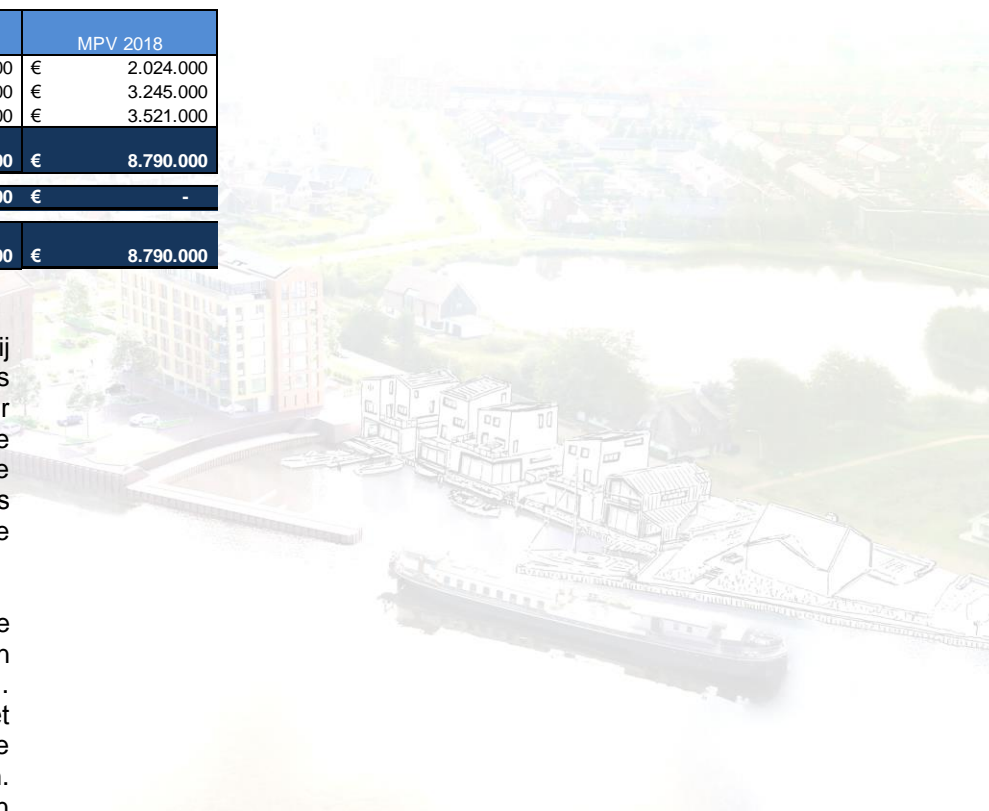
Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook forse risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden van de lopende exploitaties, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden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

Het risicoprofiel waarmee het weerstandsvermogen wordt berekend was vorig jaar € 7,6 mln. en dit jaar in totaal € 8,8 mln. Dit is € 1,1 mln. hoger dan bij de MPV 2017. Het verschil betreft dan ook vooral de risico's bij Hessenpoort die vanaf de MPV 2018, conform de algemene gedragslijn, meedoen in het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit.

Risico	MPV 2016	MPV 2017	MPV 2018
Economische risico's	€ 5.346.000	€ 3.665.000	€ 2.024.000
Projectgebonden risico's (rood)	€ 10.339.000	€ 3.047.000	€ 3.245.000
Projectgebonden risico's (oranje en groen)	€ 6.128.000	€ 4.113.000	€ 3.521.000
Totaal risicobedrag	€ 21.813.000	€ 10.825.000	€ 8.790.000
Totaal risicobedrag Hessenpoort (binnen project)	€ -4.393.000	€ -3.249.000	€ -
Totaal risicobedrag	€ 17.420.000	€ 7.576.000	€ 8.790.000

In verband met de gewijzigde BBV richtlijnen voor grondexploitaties, waarbij de tussentijdse winstneming bij projecten vanaf de MPV 2018 is opgenomen, is het ongewenst om het project Hessenpoort nog langer zelfstandig de risico's op te laten vangen. Om een heldere gedragslijn te behouden voor alle grondexploitaties en te voldoen aan de kaders uit de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen worden de risico's binnen Hessenpoort meegenomen bij het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit.

De gevoeligheidsanalyse van de economische risico's dalen ten opzichte van vorig jaar tot op een bedrag van € 2,0 mln. De parameters en wegensfactoren zijn bij de Nota van Uitgangspunten opnieuw vastgesteld. Er zijn wel specifieke risico's te benoemen die op dit moment (nog) niet financieel zijn te berekenen. Dit gaat dan vooral over de marktontwikkelingen, 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.



2.9.5 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. Het beleid voor het weerstandsvermogen gaat uit van de begrippen vereiste weerstandscapaciteit en aanwezige weerstandscapaciteit. In het overzicht hieronder is een korte omschrijving gegeven van de betekenis van deze begrippen.

Het berekende weerstandsvermogen in de MPV 2018 opgelopen tot een percentage van 96%. Dit betekent dat nagenoeg alle risico's gedekt kunnen worden uit de aanwezige beschikbare Weerstandsreserve vastgoedrisico's. In de tabel hieronder is een financiële weergave gegeven van bovenstaande begrippen.

Weerstandsvermogen:

De verhouding tussen de aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

Het risicobedrag dat periodiek bepaald wordt op basis van een inventarisatie en financiële vertaling van risico's .

Aanwezige weerstandscapaciteit:

Het vrij besteedbare geld dat de gemeente gereserveerd en beschikbaar

Aanwezige weerstandscapaciteit		Weerstandsvermogen
Weerstandsreserve vastgoedrisico's (concern)	€ 10.000.000	
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	€ 10.000.000	
Risico		113,8%
Economische risico's	€ 2.024.000	
Projectgebonden risico's (rood) 75%	€ 3.245.000	
Projectgebonden risico's (oranje) 50%	€ 3.017.000	
Projectgebonden risico's (groen) 25%	€ 504.000	
Totaal risicobedrag	€ 8.790.000	

Kernpunten en conclusies:

1. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 10,0 mln., wat ruim voldoende is om de gewogen risico's binnen de in uitvoering zijnde complexen op te kunnen vangen;
2. Er kan een storting plaatsvinden vanuit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Reserve van € 17,0 mln., zie de tabel onder paragraaf 2.9.3;
3. Alle projectgebonden en economische gewogen risico's, totaal € 8,8 mln. (voor de 1^e vier jaar) worden opgevangen door de weerstandscapaciteit;



3 Verwacht resultaat grondexploitaties

3.1 Complexen

Alle complexen zijn administratief ingedeeld aan de hand van 3 rubrieken. In de hiernaast gepresenteerde tabellen zijn ze zichtbaar gemaakt. Ten behoeve van de transparantie en de aanscherping van de BBV richtlijnen zijn ze in de tabellen hiernaast allemaal genoemd.

3.1.1 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 15 projecten. In 2017 zijn er twee woningbouw complexen toegevoegd, De Tippe en Breecamp Noord. Het betreft zelfstandige complexen met een eigen resultaat en besluitvorming.



Overzicht projecten IEGG

In Exploitatie Genomen Woningbouw

67	Oude Mars
119	Kraanbolwerk
129	Bagijneweide
133	Stinspoort
19/197	Stadshagen I en II
345	De Tippe
347	Breecamp Noord
283	Langenholterweg
337	Krasse knarren

In Exploitatie Genomen Bedrijvigheid

11	Marslanden Zuid
289/312	Hessenpoort

In Exploitatie Genomen Herstructurering

701	Kamperpoort
269	Vrolijkheid
313	Geert Groottestraat
335	Wipstrikkerallee

3.1.2 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. De voorbereidingskosten en de voorlopige dekking van de projecten wordt onder paragraaf 3.2.5 nader toegelicht.

3.1.3 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)

De meeste projecten in deze rubriek worden op korte termijn afgesloten. Voor de resterende werkzaamheden voor zowel de kosten als de opbrengsten zijn ze ondergebracht in het complex Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden (NUTVW). De BBV richtlijnen vragen op dit onderdeel ook verdere transparantie. De resultaten van de complexen moeten zelfstandig worden beoordeeld en indien van toepassing moet er een voorziening worden getroffen. Dit betekent dan ook dat er voor de complexen Westenholtte Stins, Prinsenpoort en Windesheim een voorziening moet worden getroffen, aangezien er sprake is van een negatief exploitatieresultaat. Dit wordt verder onder paragraaf 3.3.5 toegelicht.

Overzicht projecten

Toekomstige exploitaties

357	Hanzebad
351	Stilohal
339	Retail Voorsterpoort
355	Beers Stork

Overzicht projecten

Binnenkort af te sluiten complexen

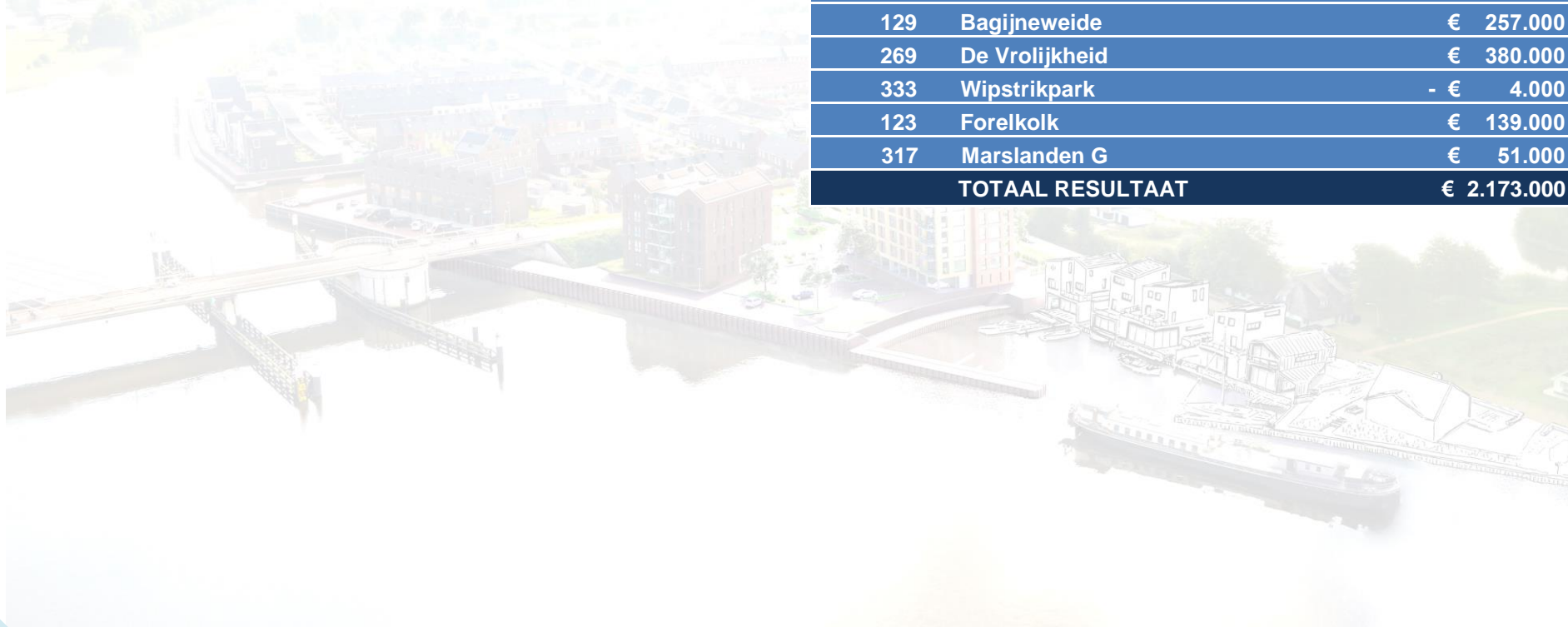
135	Westenholtte Stins
245	Prinsenpoort
321	Bos en Buitenplaatsen
323	Stadshagen I, fase 1
325	Stadshagen I, vlek 1
059	Noordereiland
247	Campus Windesheim

3.1.4 Afgesloten complexen

Gedurende het jaar is er veel werk verzet om de projecten nader te analyseren op inhoud en proces en af te ronden. Door deze actie zijn er een tiental projecten afgerond, zowel inhoudelijk als financieel. De financiële resultaten zijn hiernaast in de tabel weergegeven en gaan met een totaal positief resultaat van € 2.173.000 naar de Reserve Vastgoed en maakt onderdeel uit van het jaarresultaat. Voor sommige projecten is er in de Reserve Vastgoed nog een claim opgenomen, in totaal voor een bedrag van ca € 100.000.

Overzicht afgesloten projecten in 2017

		Resultaat
315	Zwolle zuid	€ 575.000
327	Kop Hanzeland	€ 125.000
331	Rood voor Rood	€ 235.000
319	Oosterenk	€ 415.000
129	Bagijneweide	€ 257.000
269	De Vrolijkheid	€ 380.000
333	Wipstrikkamp	- € 4.000
123	Forelkolk	€ 139.000
317	Marslanden G	€ 51.000
TOTAAL RESULTAAT		€ 2.173.000

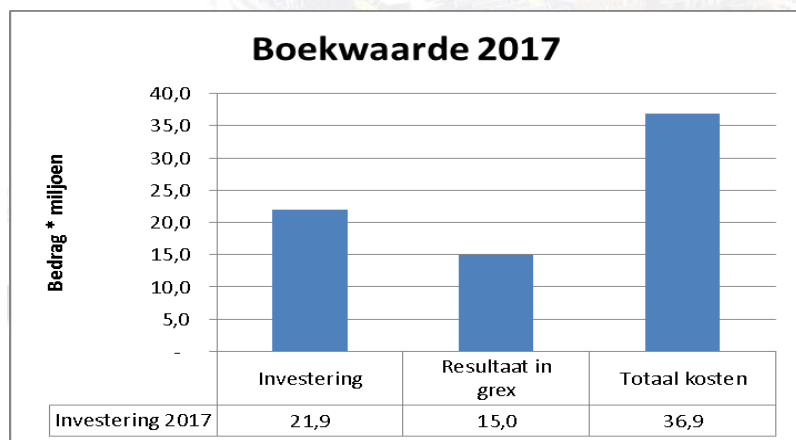


3.2 Financieel resultaat complexen

3.2.1 Totaal beeld

De boekwaarde is het afgelopen jaar fors afgenomen met € 18,1 mln.. Daarbij betreft het onderaan de streep een bedrag van € 3,1 mln. aangezien er, voor het afsluiten van het boekjaar 2017, een totaalboeking van de (tussentijdse) winstneming heeft plaatsgevonden van in totaal € 15,0 mln. Het betreft het 3^e jaar achtereen dat de boekwaarde met meer dan € 5,0 mln. afneemt. De boekwaarde van de portefeuille van alle in uitvoering zijnde complexen is € 60,9 mln. (zie tabel onder 3.2.3). In de tabel op de volgende pagina zijn de grootste mutaties zichtbaar gemaakt.

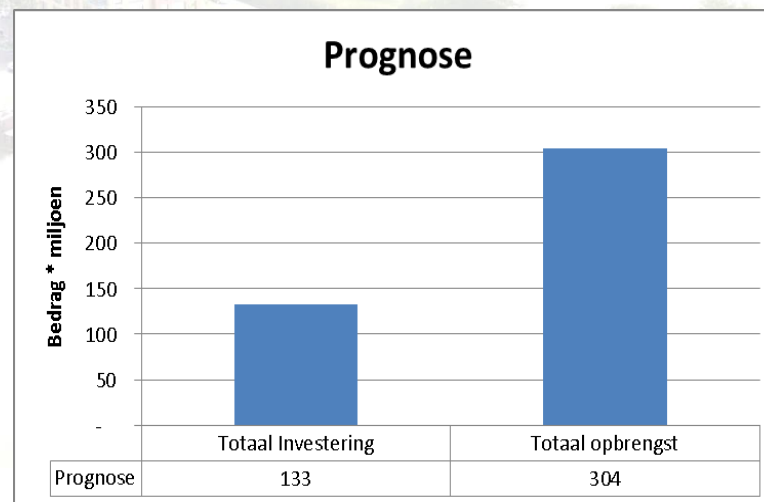
De afname van de boekwaarde heeft vooral te maken met de gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw en bedrijvigheid. De gronden van de complexen Stadshagen en Hessenpoort liggen al grotendeels bouwrijp, waardoor er op de korte termijn minder investeringen noodzakelijk zijn.



De nog te realiseren opbrengsten hebben bijna een factor 2,3 ten opzichte van de investeringen. Vorig jaar was die factor nog 2,5. De nog te realiseren nominale kosten nemen dit jaar licht toe, van 128 mln. in 2017 naar 132 mln. in 2018. Dit komt met name door het in exploitatie nemen van de complexen Breecamp Noord en De Tippe. In hoofdstuk 3.3 wordt per exploitatie ingegaan op de grootste mutaties.

Overzicht investeringen / opbrengsten in boekjaar 2017

Investering	€ 21.900.000
Resultaatsneming in exploitaties	€ 15.000.000
Totaal kosten	€ 36.900.000
Uitgifte bouwgronden	€ 37.800.000
Overige opbrengsten	€ 2.210.000
Totaal opbrengsten	€ 40.010.000
Saldo boekwaarde jaarschijf 2017	€ 3.110.000



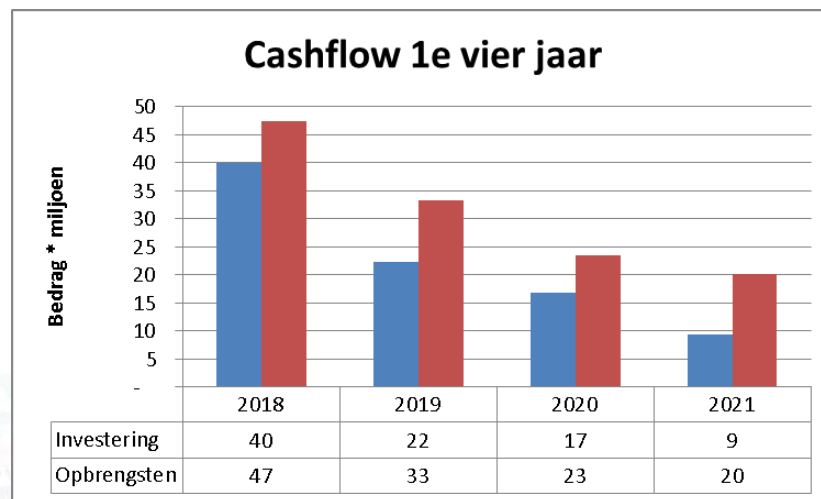
3.2.2 Cashflow

Het afgelopen jaar is ca. 65% van de geprognosticeerde investeringen van in totaal ca. 22 mln. gerealiseerd en 95% van de opbrengsten van in totaal ca. 38 mln.. 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. In de grafiek cashflow 1^e vier jaar is de prognose van de investeringen en de opbrengsten voor de begrotingsperiode van vier jaar in beeld gebracht. Daarin is waar te nemen dat de 1^e jaarschijf een fors hogere opbrengst laat zien. De verwachting is dat op het complex Hessenpoort een forse opbrengst zal plaatsvinden met een verkoopprognose van 11 ha.

Het investeringsvolume zal ook dit jaar te optimistisch zijn ingeschat, echter door professionalisatie in de checks and balances zal het percentage de aankomende jaren hoger worden. De verwachting is dat tussen de 70% en 80% van de prognose daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

3.2.3 Analyse resultaat

Het is niet eenvoudig om de jaarresultaten op macroniveau van de MPV met elkaar te vergelijken. Toch zullen we daar zeker een poging voor doen en waar mogelijk een abstracter beeld vormen. De analyse op complexniveau is er uiteraard en komt in de volgende paragrafen aan de orde. In de hieronder gepresenteerde tabel mutatie jaarschijf is op hoofdlijnen de beweging van het MPV resultaat te zien. De winstverwachting van de complexen is afgenomen met € 4,0 mln. op startwaarde. Daarbij moet rekening worden gehouden met een tussentijdse winstneming uit de complexen van ca. € 13,4 mln. en het resultaat van de afgesloten complexen van ca. € 2,5 mln. in totaal € 15,9 mln.



In exploitatie genomen gronden	boekwaarde	Nog te realiseren		Exploitatieresultaat	
		kosten	opbrengsten	Eindwaarde	Startwaarde
MPV 2018	€ 60.939.692	€ 132.623.162	€ 304.015.391	€ -120.753.498	€ -78.295.856
MPV 2017	€ 64.046.999	€ 128.229.060	€ 329.042.392	€ -136.766.333	€ -82.296.523
Mutatie	€ -3.107.307	€ 4.394.102	€ -25.027.001	€ 16.012.835	€ 4.000.667

Tabel: mutatie jaarschijf

3.2.4 Inleiding

Voor elk complex wordt een begroting opgesteld. Een grondexploitatie geeft inzicht in enerzijds de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten en anderzijds 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 1-1-2018) 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 exploitatie genomen gronden	boekwaarde per 1-1-2018	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			eind jaar
		kosten	opbrengsten	rente	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
Woningbouw								
53067 Oude Mars	€ 3.335.792	€ 10.726.880	€ 26.565.956	€ -1.121.528	€ -13.624.812	€ -9.169.108	winst	2037
53119 Kraanbolwerk	€ -4.800.684	€ 5.156.106	€ 320.975	€ -132.389	€ -97.942	€ -90.484	winst	2021
53133 Stinspoort	€ 1.029.477	€ 474.579	€ 1.593.037	€ 22.872	€ -66.109	€ -63.542	winst	2019
19/197 Stadshagen I en II	€ 11.522.532	€ 51.555.661	€ 66.264.458	€ 479.070	€ -2.707.195	€ -2.237.062	winst	2025
53345 De Tippe	€ 504.288	€ 1.199.282	€ 1.009.231	€ 114.400	€ 808.739	€ 704.057	verlies	2025
53347 Breecamp Noord	€ 3.547.866	€ 6.485.909	€ 17.373.262	€ -115.259	€ -7.454.746	€ -7.024.774	winst	2025
53283 Langenholterweg	€ 408.453	€ 753.759	€ 1.166.226	€ -1.081	€ -5.095	€ -4.896	winst	2019
53337 Krasse Knarren	€ -434.450	€ 253.455	€ -	€ -5.704	€ -186.699	€ -183.038	winst	2018
Subtotaal woningbouw	€ 15.113.274	€ 76.605.631	€ 114.293.145	€ 759.619	€ 23.333.859	€ 18.068.847	winst	
Bedrijventerreinen en kantoren								
53011 Marstrand Zuid	€ 56.679	€ 471.793	€ 916.183	€ -10.764	€ -398.475	€ -375.491	winst	2020
53021 Hessenpoort	€ 47.243.679	€ 47.518.184	€ 180.179.998	€ -9.374.380	€ -94.792.515	€ -57.778.962	winst	2042
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 47.300.358	€ 47.989.977	€ 181.096.181	€ 9.385.144	€ 95.190.990	€ 58.154.453	winst	
Herstructurering								
53701 Kamperpoort	€ 278.462	€ 3.943.837	€ 4.526.218	€ 136.955	€ 997.798	€ 903.736	winst	2022
53335 Wipstrikerallee	€ -17.380	€ 123.896	€ 236.008	€ -1.048	€ -130.540	€ -125.471	winst	2019
53313 Geert Grootestraat	€ -1.036.722	€ 1.046.648	€ -	€ -10.300	€ -374	€ -360	winst	2019
Subtotaal herstructurering	€ 1.332.564	€ 5.114.381	€ 4.762.226	€ 148.303	€ 1.128.712	€ 1.029.567	winst	
Totaal	€ 61.081.068	€ 129.709.989	€ 300.151.552	€ 10.293.066	€ 119.653.561	€ 77.252.867	winst	

3.2.5 In exploitatie genomen gronden

Deze complexen zijn onderverdeeld in de categorieën woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en herstructurering. In de tabel hiernaast is zichtbaar wat het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is van de 'In exploitatie genomen gronden'.

In het bijlagenboek is per complex een berekening opgenomen van het exploitatieresultaat. Daarin zijn de reeds gemaakte kosten en opbrengsten per 1-1-2018 opgenomen en wordt daarbij inzicht gegeven in de nog te maken kosten en opbrengsten per kosten- respectievelijk opbrengstensoort per jaar.

Kernpunten:

1. Het verwachte voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is op startwaarde € 77,3 mln. positief.
 Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 78,0 mln.

- Complexen met een verwacht negatief resultaat € 0,7 mln.
2. Voor de grondexploitatie De Tippe met een verwacht verlies wordt een voorziening getroffen van in totaal € 0,7 mln.
 3. De projecten Stadshagen en Hessenpoort laten een mutatie in de opbrengst zien van respectievelijk € 21,3 en € 20,5 mln.;
 4. Vorig jaar was de winstverwachting op startwaarde € 81,6 mln. De winstverwachting neemt dus af met € 4,3 mln., echter er heeft in 2017 wel een winstname plaatsgevonden vanuit grondexploitatie van € 15,9 mln; Nadere onderbouwing van dit bedrag is in paragraaf 2.6 te vinden.

Berekening startwaarde: "vertalen" van de waarde van het toekomstig exploitatieresultaat naar "wat het per 01-01-2018 waard is".

3.2.6 Binnenkort af te sluiten complexen

In de tabel hiernaast staan alle complexen genoemd die binnen afzienbare tijd kunnen worden afgesloten. Veel van de bijna afgesloten complexen waren de voorgaande jaren ondergebracht onder het complex Nog Uit te Voeren Werken. Deze projecten zijn nu, in verband met de aanscherping van de BBV richtlijnen m.b.t. tussentijdse winstneming, zelfstandig zichtbaar en leesbaar gemaakt. Dit betekent dat er bij verliesobjecten direct een voorziening wordt getroffen en dat er bij winstgevende projecten de jaarlijkse toets op tussentijdse winstname kan plaatsvinden. Het eindresultaat wordt bij de administratieve afsluiting ten gunste of ten laste van de reserve Vastgoed gebracht.

Binnenkort af te sluiten complexen	boekwaarde per 1-1-2018	Nog te realiseren		Exploitatieresultaat		eind jaar
		kosten	opbrengsten	Startwaarde	+ / -	
53059 Noordereiland	€ -63.154	€ 63.355	€ -	€ -377	winst	2018
53135 Westenholtte Stins	€ 14.913	€ 71.322	€ 26.500	€ 58.769	verlies	2020
53245 ABN prinsenpoort	€ -19.821	€ 226.159	€ -	€ 199.712	verlies	2022
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 570.657	€ 407.292	€ 1.864.268	€ -820.090	winst	2021
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 31.212	€ 329.414	€ 808.497	€ -428.185	winst	2019
53325 Stadshagen I, vlek 1	€ 10.674	€ 149.725	€ 355.658	€ -188.630	winst	2019
53247 Campus Windesheim	€ -685.857	€ 1.385.096	€ 528.106	€ 135.812	verlies	2021
Totaal af te sluiten complexen	€ 141.376-	€ 2.632.363	€ 3.583.029	€ 1.042.989-	winst	

Kernpunten:

1. Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 1.043.000 positief.
2. Voor een drietal complexen dient er een voorziening getroffen te worden, dat zijn Westenholtte Stins, Prinsenpoort en Windesheim, met een totaalbedrag van € 394.000. Deze zijn is deze MPV 2018 opgenomen.
3. Het verwachte positieve resultaat (prognose) komt daarmee op € 1.437.000, wat de aankomende jaren naar verwachting geleidelijk als winst kan worden genomen. Aan deze projecten hangen ook risicoprofielen, zodat resultaat en risico's met elkaar communiceren.

3.2.7 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)

Er zijn een drietal projecten in voorbereiding, waarvan verwacht wordt dat dit complexen met grondexploitaties gaan worden. Het betreft de projecten Hanzebad, Stilohal en de retail Voorsterpoort. De voorbereidingskosten van de Stilhal en de Hanzebadlocatie worden vooralsnog voorgefinancierd binnen het budget Incidentele Bestedingen. Bij project retail Voorsterpoort loopt de dekking via de reserve Voorsterpoort. Verder verwachten we dat de locatie Beers / Stork in het voorjaar van 2018 tot ontwikkeling gaat komen door het openen van een grondexploitatie.

3.2.8 Resumé financieel overzicht complexen

Paragraaf 3.2 wordt afgesloten met een samenvattend financieel overzicht van de complexen. Zoals weergegeven in de tabel hiernaast is het totaalresultaat van de complexen ten opzichte van de MPV 2017 met € 4,0 mln. gedaald tot een bedrag van € 78,3 mln. De grootste oorzaak zitten in de tussentijdse winstneming van € 13,4 mln. die in de boekwaarde is verwerkt. Ook het uit elkaar vlechten van het complex NUTVW in zelfstandige grexten beïnvloed het resultaat. Een voorbeeld hiervan is het complex Bos en Buitenplaatsen, waar nu een inschatting is gemaakt van de nog te realiseren kosten en opbrengsten met bijbehorende fasering. Dit was vorig jaar gesaldeerd opgenomen in het resultaat van het complex, waarbij de toekomstverwachting van de opbrengsten nog niet was ingerekend.

Toekomstige exploitaties waarvoor nog geen complex met grondexploitatie door de raad is vastgesteld, worden financieel niet meer binnen de MPV opgenomen. Dit geldt b.v. voor de voorbereidingskredieten voor de Stilohal en de Hanzebadlocatie. Deze kosten worden óf direct ten laste van het jaarresultaat worden genomen óf de dekking zal (al dan niet tijdelijk) via andere dekkingsbronnen moeten plaatsvinden.

In paragraaf 3.3 worden de verschillen verder verklaard, waarbij ingegaan wordt op de individuele grondexploitaties.

Resumé	Exploitatieresultaat			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2018	MPV 2017	verschil	
In exploitatie genomen gronden	€ 77.300.000-	€ 81.400.000-	€ 4.100.000	ongunstiger
Binnenkort af te sluiten complexen	€ 1.000.000-	€ 900.000-	€ 100.000-	gunstiger
Toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -	neutraal
Totaal	€ 78.300.000-	€ 82.300.000-	€ 4.000.000	ongunstiger



3.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2017 en de MPV 2018. De parameters en programmatische aanpassingen zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2018 zijn evenals de laatste inzichten doorvertaald naar de complexen.

In paragraaf 3.3.1 tot en met 3.3.5 worden de verschillen per project verklaard.

Kernpunten:

1. Voor een aantal projecten geldt dat de fundamentele wijzigingen tussentijds met de raad zijn gedeeld. Dat geldt o.a. voor het project Kamperpoort en Oude Mars.
2. De nieuwe complexen De Tippe en Breecamp Noord zijn in exploitatie genomen.
3. Bij de herziening in het kader van de MPV 2018 zijn voorafgaand voor alle projecten een aantal uitgangspunten vastgesteld, zijnde de grondprijzen, programma's en parameters (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging).
4. De toekomstige grondexploitatie Beers / Stork is in procedure.
5. De nieuwe BBV richtlijnen op het gebied van tussentijdse winstname zijn in de complexen doorgevoerd.

3.3.1 Analyse resultaten woningbouw

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2018	MPV 2017	Vershil	
Woningbouw				
53067 Oude Mars	€ 9.169.108-	€ 7.177.139-	€ 1.991.969-	gunstiger
53119 Kraanbolwerk	€ 90.484-	€ 298.123	€ 388.607-	gunstiger
53129 (X) Bagijnweide	€ -	€ 226.133-	€ 226.133	ongunstiger
53133 Stinspoort	€ 63.542-	€ 367.907-	€ 304.365	ongunstiger
19/197 Stadshagen I en II	€ 2.237.062-	€ 753.795-	€ 1.483.267-	gunstiger
53345 De Tippe	€ 704.057	€ -	€ 704.057	ongunstiger
53347 Breecamp Noord	€ 7.024.774-	€ -	€ 7.024.774-	gunstiger
53283 Langenholterweg	€ 4.896-	€ 6.858	€ 11.754-	gunstiger
53337 Krasse Knarren	€ 183.038-	€ 847.958-	€ 664.920	ongunstiger
Subtotaal	€ 18.068.847-	€ 9.067.951-	€ 9.000.896-	gunstiger

Oude Mars

In februari 2018 is de raad geïnformeerd over de gevolgen van de nieuwe verkaveling waarin 102 kavels worden geprojecteerd. De extra kosten van de nieuwe verkaveling worden grotendeels goedge maakt door de extra

opbrengsten. Dat het resultaat ten opzichte van de MPV 2017 daarentegen met 2,0 mln. stijgt wordt voornamelijk veroorzaakt door wijziging van de inflatieparameters van met name de opbrengsten. Ten opzichte van de MPV 2017 dalen de gewogen risico's met € 1,0 mln. Dit is met name te danken aan de nieuwe verkaveling waardoor het opbrengst/verkavelingsrisico met € 1,3 mln. afneemt. Daarentegen stijgen de risico's als gevolg van vandalisme gevoelige geluidsschermen en een onveilige verkeerssituatie met € 0,3 mln.

Kraanbolwerk

Ten opzichte van de MPV 2017 laat Kraanbolwerk een minder negatief resultaat zien van circa € 390.000 en laat de exploitatie een verwacht overschot zien van € 90.000. Dit verschil wordt met name veroorzaakt doordat de sanering van de tweede fase waarvoor de raad in 2014 o.a. extra middelen ter beschikking stelde meeviel ter grootte van € 380.000. Daarnaast is ook een bijdrage ontvangen van de projectontwikkelaar in de saneringskosten van € 175.000. Tezamen met extra renteopbrengsten van de projectontwikkelaar, lagere kosten voor remmingswerken en plankosten kan eveneens € 80.000 vrijvallen. Door deze meevallers van in totaal € 636.000 kan een tussentijdse winstname plaatsvinden van ca. 250.000. Het resultaat op startwaarde wijzigt met € 390.000. Als gevolg van de lagere saneringskosten en afname van fase 3 kunnen eveneens de bijbehorende risico's vervallen waardoor de gewogen risico's met € 505.000 afnemen.

Bagijnweide

In 2017 zijn de laatste woonrijp werkzaamheden uitgevoerd. Eind 2017 is het project afgesloten met een voordelig resultaat van € 257.000 en dat is € 31.000 positiever. Het verbeterde resultaat wordt veroorzaakt door lagere resterende kosten en het vrijvallen van de post onvoorzien.

Stinspoort

Het eindresultaat in de MPV 2018 (voor winstneming) is € 0,39 mln. voordelig. Het resultaat is ten opzichte van de MPV 2017 licht gestegen. In plaats van het realiseren van het bedrijfsverzamelgebouw en de 4 woonwerkkavels aan de Voorsterweg worden 6 kavels gerealiseerd voor 4 vrijstaande woningen en 2 kavels voor een 2-onder-1-kap. Per eind 2017 resteren er voor de periode tot en met 2019 nog 7 kavels. Eind 2017 is het resultaat afgenomen naar een bedrag van € 0,06 mln. als gevolg van winstneming voor een bedrag van € 0,33 mln..

Stadshagen I en II

In 2017 is de grondexploitatie Stadshagen uitgesplitst naar Breezicht-Zuid en overige deelgebieden. Breezicht-Zuid is een nieuw te ontwikkelen plandeel en kenmerkt zich door verhoogd gelegen buurtschappen in het landschap, minder verstedelijkt en minder programma dan conform de prognose bij de MPV 2017. Het aantal woningen is gedaald met 258 woningen (van 1.455 woningen bij de MPV 2017 naar 1.197 woningen).

Het resultaat is (voor winstname) met € 5,1 mln. verbeterd: van € 0,7 mln. positief naar € 5,8 mln. positief. Vervolgens heeft er conform de BBV richtlijn een tussentijdse winstname plaatsgevonden van € 3,6 mln., waardoor het resultaat op NCW is vastgesteld op € 2,2 mln.. De toelichting over de verbetering van het resultaat met € 1,5 mln. is als volgt, waarbij de grootste posten zijn benoemd;

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken vallen ten opzichte van de ramingen mee. Aanbestedingsvoordelen en de verdieping met civiel technische ramingen i.p.v. normbedragen geven een voordeel van in totaal € 1,9 mln. In de plankosten en de onvoorzienbare kosten hebben positieve bijstellingen plaatsgevonden met een totaalbedrag van € 5,5 mln.

Het dalende aantal woningen in Breezicht kan de stijgende opbrengsten per woning niet geheel goedmaken. De prognose van de grondopbrengsten daalt met € 2,2 mln. Bij de voorzieningen is het opbrengend vermogen van de zandwinning verlaagd en er is één voorziening doorgeschoven naar deelgebied De Tippe. In Scholtensteeg is rekening gehouden met de nieuwe positionering van de voorzieningenkavels waardoor in totaal de opbrengsten voor de voorzieningen dalen met € 3,0 mln.

De gewogen risico's stijgen met € 1,0 miljoen. Van € 4,5 miljoen in 2017 naar € 5,5 miljoen in 2018. De stijging wordt veroorzaakt door verminderde belangstelling voor gronden Breezicht door externe factoren en overig Breezicht voor € 2,2 mln. Er is een afname van het risico in Scholtensteeg door een nieuwe visie met ca. € 0,8 mln. Door verbeterde marktontwikkeling is er een aframing van het risico van de verkoop van dure woningen met € 0,15 mln. Het risico van de zandwinning is nu verwerkt in de grondexploitatie ad. € 0,25 mln.

De Tippe

In 2017 is de eerste grondexploitatie geopend voor Tippe. Het betreft een kleine voorzieningen ontwikkeling, waar een basisschool en een voorzieningenkavel beoogd zijn. In tegenstelling tot 2018 is bij de eerste grondexploitatie is het tekort ten laste gebracht van het complex Stadshagen. De ontsluitingskosten voor een kleine ontwikkeling zijn relatief hoog, waardoor het plan sluit met een tekort van € 704.000 en is € 226.000 negatiever dan 2017. Het verslechterde resultaat wordt veroorzaakt door hogere plankosten voor de start van de ontwikkeling van de gehele Tippe en een bijdrage voor aanpassing van de Hasselterweg.

Breecamp Noord

In april 2017 is, bij raadsbesluit, de eerste grondexploitatie geopend voor Breecamp-Noord. In Breecamp-Noord worden 200 woningbouwkwavels voorzien. De uitgifte vindt plaats in de jaren 2018 en 2019. Naar verwachting kan het complex in 2020 worden afgesloten. Het plan sluit met een overschot € 0,7 mln en is ca € 290.000 positiever dan de besluitvorming in 2017. Het verbeterde resultaat wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de verbeterde parameter opbrengstenstijging.

Langenholterweg

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. De locatie Langenholterweg is een binnenstedelijk, vervuilde locatie. De aankoopbesprekingen van een deel van de locatie verlopen moeizaam. Daarvoor zijn extra plankosten opgenomen. Tevens krijgt het complex een hogere bijdrage van Geert Grootestraat. Het complex sluit met een neutraal resultaat en € 12.000 positiever dan de MPV 2017.

Krasse Knarren

Het project Krasse Knarren is een woningbouwontwikkeling voor de leeftijdsgroep 50+. In 2017 zijn de gronden uitgegeven en is gestart met het woonrijpmaken. Naar verwachting kan het project in 2018 worden afgerond. Het complex sluit, na tussentijdse winstname in 2017 van € 523.000 met een voordelig resultaat van € 183.000. In totaal komt het positieve resultaat uit op € 706.000. De kosten van voorbereiding en toezicht en het bouw- en woonrijpmaken nemen af. Nu zijn de kosten van grondinbreng van € 165.000 wel meegenomen.

3.3.2 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2018	MPV 2017	Verschil	
Bedrijventerreinen en kantoren				
53011 Marslanden Zuid	€ 375.491-	€ 909.305-	€ 533.814	ongunstiger
53021 Hessenpoort	€ 57.778.962-	€ 71.339.570-	€ 13.560.608	ongunstiger
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 58.154.453-	€ 72.248.875-	€ 14.094.422	ongunstiger

Marslanden Zuid

Het voordelig exploitatieresultaat van het project Marslanden Zuid is € 0,38 mln. Het resultaat is gedaald met circa € 0,53 mln. in vergelijking met vorig jaar. De daling van het resultaat wordt veroorzaakt door een winstname van € 0,64 mln. De kosten binnen het project zijn gedaald als gevolg van nadere uitwerking van de nog uit te voeren werkzaamheden (woonrijp maken). De opbrengsten binnen de exploitatie zijn onveranderd.

Hessenpoort

Het exploitatieresultaat van het project Hessenpoort is € 57,78 mln. positief. Het resultaat is met € 13,56 mln. gedaald. Het project is als gevolg van de gerealiseerde uitgifte en de uitgifteprognose verkort met één jaar tot 2042. Binnen de exploitatieberekening zijn wijzigingen aangebracht die op nominale waarde de volgende effecten hebben; Als gevolg van BBV-regelgeving is een tussentijdse winst genomen van € 6,05 mln. waardoor het financieel resultaat van het project daalt. De totale verwachte opbrengst is afgenomen met € 1,76 mln. als gevolg van het verwerken van de gerealiseerde verkopen en aanpassingen in de verkaveling. Op basis van het raadsbesluit van 13 februari 2018 is aanvullend budget van circa € 3,0 mln. opgenomen voor het programma Bereikbaar Hessenpoort. Tot slot stijgen de kosten door periodieke actualisatie van de ramingen en het matenplan met € 0,89 mln. De aanpassing van de parameters voor rente, kostenstijging, opbrengstenstijging en aanbesteding conform de nota van uitgangspunten MPV 2018 zorgen voor daling van het resultaat van het project. Het risicoprofiel van het project is financieel nagenoeg ongewijzigd.

3.3.3 Analyse resultaten herstructurering

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2018	MPV 2017	Verschil	
Herstructurering				
53701 Kamperpoort	€ 903.736-	€ 638.227	€ 1.541.963-	gunstiger
53269 (X) Vrolijkheid	€ -	€ 480.497-	€ 480.497	ongunstiger
53335 Wipstrikerallee	€ 125.471-	€ 180.319-	€ 54.848	ongunstiger
53313 Geert Grootestraat	€ 360-	€ 70.884-	€ 70.524	ongunstiger
Subtotaal herstructurering	€ 1.029.567-	€ 93.473-	€ 936.094-	gunstiger

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. € 1,9 mln. nadelig. Na verevening met de grondexploitatie Kamperpoort-Midden ad € 4,6 mln. voordelig bedraagt het exploitatieresultaat Kamperpoort in de MPV 2018 ca. € 2,7 mln. voordelig (NCW). Ten opzichte van de MPV 2017 (€ 0,6 mln. nadelig) is het resultaat sterk verbeterd met € 3,3 mln.

Katwolderplein: de grondexploitatie Katwolderplein is in 2017 tussentijds geactualiseerd door wijzigingen in het programma van de deexploitatie voor bouwblok C. Het exploitatieresultaat Katwolderplein is verbeterd met ca. € 3,2 mln. euro als gevolg van een ander programma met meer grondopbrengsten (meer appartementen), een versnelling van gronduitgifte met als gevolg minder plankosten en een rentevoordeel en een geactualiseerde civiel technische raming.

Brandweerkazerne: de grondexploitatie Brandweerkazerne is eveneens in 2017 tussentijds geactualiseerd door wijzigingen in het programma van de deexploitatie. Het exploitatieresultaat Brandweerkazerne is verbeterd met ca. € 0,3 mln. euro als gevolg van o.a. een ander programma met meer grondopbrengsten, bijdragen van deltaWonen en de Versnellingsactie.

Overige deexploitaties: binnen andere deexploitaties is nog sprake van kleine nadelen door o.a. lagere bijdragen van derden, ca. € 0,2 mln..

Eind 2017 heeft winstneming plaatsgevonden voor een bedrag van € 1,8 mln. waardoor het resultaat afgenomen is naar een bedrag van € 0,9 mln. (NCW).

3.3.4 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Vrolijkheid

Medio 2017 heeft de laatste afname van bouwgrond plaatsgevonden binnen het contract. De werkzaamheden aan het openbaar gebied zijn gereed en het is nu wachten op bebouwing. Er zijn in 2017 nog financieringskosten doorbelast en naijlende kosten t.b.v. het openbaar gebied. Het complex kan worden afgesloten met een resultaat van € 380.000 positief. Dit bedrag is toegevoegd aan de Reserve Vastgoed.

Wipstrikkeralle

De locatie Wipstrikkeralle 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 Centuurbaan. De verkoop van de kavel is met één jaar vertraagd. Bij de kosten zijn hogere kosten geraamd voor het vermarkten van de kavel en een lager bedrag voor onvoorzien. Het resultaat van de tussentijdse winstname is € 65.000, waardoor de mutatie per saldo € 10.000 gunstiger wordt.

Geert Groottestraat

Het project Geert Groottestraat (commerciële voorzieningen) is gekoppeld aan het project Langenholterweg (woningbouw). Het betreft een zoet-zuur constructie. Het voordelige resultaat van de Geert Groottestraat wordt ingezet voor de nadelige resultaat van de Langenholterweg. De locatie Langenholterweg is een binnenstedelijk, vervuilde locatie. Het complex sluit met een neutraal resultaat en € 70.000 negatiever t.o.v. de MPV 2017. In lijn met het oorspronkelijke raadsbesluit is in 2017 het gehele positieve saldo van het complex overgedragen aan het complex Langenholterweg.

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2018	MPV 2017	verschil	
53059 Noordereiland	€ -	€ -287.000	€ 287.000	ongunstiger
53123 (X) Forelkolk	€ -	€ -64.000	€ 64.000	ongunstiger
53135 Westenholte Stins	€ 59.000	€ 53.000	€ 6.000	ongunstiger
53245 ABN prinsenpoort	€ 200.000	€ 168.000	€ 32.000	ongunstiger
53287 (X) Wijthmenerplas, marktselectie	€ -	€ -5.000	€ 5.000	ongunstiger
53315 (X) Zwolle Zuid restant	€ -	€ -531.000	€ 531.000	ongunstiger
53317 (X) Marslanden G, restant	€ -	€ 89.000	€ -89.000	gunstiger
53319 (X) Oosterenk	€ -	€ -631.000	€ 631.000	ongunstiger
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ -820.000	€ 601.000	€ -1.421.000	gunstiger
53323 Stadshagen I, fase 1	€ -428.000	€ 43.000	€ -471.000	gunstiger
53325 Stadshagen I, vek 1	€ -189.000	€ 12.000	€ -201.000	gunstiger
53327 (X) Kop Hanzeland 1 restant	€ -	€ -117.000	€ 117.000	ongunstiger
53331 (X) Rood voor Rood restant	€ -	€ -11.000	€ 11.000	ongunstiger
53333 (X) Wipstrikkpark	€ -	€ 5.000	€ -5.000	gunstiger
53247 Campus Windesheim	€ 136.000	€ -206.000	€ 342.000	ongunstiger
Totaal af te sluiten complexen	€ -1.042.000	€ -881.000	€ -161.000	gunstiger

Noordereiland

Het exploitatie Noordereiland bevindt zich in een afrondende fase en is budgettair neutraal. Ten opzichte van de MPV 2017 lijkt het alsof het resultaat is verminderd met € 280.000, maar dit wordt veroorzaakt door de winstname in dit project. Vermindering van de kosten van het saneringsbudget, kabels en leidingen en het oppakken van de motie "kus noordereiland wakker" in de strategische agenda zorgen voor ca. € 100.000 minder kosten. Deze besparing alsmede de winstname van € 380.000 aan de Reserve Vastgoed zorgen voor de wijziging van het resultaat. Omdat het project bijna is afgerond bedraagt het projectgebonden risico nog maar € 20.000, dit ten behoeve van mogelijke juridische- en/of onderhandelings ondersteuning.

Westenholte Stins

De grondexploitatie laat een tekort zien van € 59.000. Dit is een stijging van het tekort met € 5.000 tov de MPV 2017. Dit verschil wordt vnl. veroorzaakt vanwege de lange duur om te komen tot een anterieure overeenkomst en de ingeschatte kosten voor het ramen van een bodem geschiktheidsverklaring. De risico-analyse is met € 68.000 toegenomen als gevolg van autonome ontwikkelingen.

Prinsenpoort

De exploitatie laat een nadelig resultaat zien van ca. € 200.000. Ten opzichte van de MPV 2017 is dit een verslechtering van € 32.000,-. Verlenging van de looptijd en daarbij behorende kosten, als ook het in meerdere fasen transporteren van de openbare ruimte naar de gemeente is hiervan de oorzaak. Gezien de stadium van dit project is geen risico-rapportage meer nodig.

Bos en Buitenplaatsen

Ten opzichte van de gehanteerde systematiek bij de MPV 2017, waarbij uit voorzichtigheidsprincipe enkel de plankosten in het project waren opgenomen, zijn nu zowel alle te maken kosten als de te maken opbrengsten meegenomen, waardoor het resultaat ten opzichte van de MPV 2017 met € 1,4 mln. stijgt tot € 0,82 mln. voordelig. Daar staat wel tegenover dat nu ook € 0,7 mln. aan gewogen risico's zijn opgenomen o.a. over het uitgifterisico van de kavels. De kavels staan al lang in de verkoop. Scenariostudie over de mogelijkheden in 2018/2019 bij tegenvallende verkoop kan een van de opties zijn.

Stadshagen I, fase 1

Deze locatie betreft de laatste voorzieningskavel van Stadshagen 1^e fase. De gemeente heeft voor deze kavel een reserveringsovereenkomst gesloten. Naar verwachting wordt de kavel in 2019 uitgegeven. In de MPV 2018 zijn voor het eerst de opbrengsten geraamd en een globale kosteninschatting opgenomen. Het complex sluit met een voordelig resultaat van € 428.000.

Stadshagen 1, vlek 13 – De Hoven

Deze locatie betreft de laatste woningbouwkavel van Stadshagen vlek 13 voor 5 woningen. De uitgifte van deze kavel verloopt moeizaam. Naar verwachting wordt de kavel in 2019 uitgegeven. In de MPV 2018 zijn voor het eerst de opbrengsten geraamd en een globale kosteninschatting opgenomen. Het complex sluit met een voordelig resultaat van € 189.000.

Campus Windesheim

Het complex laat een tekort zien van € 136.000,-. Een verschil van ca. € 341.000 t.o.v. de MPV 2017. Dit wordt veroorzaakt doordat i.t.t. voorgaande jaren de kosten voor de aanpassing voor de kruising Burgemeester van Walsumlaan en Pilotenlaan nu conform het raadsbesluit van 2010 zijn verwerkt. De gewogen risico's nemen met € 98.000 toe. Als risico is opgenomen dat enkel de toename van het wijkverkeer de oorzaak

is van aanpassing voor de kruising van de Burgemeester van Walsumlaan en Pilotenlaan. Er is dan geen toerekening van kosten mogelijk. Dit was vorig jaar niet volledig inzichtelijk, aangezien het resultaat gesaldeerd werd binnen het complex NUTVW. Dit enigszins slapende project is nu financieel goed in beeld (check and balance).

3.3.5 Analyse resultaten afgesloten exploitaties

Forelkolk

Na overeenstemming met de koper heeft het 8 jaar geduurd om tot daadwerkelijke uitgifte over te gaan en in 2017 heeft de grondoverdracht plaatsgevonden. Tevens zijn de kosten voor woonrijpmaken in 2017 afgerond. Eind 2017 is het project afgesloten en het voordelig resultaat van € 139.000 is naar de Reserve Vastgoed geboekt. Dit bedrag is € 74.000 positiever dan de MPV 2017. Het verbeterde resultaat wordt veroorzaakt door lagere resterende kosten en het vrijvallen van de post onvoorzien.

Zwolle zuid

Bij de Nota van uitgangspunten 2018 is de raad gevraagd te besluiten de grondexploitatie Zwolle Zuid af te sluiten. De werkzaamheden aan de Energieweg zijn afgerond en de kavels van de Hollewandseweg zijn (met bestemming groen/sport) overgebracht naar Materiële Vaste Activa (MVA). Door de grondexploitatie in 2017 af te sluiten is het voordelig resultaat van € 575.000 overgeboekt vanuit het complex Nog Uit te Voeren Werken naar de Reserve Vastgoed.

Oosterenk-Watersteeg

Deze locatie voorziet in kantoor ontwikkelingen. In 2017 hebben nagenoeg alle resterende kavels een tijdelijke functie (10 jaar) gekregen voor parkeren en semi-permanente huisvesting. De huuropbrengsten worden geadmisteerd bij de verhuurde gronden. Tevens zijn de laatste woonrijpmaakwerkzaamheden uitgevoerd. Eind 2017 is het complex afgesloten met een voordelig resultaat van € 415.000.

Kop Hanzeland

De nog twee percelen gronden in dit gebied zijn overgedragen naar de Materiele Vaste Activa (MVA). Door de exploitatie in 2017 af te sluiten is het voordelig resultaat van € 125.000 overgeboekt vanuit het complex Nog Uit te Voeren Werken naar de Reserve Vastgoed.

Rood voor Rood

In 2017 heeft de ontwikkelaar zijn laatste betalingsverplichtingen aan de gemeente voldaan. Eind 2017 is het project afgesloten met een voordelig resultaat van € 235.000.

Wipstrikpark

Wipstrikpark betreft een private woningbouwontwikkeling. De gemeentelijke kosten zijn privaatrechtelijk verhaald. Eind 2017 is het project afgesloten met een nadelig resultaat van € 4.000.



3.4 Financieel resultaat gronden Materiële Vaste Activa (MVA)

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van 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.

3.4.1 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 tabel hiernaast zijn de mutaties financieel weergegeven en is de boekwaarde per 31-12-2017 in de laatste kolom zichtbaar.

Project	Stand per 1-1-2017			Mutaties 2017		Stand per 31-12-2017		
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²
Toekomstige grondexploitaties								
48100021 Toekomstige exploitaties	€ 16.859.182	169.415	€ 99,51	€ 140.124	2.017	€ 16.999.305	171.432	€ 99,16
0 rubriek stellig voornemen	€ 22.096.308	1.271.708	€ 17,38	€ 3.481.300-	281.548-	€ 18.615.008	990.160	€ 18,80
Totaal Nnieg-gronden	€ 38.955.490	1.441.123	€ 27,03	€ 3.341.177-	-279.531	€ 35.614.313	1.161.592	€ 30,66
Strategisch grondbezit								
48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 6.345.296	2.335.941	€ 2,72	€ 66.073-	19.180-	€ 6.279.223	2.316.761	€ 2,71
48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 652.544	953.215	€ 0,68	€ 12.891-	2.246-	€ 639.653	950.969	€ 0,67
48100033 Diverse bezittingen	€ 718.832	18.006	€ 39,92	€ 504.787-	5.546-	€ 214.046	12.460	€ 17,18
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ 14.730	7.365	€ 2,00	€ -	-	€ 14.730	7.365	€ 2,00
48100038 Dijklanden	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05	€ 113.531	-	€ 6.575.901	536.226	€ 12,26
48100039 Vechtpoort	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57	€ -	-	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57
48100040 NS Gronden	€ -	167.396	€ -	€ -	-	€ -	167.396	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 23.935.078	5.767.664	€ 4,15	€ 470.220-	26.972-	€ 23.464.858	5.740.692	€ 4,09
Te verkopen terreinen / uit te nemen								
48100042 Overig	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ -	-	€ 6.996	9.309	€ 0,75
Subtotaal overige bezittingen	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ -	-	€ 6.996	9.309	€ 0,75
Totaal voorraad-gronden	€ 23.942.074	5.776.973	€ 4,14	€ 470.220-	-26.972	€ 23.471.854	5.750.001	€ 4,08
Totaal gronden	€ 62.897.564	7.218.096	€ 8,71	€ 3.811.397-	-306.503	€ 59.086.167	6.911.593	€ 8,55

Kernpunten:

1. De waarde van de in bezit zijnde grond heeft een boekwaarde € 59,1 mln.;
2. De Gemeente Zwolle bezit per 31-12-2017 in totaal 69,1 ha grond;
3. De voorraad grond is per saldo afgenomen met ca. 306.500 m², het betreft vooral de inbreng van gronden in de (nieuwe) complexen Krasse Knarren en Breecamp Noord;
4. De hoeveelheid grond met een stellig voornemen, in totaal 116,2 ha heeft een totale boekwaarde van € 35,6 mln., wat een m² prijs is van € 30,66. Deze gronden worden op termijn in ontwikkeling genomen. Door het in exploitatie nemen van bouwgrond met een boekwaarde c.q. inbrengwaarde die lager ligt, neemt de prijs per m² toe.
5. Het overige strategisch grondbezit heeft een boekwaarde van € 23,5 mln. Met een totale oppervlakte van 574,1 ha is dit een bedrag van € 4,09 per m²;
6. De totale boekwaarde van de voorraad gronden is in 2017 gedaald met € 3.811.000 door het inbrengen van bouwgrond in exploitatie;

Project	Stand per 1-1-2017			Mutaties 2017		Stand per 31-12-2017		
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²
Toekomstige grondexploitaties								
48100021 Toekomstige exploitaties	€ 17.164.485	183.432	€ 93,57	€ 165.180-	12.000-	€ 16.999.305	171.432	€ 99,16
0 rubriek stellig voornemen	€ 21.791.005	1.257.691	€ 17,33	€ 3.175.997-	267.531-	€ 18.615.008	990.160	€ 18,80
Totaal Nnieg-gronden	€ 38.955.490	1.441.123	€ 27,03	€ 3.341.177-	-279.531	€ 35.614.313	1.161.592	€ 30,66

Project	Stand per 1-1-2017			Mutaties 2017		Stand per 31-12-2017		
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²
Strategisch grondbezit								
48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 6.345.296	2.335.941	€ 2,72	€ 66.073-	19.180-	€ 6.279.223	2.316.761	€ 2,71
48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 652.544	953.215	€ 0,68	€ 12.891-	2.246-	€ 639.653	950.969	€ 0,67
48100033 Diverse bezittingen	€ 718.832	18.006	€ 39,92	€ 504.787-	5.546-	€ 214.046	12.460	€ 17,18
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ 14.730	7.365	€ 2,00	€ -	-	€ 14.730	7.365	€ 2,00
48100038 Dijklanden	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05	€ 113.531	-	€ 6.575.901	536.226	€ 12,26
48100039 Vechtpoort	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57	€ -	-	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57
48100040 NS Gronden	€ -	167.396	€ -	€ -	-	€ -	167.396	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 23.935.078	5.767.664	€ 4,15	€ 470.220-	26.972-	€ 23.464.858	5.740.692	€ 4,09
Te verkopen terreinen / uit te nemen								
48100042 Overig	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ -	-	€ 6.996	9.309	€ 0,75
Subtotaal overige bezittingen	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ -	-	€ 6.996	9.309	€ 0,75
Totaal voorraad-gronden	€ 23.942.074	5.776.973	€ 4,14	€ 470.220-	-26.972	€ 23.471.854	5.750.001	€ 4,08
Totaal gronden	€ 62.897.564	7.218.096	€ 8,71	€ 3.811.397-	-306.503	€ 59.086.167	6.911.593	€ 8,55

Project	Stand per 1-1-2017			Waardering per 31-12-2017		Te treffen voorziening
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	per m ²	Totaal	
Toekomstige grondexploitaties						
48100021 Toekomstige exploitaties	€ 16.859.182	169.415	€ 99,51	€ 136,73	€ 23.439.041	€ 3.857.609
0 rubriek stellig voornemen	€ 22.096.308	1.271.708	€ 17,38	€ 22,75	€ 22.526.140	€ 0
Totaal Nnieg-gronden	€ 38.955.490	1.441.123	€ 27,03	€ 39,57	€ 45.965.181	€ 3.857.609

Project	Stand per 1-1-2017			Waardering per 31-12-2017		Te treffen voorziening
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	per m ²	Totaal	
Strategisch grondbezit						
48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 6.345.296	2.335.941	€ 2,72	€ 4,59	€ 10.629.647	€ 1.699.986
48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 652.544	953.215	€ 0,68	€ 3,52	€ 3.344.631	€ 62.454
48100033 Diverse bezittingen	€ 718.832	18.006	€ 39,92	€ 25,29	€ 315.133	€ 0
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ 14.730	7.365	€ 2,00	€ 2,00	€ 14.730	€ -
48100038 Dijklanden	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05	€ 6,18	€ 3.316.130	€ 3.259.771
48100039 Vechtpoort	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57	€ 2,00	€ 3.499.030	€ 6.242.276
48100040 NS Gronden	€ -	167.396	€ -	€ 0,71	€ 118.088	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 23.935.078	5.767.664	€ 4,15	€ 3,70	€ 21.237.389	€ 11.264.486
Te verkopen terreinen / uit te nemen						
48100042 Overig	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ 14,08	€ 131.040	€ 6.996
Subtotaal overige bezittingen	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ 14,08	€ 131.040	€ 6.996
Totaal voorraad-gronden	€ 23.942.074	5.776.973	€ 4,14	€ 3,72	€ 21.368.429	€ 11.271.482
Totaal gronden	€ 62.897.564	7.218.096	€ 8,71	€ 9,74	€ 67.333.610	€ 15.129.091

3.4.2 Waardering Voorraad-gronden per 31-12-2017

Op basis van de eerder vastgestelde waarderingsgrondslagen 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 waarderingsgrondslag van de gronden. Het is de bedoeling om eens per twee jaar deze externe taxaties te doen. 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 € 15,1 mln., wat € 248.000 lager is dan vorig jaar. De voorziening van de Deltionkavel is met € 0,2 mln verhoogd en in verband met de verkoop van Katerdijk 4/5 is een voorziening van € 0,4 mln. komen te vervallen.

3.4.3 Jaarlijks exploitatieresultaat Voorraad-gronden

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

3.4.4 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 verrekeringen zien er als volgt uit:

De uitkomsten 2017 zijn beïnvloed door de volgende effecten, waarbij hiernaast in de tabel het werkelijke resultaat van 2016 en 2017 naast elkaar zijn weergegeven:

Onder erfpacht heeft er een afkoop plaatsgevonden met een incidenteel resultaat van € 209.000. Verder zijn de erfpachtopbrengsten ca. € 50.000 lager door aanpassing van de canon voor de erfpacht. Het positieve verschil van € 49.000 bij de verhuurde gronden heeft vooral te maken met de hogere huuropbrengsten van de locatie Oosterenk-Watersteeg.

Omschrijving	Resultaat 2017	Resultaat 2016
Verhuurde gronden	€ 266.000	€ 217.000
Erfpachten	€ 472.000 *	€ 229.000
Recht van opstal	€ 41.000	€ 13.000 -
Totaal	€ 779.000	€ 433.000

4 Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed

4.1 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 deze MPV zal er ook jaarlijks een toets per project plaatsvinden over het al dan niet tussentijds winstnemen, conform het realisatiebeginsel.

4.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2017

De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2017 is € 17,0 mln. positief, opgebouwd uit een bedrag van € 2,5 mln. aan winstafdrachten vanuit afgesloten complexen, € 13,4 mln. aan tussentijdse winstneming, € 0,1 mln. aan vrijval van voorzieningen en ca. 0,7 mln. als overig jaarresultaat. In de tabel hiernaast is zichtbaar wat de mutaties in 2017 op het jaarresultaat zijn geweest.

Kernpunten:

1. Er zijn in 2017 10 complexen afgesloten met een positief resultaat van € 2,5 mln.;
2. Er is in 11 complexen een tussentijdse winstname geweest met een totaalbedrag van € 13,4 mln.;
3. Om de complexen af te kunnen sluiten zijn er nog wel een paar claims opgevoerd ter waarde van € 100.000 waar rekening mee gehouden moet worden.;
4. De sloop van het pand aan de Zwartewaterallee 4-6 als claim van € 536.000.
5. Het terugvloeiën van niet gebruikte middelen in het kader van het stimuleren van beleggershuur woningen, totaal € 328.000;
6. Het resultaat van erfpacht, recht van opstal en verhuurde gronden, in totaal € 780.000.

Reserve Vastgoed	Bedrag
Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2017, incl. rentetoevoeging	€ 596.452
voorzienings claims en is inmiddels gestort in de reserve vastgoed	
onderhoud Rieteweg	€ 57.066
sloop Zwartewaterallee	€ 539.386
Winstafdrachten vanuit grondexploitaties	
tussentijdse winstname Noordereiland	€ 300.526
afsluiting grex Zwolle-Zuid	€ 574.825
afsluiting grex Hanzeland	€ 124.751
afsluiting grex Rood voor rood	€ 235.200
afsluiting grex Oosterenk-watersteeg	€ 414.515
afsluiting grex Bagijnweide	€ 256.913
afsluiting grex Vrolijkheid	€ 379.933
afsluiting grex Marslanden G	€ 50.864
afsluiting grex Forelkolk	€ 139.135
Winstneming BBV grex N-eiland	€ 82.597
Winstneming BBV grex Wipstr allee	€ 65.049
Winstneming BBV grex Hessenpoort	€ 6.054.230
Winstneming BBV grex Stinspoort	€ 328.120
Winstneming BBV grex Kraanbolwerk	€ 248.945
Winstneming BBV grex Stadshagen	€ 3.624.040
Winstneming BBV grex Kamperpoort	€ 1.829.668
Winstneming BBV grex G Grootestr	€ 43
Winstneming BBV grex KrasseKnaarren	€ 523.163
Winstneming BBV grex Marslanden zd	€ 637.336
Winstneming BBV grex Bos+Buitenpl	€ 2.808
Subtotaal winstafdrachten	€ 15.872.661
Overig	
resultaat erfpacht begroting 2017 inclusief wijzigingen	€ 472.296
resultaat verhuurde gronden begroting 2017	€ 266.705
resultaat recht van opstal begroting 2017	€ 40.847
storting niet gebruikte middelen beleggers huurreservering	€ 327.640
onttrekking uit de voorziening vastgoed	€ 111.347
Subtotaal overig	€ 1.218.835
Totaal toevoegingen	€ 17.091.496
afsluiting grex Wipstrikkamp	€ 3.513
Totaal onttrekkingen	€ 3.513
Bij: diverse claims	
verplichtingen volgende jaren	
claim planschade Wipstrikkamp	€ 29.547
claim nagekomen kosten Forelkolk	€ 1.577
waarborgsom Vrolijkheid	€ 25.000
bestemmingsplanwijziging Tizwolle gevolgd verkoop Ecodrome	€ 43.519
sloop Zwartewaterallee	€ 536.607
Subtotaal diverse claims	€ 636.250
Saldo per 31 december 2017	€ 17.048.185

4.1.2 Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 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 zal er jaarlijks een berekening plaatsvinden binnen alle lopende complexen over het al dan niet tussentijds winst nemen, 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 moeten de volgende voorbehoudens worden 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. Er moet eigenlijk rekening worden gehouden met een prognose van de investering van tussen de 70 en 80%.
- 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 geforceerd 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.
- Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2018, durven we een eerste bandbreedte af te geven van de verwachte tussentijdse winstname binnen de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende drie jaar. In verband met de gevoeligheid van vertragingen en onzekerheden moeten de cijfers in onderstaand tabel als een richting worden gezien voor de aankomende jaren.

Prognose tussentijdse winstname	Bedrag / bandbreedte
Jaarrekening 2017 / MPV 2018	€ 13,4 mln.
Per 31-12-2018	€ 8 en 11 mln.
Per 31-12-2019	€ 6 en 9 mln.
Per 31-12-2020	€ 5 en 8 mln.
Totaal aankomende 3 jaar	€ 19 en 28 mln.

- Bij de bandbreedte is een marge aangehouden waar de tussentijdse winstmarge zich binnen zal ophouden.



4.2 Voorziening Vastgoed

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

- Voor een project of complex waar geen sluitende grondexploitatie mogelijk is;
- Als de boekwaarde van de voorraad gronden de marktwaarde van de gronden overstijgt;

Per 31 december 2017 is er een bedrag aan voorzieningen nodig van € 16,2 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hieronder weergegeven.

Te treffen voorzieningen	MPV 2018
In exploitatie genomen gronden	€ 1.099.000
Voorziening Nniegg	€ 15.129.000
Overige toekomstige exploitaties	€ -
Nieuw te treffen voorziening	€ 16.228.000
Stand per 31-12-2017, incl. rentetoevoeging	€ 16.339.000
Storting in reserve Vastgoed	€ 111.000-

Kernpunten:

1. De voorzieningen voor in exploitatie genomen gronden betreft de grondexploitaties met een tekort. In de tabel hiernaast is aangegeven hoe de mutatie van de voorziening tot een bedrag van € 1.099.000 is opgebouwd.
2. In paragraaf 3.4.2. is beschreven hoe de € 15,1 mln. aan voorziening is opgebouwd.
3. De programmawijziging in Kamperpoort is met een raadsbesluit bekrachtigd waardoor de voorziening is komen te vervallen;
4. Bij Kraanbolwerk zijn vooral de lagere saneringskosten en een bijdrage van de ontwikkelaar de oorzaak van het vrijvallen van de voorziening;
5. In verband met de transparantie in de aangescherpte richtlijn voor tussentijdse winstneming zijn de projecten Westenholte Stins, Prinsenpoort en Campus Windesheim als zelfstandige complexen opgevoerd.
6. De Raad heeft het complex de Tippe laten openen met een tekort waarvoor een voorziening is gevormd.

complexen met een voorziening	voorziening		
	MPV 2018	MPV 2017	verschil
53119 Kraanbolwerk	€ -	€ 298.000	€ -298.000
53283 Langenholterweg	€ -	€ 7.000	€ -7.000
53701 Kamperpoort	€ -	€ 638.000	€ -638.000
53345 De Tippe	€ 704.000	€ -	€ 704.000
53135 Westenholte Stins	€ 59.000	€ -	€ 59.000
53245 ABN prinsenpoort	€ 200.000	€ -	€ 200.000
53247 Campus Windesheim	€ 136.000	€ -	€ 136.000
Totaal	€ 1.099.000	€ 943.000	€ 156.000

5 Risico's in relatie tot weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook enorme 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 van de afdeling Vastgoed zijn vastgelegd in de nota Grondbeleid 2009 – 2013 en de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014. Bovenstaande wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de paragrafen 5.1 en 5.2.

5.1 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. Het beeld van het totale gewogen risicoprofiel, met een totaalbedrag van ca. € 8,8 mln., als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit ziet er als volgt uit:

5.1.1 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

Vereiste weerstandscapaciteit	Bedrag
Economische risico's (totaal)	€ 2.024.000
Projectgebonden risico's:	
Rood 75%	€ 3.245.000
Oranje 50%	€ 3.017.000
Groen 25%	€ 504.000
Totaal	€ 8.790.000

Risico's	Totaal ongewogen	Wegingsfactor	Totaal gewogen
Rood	4.327.000	75%	3.245.000
Oranje	6.034.000	50%	3.017.000
Groen	2.017.000	25%	504.000
Totaal	€ 12.378.000		€ 6.766.000

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten (periode van vier jaar) doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 12,4 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 1,0 mln. toegenomen. Dat wordt volledig veroorzaakt door het, conform de algemene gedragslijn, opnieuw opnemen van de risico's van Hessenpoort in de berekening van het weerstandsvermogen. In voorgaande jaren is bij het project Hessenpoort, om financieel economische redenen, hiervan afgeweken. Vorig jaar waren de ongewogen risico's nog € 13,4 mln.

Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 6,8 mln. (In 2017 was dit 7,6 mln. en in 2016 was dit nog € 16,5 mln.) De mutatie t.o.v. 2017 van € 0,8 mln. hoger wordt met name veroorzaakt door Hessenpoort. In de tabel hiernaast zijn de grootste mutaties in beeld gebracht. De kleinere mutaties in diverse complexen zijn, om de overzichtelijkheid te bewaren, buiten deze tabel gehouden.

Hieronder worden de risico mutaties binnen de projecten kort toegelicht:

- Stadshagen: mogelijke verminderde belangstelling Breezicht i.v.m. externe factoren en de zandwinning uit de Milligerplas;
- Voorsterpoort (Mva deel): de risico's staan opgenomen onder de bestemmingsreserve Voorsterpoort;
- Oude Mars: door de nieuwe verkaveling en verkoopstrategie dalen de opbrengs- en verkavelingsrisico's;
- Kraanbolwerk: de lagere saneringskosten en de eerdere afname van fase 3 uit het contract;
- De projecten Bos en Buitenplaatsen, Campus Windesheim en Westenholtte Stins zijn weer als zelfstandige complexen geprognoseerd, waardoor ook de risico's in beeld zijn gebracht.

Gewogen risico's	MPV 2017	MPV 2018	Vershil
Stadshagen	2.443.375	3.416.750	973.375
Voorsterpoort (Mva deel)	438.250	-	-438.250
Kamperpoort Katwolderplein	60.000	15.750	-44.250
Oude Mars	1.485.250	530.250	-955.000
Kraanbolwerk	917.763	412.500	-505.263
Bos en Buitenplaatsen	-	712.750	712.750
Campus Windesheim	-	97.500	97.500
Westenholtte Stins	-	168.000	168.000
Hessenpoort	1.294.750	1.286.750	-8.000
Mutaties totaal			Nihil



5.1.2 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.

Bij de MPV 2017 was het economisch risicobedrag gewaardeerd op € 3,7 mln. - € 2,0 mln (Hessenpoort) € 1,7 mln. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is hiernaast weergegeven. Gezien de aangescherpte richtlijn over het tussentijds winst nemen binnen complexen, worden de economische risico's van het project Hessenpoort, conform de standaard methodiek meenomen bij het bepalen van het weerstandsvermogen. Door voortgang van de projecten, het hogere risico van de kostenstijging en de opbrengstendaling van 0,25% stijgt het risicobedrag naar € 2,0 mln. Het economische risico is lager dan van vorig jaar, mede door de voortgang in de projecten.

De belangrijkste oorzaken zijn;

- Vertraging van het programma is gunstig voor het risicoprofiel, omdat de rente lager is dan de opbrengststijging bij woningbouw. Daarom het negatieve gewogen risico bedrag op nul aangehouden.
- Er zijn een paar nieuwe projecten toegevoegd, de bestaande projecten nemen in omvang en programma langzaam af;
- De kans dat de kostenstijging toeneemt wordt hoog ingeschat (van 50% naar 75%), dit gezien de gerealiseerde cijfers van 2017.
- De rente als economisch risico opgenomen. De oorzaak hiervoor is de lagere omlagrente (van 3,5% in 2016 en 2,1% in 2017) naar 1,85% in 2018 in de grondexploitaties. Dit is in het kader van de aangescherpte BBV richtlijnen aangepast naar de gemeentelijke omslagrente zoals in de begroting 2018 is opgenomen. In overleg met treasury is genoemd risico ingeschat;
- Bij de grondexploitatie Hessenpoort, een exploitatie met een positief resultaat, worden de risico's, conform raadsbesluit in 2015, binnen het projectresultaat opgevangen. Dit wordt vanaf 2018 hersteld naar de standaard gedragslijn wat reeds geldt voor de overige complexen.

Economische risico's	Risico	Kans	Gewogen risico bedrag
Planning / Programma	1 jaar	50%	€ -
Rente	2018 - 0,2% 2019- 0,3% 2020 - 0,4% 2021 - 0,4%	25%	€ 133.000
Kostenstijging	0,50%	75%	€ 976.000
Opbrengstendaling	-0,25%	50%	€ 915.000
Totaal			€ 2.024.000

Kernpunten:

1. Er is gerekend met een vertraging van het programma met 1 jaar. De kans dat deze programmavertraging zich op korte termijn ook voor zal doen wordt geschat op 50%, wat neerkomt op een gewogen kans, vandaar dat er geen bedrag is genoemd;
2. Er is gerekend met een stijging van de rente (basis is 1,85%) 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 € 133.000;
3. Er is gerekend met een stijging van de kosten met 0,5%. 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 € 976.000
4. Er is gerekend met een daling van de opbrengstenstijging met een gemiddelde van 0,25%. De kans dat deze opbrengstendaling zich ook daadwerkelijk voor zal gaan doen wordt geschat op 50%. Dit komt neer op een gewogen risicobedrag van € 915.000;

5.2 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. Daarnaast moet tegenover de risico's die zich voor kunnen doen minimaal 50% dekking aanwezig zijn.

Het beleid voor het weerstandsvermogen van Vastgoed gaat uit van de begrippen vereiste weerstandscapaciteit en aanwezige weerstandscapaciteit. In het overzicht hiernaast is een korte omschrijving gegeven van de betekenis van deze begrippen. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in hoofdstuk 5 van de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

5.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door een optelsom van de reserve Vastgoed en het geormerkte geld voor het opvangen van vastgoedrisico's.

De reserve Vastgoed en de weerstandsreserve vastgoedrisico's zijn direct beschikbaar om risico's op te kunnen vangen.

Kernpunten:

1. De *reserve Vastgoed* sluit per 31-12-2017 af met een positief saldo van € 17,0 mln.
2. De *weerstandsreserve vastgoedrisico's* ad. € 10,0 mln. is uitsluitend bedoeld voor de situatie dat financiële risico's die betrekking hebben op lopende grondexploitaties omslaan in harde verliesverwachtingen. De reserve zal dan moeten worden aangesproken om bestaande voorzieningen op de balans voor lopende exploitaties op te hogen dan wel om nieuwe voorzieningen te vormen voor lopende exploitaties. Indien een beroep op de weerstandsreserve ertoe leidt dat de weerstandsreserve op een niveau komt beneden de actueel berekende benodigde omvang moet zorg worden gedragen voor de benodigde aanvulling.
3. De *weerstandsreserve* is niet bedoeld als dekkingsreserve voor berekende tekorten van nieuwe plannen waarvoor nog geen exploitatie is vastgesteld. Het wegwerken van tekorten op nieuwe plannen dient te worden afgewogen als onderdeel van het investeringsprogramma.

Weerstandsvermogen:

De verhouding tussen de aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

Het risicobedrag dat periodiek bepaald wordt op basis van een inventarisatie en financiële vertaling van risico's .

Aanwezige weerstandscapaciteit:

Het vrij besteedbare geld dat de gemeente gereserveerd en beschikbaar heeft om tegenvallers op te vangen.

Reserve Vastgoed	€
Weerstandsreserve vastgoedrisico's	€ _____ +
Aanwezige weerstandscapaciteit	€

Omschrijving	Bedrag
Reserve Vastgoed	17,0 mln.
Weerstandsreserve Vastgoedrisico	10,0 mln.
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	27,0 mln.

5.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit

De vereiste weerstandscapaciteit wordt bepaald aan de hand van een optelsom van de economische risico's en de projectgebonden risico's.

De economische risico's zijn onderverdeeld in risico's als gevolg van wijzigingen in de kosten- en opbrengstenstijging en risico's als gevolg van het niet realiseren van de programma's.

De economische risico's zijn berekend op € 2,0 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 6,8 mln. Het risicoprofiel komt hiermee uit op € 8,8 mln.

Economische risico's	€
Projectgebonden risico's	€ +
Vereiste weerstandscapaciteit	€

Omschrijving	Bedrag
Economische risico's	€ 2.024.000
Projectgebonden risico's	€ 6.766.000
Totaal vereiste weerstandscapaciteit	€ 8.790.000

5.2.3 Berekening weerstandsvermogen

Uiteindelijk kan het weerstandsvermogen van Vastgoed worden berekend door de aanwezige weerstandscapaciteit te delen op de vereiste weerstandscapaciteit.

Conform beleid moet de dekkingsgraad minimaal 50% en maximaal 100% zijn. De algemene gedragslijn is dat het niet wenselijk is een weerstandsvermogen te hebben die hoger is dan 100%

De aanwezige weerstandscapaciteit is € 27,0 mln. Hiertegenover staat de vereiste weerstandscapaciteit van € 8,8 mln.

Het resultaat van de Reserve Vastgoed kan, na verrekening van de voorzieningen, voor een bedrag van € 17,0 mln. worden afgedragen naar de Algemene Reserve.

Dit betekent dat, bij het handhaven van het weerstandsvermogen Vastgoedrisico's van 10 mln. er een dekkingsgraad van 114% aanwezig is voor het opvangen van de risico's. Dit wordt als ruim voldoende gezien.

$$\frac{\text{Aanwezige weerstandscapaciteit}}{\text{Vereiste weerstandscapaciteit}} = \text{weerstandsvormogen Vastgoed}$$

$$\frac{\text{Aanwezige weerstandscapaciteit } \text{€ } 10.000.000}{\text{Vereiste weerstandscapaciteit } \text{€ } 8.790.000} = 114 \%$$

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:

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

Eindredactie

Johan Balk

Opdrachtgever

Anja Jager / Afdelingshoofd Vastgoed

