

Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (06) 14393717
c.van.steenwijk@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van uitgangspunten

MPV 2019

Kaders voor het opstellen van de
Meerjaren Prognose Vastgoed 2019

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Programmatische uitgangspunten	5
2.1	Wonen	5
2.2	Kantoren	6
2.3	Bedrijventerreinen	7
2.4	Voorzieningen	7
3	Visie op de rekenparameters	9
3.1	Opbrengststijging woningbouw	10
3.2	Opbrengststijging bedrijvigheid	12
3.3	Opbrengststijging voorzieningen	13
3.4	Kostenstijgingen	14
3.5	Aanbestedingen	16
3.6	Rente	17
4	Economische risico's	19
4.1	Planning:	19
4.2	Rente	19
4.3	Kostenstijging:	20
4.4	Opbrengstenontwikkeling:	20
5	Grondvoorraad	21
6	Herziening BBV richtlijnen Grondexploitaties	22
6.1	Wet- en regelgeving faciliterende projecten	22
6.2	Eigen middelen binnen grondexploitaties	23
7	Winstnemingen	24
8	Storingsreserve Vastgoed	26
9	Specifieke informatie projecten	26
10	Klimaatadaptatie, Energietransitie en Circulaire economie	27
11	Grex- Systematiek	29
12	Vigerend beleid	31
13	Bronvermelding	32
Bijlagen		
	Bijlage 1: Financiële effecten van rekenparameters	33
	Bijlage 2: Risicobedrag gewogen economische risico's	34
	Bijlage 3: Fundamentele wijzigingen	35
	Bijlage 4: Onvoorzien in Grondexploitaties	36
	Bijlage 5: Algemene kosten Vastgoed	37
	Bijlage 6: Kostensoortenlijst BRO is limitatief	38

1 Inleiding

Jaarlijks leggen wij u de Nota van Uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) voor. De door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten worden gebruikt bij het opstellen van de MPV 2019. Deze Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

Zwolle groeit en daarvoor is 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. De projecten waar we actief grondbeleid voeren zijn opgenomen binnen de MPV.

De complexen uit de vigerende MPV 2018 zijn in onderstaande tabel opgenomen.

In exploitatie genomen gronden	Toekomstige exploitaties
<i>Woningbouw</i>	- Retail Voorsterpoort
- Oude Mars	- WRZV locatie/VEZ
- Kraanbolwerk	- Stillohal
- Stadshagen I en II	- Hanzebad Locatie
- Langenholterweg	Binnenkort af te sluiten complexen
- Krasse Knarren	- Marslanden Zuid
- De Tippe	- Noordereiland
- Breecamp Noord	- Stinspoort
<i>Bedrijventerreinen en Kantoren</i>	- Westenholte Stins
- Hessenpoort	- ABN prinsendoort
- Beers Stork locatie	- Campus Windesheim
<i>Herstructurering</i>	- Bos en Buitenplaatsen
- Kamperpoort	- Stadshagen I, fase 1
- Geert Groottestraat	- Stadshagen I, vlek 1
- Wipstrikerallee	

De projecten zijn volop in beweging. Zowel binnen woningbouw als op het gebied van bedrijventerreinen worden goede verkoopresultaten behaald. Dit betekent dat de vooruitzichten op korte termijn in ieder geval goed te noemen zijn. De vastgoedmarkt vertoont echter ook signalen van een overspannen markt. Prijzen binnen de woningmarkt en op bedrijventerreinen laten een sterke stijging zien. Ook aan de investeringenkant zien we een toename van de bouw- en bijkomende kosten.

De ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn beleidsmatig en uitvoeringstechnisch in beweging. Deze ambities moeten binnen de gemeentelijke grondexploitaties hun plek krijgen.

De spanningen in de vastgoedmarkt, de toenemende bouwkosten en de ambities op het gebied van duurzaamheid vragen om een behoedzaam karakter.

Voor nu vragen we om de Nota van Uitgangspunten vast te stellen, dit om de MPV 2019 op te kunnen stellen. De grondprijzennota 2019 wordt gelijktijdig met deze nota separaat aan het college ter besluitvorming voorgelegd. De grondprijzennota wordt ter informatie aan de gemeenteraad worden aangeboden en de Nota van Uitgangspunten wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Inhoud Nota van Uitgangspunten MPV 2019

In de hoofdstukken zullen de volgende aspecten aan de orde komen

- Hoofdstuk 2: Programmatische uitgangspunten
- Hoofdstuk 3: Visie op de rekenparameters
- Hoofdstuk 4: Economische risico's
- Hoofdstuk 5: Grondvoorraad
- Hoofdstuk 6: Herziening BBV-richtlijnen grondexploitaties
- Hoofdstuk 7: Winstnemingen
- Hoofdstuk 8: Specifieke informatie projecten
- Hoofdstuk 9: Stortingen reserve Vastgoed
- Hoofdstuk 10: Klimaatadaptatie, Energietransitie en Circulaire economie
- Hoofdstuk 11: Grex-systematiek
- Hoofdstuk 12: Vigerend beleid
- Hoofdstuk 13: Bronvermelding

2 Programmatische uitgangspunten

De doelstelling van het grondbeleid van de gemeente Zwolle is het ondersteunen van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Het grondbeleid moet sturing geven aan de in de begroting opgenomen ambities en doelstellingen. Om tot een financiële vertaling in de grondexploitatie te komen is een planning noodzakelijk.

De planning is een mix van de opgave zoals is vastgesteld bij de begroting, echter wel met toevoegingen aan de hand van marktanalyse, de vraag in de markt en projectspecifieke inzichten. In dit hoofdstuk staat een vertaling van de ambities en doelstellingen naar de planning zoals in de gemeentelijke grondexploitaties als uitgangspunt zal worden gehanteerd.

Geadviseerd wordt om binnen de MPV 2019 het in de tabel genoemde programma voor in exploitatie genomen gronden als uitgangspunten te hanteren.

Programma	2019	2020	2021	2022
Woningbouw	415 st.	160 st.	280 st.	145 st.
Bedrijvigheid	80.000 m ²	60.000 m ²	60.000 m ²	50.000 m ²
Commercieel	-	12.500 m ²	3.100 m ²	3.100 m ²
Bijzondere doeleinden	6.800 m ²	17.250 m ²	-	-
Woonwerk woningen	2 st.	3 st.	3 st.	3 st.

2.1 Wonen

De programmering is beleidsmatig vastgesteld in de Woonvisie 'ruimte voor wonen, 2017-2027'. Daarnaast is vanuit het Zwols Concillium waarin woningcorporaties, marktpartijen, gemeente en provincie samenwerken om voldoende kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningen te realiseren een Zwolse aanpak voor een vitale woningmarkt gepresenteerd¹.

De bevolking van Zwolle blijft groeien en neemt toe van 126.000 inwoners tot circa 136.000 inwoners in 2027 en 140.000 inwoners in 2040. Deze groei betekent een huishoudenstoename met ongeveer 10.000 huishoudens tot totaal 69.000 huishoudens in 2040 en circa 5.400 woningen tot 2027. Om deze huishoudens te kunnen huisvesten moeten voldoende woningen worden toegevoegd.

Het woningbouwprogramma (aantal, type, kwaliteit, segmentering en prijs/kwaliteitsverhouding) wordt afgestemd op de behoefte en gaat uit van de volgende kaders zoals in de begroting 2019 opgenomen:

1. Het bouw- en ontwikkeltempo wordt gericht op gemiddeld circa 600 woningen per jaar tot 2027, waarbij gekeken wordt naar een versnelling van 400 woningen in de eerste jaren om de druk op de woningmarkt te verlichten;
2. Ongeveer 50% van het Zwolse woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in de bestaande stad;
3. De gemiddelde verdeling gaat uit van de prijsdifferentiatie van 30%-40%-30% (goedkoop, middelduur en duur), maar is afhankelijk van aantal, ligging en woningaanbod in de omgeving.

¹ Zwolle Moderne Woonstad, aanpak voor een vitale woningmarkt, Concilium maart 2018

Circa 50% van de ontwikkelopgave zal worden gerealiseerd binnen de gemeentelijke grondexploitaties, vooral in het groen stedelijk gebied Stadshagen. Binnen de grondexploitaties beogen we afspraken te maken met ontwikkelende partijen voor het op peil houden van de bouwproductie. In de gemeentelijke grondexploitaties worden de aantallen opgenomen zoals in onderstaande tabel zijn weergegeven. Het overige deel (circa 50%) van de ontwikkelopgave zal hoofdzakelijk door de private markt (ontwikkelaars/bouwers met eigen grond) moeten worden opgepakt.

Type	In %	Totaal	2019	2020	2021	2022
Goedkoop	32%	320 st.	155 st.	35 st.	85 st.	45 st.
Middenduur	35%	350 st.	120 st.	90 st.	85 st.	55 st.
Duur	33%	330 st.	140 st.	35 st.	110 st.	45 st.
Totaal	100%	1.000 st.	415 st.	160 st.	280 st.	145 st.

Tabel: eigen productie binnen lopende grondexploitaties

Ten aanzien van bovenstaande tabel worden de volgende kanttekeningen gemaakt:

- In de Nota van Uitgangspunten is het programma opgenomen zoals is vastgesteld binnen lopende grondexploitaties. Daarmee wordt geen rekening gehouden met de programmering binnen toekomstige grondexploitaties (waaronder de Tippe en Breezicht Noord).
- In de "strategie afbouwen stadshagen" is het doel de beoogde bouwproductie van gemiddeld 300 woningen per jaar in Stadshagen te realiseren².
- Voor de 1^e vier woningbouw productie jaren moeten er nog minimaal 200 woningen aan lopende exploitaties worden toegevoegd om te voldoen aan het beleidsuitgangspunt van 50% groenstedelijk wonen, waarbij 600 woningen per jaar aan de voorraad worden toegevoegd. Dit is nog exclusief een versnelling van 400 woningen in de eerste jaren om de druk op de woningmarkt te verlichten.
- Een groot aandeel van de sociale woningbouw loopt niet via de grondexploitaties c.q. MPV. Het betreft het kredietproject versnellingsactie waarvoor door de gemeenteraad een krediet beschikbaar is gesteld. Deze huurwoningen (445 extra sociale huurwoningen), zijn dan ook niet in bovenstaande tabel opgenomen, maar in beeld gebracht met onderstaande infographic.



Bron: Deltawonen, januari 2018

2.2 Kantoren

Binnen de grondexploitaties is geen programma aanwezig ten behoeve van kantoren.

² Raadsbesluit "strategie afbouwen Stadshagen", 12 maart 2018

2.3 Bedrijventerreinen

Voor de groei van de Zwolse economie is het van belang dat er voldoende ruimte is voor bedrijvigheid. De gemeente kan helpen door een goed vestigingsklimaat te scheppen.

Op de brede oriëntatie in de regio voor samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen is een bestuursovereenkomst³ gesloten waarin afspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en provincie over het in balans brengen van vraag en aanbod. Binnen de afspraken is gesteld dat de gemeente Zwolle in de periode 2016-2026 een vraag naar bedrijventerreinen kent van 110 ha.

In de Nota van Uitgangspunten MPV 2018 is vanuit het voorzichtigheidsbeginsel uitgegaan van een uitgifteprogrammering vanaf 2019 van 5 hectare. Dit aantal hectare was gebaseerd op het onderzoeksrapport⁴ van RIGO Research en Advies waarin wordt gesteld dat voor de periode na 2018 rekening kan worden gehouden met een uitgifte van 6 ha per jaar.

Tot en met september 2018 is dit jaar 7,5 ha. aan bedrijventerrein uitgegeven en de verwachting is dat dit nog zal toenemen met circa 2,0 ha. Een gedeelte van de prognose van 2018 (11 ha.) schuift door.

Op basis van gegevens van leads en (vrijblijvende) reserveringen kan indicatief worden opgemaakt dat de belangstelling voor bedrijventerreinen is toegenomen. De prognose van de uitgifte betreft:

- a. Voor 2019 uitgaan van uitgifte van 8 ha;
- b. Voor de periode 2020 en 2021 uitgaan van een uitgifte van 6 ha. per jaar;
- c. Vanaf 2022 en verder uitgaan van een uitgifte van 5 ha. per jaar.

De uitgifte van bedrijventerrein zal plaats vinden op de Hessenpoort (circa 116,6 ha.), Beers Stork locatie (circa 3,1 ha.), Scholtensteeg (circa 0,8 ha) en Marslanden Zuid (circa 0,1 ha.) Voorgesteld wordt om vanuit het voorzichtigheidsbeginsel een uitgifteprogrammering te hanteren zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Jaar	2019	2020	2021	2022 e.v.
Bedrijventerreinen	80.000 m ²	60.000 m ²	60.000 m ²	50.000 m ²

2.4 Voorzieningen

De prognose voor de hieronder genoemde commerciële en bijzondere doeleinden voorzieningen, alsmede woonwerk woningen betreft het programma binnen de gemeentelijke grondexploitaties. Stadshagen en Wipstrikerallee zijn de enige grondexploitatie waar nog programma moet worden gerealiseerd.

Commerciële voorzieningen

Voor detailhandel en leisure wordt voorgesteld onderstaand programma te hanteren.

Jaar	2019	2020	2021	2022
Commerciële voorzieningen	-	12.500 m ²	3.100 m ²	3.100 m ² -

³ Bestuursovereenkomst herprogrammeren bedrijventerreinen West Overijssel 2017-2020

⁴ Vraag bedrijventerreinen Zwolle in (inter)nationaal perspectief

In Stadshagen is in 2020 de opname van 10.000 m² voor de wens van een wellnesscenter opgenomen. Daarnaast bevindt zich 2.500 m² commerciële ruimte binnen Breezicht Zuid. De uitbreiding van het huidige winkelcentrum Stadshagen is voorzien in 2021-2022.

Bijzondere doeleinden (BD) voorzieningen

Voor de bijzondere doeleinden voorzieningen wordt voorgesteld onderstaand programma te hanteren. Het programma heeft betrekking op Stadshagen en Wipstrikkerallee, de enige exploitaties met bijzondere doeleinden voorzieningen in het programma.

Jaar	2019	2020	2021	2022
Bijzondere doeleinden	6.800 m ²	17.250 m ²	-	-

Voor 2019 betreft de opname de School in de Tippe. Voor 2020 heeft het programma betrekking op uitgifte binnen de voorzieningenstrook en ten behoeve van sportvoorzieningen. Het programma binnen de Wipstrikkerallee betreft het één kavel (1.286 m²).

Woonwerk woningen

Voor woon-werk woningen op Scholtensteeg (Stadshagen) is het werken ondergeschikt aan het wonen. Onderstaande tabel betreft het programma van woonwerk woningen binnen Scholtensteeg. In de periode 2019 tot en met 2025 gaat het om een totaal van 20 woonwerkkavels.

Jaar	2019	2020	2021	2022
Woonwerk woningen	2 st.	3 st.	3 st.	3 st.

3 Visie op de rekenparameters

Bij het opzetten van een meerjarige exploitatie worden kosten (investeringen) en opbrengsten (o.a. verkoop van grond) in de tijd uitgezet. Om deze exploitaties te kunnen doorrekenen op het eindresultaat moet rekening worden gehouden met factoren als rente en inflatie.

Elke prognose kent onzekerheden. Veel onzekerheden zijn symmetrisch van aard, de wereldhandel kan sterker of minder sterk groeien, de productiviteitsgroei kan hoger of lager zijn en er kunnen zich meer of minder mensen aanbieden op de arbeidsmarkt. Daarnaast zijn er buitengewone risico's die in de huidige tijd neerwaarts zijn. Voor de periode 2019-2022 kan hierbij gedacht worden aan een wereldwijde financiële crisis of de consequenties van de naderende Brexit.

In een markt die volop in beweging is en te maken heeft met veel macro en micro invloeden, is het moeilijk om voor de tijdsinvloeden een prognose te doen voor een lange periode. Om de parameters te kunnen bepalen brengen we externe analyses samen met de interne analyse van de gerealiseerde producten en kennis van de Zwolse vastgoedmarkt. Dit resulteert in een gedragen en evenwichtig advies in besluitvorming.

Voor een periode van 1 tot en met 4 jaar kunnen we op basis van bronbeoordeling en analyse een stellig voorstel doen. Voor de periode 5 tot en met 10 jaar betreft het echt een prognose waarbij historische cijferreeksen en benchmark richting geven.

De opbrengstenindex heeft een looptijd van maximaal 10 jaar. Conform BBV regelgeving wordt voor exploitaties met een langere looptijd dan 10 jaar geen opbrengststijging vanaf 2029 gehanteerd.

Geadviseerd wordt om binnen de MPV 2019 de in de tabel genoemde index te hanteren:

Opbrengsten	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	4,0%	4,0%	2,5%	2,0%	1,8%
Bedrijvigheid	2,1%	1,9%	1,8%	1,8%	1,0%
Maatschappelijk	1,4%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%
Commercieel	2,1%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%
Kosten	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Kostenstijging	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	1,8%
Aanbesteding	0,0%	2,5%	2,5%	2,5%	0,0%

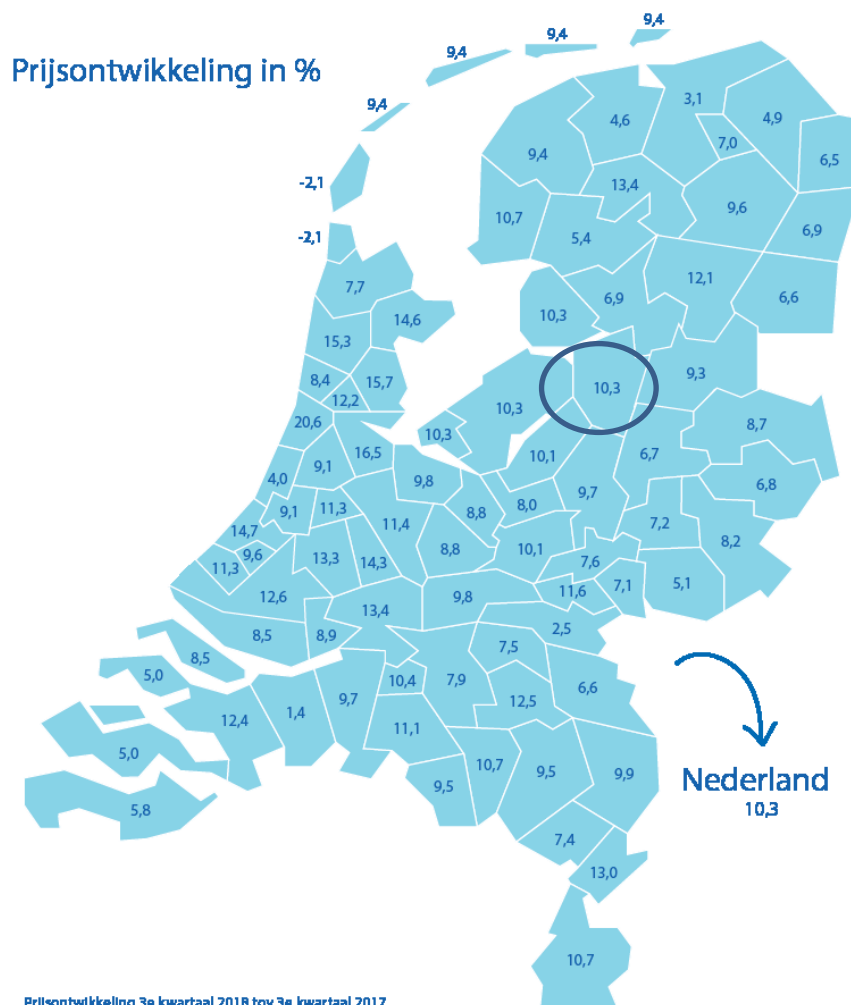
In onderstaande paragrafen worden de parameters rente, opbrengstenstijging en kostenstijging uiteengezet. Tevens zal er een toelichting worden gegeven op het percentage aanbestedingsresultaat.

Het wijzigen van de rekenparameters heeft effect op het financiële resultaat. Op basis van de vigerende MPV 2018 is het effect berekend (bijlage 1: financiële effecten van rekenparameters). Deze getallen zullen derhalve nog wijzigen bij het maken van de MPV 2019.

3.1 Opbrengststijging woningbouw

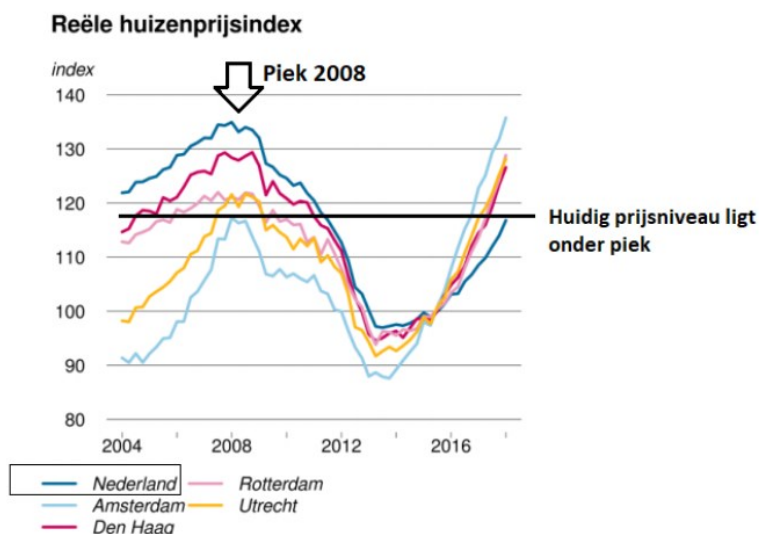
Vorig jaar is geadviseerd om voor 2018 uit te gaan van een stijging van 3,5% voor woningbouw. Hierbij is aangegeven dat we de marktontwikkelingen scherp zouden monitoren.

We zien dat de vastgoedmarkt is het afgelopen jaar verder doorontwikkeld is, het prijsniveau blijft stijgen. De stijging is een gevolg van het beperkte aanbod, de lage hypotheekrente, consumentenvertrouwen en overheidsbeleid. Voor Zwolle en omgeving geldt dat de huizenprijzen tussen derde kwartaal 2017 en derde kwartaal 2018 met 10,3% zijn toegenomen. Zie hiervoor onderstaande figuur van Nederland met de gerealiseerde prijsontwikkeling in percentages.



Bron: Marktinformatie, NVM

Volgens het CPB is er geen sprake van een bubbel in de woningmarkt. De reële huizenprijsindex (dit is de huizenprijsindex gecorrigeerd voor inflatie) is een indicator voor de trend in huizenprijzen. Deze indicator geeft aan of huizenprijzen zich anders ontwikkelen dan het prijsniveau van andere goederen in de economie. De reële huizenprijs zit nog onder de piek van 2008.



Bron: Centraal planbureau

In het kader van de grondprijzennota 2019 zijn de grondprijzen geanalyseerd⁵. Op basis van de grondprijzennota 2019 worden de prijzen in de grondexploitaties herijkt naar het nieuwe prijsmoment. Voor woningbouw in de koopsector geldt dat in de grondprijzennota 2019 de bovenkant van de bandbreedte voor alle type woningen wordt verhoogd. De huizenprijzen en de bouwkosten stijgen met gemiddeld 10%, waardoor het residu (grondprijs) ook stijgt met gemiddeld 10%. Deze stijging is ook afhankelijk van specifieke locatie- en objectkenmerken. Vanwege de prijsstijgingen in de markt is het advies om de bandbreedte aan de bovenkant te verhogen zodat we kunnen blijven meebewegen met de te verwachten prijsontwikkelingen in 2019. De onderkant van de bandbreedte wordt gedifferentieerd verhoogd, dit om beter aan te sluiten bij de uitkomsten van de onderzoeken.

Evenals vorig jaar heeft Fakton de volgende scenario's voor ontwikkeling de woningprijzen geanalyseerd en doorgerekend:

- Aanhoudende groei: voor de periode van 2019 tot 2022 laten de woningprijzen aanhoudende groei zien. Vanaf 2023 prijsontwikkeling conform de inflatie (CPI).
- Kortstondige groei: voor de periode van 2019 tot 2021 laten de woningprijzen kortstondige groei zien. Vanaf 2022 prijsontwikkeling conform de inflatie (CPI).

Verwachte ontwikkeling grondprijzen woningbouw

Scenario's Fakton	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Aanhoudende groei	8,00%	6,75%	4,75%	2,25%	1,80%
Kortstondige groei	8,00%	6,00%	2,75%	1,80%	1,80%
Middeling van scenario's	8,00%	6,38%	3,75%	2,02%	1,80%
MPV 2018 (vigerend)	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%

Bron: Fakton, bewerkt

⁵ Jaarlijks stelt het college de Grondprijzennota vast waarbij de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies wordt bepaald. Door middel van de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota informeert het college de gemeenteraad en anderen steeds op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijnsbeleid. Voor de verdere inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de grondprijzennota 2019.

De stijging van de index bij beide scenario's komt voor een belangrijk deel van de goedkope woningbouw, maar ook de overige woningbouw categorieën laten stevige groei prognoses zien, zeker voor de korte termijn.

De opbrengsten ten aanzien van woningbouw de komende jaren met name verwacht binnen Stadshagen (Breezicht) en Oude Mars. Voor Breezicht wordt gewerkt aan een stevige duurzaamheids- en klimaat adaptieve opgave en voor Oude Mars met een sterkere/afgewogener marktbenadering van de kavels naar de klant. De wijzigingen van de index voor opbrengststijging mogen de autonome ontwikkelingen van het plan niet doorkruisen.

De krapte op de woningmarkt houdt op korte termijn aan. De vraag naar woningen blijft op korte termijn hoog als gevolg van de gunstige conjunctuur en de betaalbaarheid van woningen door de lage rentestand, terwijl het nog een aantal jaren zal duren voordat het aanbod in de vraag kan voorzien. Ook de komende tijd zullen de huizenprijzen daardoor verder stijgen. Op middellange termijn verwacht het Centraal Planbureau (CPB) dat de schaarste in de totale woningmarkt weer zal dalen. Dit komt doordat het aantal gereedgekomen woningen stijgt, terwijl de groei van het aantal huishoudens afneemt. Op korte termijn is de onzekerheid over de nieuwbouw groot, maar op de middellange termijn zal de stijgende nieuwbouw de woningmarkt verruimen. Dit heeft een dempende werking op het prijsniveau.

Op basis van alle verzamelde inzichten waaronder ook de interne analyse binnen vastgoed van de gerealiseerde verkopen in 2018, komen we tot het volgende advies.

- de index van 2019 en 2020 met 1% te verhogen (van 3,0% naar 4,0%)
- de index van 2021 en 2022 te handhaven op het niveau van de MPV 2018
- vanaf 2023 prijsontwikkeling conform de inflatie (CPI) te hanteren (conform het advies van Fakton). Daarna gaat het conform de BBV voorschriften (na het 10e jaar van exploitatie) naar 0%.

Met dit advies zijn we behoudender dan het advies van Fakton maar sluiten we aan bij het voorzichtigheidsprincipe en de bestendige gedragslijn. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de gehanteerde indexen onlosmakelijk verband houden met de bepaling van de economische risico's binnen de vastgoedportefeuille (hoofdstuk 5).

Opbrengsten	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	4,0%	4,0%	2,5%	2,0%	1,8%

3.2 Opbrengststijging bedrijvigheid

Bedrijfsinvesteringen nemen nog altijd stevig toe door aanhoudende productiegroei, een hoge bezettingsgraad en de lage kapitaallasten, maar de groei vlakt wel af. De bedrijfsinvesteringen nemen dit jaar nog stevig toe met 4,1%. Volgend jaar vlakt die groei af naar 3,4% door een minder uitbundige inschatting door ondernemers van de toekomstige economische ontwikkeling en een afnemende groei van de productie.

Producenten zijn nog steeds positief over hun orderpositie en de verwachte bedrijvigheid, maar sinds begin dit jaar neemt de positieve stemming geleidelijk aan af. De Brexit vormt een neerwaarts risico voor de investeringen. De bezettingsgraad bevindt zich op het hoogste niveau in zeventien jaar; producenten breiden daarom hun productiecapaciteit nog steeds uit. De

bezettingsgraad van 84,5% bevindt zich ruim boven het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar en is ook hoger dan het niveau in de periode voorafgaand aan de crisis (Centraal Planbureau).

Er is niet enkel meer vraag naar grootschalig logistiek vastgoed, ook in het kleinschalige segment van de bedrijfsruimtemarkt is sprake van een aantrekkende vraag door stijgende binnen- en buitenlandse consumentenbestedingen. In het afgelopen jaar is het opnamevolume van kleinschalige bedrijfsruimte gegroeid en het aanbod gedaald. Deels kan de behoefte worden opgevangen met het bestaande (courante) aanbod, maar er zal in toenemende mate meer behoefte ontstaan aan nieuwbouw van bedrijfsruimte.

De toegenomen nieuwbouwbehoefte van bedrijfsruimte valt deels te verklaren uit de ontwikkelingen van het beschikbare aanbod. Het aanbod loopt verder terug terwijl de vraag onverminderd hoog blijft. Bovendien vragen gebruikers om gebouwen met een bepaalde kwaliteitsstandaard, deze standaard ontbreekt bij veel panden in het aanbod en kan zodoende alleen bereikt worden door nieuwbouw te plegen.

De bedrijfsruimtemarktratio geeft de verhouding weer tussen het aanbod van bedrijfsruimte en de opname daarvan door de markt. Een hogere bedrijfsruimtemarktratio betekent een hogere opname. Uit cijfers van Dynamis blijkt dat binnen de regio Zwolle voor het vierde achtereenvolgende jaar de bedrijfsruimtemarktratio is gestegen (Dynamis).

Vorig jaar is besloten om voor de ontwikkeling van de grondprijs op korte en middellange termijn (tot en met 2021) een index van 0,0% aan te houden. Voor de langere termijn (vanaf 2022) is een index 1,0% gehanteerd. Deze indexen zijn gebaseerd op voorzichtigheid, aangezien de opbrengsten nog enigszins achterbleven bij de stijgende kosten.

We zien dat de markt voor bedrijventerreinen verder aantrekt. Op basis van gerealiseerde verkopen en de marktomstandigheden adviseren wij:

- Voor de korte en middellange termijn (1 tot en met 4 jaar) voor de ontwikkeling van de grondprijs het inflatieniveau aan te houden (conform het advies van Fakton).
- Voor de lange termijn (vanaf 2023) de consequente gedragslijn van voorzichtigheid te volgen en 1,0% vanaf 2023 te hanteren (tot en met 2029). Daarna gaat het conform de BBV voorschriften (na het 10^e jaar van exploitatie) naar 0%.

Opbrengsten	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Bedrijvigheid	2,1%	1,9%	1,8%	1,8%	1,0%

3.3 Opbrengststijging voorzieningen

De grondprijsontwikkeling voor maatschappelijke voorzieningen is op lange termijn gekoppeld aan de inflatie. Op de korte termijn spelen ontwikkelingen in het sociaal-maatschappelijke domein een rol.

De volgende prijsindex wordt voorgesteld:

- Voor 2019 een index conform de MPV 2018 van 1,4%
- Voor de middellange (1 tot en met 4 jaar) en lange termijn voor de ontwikkeling van de grondprijs het inflatieniveau aan te houden (conform het advies van Fakton).

Opbrengsten	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Maatschappelijk	1,4%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%

De commerciële voorzieningen bestaan uit een uiteenlopend programma en is door de beperkte omzet niet vast te leggen in een onderbouwde index. Voorgesteld wordt om:

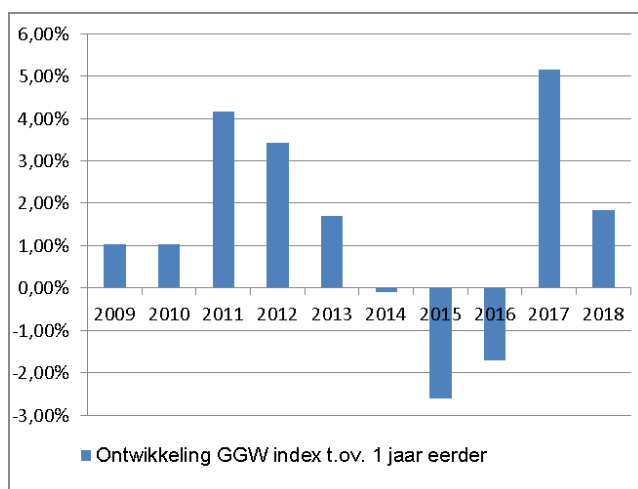
- Voor de middellange (1 tot en met 4 jaar) en lange termijn voor de ontwikkeling van de grondprijs het inflatieniveau aan te houden (conform het advies van Fakton).

Opbrengsten	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Commercieel	2,1%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%

3.4 Kostenstijgingen

Voor de bepaling van het te hanteren percentage kostenstijging is gekeken naar verschillende indices en prognoses. De kosten in een grondexploitatie bestaan veelal voor een groot deel uit civieltechnische kosten, V&T kosten en planontwikkelingskosten.

De GWW-index van het CBS (Grond- Weg en Waterbouw) geeft de historische ontwikkeling van deze kosten. De gemiddelde stijging van de GWW-index over de afgelopen 10 jaar bedroeg circa 1,4% (CBS). De afgelopen 2 jaar heeft de GWW-index een stijging laten zien hoger is dan het gemiddelde.



Bron: CBS, eigen bewerking

Voor de GWW-kosten wordt verwacht dat ook voor de korte en middellange termijn sprake is van bovengemiddelde stijging. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door druk op de woningmarkt, tekort aan personeel en uitvoerende bouwbedrijven om projecten te realiseren. Hierdoor stijgen de prijzen van lonen, grondstoffen en materieel.

In de Macro Economische verkenningen voor 2019 wordt de verwachting uitgesproken dat de contractlonen naar verwachting met circa 2,9% gaan stijgen. Deze stijging is met name van invloed op de stijging van de plankosten, maar ook op de inzet van arbeid als onderdeel van de aanbestedingen. De plankosten bestaan voor een gemeente uit kosten voor producten en personele inzet. Dit kan zowel intern (eigen ambtelijk apparaat) als extern (via adviesbureaus)

worden georganiseerd. Nu het economisch weer beter gaat en het aantal bouwprojecten weer toeneemt, nemen de tarieven van de plankosten & VTU toe. Deze kosten volgen daarom dezelfde lijn als de GWW-kosten.

Ander uitgangspunt betreft de CPI-alle huishoudens, ook van het CBS. De CPI-index geeft aan in hoeverre goederen en diensten duurder zijn geworden. Het CBS verwacht voor 2018 een Consumenten Prijs Index (CPI) van tegen de 1,6%. Daarmee is de inflatie wat hoger dan voorgaande jaren. In 2019 loopt de inflatie verder op naar 2,5%. Ten aanzien van de inflatie op lange termijn is de verwachting dat deze net onder de 2% blijft.

Daarnaast zijn er verschillende referenties voor de bepaling van de parameters zoals de "Outlook grondexploitatie 2018" van adviesbureau Metafoor, de parametervisie van bureau Stadkwadraat en het advies van Fakton. Eerstgenoemde verwacht een kostenstijging tussen de 1,5% en 3,5%. Bureau Stadkwadraat gaat uit van een stijging van 3,0%. Laatstgenoemde geeft als advies een 1,8% tot 3,25%.

ANB Amro verwacht dat door de gunstige vooruitzichten voor de Nederlandse economie 2018 en 2019 goede jaren zullen zijn voor de bouwsector. Voor 2018 wordt een groei van de bouwproductie verwacht van 4,5% en voor 2019 een groei van 4%. Het groeitempo ligt lager dan in de jaren 2015 en 2016. Hier zijn een aantal redenen voor. Allereerst groeit de Nederlandse economie langzamer. Vooral de groei van de investeringen ligt in 2019 lager. Daarnaast is de vraag naar bouwactiviteit op dit moment zo groot dat bouwbedrijven deze vraag niet aan kunnen. Dit uit zich op dit moment in personeelstekorten. Ook toeleveranciers hebben moeite om de vraag naar materialen aan te kunnen. Hierdoor ontstaat er vertraging bij bouwprojecten. Dit heeft gevolgen voor de bouwproductie in 2018 en 2019. Die groeit naar verwachting minder hard dan zonder deze tekorten. Een ander element is de dat het belang van innovatie toeneemt. Duurzaamheid en circulaire bouw worden steeds belangrijker. De Rabobank verwacht dat de sector ervan overtuigd raakt dat de laagste prijs geen oplossing biedt voor de bouwopgaven in Nederland. Deze ontwikkelingen hebben een prijsverhogend effect.

Op basis van gegevens van Bouwkostenkompas zien we dat regio-invloeden van invloed zijn op de prijsbepaling. Gesteld wordt dat het prijsniveau in Overijssel 7% lager ligt dan gemiddeld in het land.



Bron: Bouwkostenkompas

Op basis van bovenstaande analyse adviseren wij voor de kostenstijging:

- voor de korte termijn (2019 -2020) een index te hanteren van 2,5%, wat 0,5% hoger is dan de bestaande index.
- voor de middellange termijn de vigerende 2,0% te hanteren.
- vanaf 2023 prijsontwikkeling conform de inflatie (CPI) te hanteren (conform het advies van Fakton).

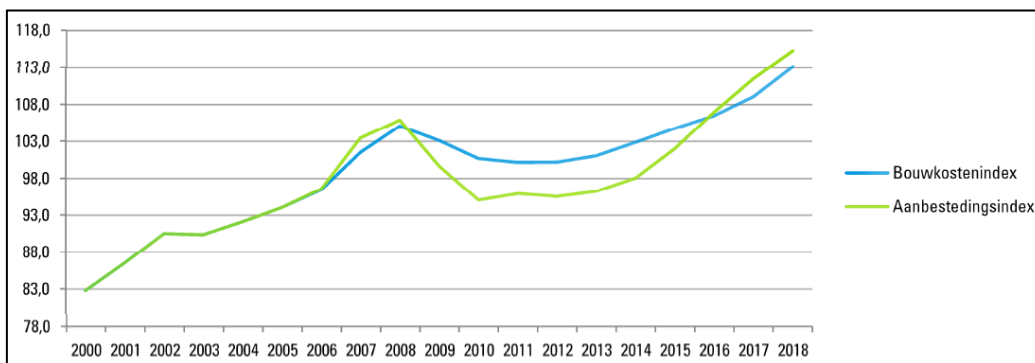
Kosten	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Kosten	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	1,8%

De kostenstijging voor de korte en middellange termijn moet in samenhang worden gezien met de hieronder te verwachten aanbestedingsindex die een tijdelijk karakter heeft. Deze parameters hebben een zekere afhankelijkheid van elkaar. Een mogelijk scenario op dit onderdeel krijgt binnen het economisch risicoprofiel een positie.

3.5 Aanbestedingen

In overleg met de civieltechnische afdeling van de gemeente Zwolle analyseren we elk jaar o.a. de gerealiseerde resultaten van de aanbestedingen. Hierbij wordt voor de trendmatige ontwikkeling gekeken en naar het aanbestedingsresultaat dat gehaald bij inschrijvingen in het afgelopen jaar.

Onderstaande grafiek geeft een inzicht in de landelijke ontwikkeling van zowel de bouwkosten als de aanbestedingsmarkt. De bouwkostenmarkt is een overzicht van de directe kosten (oftewel: de inkoop van de aannemers). De aanbestedingsmarkt is een overzicht van de gemiddelde aanbestedingsresultaten.



Bron: Bouwkostenindex.nl, bewerking Stec Groep

Uit de grafiek kan worden opgemaakt dat het de aanbestedingsindex – de feitelijke prijs waarvoor werk wordt aangenomen – boven de bouwkostenindex. Dit is een teken van druk op de markt en verhoogt de kans op aanbestedingsnadelen.

Voor Zwolle geldt dat de aanbestedingsystematiek (groslijstensystematiek⁶) zorgt voor een positief effect op het aanbestedingsresultaat. Groslijsten zijn lijsten per categorie van type werkzaamheden, waarop ondernemingen staan, die dit type werk naar tevredenheid van de Gemeente Zwolle hebben uitgevoerd. Voor de Grond- weg en waterbouw (GWW-sector) zien we dat Zwolle nog steeds een aantrekkelijke functie heeft voor de regionale bedrijven.

De aanbestedingen in het afgelopen jaar laten geen eenduidig beeld zien in behaalde resultaten. Daarmee is sprake van een onvoorspelbaardere markt met een situatief karakter. Vanuit de markt zijn er signalen dat door de hoeveelheid werk aannemers keuzes kunnen maken in het aan te nemen werk. Dit gaat gepaard met de beschikbaarheid van personeel en materialen. Er is o.a. een tekort aan vakkundig personeel en ook leveranties hebben een langere doorlooptijd. Dit maakt het dat het moment van aanbesteden mede bepalend is voor het aanbestedingsresultaat. Daarnaast is het type werk (constructief werk, asfalt, bouwrijp maken etc.) in sterkere mate bepalend voor het te behalen aanbestedingsresultaat.

Op basis van bovenstaande analyse zien we wel een duidelijke kanteling in de markt. Het economisch herstel zet zich door, waardoor vraag en aanbod verstoord kan worden en zelfs over kan slaan naar een overspannen markt. Externe signalen zijn hiervoor voldoende aanwezig. Deze ontwikkeling zullen we blijven monitoren maar we anticiperen hier al wel enigszins op middels de te hanteren aanbestedingsindex. Voor 2019 adviseren we om voor de MPV vanaf 2020 ook in Zwolle rekening te houden met een aanbestedingsnadeel.

Aanbestedingen	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Aanbestedingen	0,0%	+2,5%	+2,5%	+2,5%	0,0%

3.6 Rente

De rente die mag worden toegerekend aan grondexploitaties is vanaf 2016 beperkt tot de werkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen en sluit daarmee als uitgangspunt in belangrijke mate aan bij de fiscale regelgeving. Daar komt bij dat de disconteringsvoet

⁶ Werkwijze uitnodigingen bij onderhandse aanbestedingen voor Bouw en Infra werkzaamheden. 20 juli 2018

vastgesteld is door de ECB op 2,0%. Hierdoor ontstaat een eenduidige rentetoerekening, waardoor één berekening volstaat voor zowel de BBV (bedrijfseconomisch) als voor de fiscale winstbepaling/balans. Voor de grondexploitaties gelden de volgende renteparameters.

- **Rekenrente 1,6%**

In de begroting 2019-2022 wordt voor de grondexploitaties gerekend met een omslagpercentage van 1,6%. De rente in de MPV 2018 bedraagt 1,85% en zal derhalve dalen met 0,25%.

- **Disconteringsvoet 2,0%**

De disconteringsvoet is met ingang van 2016 gekoppeld aan het streefpercentage van de ECB voor de inflatie, zijnde 2,0%. Dit percentage is dit jaar onveranderd gebleven.

4 Economische risico's

Bij de begroting 2019 is de kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen vastgesteld. De risicosystematiek van de ruimtelijke projecten sluit aan op de systematiek zoals wordt gehanteerd voor de gemeente brede financiën, die alleen risico's binnen de begrotingstermijn van 4 jaar meeneemt. Risico's buiten deze periode zijn niet meegenomen in de berekening. Uitgangspunt is dat elk grondexploitatieproject projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert. Daarnaast worden de algemene economische risico's binnen de MPV bepaald. Gezamenlijk is dit het totale risicobedrag van de Vastgoedportefeuille.

Economische risico's	Risico	Kans
Planning	1 jaar	50%
Rente	2019: - 0,2% 2020: - 0,3% 2021: - 0,4% 2022: - 0,4%	25%
Kostenstijging	1,0%	75%
Opbrengstenstijging	-	100%

Tabel: index economische risico's

Net als voorgaande jaren wordt voorgesteld om de bovenstaande variabelen voor risico en kans vast te stellen om daarmee op bij het opstellen van de MPV het risicobedrag betreffende de economische risico's te bepalen.

Het wijzigen van de variabelen voor risico en kans heeft effect op het risicobedrag. Op basis van de vigerende MPV 2018 is het risicobedrag berekend (bijlage 2: risicobedrag gewogen economische risico's). Deze getallen zullen derhalve nog wijzigen bij het maken van de MPV 2019.

4.1 Planning

De planningen voor de MPV 2019 zijn zowel vanuit de begroting, projectinformatie als op basis van recente onderzoeken naar de agenda's voor (commerciële) voorzieningen en bedrijventerreinen opgenomen. Het programmatisch risico blijft als economisch risico als variabele aanwezig, dit conform het vigerende kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen. Dit betekent één jaar vertraging van de opbrengsten met een gemiddeld risicoprofiel van 50%.

4.2 Rente

In de MPV 2018 is in de grondexploitaties een rekenrente gehanteerd van 1,85%. Bij de begroting 2019 is het percentage naar beneden bijgesteld tot een 1,6%. De variabelen hierin zijn de liquiditeitsbehoefte, de afgesloten leningen en de werkelijke verhouding tussen het

vreemd vermogen en het totaal vermogen. De langlopende rente, in overleg met treasury is bepaald op 1,6%. Omdat de rente t.o.v. vorig jaar met 0,25 punt naar beneden is bijgesteld, blijven we voor het economisch risicoprofiel rekenen met een neerwaartse rentedruk op de grondexploitaties van 0,2% voor het jaar 2019, 0,3% in 2020 en dit oplopend naar 0,4% voor de jaren 2021 en 2022. De kans dat dit risico zich voordoet is laag en zodoende omgezet naar een wegingsfactor van 25%.

4.3 Kostenstijging:

Binnen de grondexploitaties houden we rekening met een kostenstijging (hoofdstuk 4.4). De index voor kostenstijging is voor de korte termijn (jaar 2019 – 2020) met 0,5% opgehoogd. Echter, gezien de ontwikkelingen in de markt stellen we voor om in de risicoberekening van de grondexploitaties daarnaast rekening houden met gemiddeld 1,0% extra kostenstijging (was 0,5%). Het percentage sluit aan op de kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen. Noodzakelijk blijft een zorgvuldige monitoring van de kostenstijging, wat er de komende jaren toe zou kunnen leiden dat aanpassing van de kostenstijging nodig is. De kans dat een kostenstijging zich de komende vier jaar gaat voordoen wordt hoog geschat op 75%.

4.4 Opbrengstenontwikkeling:

In hoofdstuk 4.1 wordt voor de opbrengstenstijging ten opzichte van het advies van Fakton een behoudender voorstel gedaan. Reden hiervoor vormt o.a. het voorzichtigheidsbeginsel voor de waardering van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening zoals voorgeschreven in de BBV. Door dit principe te hanteren worden de economische risico's voor de opbrengstenstijging genivelleerd.

5 Grondvoorraad

De gemeenteraad heeft bij de Nota van Uitgangspunten 2017 de aangescherpte BBV richtlijn m.b.t. de waardering vastgesteld, waarbij alle in bezit zijnde gronden zijn aangewezen en gerangschikt onder de Materiële Vaste Activa. Daarbij wordt het toerekenen van rente en andere kosten opgevangen via de begroting. Bij de MPV wordt jaarlijks uitgebreid verslag gedaan van de aanwezige voorraad gronden en bijbehorende exploitatie, mutatie en waardering.

Op 19 juni 2017 is de gemeenteraad geïnformeerd over het Grondvoorraadbeleid. Daarin zijn drie kernboodschappen geformuleerd t.w.:

1. De gemeente Zwolle heeft anno 2018 bijna 700 ha grond in bezit, waarvan circa 110 ha Stellig Voornemen (16%) en circa 578 ha Voorraad Gronden (84%). Er liggen weinig gronden braak. Het merendeel is in agrarisch gebruik. De totale exploitatie van onze grondvoorraad kent een jaarlijks financieel tekort van circa € 0,8 miljoen, wat afgedekt is in de begroting.
2. Duurzame aanwending van Niegg gronden (Stellig Voornemen) kan tijdelijk een mogelijkheid en prima overbrugging zijn alvorens er een nieuwe structurele functie komt. Op Niegg-gronden worden binnen tien jaar andere ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd. Dit vraagstuk en de integrale afweging hierover nemen wij mee in het proces van de Omgevingsvisie.
3. Voor wat betreft onze Voorraad Gronden is de strategische vraag aan de orde: willen wij onze grondvoorraad langjarig aanhouden om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren via actief grondbeleid of niet? Hiertoe zijn drie scenario's opgesteld die we verder uitwerken bij het opstellen van de Omgevingsvisie 2.0.

De notitie grondvoorraadbeleid is één van de bouwstenen bij de nadere uitwerking van de Omgevingsvisie als ook de speerpunten Klimaatadaptatie en Energietransitie, waarbij het coalitieakkoord 2018 – 2022 het bestuurlijk richtinggevend kader is. In al deze trajecten zal de vertaalslag van ambities en opgaven naar concrete ruimtebehoefte voor de verschillende functies moeten worden gemaakt, passend bij de speerpuntopgaven en de integrale ontwikkelingsrichting van de stad (Omgevingsvisie). En daarbij natuurlijk de integrale afweging tussen al deze aspecten.

Zodra er vermeldingswaardige activiteiten zijn die besluitvaardig zijn op dit onderwerp, dan wordt de kaderstelling van het grondvoorraadbeleid en de vigerende Nota van Uitgangspunten in de besluitvorming en overwegingen meegenomen.

6 Herziening BBV richtlijnen Grondexploitaties

De commissie BBV heeft aangegeven in het najaar van 2018 een actualisatie van de Notitie Grondexploitaties uit te brengen. Tot dat moment worden de huidige kaders uit voorgaande Nota van Uitgangspunten gehanteerd. Wellicht kunnen we bij de MPV 2019 op de actualisatie anticiperen, dit blijven we uiteraard nauwlettend volgen.

In de Nota van Uitgangspunten 2017 en 2018 is uitvoerig stilgestaan bij de aangescherpte regelgeving. In verband met de leesbaarheid van dit document wordt hier naar verwezen⁷. De volgende stellige uitspraken uit de notitie Grondexploitatie willen we in het bijzonder even aanstippen.

- De looptijd van een grondexploitatie mag maximaal 10 jaar bedragen;
- Planinhoudelijke wijzigingen moeten opnieuw door de gemeenteraad worden vastgesteld;
- Alleen de kosten zoals genoemd in de BRO (art.6.2.4.) mogen aan een BIE (Bouwgrond In Exploitatie) worden toegerekend;
- Toevoeging aan een fonds / voorziening bovenwijks is niet toegestaan;
- Gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering brengen op de boekwaarde van de BIE is niet toegestaan.
- Tussentijds winstnemen uit grondexploitaties is een verplichting.

6.1 Wet- en regelgeving faciliterende projecten

Op het vlak van de faciliterende projecten heeft 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 maakt de gemeente het voor particulieren mogelijk voor eigen risico en rekening bouwgrond te vervaardigen en kunnen de kosten die de gemeente maakt voor de openbare ruimte en nutsvoorzieningen voor zover toerekenbaar op de betrokken worden verhaald. De gemeente oefent dan haar invloed uit via het bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst. Voor de Nota van Uitgangspunten zijn alle MPV projecten op dit onderdeel opnieuw geanalyseerd en vervolgens gekwalificeerd als faciliterend grondbeleid of Bouwgrond In Exploitatie (BIE).

Voor een aantal projecten te weten, Windesheim, Westenholte Stins en Prinsenpoort is sprake van faciliterend grondbeleid. Voorgesteld wordt deze projecten te classificeren als vordering op de gemeentelijke balans. Voor zover toerekenbaar zullen deze kosten via het wettelijke kostenverhaal op de ontwikkelaar verhaald worden. Voor de niet via het wettelijk kostenverhaal toe te rekenen kosten zal de bij de MPV 2019 de getroffen voorziening vrijvallen en worden gestort in de reserve Vastgoed of voorgesteld worden deze projecten af te sluiten en het resultaat hierop te effectueren.

⁷ Besluit d.d. 09-01-2017, kenmerk 11141

6.2 Eigen middelen binnen grondexploitaties

Ten aanzien van de inkomsten en uitgaven uit eigen middelen zijn de nodige wijzigingen in de regelgeving geweest:

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

Bij het opstellen van de jaarrekening 2018/MPV 2019 zullen alle mutaties als gevolg van de bovenstaande regelgeving worden verwerkt.

Ten eerste worden de grondexploitaties “geschoond” van eigen middelen. Na deze opschoning zal een gewijzigd resultaat van de grondexploitatie ontstaan.

De eigen middelen (inkomsten en uitgaven) komen bij de jaarrekening ten gunste of ten laste van de reserve vastgoed. Om dit te realiseren zullen de eigen middelen gereserveerd moeten worden in de reserve vastgoed (en dus niet meer in de voorraadpositie, m.a.w. rechtstreeks op de grondexploitatie).

Via de gewijzigde werkwijze verloopt alles via de reserve vastgoed in combinatie met de algemene voorziening vastgoed. Het betreft hier een wijziging van de administratieve verwerking, waarbij eigen middelen als dekking in het eigen vermogen terecht komen in plaats van in de grondexploitatie ten laste van de voorraadpositie.

7 Winstnemingen

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.

Tussentijdse winstneming

Bij het stelsel van baten en lasten zoals geformuleerd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Het onderdeel tussentijds winstnemen uit grondexploitaties houdt de gemoederen bij de gemeenten flink bezig, wat o.a. blijkt uit de vele vragen die zijn gericht aan de commissie BBV, dit in verband met onduidelijkheden in de berekeningswijze en interpretatie van de toelichting op dit onderwerp. In maart 2018 is er een aanvullende notitie door de commissie BBV uitgebracht met nadere uitleg. Dit wordt door de commissie BBV verder uitgewerkt en zal naar verwachting in het najaar 2018 worden gepubliceerd.

De commissie BBV heeft in september 2018 een nieuwsbrief uitgebracht, waarbij het heeft besloten tot het herzien van alle eerder uitgebrachte notities en daarin meer informatie op te nemen over de waarde en belang ervan voor bestuurders. Tot dat moment hanteren we onderstaande berekeningswijze en bijbehorende toelichting, zoals goedgekeurd door de accountant bij de beoordeling van de jaarstukken 2017 en vastgesteld door de gemeenteraad.

Percentage of completion (Poc)

Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De Poc-methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd.

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 is weergegeven:

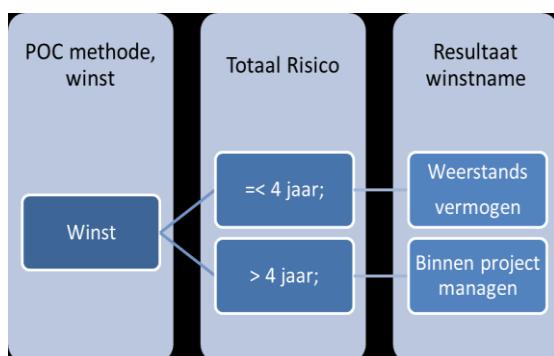


In verband met de lange looptijd van sommige grondexploitaties, worden zowel de projectgebonden alsmede de economische gewogen risico's voor de totale duur van het project in beeld gebracht.

- 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 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.

Te volgen stappen bij winstneming

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 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.

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 voorgesteld in Hoofdstuk 5. Door de hogere

onzekerheid in verband met de prognose voor de lange termijn treedt er een mutatie in de kansberekening op, deze wordt verhoogd naar 75%.

Economische risico's	Kans 1 ^e 4 jaar	Kans > 4 jaar
Planning	50%	75%
Rente	25%	75%
Kostenstijging	75%	75%
Opbrengstendaling	0%	75%

8 Stortingen reserve Vastgoed

In de MPV 2018 is een analyse gemaakt van de mogelijke tussentijdse winstname op de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. De bandbreedte van de winstname per 31.12.2018 die is afgegeven bedraagt € 8,0 miljoen tot € 11,0 miljoen. De daadwerkelijke winstname zal worden vastgesteld bij het opstellen van de jaarrekening 2018 / MPV 2019.

Dit jaar wordt een tussentijdse winstneming verwacht vanuit de lopende grondexploitaties; Stadshagen, Kamperpoort, Krasse Knarren, Hessenpoort, Breecamp Noord en Marslanden Zuid. Incidentele resultaten in de erfpacht, verhuurde gronden en recht van opstal verhogen de additionele storting.

9 Specifieke informatie projecten

In dit hoofdstuk worden de projecten benoemd, waarvan wordt verwacht of waarvan reeds is besloten, dat die bij de MPV 2019 te maken krijgen met mogelijke wijzigingen in de kaderstelling.

Vorbereidingskrediet Voorsterpoort.

In juli 2017 heeft de gemeenteraad besloten tot het uitwerken van vervolgsenario's Voorsterpoort. Één van de activiteiten betreft het opstarten van een bestemmingsplanprocedure met een bestemming retail op de voormalige Deltion locatie. De Deltion locatie is gemeentelijk eigendom en wordt geadministreerd in (het complex) Nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg). De gronden van de Nniegg worden gewaardeerd voor de balans op basis van marktwaarde. In het geval de marktwaarde lager is dan de boekwaarde, wordt een voorziening getroffen ten laste van de reserve vastgoed.

Voor de bestaande voorziening in de reserve Vastgoed is uitgegaan van een fors programma retail. Met de verkenningen zoals die zijn uitgevoerd ter voorbereiding op het bestemmingsplan is dit programma nader onderzocht en getoetst. Als het programma naar beneden wordt bijgesteld, wordt hiervoor een nieuwe waardering gevraagd. Het tekort hiervan wordt ten laste van de reserve vastgoed gebracht.

10 Klimaatadaptatie, Energietransitie en Circulaire economie

Energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie (KEC) zijn strategische opgaven voor de toekomst van onze stad. Zwolle wil toewerken naar een klimaatadaptieve, energieneutrale en circulaire stad waarin het goed wonen, werken en verblijven is⁸. De hoofdpoging is om in 2050 Zwolle klimaatbestendig te hebben ingericht en dat Zwolle ook de kansen verzilvert die klimaatbestendige ontwikkeling biedt en daarmee bijdraagt aan een toekomstbestendige ontwikkeling. In 2050 wil Zwolle een duurzame stad zijn, die zichzelf kan dragen.

Beleidsdoelen van de gemeente:

- Klimaat (bestendigheid tegen plensbuien, droogte, hitte):
 - 2050: Zwolle is klimaatbestendig ingericht
 - Met ingang van 2020 handelt Zwolle structureel klimaat adaptief.
- Energie (voorkomen CO₂-uitstoot):
 - 2050: energieneutraal. Gebruik fossiele energie en gesloten CO₂ balans.
 - 2025: 25% CO₂-reductie, 25% duurzaam opgewekt.
- Circulair (duurzaam grondstoffengebruik):
 - Reduceren grondstofgebruik en bevorderen herbruikbaar ontwerpen in bouwopgaven, infra en bij maakindustrie.
 - Hergebruik van materiaal zo hoogwaardig mogelijk
 - Zoveel mogelijk voorkomen van niet herbruikbare reststoffen

Bij circulaire economie sluiten we zoveel mogelijk aan de Rijksoverheid: Volledig circulaire economie in 2050 en 50% minder verbruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) in 2030.

Om de doelen op het gebied van klimaat, energie en circulariteit te kunnen realiseren zal de komende jaren een grotere inspanning geleverd moeten worden dan tot op heden het geval is. Uitgangspunt is dat gebiedsontwikkelingen toekomstbestendig worden uitgevoerd. Daarmee wordt niet afgewenteld op andere gebieden en wordt geen extra hypotheek gelegd op de stad.

Ontwerpeisen op het gebied van KEC moeten worden opgenomen in het Programma's Van Eisen (PvE) van de projecten. Wanneer de gestelde eisen resulteren in kostenverhogende en/of opvangstverlagende maatregelen heeft dit effect op het financiële resultaat. Daarbij zal wel naar de totale levensduurkosten van projecten gekeken moeten worden. Besparingen in de exploitatiefase moeten worden betrokken bij eventueel hogere investeringskosten (Total Cost of Ownership benadering). Het effect op het financiële resultaat van de ruimtelijke ontwikkeling kan zijn:

- De ruimtelijke ontwikkeling laat geen sluitende (grond)exploitatie meer zien. Hierdoor is het noodzakelijk dat aanvullende dekkingsmiddelen beschikbaar worden gesteld;
- Het financiële resultaat van ruimtelijke ontwikkelingen zal afnemen waardoor minder winsten worden gerealiseerd.

Het gaat bij het realiseren van de KEC-doelen niet alleen om de gemeentelijke ontwikkelopgave maar ook de ontwikkelopgave die door de private markt (ontwikkelaars/bouwers met eigen grond) wordt opgepakt. Dit betekent dat een integraal antwoord gegeven moet worden op de vraag hoe de investeringen voor het behalen van de KEC-ambities binnen alle gebiedsontwikkelingen in de stad gefinancierd en financieel gedekt moeten worden.

⁸ Zwolle geeft je energie! Ambitiedocument Energietransitie - juni 2017, gemeente Zwolle

In deze nota worden de uitgangspunten voor de gemeentelijke grondexploitaties vastgesteld. De ontwerpeisen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie die als uitgangspunt dienen bij de Programma's van Eisen (PvE) van de projecten zijn:

1. **Energieneutraal:** Nul Op de Meter (NOM), energieneutraal voor gebouw en gebruikgebonden energie.
2. **Klimaat adaptief:** Plensbui t=100 verwerken in watersysteem, t=250 in inrichting. Schaduw en nabijheid van koelteplekken.
3. **Grondstoffengebruik:** Zoveel mogelijk op basis van lokale, secundaire en biobased bronnen en waar mogelijk vastgelegd in grondstoffenpaspoort.

De drie bovengenoemde ontwerpeisen kunnen worden gezien als een basisniveau. Het uitgangspunt bij gemeentelijke grondexploitaties is dat het basisniveau aan ontwerpeisen binnen de exploitatie worden opgelost. Hieraan zal uitvoering gegeven moeten worden bij lopende en nieuwe grondexploitaties.

- Lopende grondexploitaties

Per project wordt een KEC-toets uitgevoerd. Aan de hand van de toets, die ziet op het projectgebied en op het omliggende gebied, wordt bepaald welke ontwerpeisen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn opgenomen of kunnen worden toegevoegd in het Programma van Eisen en op welke doelen de markt (nog) kan worden uitgedaagd. De gemeenteraad heeft met het college reeds de afspraak gemaakt omtrent het kader van fundamentele wijzigingen (bijlage 3: fundamentele wijzigingen). Deze afspraak geldt ook voor wijzigingen binnen projecten in het kader van het bereiken van de KEC-doelen binnen lopende grondexploitaties.

Voor een aantal grondexploitaties zal gelden dat de mogelijkheden voor het realiseren van KEC-doelen beperkt zijn gezien de korte resterende looptijd, deze projecten zijn in afronding en de grondexploitatie wordt binnenkort afgesloten.

- Nieuwe grondexploitaties

Op het moment dat een grondexploitatie wordt vastgesteld zal een KEC-toets worden uitgevoerd waarmee keuzes expliciet en voorzien van een financiële analyse kunnen worden gemaakt en voorgelegd aan de gemeenteraad. In alle gevallen geldt dat maatwerk mogelijk moet zijn, waarbij tevens rekening moet worden gehouden met de belangen van de zakelijke partners in een gebied. In geval van een onhaalbare stapeling van eisen of bij conflicterende eisen moeten keuzes worden gemaakt. Het is zaak om de eisen en wensen in de verkenningsfase van een project, zowel inhoudelijk alsmede financieel beargumenteerd, in beeld te brengen.

Indien financiële effecten zich voordoen binnen gemeentelijke grondexploitaties als gevolg van het toepassen van een basisniveau op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie zal dit invloed hebben op het resultaat van de vastgoedportefeuille van de gemeente Zwolle. Op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie gaan de ontwikkelingen snel. Innovatie leidt tot nieuwe toepassingen en uitvoeringsmogelijkheden. Dit betekent dat de ontwerpeisen die dienen als uitgangspunt zullen veranderen en/of toenemen. Wij zullen deze ontwikkelingen blijven monitoren.

11 Grex- Systematiek

In de begroting is in de paragraaf grondbeleid aangegeven dat onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn om tot een gewijzigde grex-systematiek over te gaan. Deze onderzoeksvraag komt voort uit het in 2014 door het Watertorenberaad⁹ gepubliceerde essay "Nota Grondbeleid Nieuwe Stijl"¹⁰. Het werken met scenario's en bandbreedtes is een belangrijke aanbeveling uit het betreffende essay.

Aanbeveling Nota Grondbeleid Nieuw stijl

Grondexploitatie met onbekende parameters?! Naar scenario's en bandbreedtes

Hoe ga je om met een grondexploitatie als de variabelen (functie (f), prijs (p), volume (q) en tijd (t) niet bekend zijn? Als dit al lastig is, laat staan het opstellen van een Meerjarenperspectief Grondexploitatie (MPG) die op meerdere grondexploitatie is gebaseerd. Om te voorkomen dat een grondexploitatie een voor waar aangenomen schijnzekerheid weergeeft is het werken met scenario's en hieruit volgende bandbreedtes een handig hulpmiddel om met de intrinsiek aanwezige onzekerheid om te gaan. Hierbij is het van belang om rekening te houden met gehanteerde veronderstellingen en randvoorwaarden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een duidelijke beschrijving welke onzekere factoren behandeld zijn en hoe hiermee om is gegaan.

De gemeentelijke grondexploitatie heeft in dit geval de vorm van een robuust raamwerk waarbij nog geen exacte en definitieve invulling aan de variabelen f, p, q en t wordt gegeven. Grondexploitatie behoeven daarbij op regelmatige basis geactualiseerd te worden zodat ze kunnen worden herijkt. Idealiter bestaat naar mate een project verder is gevorderd meer zekerheid over de financiële consequenties, maar het kan ook zijn dat dit proces heel lang zal blijven voortduren.

Om het vraagstuk hanteerbaar te maken zijn schaalverkleining (kleinere eenheden) en het hanteren van een kortere looptijd werkbare methoden. Als toch niet langer dan bijvoorbeeld 2-3 jaar vooruit gekeken kan worden, concentreer je financieel dan op die behapbare brokken en maak daar steeds afspraken over. Ook kunnen (bijvoorbeeld voor braakliggende gronden of leegstaande gebouwen) mogelijkheden voor tijdelijke exploitatie interessant zijn (bijvoorbeeld ten behoeve van dekking van (een deel van) de rentekosten).

Essay "Nota Grondbeleid Nieuwe Stijl"

In 2016 heeft de commissie BBV de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitatie kritisch onder de loep genomen. De redenen hiervoor waren een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitatie. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet. De wijzigingen in BBV-regelgeving hebben geleid tot meer transparantie, eenduidigheid, behoedzaamheid en een vermindering van de administratieve lasten. Met de implementatie de *notitie grondexploitatie 2016* van de commissie BBV is gedeeltelijk invulling gegeven aan het vernieuwen van de grex-systematiek.

⁹ Het Watertorenberaad is opgericht in 2010. Het Watertorenberaad brengt verschillende partijen in de gebiedsontwikkeling bij elkaar om samen tot integrale oplossingen te komen voor bouwprojecten in de crisis en daarna.

¹⁰ <http://www.watertorenberaad.nl/category/publicaties> , Naar een Nota Grondbeleid Nieuwe Stijl

In de aanbeveling vanuit het Watertorenberaad wordt aangeven dat: *het van belang is om rekening te houden met gehanteerde veronderstellingen en randvoorwaarden van grondexploitaties. Bijvoorbeeld door middel van een duidelijke beschrijving welke onzekere factoren behandeld zijn en hoe hiermee om is gegaan*". De Nota van Uitgangspunten MPV die jaarlijks binnen de gemeente Zwolle door de Raad wordt vastgesteld dient volledig dit doel. In de nota worden de uitgangspunten worden de uitgangspunten vastgesteld die worden gebruikt bij het opstellen van de MPV. Bij het voorstellen van de te hanteren uitgangspunten wordt het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille geschetst.

De aanbeveling vanuit het Watertorenberaad stelt verder dat: *grondexploitaties op regelmatige basis geactualiseerd dienen te worden zodat ze kunnen worden herijkt*. Binnen de gemeente Zwolle worden reeds jaarlijks de kaders herzien als onderdeel van de vaststelling Nota van Uitgangspunten en MPV door de gemeenteraad. Door de vaststelling van het MPV zijn ook de onderliggende grondexploitaties jaarlijks formeel herzien. Voor de lopende grondexploitaties geeft de nota risico management en weerstandsvermogen tezamen met het hoofdstuk "economische risico's" van de Nota van Uitgangspunten (hoofdstuk 5) invulling aan de bepaling van de bandbreedtes van de lopende grondexploitaties.

Nieuwe grondexploitaties worden afzonderlijk ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. In een verkennende fase van toekomstige grondexploitaties kunnen berekeningen worden voorgelegd waarin bandbreedtes op functie (f), prijs (p), volume (q) en tijd (t) worden gepresenteerd. Deze berekening omvat daarbij:

- globaal inzicht in de eigendomsituatie van het plangebied
- sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen analyse op de verschillende onderdelen (financieel, planologisch, stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, vergunningen, milieukundig, mobiliteit, veiligheid en beheer)
- betrokkenheid derden bij de planontwikkeling (krachtenveld analyse);
- verkenning naar de financieel economisch haalbaarheid;
- dekkingsbron voor mogelijke tekorten (risicodragers planontwikkeling).

Dit kan al in de praktijk worden gebracht bij de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie deel 2, wat zich richt op de verdere uitwerking van ontwikkelrichtingen en kwaliteiten van gebieden en locaties.

12 Vigerend beleid

Binnen de Nota van Uitgangspunten worden gedragsregels vastgesteld die voor meerdere jaren gelden. Deze kunnen worden gezien als vigerend beleid bij het opstellen van de Meerjaren Prognose Vastgoed.

Het gaat hierbij om de onderstaande thema's waarbinnen zich geen wijzigingen hebben voorgedaan.

- Fundamentele wijzigingen
- Onvoorzien in Grondexploitaties
- Algemene kosten Vastgoed
- Kostensoortenlijst BRO is limitatief

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

13 Bronvermelding

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

- ABN AMRO, *Sector update Bouw*, 16 maart 2018. (www.abnamro.nl)
- Bouwkostenkompas, *Regio invloeden*, oktober 2018 (www.bouwkostenkompas.nl)
- Centraal Bureau voor de Statistiek, *Grond-, weg- en waterbouw (GWW)*, 30 augustus 2018. (<http://statline.cbs.nl>)
- Centraal Planbureau, *Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt?* 1 juni 2018. (www.cpb.nl)
- Centraal Planbureau, *Macro Economische Verkenning 2019*, september 2018. (www.cpb.nl)
- Commissie BBV, *Notitie grondexploitaties*. 2016, maart 2016. (www.commissiebbv.nl)
- Dynamis, *Sprekende cijfers bedrijfsruimtemarkten 2018*, 2018. (www.dynamis.nl)
- Fakton, *Advies parameters grondopbrengsten en exploitatiekosten*, 18 september 2018.
- Facton, *Grondprijzadvies 2018*, 18 september 2018
- Gemeente Zwolle, *Woonvisie 'Ruimte voor wonen 2017-2027*, 6 maart 2017. (www.zwolle.nl)
- Gemeente Zwolle i.s.m. Deltawonen, SWZ en Openbaar Belang, *Versnellingsactie 'extra sociale huurwoningen'*. Oktober 2018. (www.zwolle.nl)
- Gemeente Zwolle, *Werkwijze uitnodigingen bij onderhandse aanbestedingen voor bouw en infra werkzaamheden*. 20 juli 2018. (www.zwolle.nl)
- Gemeente Zwolle, *Zwolle geeft je energie! Ambitiedocument Energietransitie*, juni 2017. (www.zwolle.nl)
- Metafoor, *Outlook grondexploitaties 2018*, 8 december 2017. (www.metafoorro.nl)
- NVM Date & Reseach, *Transactiecijfers NVM-regio Zwolle eo. 3^e kwartaal 2018*. 11 oktober 2018. (www.nvm.nl)
- RIGO Research en Advies, *Vraag bedrijventerreinen Zwolle in (inter)nationaal perspectief*. Oktober 2015.
- Provincie Overijssel en de 11 gemeenten in West Overijssel, *Afspraken Regionale bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020*. 19 april 2017. (www.overijssel.nl)
- Provincie Overijssel en de 11 gemeenten in West Overijssel, *Bestuursovereenkomst programmeren bedrijventerreinen West Overijssel 2017-2020*. 19 april 2017. (www.overijssel.nl)
- Rabobank, *Sectorprognose grond-, water- en wegenbouw*, oktober 2018. (www.rabobank.nl)
- Stadkwadraat, *Parametervisie 2018*, september 2018. (www.stadkwadraat.nl)
- Stec Groep, *Beeldenbank 2019 "Een update van grondprijzen voor woningbouw in Stadshagen en indexen voor uw grondprijzbeleid"* 17 augustus 2018.
- Watertorenberaad, *Essay Naar een Nota Grondbeleid Nieuwe Stijl*. April 2014. (www.watertorenberaad.nl)
- Zwols Consillium, *Zwolle Moderne Woonstad. "De Zwolse aanpak voor een vitale woningmarkt"*. Maart 2018. (www.deltawonen.nl)

Bijlage 1: Financiële effecten van rekenparameters

Het financiële effect van de rekenparameters is gebaseerd op de vastgestelde MPV 2018. Bij de berekening van de effecten is verondersteld dat alle elementen binnen de grondexploitaties onveranderd zullen zijn. Een kanttekening die moet worden gemaakt is dat in de praktijk plannen wijzigen en bijgesteld worden. Het berekende financiële effect moet dan ook worden gezien als een indicatie.

Woningbouw	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
MPV 2018	3,0%	3,0%	2,5%	2,5%	2,0%
NvU 2019	4,0%	4,0%	2,5%	2,0%	1,8%
Financieel effect:	€ 1.000.000 voordelig				

Bedrijvigheid	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
MPV 2018	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%
NvU 2019	2,1%	1,9%	1,8%	1,8%	1,0%
Financieel effect:	€ 8.950.000 voordelig				

Maatschappelijk	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
MPV 2018	1,4%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
NvU 2019	1,4%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%
Financieel effect:	Nihil				

Commercieel	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
MPV 2018	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
NvU 2019	2,1%	1,9%	1,9%	1,8%	1,8%
Financieel effect:	Nihil				

Kosten	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
MPV 2018	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
NvU 2019	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	1,8%
Financieel effect:	€ 100.000 nadelig				

Aanbestedingen	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
MPV 2018	0,0%	+ 2,5%	+ 2,5%	0,0%	0,0%
NvU 2019	0,0%	+ 2,5%	+ 2,5%	+ 2,5%	0,0%
Financieel effect:	€ 100.000 nadelig				

Rente	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
MPV 2018	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%
NvU 2019	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Financieel effect:	€ 900.000 nadelig				

Bijlage 2: Risicobedrag gewogen economische risico's

Het gewogen economische risico van de vastgoedportefeuille is gebaseerd op de vastgestelde MPV 2018. Bij de berekening van de effecten van is verondersteld dat alle elementen binnen de grondexploitaties onveranderd zullen zijn. Een kanttekening die moet worden gemaakt is dat in de praktijk plannen wijzigen en bijgesteld worden. Het berekende economische risico moet dan ook worden gezien als een indicatie.

Planning	MPV 2018	NvU 2019
Risico	1 jaar	1 jaar
Kans	50%	50%
Gewogen risico bedrag	-	-

Rente	MPV 2018	NvU 2019
Risico	2018: - 0,2% 2019: - 0,3% 2020: - 0,4% 2021: - 0,4%	2019: - 0,2% 2020: - 0,3% 2021: - 0,4% 2022: - 0,4%
Kans	25%	25%
Gewogen risico bedrag	€ 133.000 nadelig	€ 110.000 nadelig

Kostenstijging	MPV 2018	NvU 2019
Risico	0,5%	1,0%
Kans	75%	75%
Gewogen risico bedrag	€ 976.000 nadelig	€ 1.480.000 nadelig

Opbrenghstijging	MPV 2018	NvU 2019
Risico	Woningbouw: 0,25% Bedrijven/Voorz.: -0,25%	-
Kans	50%	100%
Gewogen risico bedrag	€ 915.000 nadelig	€ 0

Bijlage 3: Fundamentele wijzigingen

Een van de stellige uitspraken van de commissie BBV zoals opgenomen in paragraaf 4.2.2. van de notitie Grondexploitaties is het volgende:

Als de herziening van een grondexploitatie betrekking heeft op ondergeschikte punten, kan volstaan worden met een aanpassing van de grondexploitatiebegroting als normaal onderdeel van de jaarlijkse begroting- en verslagleggingprocedures, in de MPV dus. Voorbeeld is de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten. Ook voor herzieningen die het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen (zoals de prijsontwikkeling van civieltechnisch werk) met beperkt financieel gevolg kan worden volstaan met aanpassing van de grondexploitatiebegroting in het reguliere begrotings- en verslaggevingsproces. Als herzieningen betrekking hebben op belangrijke punten zoals planinhoudelijke wijzigingen (programmering, planning, etc.), danwel materiële financiële gevolgen hebben, dan zal de gemeenteraad uitgebreider moeten worden geïnformeerd in het kader van de gevraagde besluitvorming.

Citaat stellige uitspraak:

“Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, danwel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de gemeenteraad worden vastgesteld.”

Om helderheid te verschaffen over de afweging wanneer (autonome) wijzigingen een materieel financieel gevolg hebben, kunnen afspraken met de gemeenteraad omtrent de te hanteren financiële marges worden vastgelegd in de financiële verordening.

De gemeenteraad heeft de volgende afspraak¹¹ gemaakt met het college omtrent het kader van de fundamentele wijziging. In de nota is de manier van informeren van de gemeenteraad over afwijkingen in het resultaat van de grondexploitaties met een bedrag groter dan € 250.000 toegelicht.

Bij fundamentele wijzigingen wijkt het project af van het bestuurlijk vastgesteld plan op in ieder geval één van de onderdelen:

- een negatieve afwijking die groter is dan € 250.000 in de kosten/opbrengsten;
- een negatieve afwijking die groter is dan € 250.000 en/of 10% van het projectresultaat;
- een negatieve afwijking die groter is dan 5% van het vastgoedprogramma.

Afwijkingen in de kwaliteit van het plan resulteren meestal in een verandering van kosten. Wanneer de afwijking groter is dan € 250.000, dan wordt de afwijking gezien als een fundamentele wijziging en wordt hierover gerapporteerd.

In bovenstaande gevallen geldt dat het om een negatieve afwijking gaat, dus een afwijking, waardoor het resultaat op het projectresultaat verslechtert. Positieve afwijkingen worden via de VPP of de MPV gerapporteerd.

¹¹ Besluit OW1111-0144 d.d. 09-01-2012

Bijlage 4: Onvoorzien in Grondexploitaties

Voor toekomstige grondexploitaties is een gedragslijn afgesproken (Nota van Uitgangspunten MPV 2018). Het onvoorzien wordt gekoppeld aan ingeschatte ramingen, middels een percentage over deze ramingen.

Onvoorziene kosten voor gebeurtenissen die niet aan een raming zijn te koppelen, komen tot uiting in het risicoprofiel van het project en zijn vervolgens afgedekt middels het weerstandsvermogen van Vastgoed, als onderdeel van de Algemene Concernreserve. Indien de onvoorziene gebeurtenis **niet** is opgenomen binnen het project en/of het risicoprofiel en het doet zich toch voor, dan zal er separaat een voorstel richting gemeenteraad gaan.

Het percentage is afhankelijk van de fase waarin een project zich bevindt. De gedetailleerdheid van de ramingen zal toenemen naar gelang de fase waarin het project zich bevindt.

Fasering van de kosten		% onvoorzien
Haalbaarheid	(raming op kengetallen)	20%
Ontwerpfase	(raming op voorlopig ontwerp en definitief ontwerp)	12,5% - 15%
Vorbereiding	(raming op bestek)	10%
Uitvoering	(na aanbesteding tot oplevering)	Naar rato stand werk

Indien er afwijkingen op het kader binnen een project zijn, dan worden deze expliciet voorgelegd en beargumenteerd.

Bij het berekenen van de opbrengsten is een belangrijk moment in de fasering het al dan niet bouwrijp hebben van de uit te geven kavels. Daarbij is het uitgangspunt dat de opbrengsten op basis van interne / externe analyse tot stand zijn gekomen. De opbrengsten worden altijd extern getoetst.

Fasering van de opbrengsten		% onvoorzien
Haalbaarheid / Ontwerpfase	(niet bouwrijp)	-0.5 tot -10%
Uitvoering	(bouwrijp van de kavels)	0% tot -5%

Bijlage 5: Algemene kosten Vastgoed

De jaarlijkse kosten van de afdeling Vastgoed, die nauw samenhangen met grondexploitaties, (circa 1.600 uur - € 175.000) kunnen op basis van de kostensoortenlijst uit de BRO worden toegerekend aan de lopende projecten. Het betreft hier kosten die betrekking hebben op beleidsproducten, waaronder de MPV, Nota van Uitgangspunten, nota grondprijzen, interne controle etc. en verder de werkzaamheden in het kader van de begrotingscyclus. Deze werkzaamheden zijn niet een-op-een toe te rekenen aan grexen, maar zijn wel een direct gevolg van dit "product" van de afdeling. In de afgelopen jaren is dit o.a. in de uurtarieven tot uiting gekomen, wat niet wenselijk is. Het is transparanter om het rechtstreeks toe te rekenen. Bijkomend voordeel is daarbij dat het een corrigerend effect heeft op de fiscale jaarwinstberekening in het kader van de vennootschapsbelasting (Vpb).

De volgende kaders zijn daarbij van belang:

1. Er wordt op begrotingsbasis een raming in de exploitaties opgenomen;
2. Op basis van de gerealiseerde kosten wordt er doorbelast;
3. Verdeling over de grondexploitaties zal plaatsvinden op basis van gerealiseerde opbrengsten;
4. Jaarlijks zal bij de MPV een paragraaf worden opgenomen met het jaarresultaat en toelichting.

Het toerekenen van de algemene kosten aan grondexploitaties vraagt een eenduidige, goed beschreven systematiek. Uiteindelijk beoordeelt de fiscus in het kader van de Vennootschapsbelasting (Vpb) of en in welke mate de opgevoerde kosten aanvaardbaar zijn. Een goede beschrijving, dossiervorming en consistente toepassing van de systematiek zijn beheersmaatregelen om dit risico te minimaliseren.

Het toerekenen van algemene kosten Vastgoed aan de grondexploitaties wordt toegepast voor een periode van 2018 tot en met 2020.

Bijlage 6: Kostensoortenlijst BRO is limitatief

Vanwege de eenduidigheid en aansluiting bij de kostentoerekening van de Vennootschapsbelasting is de kostensoortenlijst van de BRO limitatief voor de grondexploitaties.

Voor de kosten die aan de Bouwgrond in Exploitatie (nader te noemen BIE) kunnen worden gerekend tot de vervaardigingskosten als bedoeld in artikel 63, 3e lid BBV, wordt aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat **maximaal** deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan de BIE. Zoals aangegeven bevat deze lijst de kostensoorten die maximaal kunnen worden toegerekend aan de BIE. De opzet van deze lijst maakt het in principe mogelijk om alle kosten, die gemoeid zijn met de ontwikkeling van locaties mee te nemen. De 'kan'-bepaling betekent dat het niet verplicht is om deze kosten toe te rekenen. Vanuit fiscaal oogpunt (VpB) is het echter wel verstandig om zoveel kosten als toegestaan toe te rekenen. De kostensoortenlijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt ook door de fiscus gehanteerd als toerekenbare kosten in het kader van de Vennootschapsbelasting. Hierdoor behoeven er bij het opstellen van de fiscale winstbepaling geen correcties te worden toegepast op de binnen het BBV toegerekende kosten. De kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Bro is het uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening ten behoeve van de waardering van de BIE volgens het BBV in de gemeentelijke jaarrekening. Dit betekent niet dat alle regels vanuit de Wro, het Bro en de bijbehorende jurisprudentie hierdoor van toepassing worden binnen het BBV. Binnen het BBV wordt gebruik gemaakt van een bestaande lijst met kosten die kunnen worden toegerekend in het kader van grondexploitaties. De 'kan'-bepaling binnen het BBV is ook anders dan het verplichte karakter die de kostensoortenlijst heeft in het kader van kostenverhaal. In tegenstelling tot kostenverhaal bestaat bij grondexploitaties geen risico op staatssteun wanneer kosten uit de Bro-kostensoortenlijst niet worden toegerekend aan de BIE. De opbrengsten die worden gegenereerd vanuit de BIE zijn namelijk niet afhankelijk van de toegerekende kosten, maar worden bepaald door de markt.

In het Bro staat een kostensoortenlijst. Zie artikelen [6.2.3](#), [6.2.4](#) en [6.2.5 Bro](#)). Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag en soms moet verhalen.