voorstel

Zwolle

Raadsvoorstel

Datum	5 maart 2025

Onderwerp	MPV
Versienummer	1

Portefeuillehouder	Dorrit de Jong

Samenvatting
De MPV 2025 geeft, conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) een financiële vertaling van de effecten van het gevoerde actieve grondbeleid. Tegelijkertijd geeft de MPV 2025 een financiële doorkijk naar de toekomst van de huidige vastgoedportefeuille.

Financiële gevolgen

Betreft doel	615 Een passend grondbeleid
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

Bijlagen
1 MPV in één overzicht
2 MPV 2025

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1. Winst te nemen binnen voor een totaalbedrag ad. € 28.357.658 en ten gunste van het jaarresultaat van Vastgoed te brengen;
2. Eerder genomen winst te corrigeren voor een bedrag ad. € 708.192 en ten laste van het jaarresultaat van Vastgoed te brengen;
3. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 106.702;
4. De gepresenteerde grondexploitaties en de budgetten voor de 1e jaarschijf vast te stellen;
5. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2024 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2024 ad. € 28.546.362 voordelig conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve (25%) en de investeringsagenda (75%);
6. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 2.783.430 en voor de projectgebonden risico's ad. € 10.373.000, in totaal € 13.156.430;
7. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste Berap 2024 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vaststellen op € 15.922.641.

Datum 5 maart 2025

Inleiding
Het totale resultaat van de in uitvoering zijnde grondexploitaties is positief, het afdragen van de tussentijdse winst is in 2024 boven verwachting en de winstvooruitzichten op de korte termijn (periode 2025 – 2028) zijn goed. Dit jaar wordt een afdracht gedaan van € 28.546.362. Voor de analyse van alle resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde MPV 2025.

Kader
- Nota van Uitgangspunten MPV 2025 - raadsbesluit 16 december 2024
- Begroting 2024 - raadsbesluit 10 november 2023

Beoogd effect
Op basis van de MPV 2025:
- Het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2024 vast te stellen.
- Het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vast te stellen.

De rapportage en uitkomsten van de MPV 2025 lopen mee in de planning van de beleidscyclus.

Argumenten
1 en 2. Tussentijdse winstname grondexploitaties
Jaarlijks wordt een berekening uitgevoerd binnen alle lopende grondexploitaties om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstneming, conform de richtlijn van de BBV. Er zijn dit jaar zeven grondexploitaties waar tussentijds winst genomen wordt met een totaalbedrag van €.28.357.658. Binnen één grondexploitaties vindt een correctie plaats van € 708.192 op eerder genomen winst.
In het rapport MPV 2025 is in paragraaf 3.2 de winstname per complex weergegeven.

3. Gevormde voorziening Vastgoed
Per saldo kan de totale voorziening Vastgoed worden verlaagd met € 106.702. De voorziening Vastgoed per 31-12-2024 bedraagt € 26.865.069. Volgens het BBV moet een voorziening worden getroffen als:
- Voor een project geen sluitende grondexploitatie mogelijk is.

De voorziening ten behoeve van complexen met een negatief resultaat (Voorsterpoort - Beers Stork, Voorsterpoort – Retail, Voorsterpoort – Oost en Breezicht Zuid) is toegenomen met € 0,4 mln.
- Als de boekwaarde van de voorraad gronden de marktwaarde (taxatiewaarde) overstijgt.

De marktwaarde van de voorraad gronden is vastgesteld op basis van een externe taxatie. De benodigde voorziening voor de Voorraad-gronden is gelijk aan vorig jaar.
Een verdere toelichting is in paragraaf 5.2 van het rapport MPV 2025 weergegeven.

4. De begrote inkomsten en uitgaven voor de grondexploitaties worden opnieuw vastgesteld.
Het totaal resultaat van de grondexploitaties is verminderd met € 15.603.776 tot een positief resultaat van € 34.364.486, daarbij moet worden vermeld dat in 2024 sprake is van een winstname van € 27.649.466.
Bij het openen van een grondexploitatie door een raadsbesluit, wordt bij de start van een project een krediet vrijgegeven voor het maken van kosten en opbrengsten. Jaarlijks worden in de MPV de grondexploitaties herzien. In dit beslispunt worden de gewijzigde kredieten voor alle projecten opnieuw vastgesteld en de 1e jaarschijf vrijgegeven.

5. De reserve vastgoed is de lopende rekening van Vastgoed

De financiële stand van zaken op korte termijn wordt bepaald door de Reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat afgedragen kan worden aan óf gestort moet worden. Het saldo van de reserve Vastgoed (jaarresultaat) per 31 december 2024 is € 28.546.362 positief. Het overschot wordt conform vastgesteld beleid toegevoegd aan de Algemene Concernreserve (25%) en de Investeringsagenda (75%). Per 1 januari 2025 resteert een reserve Vastgoed ad. € 100.170 die niet vrij besteedbaar is maar volledig ten behoeve van vastgestelde bestedingsvoornemens en claims. In paragraaf 5.1 van het rapport MPV 2024 is de ontwikkeling van de reserve toegelicht.

Het resultaat van Vastgoed wordt met name gerealiseerd als gevolg van (tussentijdse) winstneming. De afgelopen zes jaar is € 127 miljoen aan tussentijdse winst genomen. Daar wordt dit jaar met een afdracht bij de MPV 2025 € 16,4 mln. aan toegevoegd. Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2025, durven we een eerste indicatie af te geven van de verwachte tussentijdse winst. Omvangrijke tussentijdse winstnemingen kunnen we naar verwachting nog vier jaar (tot en met 2027) volhouden. De verwachting is dat de tussentijdse winstneming zich de aankomende vier jaar beweegt tussen de € 7 en € 13 mln. per jaar. Vanaf 2030 zakt de jaarlijkse tussentijdse winstafdracht ver terug naar enkele miljoenen per jaar. De cijfers moeten worden gelezen als een richting/indicatie voor de aankomende jaren. Zie paragraaf 5.1 van de MPV 2025 voor een nadere onderbouwing.

6. Weerstandvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook risico’s aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. Het weerstandsvermogen voor de risico’s van Vastgoed wordt gevormd vanuit de Algemene Concernreserve. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt uit op 13.156.430 en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico’s van de jaarrekening 2024.

Communicatie

De MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2025.

Financiën

Vanuit de MPV 2025 is sprake van een storting in de Algemene Concernreserve en de Investeringsagenda. De storting van € 28.546.362 uit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve (25%) en de Investeringsagenda (75%) vindt conform de algemene gedragslijn reeds bij de jaarrekening plaats en is dan ook onderdeel van het totale resultaat van de Gemeente Zwolle.

Risico’s

Het totale risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar is financieel met € 2.766.211 afgenomen tot een totaalbedrag van € 13.156.430. De economische en projectgebonden gewogen risico’s over de 1e vier jaar bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Dit betreft het algemeen gehanteerde beleid, zoals vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

De projectgebonden risico’s zijn middels een vastgesteld format bepaald en gewogen. In de voortgangsrapportage projecten (VP) wordt inhoudelijk verslag gedaan. De economische risico’s worden berekend over de totale cijfers van de MPV, dit conform besluitvorming over de parameters in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV.
Het totale risicoprofiel van € 13.156.430 wordt volledig gedekt vanuit het weerstandsvermogen. In hoofdstuk 6 van de MPV 2025 wordt een nadere toelichting gegeven.

Vervolg
De resultaten van de MPV 2025 worden verwerkt in de jaarrekening 2024.

Openbaarheid
Dit voorstel en bijbehorende MPV 2025 zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer