

**Beslisnota voor de raad**

Datum 6 maart 2019

Openbaar

Onderwerp Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2019
Versienummer 1

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

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.5 We ondersteunen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad door middel van actief of faciliterend grondbeleid
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van
Bijlagen 1. MPV 2019

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Vervroegd winst te nemen binnen de complexen voor een totaalbedrag ad € 12.981.968 en ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
2. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 1.105.395;
3. De gepresenteerde grondexploitaties vast te stellen en de budgetten voor de 1^e jaarschijf;
4. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad € 1.557.386 en voor de projectgebonden risico's ad € 5.976.714, in totaal € 7.534.100;
5. Conform de BBV richtlijn de correcties ten aanzien van eigen middelen en de facilitaire projecten binnen grondexploitaties te verwerken binnen de MPV 2019;
6. Het complex Krasse Knarren af te sluiten en het positief saldo ad € 252.963 ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
7. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2019 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2018 ad € 12.802.773 voordelig conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve;
8. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste Berap 2019 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vaststellen op € 7.534.100;
9. Kennis te nemen van de reeds lopende langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze, met de kennis van de huidige geprognosticeerde resultaten, als zodanig te handhaven;
10. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Datum 6 maart 2019

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De MPV 2019 staat vooral in het teken van het consolideren van de resultaten binnen de vastgoedportefeuille over het jaar 2018. Het herstel, ingezet in 2016, zet zich verder door en de kansen in de nabije toekomst door de oplevende vastgoedmarkt zijn goed. De beheersing op de lopende risico's blijft een aandachtspunt waar we scherp op blijven inzetten, zeker voor de (langlopende) grondexploitaties Stadshagen, Hessenpoort en Oude Mars.

De aanscherping van de BBV (Besluit Begroting Verantwoording) regels m.b.t. het elimineren van eigen financiële middelen en facilitaire projecten zijn binnen deze MPV 2019 doorgevoerd. Het tussentijds winst nemen in grondexploitaties heeft boven verwachting bijgedragen aan een aanzienlijke financiële storting in de Algemene Concernreserve.

De resultaten zijn goed, echter voorzichtigheid en realisme blijft geboden. De spanningen in de vastgoedmarkt, de toenemende bouwkosten en de ambities op het gebied van duurzaamheid vragen om een behoedzaam karakter. De ambities op een aantal beleidsterreinen (vooral de duurzaamheidsvraagstukken) zijn groot en moeten telkens integraal binnen de ruimtelijke projecten worden afgewogen. Elk project is uniek in zijn soort met specifieke omgevingsfactoren en kansen maar ook risico's. Dit vraagt nog de nodige aansturing van processen en financiële wendbaarheid, maar zeker ook ondernemersgeest. Het is (nog) niet mogelijk om alle ambities te stapelen en in de grondexploitaties financieel op te vangen.

Verder zien we dat veel van de lopende grondexploitaties de komende jaren zullen worden afgesloten. De omvang van de vastgoedportefeuille neemt daardoor af. Het bedrijfsresultaat van Vastgoed, dat met name gerealiseerd wordt als gevolg van (tussentijdse) winstname, zal met name op lange termijn niet de omvang hebben als bij de MPV 2018 en MPV 2019. Opgemerkt moet worden dat toekomstige (nieuwe) ontwikkelingen invloed zullen hebben op de toekomstige jaarresultaten van de vastgoedportefeuille, zowel positief als negatief. Door de ambities binnen ruimtelijke ontwikkelingen wordt het een uitdaging om deze om te zetten naar (toekomstige) resultaten.

Op 21 januari 2019 heeft de raad het besluit genomen over de nota van uitgangspunten MPV 2019, waarbij de kaders zijn vastgesteld als basis voor de MPV 2019. Voor de analyse van alle resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde MPV 2019 die in hoofdlijnen de volgende opbouw kent:

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

Beoogd effect

De voorliggende MPV 2019 geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid/werkwijze weer binnen het economische klimaat. Twee keer per jaar tekenen we de resultaten op van de op dat moment vastgelegde plannings- en overige uitgangspunten. Tegelijkertijd geeft de MPV 2019 een financiële doorkijk naar de toekomst, in een herstellende vastgoedbranche en met de doorgevoerde wijzigingen van de regelgeving. De rapportage en uitkomsten van de MPV 2019 lopen mee in de planning van de beleidscyclus.

Datum 6 maart 2019

Het bedrijfsresultaat is in totaal € 12,8 mln. en opgebouwd uit een (tussentijdse) winstname van € 13,3 mln., een resultaat uit erfpacht, recht van opstal en verhuurde gronden van € 0,8 mln. positief, het verwerken van wet- en regelgeving (BBV) omtrent facilitaire projecten en eigen middelen van € 0,3 negatief, het saldo van de lopende rekening van € 0,1 positief en het toevoegen van voorzieningen ad € 1,1 mln. negatief.

Het totale risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar is financieel met ca. € 1,3 mln. afgenomen. Het totale risicoprofiel van € 7,5 mln. wordt volledig gedekt vanuit het weerstandsvermogen.

Argumenten

1. *Tussentijdse winstname complexen*

Conform de richtlijnen rondom het tussentijds winst nemen in complexen zijn alle projecten na de herziening doorgetrokken. Op basis van de vastgestelde Percentage Of Completion (POC) methode zijn de winstberekeningen gemaakt. In het rapport MPV 2019 is in paragraaf 3.2 de winstname per complex weergegeven. Er zijn dit jaar acht complexen die in aanmerking komen voor winstneming met een totaalbedrag van € 12.981.968.

2. *Gevormde voorziening Vastgoed*

De hoogte van de voorziening per 31-12-2018 bedroeg € 17.333.486, wat € 1.105.395 hoger is dan vorig jaar. In verband met veranderde BBV-regelgeving zijn de particuliere projecten Westenholte Stins, Prinsenpoort en Campus Windesheim opgenomen onder de Materiële Vaste Activa als kredietproject waardoor de voorziening is komen te vervallen. Een verdere toelichting is in paragraaf 3.3. van het rapport MPV 2019 weergegeven. De voorzieningen voor de projecten Beers Stork locatie en Tippe zijn toegevoegd en verhoogd. Daarnaast is de voorziening voor de locatie Dijklanden, zoals opgenomen onder de voorraad gronden, verhoogd in verband met aanpassing van de WOZ waarde.

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

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

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

Voor de risicovolle projecten worden de projectrisico's middels een vastgesteld format jaarlijks bepaald en gewogen. De risicoprofielen van alle projecten krijgen twee keer per jaar een update, waarin de laatste inzichten worden verwerkt en met beheersmaatregelen worden gemanaged. Alle projecten in de MPV 2019 zijn onderworpen met een risicoanalyse en hiervan wordt in de voortgangsrapportage projecten (VP) inhoudelijk verslag gedaan. Financieel loopt het risicoprofiel van de projecten wel mee in de beoordeling van het weerstandsvermogen. Daarom wordt er ook inhoudelijk op hoofdlijnen over gerapporteerd om een integraal financieel beeld te scheppen bij de MPV.

De economische risico's worden berekend over de getotaliseerde cijfers van de MPV, dit conform besluitvorming over de parameters in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV (raadsbesluit 21 januari 2019). De economische en projectgebonden gewogen risico's over de 1e vier jaar bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Dit betreft het algemeen gehanteerde beleid, zoals vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

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

Datum 6 maart 2019

te houden tussen het projectresultaat en de bijbehorende risico's. Alle complexen worden jaarlijks onderworpen aan de beoordeling van tussentijdse winstneming.

5. BBV verplicht tot corrigeren van eigen middelen en facilitaire projecten binnen grondexploitaties

Bij de projecten Windesheim, Westenholte Stins en Prinsenpoort is sprake van faciliterend grondbeleid. Conform de BBV richtlijn zijn in 2018 de facilitaire projecten uitgezonderd van de MPV 2019 en als vordering op de gemeentelijke balans (kredietproject) meegenomen. Voor zover toerekenbaar zullen deze kosten via het wettelijke kostenverhaal op de ontwikkelaar verhaald worden.

Conform de BBV richtlijn is niet toegestaan om eigen gemeentelijke middelen in de grondexploitatie op te nemen. In de MPV 2019 zijn de mutaties als gevolg van de bovenstaande regelgeving verwerkt waardoor de eigen middelen als dekking in het eigen vermogen terecht komen in plaats van in de grondexploitatie ten laste of ten gunste van de voorraad-positie.

Zie hiervoor paragraaf 3.3 en 3.4 van de MPV 2019.

6. Resultaat afgesloten complex

In 2018 is het woonrijp maken afgerond, waarna het openbaar gebied is overgedragen aan beheer. Het complex Krasse Knarren wordt afgesloten met een positief resultaat van van € 252.963. Het resultaat komt ten gunste van het jaarresultaat van Vastgoed.

7. De reserve vastgoed is de lopende rekening van Vastgoed

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

De stand van de reserve Vastgoed (jaarresultaat) per 31 december 2018 is € 12,8 mln. positief. Het overschot wordt conform vastgesteld beleid toegevoegd aan de Algemene Concernreserve. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

• Tussentijdse winstneming (acht complexen)	€ 12,98 mln. positief;
• Afsluiten één complex	€ 0,25 mln. positief;
• Resultaat erfpacht en verhuurde gronden	€ 0,82 mln. positief;
• Verwerken wet- en regelgeving facilitaire projecten	€ 0,42 mln. negatief;
• Corrigeren van eigen middelen binnen grondexploitaties	€ 0,10 mln. negatief;
• Storting in de voorziening Vastgoed a.g.v. tekortexploitaties	€ 1,08 mln. negatief;
• Sloop Zwartewaterallee	€ 0,27 mln. negatief.

Deze bedragen zijn herleidbaar in het overzicht van de stortingen en onttrekkingen van de Reserve Vastgoed in hoofdstuk 6 van de MPV . In paragraaf 6.1.1. van het rapport MPV 2019 is de ontwikkeling van de reserve toegelicht.

8. 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. De regels omtrent de risicosystematiek zijn vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandvermogen 2018. Tegenover de risico's die zich voor kunnen doen moet een minimale dekking aanwezig zijn. Dit wordt weergegeven in het weerstandvermogen.

Het beleid voor het weerstandvermogen gaat uit van de begrippen vereiste weerstandscapaciteit en aanwezige weerstandscapaciteit.

Datum 6 maart 2019

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 € 7.534.100 en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2018. Ten opzichte van de MPV 2018 (Jaarrekening 2017) daalt de benodigde weerstandscapaciteit met € 1,3 mln.

9. *Langjarige grondexploitaties*

De BBV richtlijnen kunnen consequenties hebben voor de langlopende grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars. Dit analyseren we jaarlijks op basis van aanbevelingen en/of wetgeving en de motivering laten we door u bekrachtigen. In zowel de MPV als in de nota van uitgangspunten komt dit jaarlijks aan de orde. Nu de herziening van de grondexploitaties heeft plaatsgevonden, kunnen we stellen dat beide projecten binnen een periode van 10 jaar winstgevend worden. Hierbij is rekening gehouden met de tussentijdse winstneming 2018 bij Hessenpoort en alle reeds gerealiseerde en nog te realiseren (binnen 10 jaar) investeringen. Een toelichting is terug te lezen in paragraaf 3.1 van de MPV 2019 en in eerdere besluitvorming van de Nota van Uitgangspunten en MPV'S

10. *Recente ontwikkelingen*

- Rente in de grondexploitaties

De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties is vastgesteld op 1,60%, gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen en vastgesteld in de begroting 2018-2021. Dit was vorig jaar 1,8%. Binnen de grondexploitaties laten vooral de projecten met een waarbij meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan kosten (op termijn) hierdoor een negatief resultaat op dit onderdeel zien.

- Waardering gronden Materiële Vaste Activa

De gronden met het voornemen tot ontwikkeling laten we om de twee jaar extern taxeren. Dit zal voor de jaarrekening 2019 / MPV 2020 ook weer plaatsvinden. De huidige vigerende taxaties van de voorraad gronden is de basis voor de MPV 2019. Zoals in de nota van uitgangspunten reeds is toegelicht zijn onze gronden marktconform, dat wil zeggen dat de marktwaarde overeenkomt met de bestemming. Er is hiervoor een voorziening getroffen van € 12,3 mln. om dit af te dekken. Zie hiervoor paragraaf 5.2 van de MPV 2019.

- Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties

Het totale resultaat van alle exploitaties is, evenals vorig jaar, sterk verbeterd. Er heeft een tussentijdse winstneming van € 13,0 mln. plaatsgevonden en is er één complex afgesloten met een positief resultaat van € 0,25 mln. Daarnaast is er één complex (Beers/Stork) door de Raad geopend met een negatief resultaat van € 4,02 mln. De balans slaat dus met € 9,23 mln. positief door, zowel door betere resultaten in 2018 als door een positievere prognose voor de toekomst (kaders uit de Nota van Uitgangspunten 2019). De totale prognose van de winstverwachting van alle exploitaties tezamen neemt wel iets af met € 3,0 mln., wat vooral te maken heeft met de eerder genoemde winstneming. Zie paragraaf 4.2 voor de analyse binnen de projecten.

- Ontwikkeling Reserve Vastgoed

De komende jaren wordt verwacht dat een aantal projecten zal worden afgesloten waar een winst op te verwachten is. Tevens zal tussentijdse winstname op de projecten plaatsvinden. Jaarlijks wordt een berekening uitgevoerd binnen alle lopende complexen om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstname, conform het realisatiebeginsel. Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de

Datum 6 maart 2019

projecten en de stand van zaken van de MPV 2019, durven we een eerste bandbreedte af te geven van de verwachte tussentijdse winstname binnen de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. Zie paragraaf 6.1.1 van de MPV 2019.

Risico's

In hoofdstuk 7 van de MPV 2019 wordt aandacht gegeven aan de risico's en onzekerheden rondom de grondexploitaties en het (mogelijke) financiële effect hiervan op het weerstandsvermogen en de reserves. Het financiële effect zal worden opgenomen in de toelichting op de grondexploitaties in de jaarrekening. Nadere onderbouwing van de mutaties maakt hier onderdeel van uit. Een nadere inhoudelijke toelichting van de risico's binnen de grondexploitaties is opgenomen in de Voortgangsrapportage Projecten (VP).

Financiën

Met besluitpunt 6 kan er sprake zijn van een storting in de Algemene Concernreserve. De hoogte hiervan is afhankelijk van de uitkomsten van dit besluitpunt. De storting van € 12.802.773 uit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve vindt conform de algemene gedragslijn reeds bij het jaarrekening plaats en is dan ook onderdeel van het totale resultaat van de Gemeente Zwolle.

Communicatie

Deze MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2019.

Vervolg

De resultaten van de MPV 2019 worden verwerkt in de jaarrekening 2018.

Openbaarheid

Dit voorstel en bijbehorende MPV 2019 zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris