

Beslisnota voor de raad

Datum 26 november 2019

Openbaar

Onderwerp Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2020
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant Christiaan van Steenwijk / Johan Balk
Afdeling Vastgoed
Telefoon (06) 14393717
Email C.van.Steenwijk@zwolle.nl / J.Balk@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 n.v.t.

Bijlagen 1. Nota van Uitgangspunten MPV 2020

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2020 te hanteren als basis voor de MPV 2020 en in te stemmen met:
 - a. De planningen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2;
 - b. Het hanteren van de rekenparameters, zoals opgenomen in hoofdstuk 3;
 - c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 4;
 - d. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2020;
- 2 Kennis te nemen van de stand van zaken rondom de grondvoorraad, zoals opgenomen in hoofdstuk 5;
- 3 Kennis te nemen van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de BBV, zoals opgenomen in hoofdstuk 6;
- 4 Kennis te nemen van de aanscherping van de berekeningswijze van winstneming, zoals opgenomen in hoofdstuk 7 en bijlage 7;
- 5 Kennis te nemen van de stand van zaken van de in voorbereiding zijnde projecten, zoals opgenomen in hoofdstuk 9;
- 6 Kennis te nemen van de in voorbereiding zijnde KEC inventarisatie, zoals opgenomen in hoofdstuk 10;

Datum 26 november 2019

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Jaarlijks wordt, in het kader van de beleidscyclus, omstreeks juni de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) vastgesteld, waarbij inzicht wordt gegeven in de financieel-economische weerslag van het gemeentelijk grondbeleid. Voorafgaand aan het opstellen van de “nieuwe” MPV worden de relevante uitgangspunten door het college ter instemming aan de gemeenteraad voorgelegd middels de Nota van Uitgangspunten MPV. Met deze nota anticiperen we op de uitkomsten van een aantal onderzoeken en signalen uit de markt die gedurende het jaar hebben plaatsgevonden met bijbehorende analyse, dit om een zo compleet mogelijk beeld van de actieve vastgoedportefeuille te schetsen. De grondprijzennota is eveneens een belangrijk uitgangspunt voor de MPV 2020. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van het college. De nota met het collegebesluit wordt ter informatie separaat ter informatie aan de raad aangeboden.

In bijgaande “Nota van Uitgangspunten MPV 2020” worden de uitgangspunten uiteengezet waarmee het jaarrekenings- en MPV proces wordt ingegaan. Binnen de Nota van Uitgangspunten wordt een integrale doorkijk op alle vastgoedaspecten van de onderliggende portefeuille gegeven. In verband met de beperkte vastgoedcapaciteit hebben we ons dit jaar geconcentreerd op de meest essentiële vraagstukken om een representatief rapport aan u voor te kunnen leggen. Evenals vorig jaar richten we ons nadrukkelijk op de marktontwikkelingen in zowel het Vastgoed alsmede de Grond- weg en waterbouw, aangezien die op onderdelen aanhoudend hoog is en gespannen. Jaarlijks worden er, indien noodzakelijk, (enkele) geringe aanpassingen doorgevoerd aan zowel de parameters als de economische risico's. Deze aanscherpingen zijn noodzakelijk om aan te sluiten bij de huidige marktontwikkelingen. De duurzaamheidsvraagstukken, zoals geformuleerd in het collegeakkoord en de begroting, krijgt stapje voor stapje meer vorm, ook in de gemeentelijke ruimtelijke projecten. De afbouwstrategie in Stadshagen met de gewenste versnelling voor de woningbouw in de aankomende jaren wordt o.a. mede afhankelijk van de oplossingsrichtingen die het Rijk aanreikt aan Provincies en Gemeenten m.b.t. de stikstofproblematiek (PAS). Verder is de aangescherpte regelgeving m.b.t. de aanwezigheid van PFAS/ PFOS (verzamelnaam voor ongeveer zesduizend stoffen die door de mens zijn gemaakt en in de grond terechtkomen) een vertragende factor met oplopende kosten. Vertraging in de projecten kan zich voordoen, wat zichtbaar kan worden in de gerealiseerde uitgifte over het huidige boekjaar 2019.

Beoogd effect

De Nota van Uitgangspunten geeft het kader waarmee de MPV wordt opgesteld. Door het vaststellen van de jaarlijkse Nota van Uitgangspunten zal dit als basis gelden voor het opstellen van de MPV 2020. Met een integrale doorkijk op alle vastgoedaspecten kan het verwachte bedrijfsresultaat van vastgoed over het jaar 2019 en het toekomstperspectief bij de MPV 2020 worden bepaald.

Argumenten

1.a De programmatische uitgangspunten geven het kader waarbinnen de MPV 2020 wordt opgesteld

De vastgoedagenda's zijn bijgesteld aan de hand van de recente onderzoeken, beleidsuitgangspunten en conform het voorzichtigheidsprincipe bij grondexploitaties.

De programmering binnen de Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op het programma dat is vastgesteld binnen de lopende grondexploitaties. Met de in uitvoering zijnde grondexploitaties, rekening houdende met de vertraging in 2019 door o.a. de stikstofproblematiek (PAS) en grondstromen (PFAS / PFOS), is het mogelijk om voor woningbouw voor de periode 2020 - 2023 circa 630 woningen

Datum 26 november 2019

op te nemen en voor bedrijventerrein 26.000 m² (26 ha.). Daarbij hanteren we het uitgangspunt dat de vertraging van het programma in 2019 (zie hierna in de tabel programma, de kolom 2019 PAS) alsnog wordt gerealiseerd in 2019 of doorschuift naar 2020. Voor het eerstvolgende jaar 2020 staan circa 500 woningen in de planning en 8 ha aan uitgifte voor bedrijventerrein. Deze gegevens zijn gebaseerd op een reële prognose. Mogelijke verdere vertraging zal in het risicoprofiel van het betreffende project tot uiting komen.

Programma	2019 PAS	2020	2021	2022	2023
Woningbouw	300 st.	500 st.	110 st.	10 st.	10 st.
Bedrijvigheid	20.000 m ²	80.000 m ²	60.000 m ²	60.000 m ²	60.000 m ²
Commercieel	600 m ²	32.200 m ²	21.000 m ²	-	-
Bijzondere doeleinden		11.300 m ²	12.600 m ²	200 m ²	2.700 m ²
Woonwerk woningen	.	4 st.	4 st.	4 st.	4 st.

Tabel: uitgifte bouwgrond binnen lopende gemeentelijke grondexploitaties

Het programma van het kredietproject “versnellingsactie huurwoningen” is niet in bovenstaande tabel opgenomen aangezien het hier niet om lopende grondexploitaties gaat. De versnellingsactie huurwoningen zal in 2019/2020 met de laatste 118 woningen in voorbereiding gaan en daarmee in een afrondende fase terechtkomen.

De programmering van de toekomstige grondexploitaties (Hanzebad, Stilohal, de Tippe en Breezicht Noord) zijn niet in bovenstaande tabel opgenomen aangezien hier nog geen besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Deze locaties zijn in voorbereiding en komen op termijn richting de gemeenteraad ter besluitvorming, waarna ze in de MPV (tabellen en rapportage) worden opgenomen. Met het raadsbesluit over de “koers voor de ontwikkeling van de Tippe inclusief versnelling woningbouwproductie” zijn doelen gesteld ten aanzien van de woningbouwopgave in Stadshagen te realiseren. De in voorbereiding zijnde projecten moeten een stevige bijdrage gaan leveren om de gewenste beleidsmatige langjarige woningbouwdoelstelling van gemiddeld 1.000 woningen per jaar te realiseren.

1.b De parameters voor de indexen zijn aan verandering onderhevig

De parameters worden jaarlijks met externe onderzoeken onderbouwd en in afstemming gebracht met de interne analyses. Door het jaarlijks monitoren van de marktontwikkelingen verwachten we grote schommelingen in de parameters te voorkomen en daarbij recht te doen aan het voorzichtigheids- en realiteitsbeginsel conform de BBV regelgeving rondom grondexploitaties. De vastgoedmarkt is in zijn breedte redelijk gespannen. De marktontwikkelingen geven aanleiding om ook dit jaar zowel de kosten- als de opbrengstzijde van de grondexploitaties goed door te analyseren en enige aanpassingen door te voeren. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar locatie- en objectkenmerken om een zo scherp mogelijk beeld neer te zetten.

Met het herstel van de vastgoedmarkt in 2016 en de goede resultaten van de laatste jaren, met name door de tussentijdse winstneming binnen projecten, zitten we in een fase van financiële economische voorspoed. Ook voor de periode 2020 tot en met 2023 zijn de vooruitzichten om tot een positief bedrijfsresultaat voor Vastgoed te komen gunstig te noemen, al zien we het positieve resultaat met de huidige portefeuille de aankomende jaren snel afnemen. Bij de MPV 2020 zal hierover een update van de jaarlijkse berichtgeving plaatsvinden.

Datum 26 november 2019

De woningbouw in Zwolle ontwikkelt zich door en kenmerkt zich als een gemiddelde tot sterke markt (landelijk gezien). De prijsontwikkeling van de vrij op naam prijzen (VON) laat de laatste jaren een stijgende lijn zien, echter wel met de nodige fluctuaties (t.o.v. een jaar eerder). Vorig jaar stegen de vrij op naam prijzen (VON) met circa 10%, dit jaar is de prijsontwikkeling (periode tweede kwartaal 2018 en tweede kwartaal 2019) circa 5%. De onderzoeksbureaus Fakton en Stec verwachten ook de aankomende jaren, maar zeker voor de jaren 2020 tot en met 2022, nog groeicijfers (boven de inflatiecorrectie) in de prijsontwikkeling voor woningbouw. Echter, de gemeentelijke ambitie op het gebied van KEC, stijgende bouwkosten en de gewenste versnelling van de woningbouw geven aanleiding om, in de lopende grondexploitaties, enigszins behoudend om te gaan met een te sterke verhoging van de opbrengstenindex voor woningbouw. Een te hoge prijsstijging zou conflicterend kunnen worden en vertraging kunnen geven in het bereiken van de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid (KEC) en versnelling van de woningbouwproductie. Geadviseerd wordt om de index voor woningbouw voor de jaren 2020 tot en met 2022 iets uit te faseren over de jaren. Een totale prijsstijging van ongeveer 8,5% over de eerstkomende drie jaar (2020 t/m 2022) blijft gehandhaafd.

Opbrengsten	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Woningbouw (vigerend)	4,0%	2,5%	2,0%	1,8%	1,8%
Woningbouw (nieuw voorstel)	3,0%	3,0%	2,5%	2,0%	1,9%

Bij bedrijvigheid zien we dat de vraag naar bedrijventerreinen goed is. Tegelijkertijd zien we dat de stijging van grondprijzen de afgelopen jaren voor bedrijventerreinen beperkt is gebleven tot 0% tot 2,5%. Vandaar dat we adviseren om voor de ontwikkeling van de grondprijs het inflatieniveau aan te houden.

Bij de voorzieningen is de prognose dat het de aankomende jaren mogelijk moet zijn om de opbrengsten minimaal waardevast (inflatiecorrectie) te houden. Hier wordt op geanticipeerd door uit te gaan van een indexering ter hoogte van de inflatiecorrectie.

Opbrengsten	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Woningbouw	3,0%	3,0%	2,5%	2,0%	1,9%
Bedrijvigheid	1,6%	1,8%	1,9%	1,9%	1,0%
Maatschappelijk	1,6%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%
Commercieel	1,6%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%

Tabel: index parameters opbrengsten

Voor de grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars die een exploitatie hebben met een langjarige (> 10 jaar) looptijd, wordt er na het tiende jaar uit voorzichtigheid niet meer gerekend worden met een geprognosticeerde stijging van de opbrengsten (de index staat na jaar tien op 0%).

Aan de kostenkant zien we de afgelopen jaren (vanaf 2016-2017) een stijging die hoger ligt dan het langjarig gemiddelde. Door de aanhoudende druk op de woningmarkt, de grote vraag naar grondstoffen en goed geschoold personeel stijgen de lonen en de materiaalkosten. De goed gevulde portefeuille bij bouwbedrijven betekent oplopende aanbestedingen door het hanteren van hogere staatkosten (Algemene kosten, Winst en Risico). Allemaal onderdelen binnen het werkveld van Vastgoed waardoor kosten kunnen oplopen. Door de grote vraag naar materialen en het tekort aan personeel kunnen er vertragingen optreden, dit terwijl we de ambitie hebben om juist te versnellen in de woningbouw. Voor volgend jaar wordt daarom voorgesteld om de kostenindex licht te verhogen van 2,5% naar 2,9%, waarna het naar verwachting vanaf 2022 afvlakt richting het lange termijn gemiddelde

Datum 26 november 2019

(circa 2,0%). Vanaf dit jaar gaan de aanbestedingsindex en de kostenindex op in één index kostenstijging, waardoor de interne en externe analyses beter op elkaar aansluiten. Met de kostenstijgingsindex anticiperen we voldoende op de marktontwikkelingen.

Kosten	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Kostenstijging	2,9%	2,4%	2,1%	1,9%	1,9%

Tabel: index parameters kosten

1.c De variabelen van de economische risico's wijzigen

De economische risico's, zoals beschreven in hoofdstuk 4, zijn onderdeel van het weerstandsvermogen en hiermee kunnen tegenslagen in de projecten worden opgevangen. De economische risico's worden ingeschat conform de kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen, zoals vastgesteld bij de begroting 2019 en met inachtneming van de nieuwe BBV-regels.

- Planning

De kans dat de planning niet realiseerbaar is door conjunctuurinvloeden wordt hoger ingeschat (van 50% naar 75%) dan vorig jaar. Dit heeft te maken met een verwachting dat de markt toch wel langzaam aan af zal koelen, mede door een lagere economische groei en de hoge stapeling van beleid (ambities en doelstellingen), wat vertragend of verlamdend kan gaan werken.

.

- Rente

Het renterisico blijft gehandhaafd. De rekenrente in de grondexploitatie is de afgelopen jaren telkens naar beneden bijgesteld, dit jaar met 0,15% naar 1,45% wat te maken heeft met de leningen portefeuille van de gemeente. De rekenrente (omslagrente naar grondexploitatie) is vanaf 2016 jaarlijks door Treasury verlaagd van respectievelijk 3,5% in 2016 via 2,1% in 2017 en 1,85% in 2018 naar 1,6% in 2019. Voor 2020 is het vastgesteld op 1,45%. Communicatie hierover heeft plaatsgevonden via de begroting 2020.

- Kostenstijging

Voor de kostenstijging zien we, gezien de huidige ontwikkelingen in de markt, dat de impact van het risico het afgelopen jaar niet is afgenomen. De bouwkosten- en aanbestedingsindex loopt gelijkmatig op, waardoor we het risico blijven vastzetten op 1,0%, waarbij de kans van optreden als hoog (75%) wordt aangemerkt. Hier heeft t.o.v. vorig jaar dan ook geen wijziging plaatsgevonden.

- Opbrengstenstijging

Het afkoelen van de economische groei, de lichte daling van het consumenten vertrouwen, de geopolitieke spanningen, de discussie rond de Brexit, de aangescherpte eisen voor onze bodem (PAS, PFAS en PFOS) en de afnemende betaalbaarheid van woningen als gevolg van stijgende woningprijzen. Dit zijn allemaal onzekere factoren die bijdragen aan de risicovolle vastgoedportefeuille. Door deze huidige ontwikkelingen in de markt is een inflatiecorrectie (geldontwaarding) opnemen als index voor bedrijven en voorzieningen voldoende voorzichtig. Voor woningbouw is de argumentatie aanwezig om de marktontwikkelingen door te vertalen naar een iets hogere index, daar is residueel voldoende onderbouwing voor. Geadviseerd wordt om t.o.v. vorig jaar, bij het economisch risico rekening te houden met een lichte daling van de grondopbrengsten met -0,25%, waarbij de kans van optreden op hoog wordt neergezet (75%).

Datum 26 november 2019

In de tabel op de volgende pagina zijn de indexen weergegeven met de kans van optreden.

Economische risico's	Risico	Kans
Planning	1 jaar	75%
Rente	2020: - 0,1% 2021: - 0,2% 2022: - 0,3% 2023: - 0,3%	25%
Kostenstijging	1,0%	75%
Opbrengstenstijging	-0,25%	75%

Tabel: economische risico's

1.d Projectgebonden risico's kunnen toe gaan nemen

De huidige in uitvoering zijnde grondexploitaties, maar ook de in voorbereiding zijn projecten, kunnen te maken krijgen met hogere kosten en/of projectgebonden risico's als gevolg van de stikstof uitspraak (PAS). Dit geldt overigens ook voor de (tijdelijke) gevolgen van de aanscherping van de regelgeving van stoffen die in het milieu terechtkomen bij groundbewerking (PFAS / PFOS). Het financieel economisch managen van een exploitatie bestaat uit het signaleren van risico's en de kans van optreden. Dit jaar hebben we te maken met de problematiek van de stikstof maar ook van de grondstromen (PAS, PFAS en PFOS), waar we nog weinig tot geen grip op hebben. Dit blijven we monitoren en bij de MPV 2020 gaan we, indien mogelijk, per project inschatten wat de projectgebonden risico's zijn (de realiteitsgehalte van de ramingen inschatten en de kans van optreden).

1.e De resultaten van de parameters en variabelen van economische risico's

Het resultaat van de grondexploitaties was bij de MPV 2019 € 75,3 mln. positief. Per saldo zijn de effecten van het aanpassen van de rekenparameters op de in uitvoering zijnde grondexploitaties negatief met circa € 1,7 miljoen. Elke wijziging van de parameters is in bijlage 1 van het rapport financieel inzichtelijk gemaakt.

De indexen beïnvloeden elkaar, waardoor het genoemde resultaat een indicatief karakter heeft. De genomen besluiten werken we verder uit bij de herziening van alle grondexploitaties en de resultaten worden in de MPV 2020 per grondexploitatie geanalyseerd en toegelicht.

Het totaal gewogen economisch risico is bij de MPV 2019 vastgesteld op circa € 1,6 miljoen. Op basis van huidige analyse neemt dit bedrag toe tot € 4,1 miljoen, dit conform bijlage 2 economische risico's uit het rapport Nota van Uitgangspunten 2020. Derhalve is de verwachting dat het een negatief effect heeft van circa € 2,5 miljoen op de vereiste weerstandscapaciteit.

Het mogelijke effect van een opbrengstdaling (-0,25%) is dit jaar opgenomen, aangezien dat het aantal onzekerheden voor de vastgoedportefeuille toeneemt, door zowel landelijke (o.a. consumenten vertrouwen en de betaalbaarheid van koopwoningen) als wereldwijde oorzaken (o.a. geopolitieke spanningen, Brexit, financiën lidstaten EU).

De economische risico's hebben een relatie met de resultaten van de grondexploitatie. Het berekende risicobedrag heeft daarmee een indicatief karakter. Op basis van de herziening van alle grondexploitaties zal het daadwerkelijke risicobedrag worden bepaald.

Datum 26 november 2019

2. Het monitoren van ontwikkelingen binnen het grondvoorraadbeleid

Het grondvoorraadbeleid is in 2017 grondig geanalyseerd en met een raadsbesluit gekoppeld aan de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie, waarvan deel 2 in voorbereiding is en met de besluitvorming van de omgevingsvisie oploopt.

3. De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken wordt ingekaderd in de MPV

Vanaf 2016 hebben er een aantal notities vanuit de commissie BBV plaatsgevonden, die nu opgaan in de huidige notitie (juli 2019). Met de aanscherping van de BBV richtlijnen zijn er bij zowel de paragraaf Grondbeleid in de begroting, bij de Nota van Uitgangspunten MPV als bij de verantwoording van de vastgoedportefeuille bij de jaarrekening/MPV aanbevelingen gedaan en de gemeenteraad besluiten laten nemen. Dit om te blijven voldoen aan de aangescherpte wettelijke kaderstelling. Met dit gegeven en het telkens doorrekenen en in beeld brengen van de financiële consequenties mogen we concluderen dat de vastgoedportefeuille zowel inhoudelijk als financieel goed op orde is. Wat overigens bevestigd wordt door de goedkeurende accountantsverklaring. Eén voorbehoud hierin is de afronding van de fiscale jaarwinstbepaling in het kader van de vennootschapsbelasting per 1 januari 2016. Duidelijke fiscale handreikingen voor de wijze van berekenen zijn nog niet voorhanden. De vastgoedportefeuille is één van de onderdelen binnen de gemeente die vennootschap plichtig is, waarbij we in overleg met de fiscalist daar zo volledig mogelijk naar handelen.

4.a. BBV-richtlijnen tussentijds winst te nemen

Het nemen van tussentijds winst uit grondexploitaties is reeds vanaf 2016 onderdeel van de aanscherping van de BBV richtlijnen. Met het uitbrengen van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de Commissie BBV in juli 2019 zijn er enige geringe uitvoeringstechnische aanpassingen doorgevoerd in de berekening om te komen tot een tussentijdse winstneming conform de BBV notitie. Voor het bepalen van de tussentijdse winstneming wordt de berekeningswijze afgestemd met de accountant. In navolging van eerdere jaren is in hoofdstuk 7 en in bijlage 7 van de Nota van Uitgangspunten 2020 de berekeningswijze toegelicht.

5. Projecten moeten de beleidsdoelen gaan ondersteunen

De ambities op het gebied van wonen en werken zijn fors en dit vraagt om een gezamenlijke aanpak van gemeente en marktpartijen. Met projecten als de binnenstedelijke projecten Stilohal en de Hanzebad locatie, retail Voorsterpoort, de (suburbane) woningbouwlocaties de Tippe, Breezicht Noord en Scholtensteeg Noord en de bedrijvigheid op Hessenpoort 3 neemt de gemeente actief deel in risicovolle ontwikkelingen. Deze projecten komen op termijn, na besluitvorming in de raad, in exploitatie en worden vervolgens in de vastgoedportefeuille van de MPV financieel economisch begeleid.

6. KEC-toets binnen gemeentelijke grondexploitaties moet verder worden uitgewerkt

De beleidsdoelen op het gebied van klimaat, energie en circulariteit adaptatie (KEC) zijn fors om in 2050 een duurzame stad te zijn, die zichzelf kan dragen. Om de ambities te kunnen realiseren zal de komende jaren een grote inspanning geleverd moeten worden.

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. Het dilemma is dat de genoemde ambities strenger zijn dan de huidige wetgeving, met mogelijke juridische consequenties en belemmeringen.

Datum 26 november 2019

Per project zal een doorlichting met een zogenaamde KEC toets plaatsvinden, waarbij de exacte invulling, criteria en voorwaarden verder ingevuld worden en mogelijke keuzes inzichtelijk worden gemaakt. Onderdeel van deze toets is een technische en financiële uitwerking.

Risico's

In de Nota van Uitgangspunten zijn variabelen opgesteld om te hanteren voor de berekening van de economische risico's. Deze zullen, samen met de projectgebonden risico's, conform het vastgestelde beleid risicomangement en weerstandsvermogen, worden gebruikt bij de MPV 2019 en zullen leiden tot het benodigde weerstandsvermogen.

Dit jaar zal er speciaal aandacht zijn in het omgaan met de projectgebonden risico's op het gebied van de stikstofproblematiek (PAS) en de grondstromen (PFAS en PFOS). Bij de herziening van de grondexploitaties per peildatum 1 januari 2020 zal per project, voor zover mogelijk, de stand van zaken in beeld worden gebracht en hoe hier mee om te gaan, ook financieel economisch. Dit kan per project nadrukkelijk verschillen, vandaar dat het geheel niet op portefeuille niveau in de economische risico's is opgenomen.

Financiën

De Nota van Uitgangspunten resulteert in een voorlopig verwacht voordelig jaarresultaat, met name door de tussentijdse winstneming, bij de MPV 2020. De voorgestelde wijzigingen van de reken parameters hebben een negatief effect op de grondexploitaties en dat geldt ook voor de economische risico's (zie bijlage 1 en 2 van het rapport Nota van Uitgangspunten MPV 2020). De winstgevendheid van de exploitaties nemen hierdoor af en zal, samen met hetgeen gerealiseerd is en nog wordt in 2019, tot uiting komen in lagere winstverwachtingen in de projecten en de tussentijdse winstafrachten.

De bandbreedte van de winstneming per 31.12.2019 die is afgegeven in de MPV 2019 bedraagt € 9,0 miljoen tot € 12,0 miljoen. Het definitieve effect van de vastgestelde uitgangspunten zal in de MPV 2020 tot uiting komen. Het dan berekende resultaat maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2019. Een eventueel voor- of nadelig resultaat op de MPV wordt verrekend met de algemene concernreserve en vervolgens wordt bij de jaarrekening de benodigde weerstandscapaciteit bepaald.

Communicatie

Niet van toepassing

Vervolg

Na het raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten MPV 2020 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Op basis hiervan wordt de MPV 2020 opgesteld met een herijkte risico analyse en zal deze na besluitvorming door het college ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar



Datum 26 november 2019

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer Peter Snijders, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris