

Zwolle



Meerjaren Prognose Vastgoed 2020

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 LEESWIJZER	3
2 SAMENVATTING EN CONCLUSIES	4
2.1 CONTEXT SPEELVELD MPV	4
2.2 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN MPV 2020	4
3 WET EN REGELGEVING BBV	6
3.1 10 JAARSTERMIJN GRONDEXPLOITATIES	6
3.2 TUSSENTIJDSE WINSTNAME MPV 2020	7
4 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES	8
4.1 COMPLEXEN	8
4.1.1 <i>In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)</i>	8
4.1.2 <i>Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)</i>	8
4.1.3 <i>Toekomstige exploitaties</i>	8
4.1.4 <i>Afgesloten complexen</i>	8
4.2 FINANCIËEL RESULTAAT COMPLEXEN	9
4.2.1 <i>Totaal beeld</i>	9
4.2.2 <i>Resultaten grondexploitaties</i>	9
4.2.3 <i>Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)</i>	10
4.3 ANALYSE RESULTATEN COMPLEXEN	10
4.3.1 <i>Analyse resultaten woningbouw</i>	11
4.3.1 <i>Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren</i>	12
4.3.2 <i>Analyse resultaten herstructurering</i>	12
4.3.3 <i>Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen</i>	13
4.3.4 <i>Analyse resultaten afgesloten exploitaties</i>	13
5 FINANCIËEL RESULTAAT GRONDVOORRAAD	14
5.1 GROND ALS VAST ACTIEF (MVA)	14
5.1.1 <i>Verloop boekwaarde MVA gronden</i>	14
5.1.1 <i>Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2019</i>	15
5.2 WAARDERING MATERIËLE VASTE ACTIVA	16
5.2.1 <i>Mutatie Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2019</i>	17
5.3 NIET UIT BALANS BLIJKENDE RECHTEN/VERPLICHTINGEN	17
5.4 JAARLIJKS EXPLOITATIERESULTAAT VOORRAAD-GRONDEN	18
5.5 JAARLIJKS EXPLOITATIERESULTAAT ERFPACHTGRONDEN EN RECHT VAN OPSTAL	18
6 RESERVE EN VOORZIENINGEN VASTGOED	19
6.1 RESERVE VASTGOED	19
6.1.1 <i>Reserve Vastgoed per 31 december 2019</i>	19
6.1.2 <i>Ontwikkeling Reserve Vastgoed komende vier jaar</i>	19
6.2 VOORZIENING VASTGOED	20
7 RISICO'S IN RELATIE TOT WEERSTANDSVERMOGEN	22
7.1 RISICO'S	22
7.1.1 <i>Projectgebonden risico's</i>	22
7.1.2 <i>Economische risico's</i>	23
7.2 WEERSTANDSVERMOGEN	24
7.2.1 <i>Aanwezige weerstandscapaciteit</i>	24
7.2.2 <i>Vereiste weerstandscapaciteit</i>	24
COLOFON	25

1 Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2020. De MPV legt bij de jaarrekening 2019, conform de wet en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) verslag van de financiële effecten van het gevoerde actieve grondbeleid. Beleidskeuzes over het faciliteren van initiatieven in het ruimtelijk domein, visies, plannen en projecten vinden plaats in de daarvoor geëigende gremia. De uitkomsten van de MPV kunnen vanzelfsprekend wel belangrijke input zijn voor eventuele beleidswijzigingen, onder andere op het gebied van duurzaamheid en woningbouwprogrammering.

1.1 Leeswijzer

In deze leeswijzer wordt aangegeven welke inhoudelijke gegevens gewijzigd zijn en waar deze in de MPV terug te vinden zijn.

Hoofdstuk 2 begint met de samenvatting en conclusies. In dit hoofdstuk wordt informatie gegeven over de context van de MPV en een samenvatting van de financiële stand van zaken.

Hoofdstuk 3 gaat in op de wet- en regelgeving vanuit het BBV. Een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen wordt in hoofdstuk 4 gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op het financieel resultaat van gronden binnen de materiele vaste activa.

In hoofdstuk 6 wordt de Reserve Vastgoed en de voorziening Vastgoed toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 van dit document uitgebreid stilgestaan bij de methode voor het bepalen van de risico's en het weerstandsvermogen. Dit beleid is verankerd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

2 Samenvatting en conclusies

2.1 Context speelveld MPV

Dit rapport geeft een weerslag van de financiële stand van zaken per 1 januari 2020. De te hanteren kaders voor het opstellen van deze MPV zijn vastgelegd in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten MPV 2020. Voor het meer beleidsmatige en strategische aspect rond de MPV worden in het raadsvoorstel alle belangrijke ontwikkelingen kort en bondig toegelicht. De inhoudelijke toelichting loopt via de Voortgangsrapportage Projecten (VP). Deze MPV 2020 is anticiperend op de vastgoed ontwikkelingen, waarbij reële prognoses het uitgangspunt zijn.

In deze rapportage wordt geregeld over miljoenen gesproken. Indien de argumentatie c.q. situatie erom vraagt, wordt hier echter van afgeweken.

2.2 Financiële stand van zaken MPV 2020

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2020 die van belang zijn voor de financiële positie van Vastgoed. De paragraaf begint met een samenvattend overzicht van de resultaten binnen Vastgoed. Dit zijn de resultaten van de grondexploitatie, de reserves en voorzieningen, de risico's en het weerstandsvermogen. In de volgende hoofdstukken zijn deze resultaten verder onderbouwd.

	MPV 2020	MPV 2019	Vershil	Gunstiger of ongunstiger
Resultaat grondexploitatie	€ 71.874.000	€ 75.279.000	€ 3.405.000-	ongunstiger
<u>Reserve Vastgoed:</u>				
Saldo reserve vastgoed	€ 17.321.000	€ 12.803.000	€ 4.518.000-	gunstiger
Stand voorzieningen	€ 17.031.000	€ 17.333.000	€ 302.000	
Risico's vastgoedontwikkelingen	€ 14.559.000	€ 7.534.000	€ 7.025.000-	ongunstiger

Tabel: samenvattend overzicht van de resultaten MPV 2020

Resultaat grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie is weliswaar verslechterd met € 3,4 mln. tot een positief resultaat van € 71,9 mln., echter daarbij moet vermeld worden dat in 2019 wel sprake is van een tussen-tijdse winstname van € 14,5 mln. en de exploitatie Voorsterpoort retail met een negatief resultaat van 2,6 mln. is toegevoegd.

Reserve Vastgoed

De financiële stand van zaken van het grondbedrijf op korte termijn wordt bepaald door de Reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. De hoogte van de Reserve Vastgoed wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat overgeheveld kan worden naar de Algemene Concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de Concernreserve.

Het saldo van de reserve Vastgoed per 31-12-2019 is € 17,3 mln. positief, bestaande uit de winstname van € 14,5 mln., het afsluiten van complexen van € 0,1 mln. positief, een afname van de voorzieningen van € 0,4 mln. positief, het resultaat van de lopende rekening van € 0,8 mln. positief, en een storting vanuit de reserve Voorsterpoort van € 1,5 mln. (per saldo).

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 31 december 2019 is een totale voorziening gevormd van € 17,0 mln., be-

staande uit een bedrag van € 6,6 mln. aan tekort complexen en € 10,4 mln. als voorziening voor de in voorraad zijnde gronden.

- **Complexen met een negatief resultaat**

De voorziening ten behoeve van complexen met een negatief resultaat is toegenomen met € 1,5 mln. De voorzieningen voor Tippe (€ 0,5 mln.) en Beers Stork (€ 0,5 mln.) zijn afgenomen. De vaststelling van de Voorsterpoort Retail zorgt voor een toename van de voorziening met € 2,5 mln.

- **Voorraad gronden (MVA)**

De totale portefeuille van de voorraad gronden is per 31-12-2019 getaxeerd. Samen met de mutaties gedurende het boekjaar 2019 resulteert dit in een afname van de voorziening met € 1,8 mln. Een mutatie van € 0,5 mln. heeft te maken met de uitname van de gronden Voorsterpoort in een grondexploitatie, waardoor de voorziening hier vrijvalt en terugkomt in het tekort op de vastgestelde grondexploitatie. De taxaties hebben een beter resultaat opgeleverd van ongeveer € 1,3 mln. (op de getroffen voorziening van gronden waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde).

Risico's

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook forse risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden van de lopende exploitaties, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen zijn vastgelegd in de herziening van de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen met het raadsbesluit van 9 november 2018.

Het risicoprofiel dat ten laste komt van het weerstandsvermogen was vorig jaar berekend op € 7,5 mln. en is dit jaar in totaal € 14,6 mln. Dit is € 7,1 mln. hoger dan bij de MPV 2019. De wijziging van de economische risico's komt voort uit de vastgestelde kaders binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2020.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2020	MPV 2019
Economische risico's	€ 4.800.000	€ 1.557.000
Projectverbonden risico's (rood)	€ 2.817.000	€ 544.000
Projectverbonden risico's (oranje)	€ 5.917.000	€ 4.799.000
Projectverbonden risico's (groen)	€ 1.025.000	€ 634.000
Totaal risicobedrag	€ 14.559.000	€ 7.534.000

Tabel: Totaal gewogen risicobedrag MPV 2020

3 Wet en regelgeving BBV

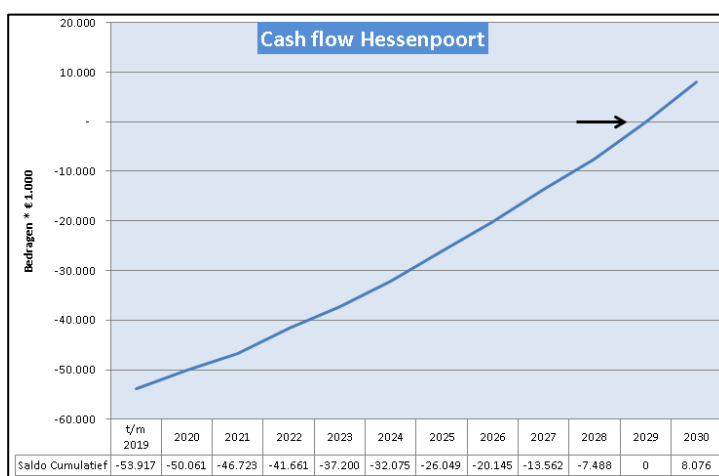
3.1 10 jaarstermijn grondexploitaties

Een toenemende looptijd van exploitaties betekent ook een toenemende onzekerheid over de begrote opbrengsten en een hoger risico op kostenoverschrijdingen. Daarom stelt de BBV als beheersmaatregel verplicht dat opbrengsten na 10 jaar niet mogen worden geïndexeerd.

De op termijn winstgevendende grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars geven bij de herziening een reëel beeld weer dat ze binnen een periode van 10 jaar winstgevend worden. Hiermee voldoen we, naast het niet hanteren van opbrengstenstijging na de periode van 10 jaar aan de gestelde kaders vanuit de aangescherpte wet- en regelgeving. Beide langjarige grondexploitaties zijn, met de recente ontwikkelingen binnen de projecten en de vastgestelde kaders, goed in control. Voor beide projecten hebben we vanaf 2016 zowel bij de behandeling van de MPV als bij de Nota van Uitgangspunten aangegeven op welke gronden we het verantwoord vinden om deze grondexploitaties met een looptijd van langer dan tien jaar operationeel te houden.

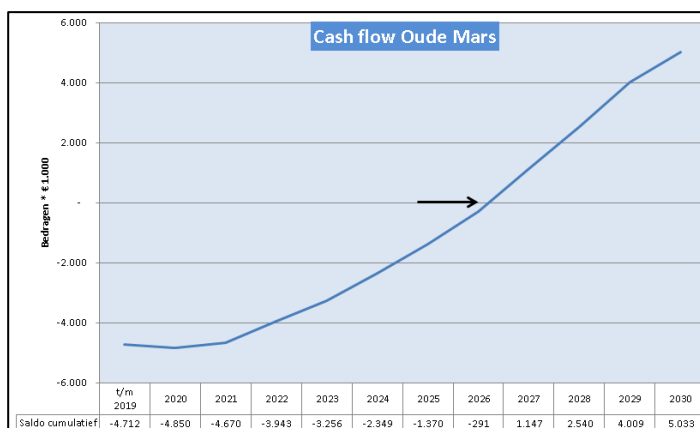
Hessenpoort

De herziening van Hessenpoort is uitgaande van de huidige prognoses vanaf 2029 winstgevend. Dit betekent dat de huidige boekwaarde van € 53,9 mln. de aankomende jaren snel zal afnemen en als gevolg van verkopen voor het eerst in 2029 positief zal worden en oploopt naar een winstverwachting (zie de grafiek Cash flow Hessenpoort hiernaast). De tussentijdse (toekomstige) winstnames en die van 2017, 2018 en 2019 van in totaal € 22,2 mln. beïnvloeden het omslagpunt. Dit zal jaarlijks worden gemonitord.



Oude Mars

De hiernaast opgenomen grafiek geeft de cashflow van de grondexploitatie Oude Mars weer. Zoals uit de grafiek blijkt, ligt het omslagpunt waarbij het verlies omgezet wordt in een winst (break even point) van Oude Mars in 2027. Dit betekent dat de huidige boekwaarde van € 4,7 mln. door verkopen voor het eerst winstgevend wordt in 2027 en oploopt naar een winstverwachting. De toekomstige tussentijdse winstnames en de reeds genomen winstname in 2019 van € 2,1 mln. beïnvloeden het omslagpunt en dit wordt jaarlijks gemonitord.



3.2 Tussentijdse winstname MPV 2020

Het nemen van tussentijds winst uit grondexploitaties is onderdeel van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken¹. 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-methode² 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. De methode van winstname is uitgewerkt en vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2020. De Raad heeft hierover op 20 januari 2020 een besluit genomen. De uitkomsten van de tussentijdse winstname per complex per 31 december 2019 staan hieronder in de tabel opgenomen.

Complex	Opbrengst gerealiseerd	Kosten gerealiseerd	Winst percentage	Tussentijdse winstname per 31.12.2019
53171 Kamperpoort	94%	90%	85%	€ 177.000
53133 Stinspoort	96%	98%	94%	€ 30.000
53313 Geert Grotestraat	99%	22%	22%	€ -
53335 Wipstrikkeralle	48%	50%	24%	€ -20.000
53289 Hessenpoort	40%	78%	31%	€ 7.561.000
53325 Stadshagen De Hoven	99%	44%	43%	€ 165.000
53321 Bos en Buitenplaatsen	1%	56%	0%	€ -3.000
53119 Kraanbolwerk	99%	85%	84%	€ 556.000
53067 Oude Mars	29%	54%	16%	€ 2.128.000
53019 Stadshagen	88%	89%	78%	€ 1.892.000
53347 Breecamp Noord	63%	72%	46%	€ 2.065.000
Totaal				€ 14.551.000

Tabel: Tussentijdse winstname MPV 2020

Binnen de MPV 2019 was een prognose van de tussentijdse winstname per 31 december 2019 afgegeven van € 9,0 mln. tot € 12,0 mln. Dat de daadwerkelijke tussentijdse winstname boven de afgegeven bandbreedte ligt heeft kent tweetal oorzaken:

1. De exploitatieresultaten van de diverse grondexploitaties (exclusief winstname per 31.12.2019) zijn verbeterd waardoor ook de tussentijdse winstname hoger ligt dat vorig jaar geprognostiseerd. Door de verder aantrekkende vastgoedmarkt in 2019, is de combinatie van prijsstelling en fasering in de uitgifte van bouwgrond en de daarbij meevallende cijfers in het bouw- en woonrijpmaken aanleiding voor een hogere gerealiseerde tussentijdse winstname bij de MPV 2020 dan verwacht;
2. De prognose van de tussentijdse winstname die is afgegeven binnen de MPV 2019 is gebaseerd op een tussentijdse winstnameberekening waarbij het resultaat op startwaarde het uitgangspunt is. De notitie van de commissie BBV schrijft voor dat de tussentijdse winstname berekend wordt op basis van het resultaat op eindwaarde. Het totale exploitatieresultaat op startwaarde is € 71,9 mln. en op eindwaarde is het totale exploitatieresultaat € 108,6 mln.

¹ De commissie BBV heeft in juli 2019 de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken gepubliceerd.

² Poc = Percentage of completion methode. Dit is een manier om de tussentijdse winstname te berekenen waarbij de winst naar rato van de realisatie van het complex wordt verantwoord.

4 Resultaat grondexploitaties

4.1 Complexen

Alle onderhanden complexen zijn administratief ingedeeld aan de hand van 4 rubrieken. In de hieronder gepresenteerde tabellen zijn ze zichtbaar gemaakt.

4.1.1 In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)

Dit zijn complexen waar een grondexploitatie of herziening door de raad is vastgesteld. De stedenbouwkundige planvorming is minimaal in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp beland en de eerste activiteiten in het kader van de grondexploitatie hebben plaatsgevonden. Onder deze rubriek vallen 11 projecten. Deze complexen zijn onderverdeeld in de categorieën woningbouw, bedrijvigheid en herstructurering. In 2019 zijn de complexen Wellnesslocatie Scholtensteeg en Voorsterpoort retail toegevoegd.

In exploitatie genomen Woningbouw		Eindjaar
53067	Oude Mars	2037
53119	Kraanbolwerk	2021
53019 - 53197	Stadshagen I en II	2029
53345	De Tippe	2024
53347	Breecamp Noord	2022
In exploitatie genomen Bedrijvigheid		Eindjaar
53289 - 53312	Hessenpoort	2041
53355	Beers Stork locatie	2025
53363	Wellnesslocatie Scholtensteeg	2021
In exploitatie genomen Herstructurering		Eindjaar
53335	Wipstrikkerallee	2025
53361	Voorsterpoort retail	2023
53701	Kamperpoort	2022

4.1.2 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)

De meeste projecten in deze rubriek worden op korte termijn afgesloten. Het gaat om resterende werkzaamheden voor zowel de kosten als de opbrengsten.

Binnenkort af te sluiten exploitaties		Eindjaar
53133	Stinspoort	2020
53283	Langenholterweg	2021
53313	Geert Grootestraat	2020
53321	Bos en Buitenplaatsen	2023
53323	Stadshagen I, fase 1	2020
53325	Stadshagen I, vlek 1	2020

4.1.3 Toekomstige exploitaties

Door de scherpere afbakening van het startmoment van een grondexploitatie kunnen (voorbereidings) kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld nog niet op onderhanden werk worden geactiveerd wanneer het betreffende complex nog niet operationeel is. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling is onder voorwaarden onder de immateriële vaste activa toegestaan.

Toekomstige grondexploitaties	
53351	Stilohal locatie
53353	WRZV locatie/VEZ
53359	Breezicht Noord
53357	Hanzebadlocatie, herontw.
53365	de Tippe

4.1.4 Afgesloten complexen

In 2019 zijn twee complexen afgesloten. De financiële resultaten zijn verwerkt in de Reserve Vastgoed en maken onderdeel uit van het jaarresultaat.

Afgesloten complexen	
53011	Marslanden Zuid
53059	Noordereiland

4.2 Financieel resultaat complexen

4.2.1 Totaal beeld

Zoals weergegeven in de tabel hieronder is het totaalresultaat van de complexen ten opzichte van de MPV 2019 met € 3,4 mln. gedaald tot een bedrag van € 71,9 mln. De grootste oorzaak zit in de tussentijdse winstneming van € 14,5 mln. die in de boekwaarde is verwerkt en de exploitatie Voorsterpoort retail toevoegt met een negatief resultaat van 3,6 mln.

Resumé	Exploitatieresultaat		Verschil	Gunstiger of ongunstiger
	MPV 2020	MPV 2019		
In exploitatie genomen gronden	€ 70.337.000-	€ 74.100.000-	€ 3.763.000	ongunstiger
Binnenkort af te sluiten complexen	€ 1.537.000-	€ 1.180.000-	€ 357.000-	gunstiger
Totaal	€ 71.874.000-	€ 75.280.000-	€ 3.406.000	ongunstiger

Tabel: Mutatie jaarschijf

Boekwaarde

De boekwaarde van de portefeuille van alle in uitvoering zijnde complexen is € 77,5 mln. De boekwaarde is per 31 december 2019 toegenomen met € 16,4 mln. Daarbij dient te worden aangetekend dat voor het afsluiten van het boekjaar 2019 een totaalboeking van de tussentijdse winstneming heeft plaatsgevonden van in totaal € 14,5 mln., waardoor de boekwaarde eigenlijk met 1,8 mln. is toegenomen.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde per 1-1	Nog te realiseren		
		kosten	opbrengsten	rente
MPV 2020	€ 77.497.000	€ 92.425.000	€ 271.689.000-	€ 6.817.000-
MPV 2019	€ 61.126.000	€ 111.587.000	€ 281.955.000-	€ 6.045.000-
Mutatie	€ 16.371.000	€ 19.162.000	€ 10.266.000-	€ 772.000

Tabel: Overzicht in exploitatie genomen gronden

De nog te realiseren opbrengsten hebben een factor van circa 3 ten opzichte van de investeringen. De nog te realiseren nominale kosten nemen dit jaar af, van € 111,6 mln. in 2019 naar € 92,4 mln. in 2020. Ook de nog te realiseren opbrengsten nemen af. In 2019 lagen deze op € 282,0 mln. en in 2020 op € 271,7 mln.

Het afgelopen jaar is circa 57% (€ 26,3 mln.) van de geprognosticeerde investeringen van in totaal circa € 46,4 mln. gerealiseerd. Het doorschuiven van investeringen naar een later jaar komt regelmatig voor. Vertragingen in het werk, juridische procedures en te optimistische inschattingen zijn daar grotendeels de oorzaak van.

Van de opbrengsten van de jaarschijf 2019 is 64% (€ 24,6 mln.) van de geprognosticeerde opbrengsten van in totaal ca. € 38,1 mln. gerealiseerd. De opbrengsten van de jaarschijf 2019 komen vooral voort uit de gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw (Stadshagen á € 15,5 mln.) en bedrijvigheid (Hessenpoort á € 7,3 mln.).

Overzicht investeringen / opbrengsten in boekjaar	
Investering	€ 26.324.000
Resultaatsneming in exploitaties	€ 14.551.000
Totaal kosten	€ 40.875.000
Uitgifte bouwgronden	€ 23.757.000
Overige opbrengsten	€ 826.000
Totaal opbrengsten	€ 24.583.000
Saldo boekwaarde jaarschijf 2019	€ 16.292.000

Tabel: Mutatie jaarschijf 2019

4.2.2 Resultaten grondexploitaties

Voor elk complex wordt een begroting opgesteld. Een grondexploitatie geeft inzicht in de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten en de nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten. Uit deze financiële opstelling wordt het voorgerecalculeerde exploitatie resultaat bepaald op zowel startwaarde (= contante waarde per 1-1-2020) als eindwaarde. De startwaarde wordt aangegeven omdat de looptijden van de projecten verschillen. Het terugrekenen naar een startwaarde van nu maakt de

projecten onderling vergelijkbaar. In de tabel hieronder is zichtbaar wat het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is van de 'In exploitatie genomen gronden'.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde per 1-1-2020	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			eind jaar
		kosten	opbrengsten	rente	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
Woningbouw								
53067 Oude Mars	€ 4.712.000	€ 9.184.000	€ 25.887.000	€ 1.371.000-	€ 13.362.000-	€ 9.171.000-	winst	2038
53119 Kraanbolwerk	€ 3.117.000-	€ 2.911.000	€ 211.000	€ 82.000-	€ 499.000-	€ 480.000-	winst	2021
53019 Stadshagen I en II	€ 8.736.000	€ 33.741.000	€ 47.890.000	€ 897.000-	€ 6.310.000-	€ 4.819.000-	winst	2029
53345 De Tippe	€ 1.143.000	€ 328.000	€ 998.000	€ 67.000	€ 540.000	€ 489.000	verlies	2024
53347 Breecamp Noord	€ 935.000-	€ 3.245.000	€ 6.756.000	€ 178.000-	€ 4.624.000-	€ 4.358.000-	winst	2022
Subtotaal woningbouw	€ 10.539.000	€ 49.409.000	€ 81.742.000	€ 2.461.000-	€ 24.255.000-	€ 18.339.000-	winst	
Bedrijventerreinen en kantoren								
53289 Hessenpoort	€ 53.917.000	€ 35.235.000	€ 172.758.000	€ 5.118.000-	€ 88.724.000-	€ 57.391.000-	winst	2041
53355 Beers Stork locatie	€ 8.474.000	€ 1.293.000	€ 6.269.000	€ 511.000	€ 4.009.000	€ 3.560.000	verlies	2025
53363 Wellnesslocatie Scholtensteeg	€ 587.000	€ 392.000	€ 998.000	€ 18.000	€ 1.000-	€ 1.000-	winst	2021
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 62.978.000	€ 36.920.000	€ 180.025.000	€ 4.589.000-	€ 84.716.000-	€ 53.832.000-	winst	
Herstructurering								
53335 Wipstrikerallee	€ 16.000-	€ 162.000	€ 309.000	€ 2.000-	€ 165.000-	€ 146.000-	winst	2025
53361 Voorsterpoort retail	€ 5.349.000	€ 1.533.000	€ 4.435.000	€ 304.000	€ 2.751.000	€ 2.541.000	verlies	2023
53701 Kamperpoort	€ 1.861.000-	€ 2.274.000	€ 943.000	€ 67.000-	€ 597.000-	€ 561.000-	winst	2022
Subtotaal herstructurering	€ 3.472.000	€ 3.969.000	€ 5.687.000	€ 235.000	€ 1.989.000	€ 1.834.000	verlies	
Binnenkort af te sluiten complexen								
53133 Stinspoort	€ 353.000	€ 157.000	€ 539.000	€ 5.000	€ 24.000-	€ 23.000-	winst	2020
53283 Langenholterweg	€ 805.000	€ 261.000	€ 1.296.000	€ 7.000	€ 223.000-	€ 215.000-	winst	2021
53313 Geert Grootestraat	€ 1.059.000-	€ 1.073.000	€ -	€ 15.000	€ 1.000-	€ 1.000-	winst	2020
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 613.000	€ 434.000	€ 1.556.000	€ 6.000	€ 503.000-	€ 464.000-	winst	2023
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 40.000	€ 168.000	€ 844.000	€ 1.000	€ 635.000-	€ 622.000-	winst	2020
53325 Stadshagen I, vlek 1	€ 244.000-	€ 34.000	€ -	€ 6.000-	€ 216.000-	€ 212.000-	winst	2020
Subtotaal af te sluiten complexen	€ 508.000	€ 2.127.000	€ 4.235.000	€ 2.000-	€ 1.602.000-	€ 1.537.000-	winst	
Totaal MPV	€ 77.497.000	€ 92.425.000	€ 271.689.000	€ 6.817.000-	€ 108.584.000-	€ 71.874.000-	winst	

Tabel: Exploitatieresultaat is van de grondexploitaties

Kernpunten:

1. Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 71,9 mln. positief.;
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 78,5 mln;
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 6,6 mln;
2. Vorig jaar was de winstverwachting op startwaarde € 75,3 mln. De winstverwachting neemt dus af met € 3,4 mln., echter in 2019 is een winstname gedaan vanuit grondexploitaties van € 14,5 mln. (zie paragraaf 3.2) en tevens is de exploitatie Voorsterpoort retail toevoegt met een negatief resultaat van 2,6 mln;
3. Bij veel van de binnenkort af te sluiten complexen zal naar verwachting in 2020 winst worden genomen.

4.2.3 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)

Toekomstige exploitaties waarvoor nog geen complex met grondexploitatie door de raad is vastgesteld zijn niet als complex opgenomen binnen de MPV. Er is een viertal projecten in voorbereiding, waarvan verwacht wordt dat dit complexen met grondexploitaties gaan worden. Het betreft de projecten Hanzebad, Stilohal, WRZV/VEZ locatie, Breezicht Noord en de Tippe (woningbouw). De voorbereidingskosten van de toekomstige grondexploitaties worden voorsnog voorgefinancierd binnen het budget Incidentele Bestedingen. Voor de Hanzebadlocatie geldt dat tevens een claim is opgenomen ten laste van de Reserve Vastgoed.

4.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2019 en de MPV 2020. De parameters en programmatische aanpassingen, zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2020, zijn evenals de laatste inzichten doorvertaald naar de complexen. In paragraaf 4.3.1 tot en met 4.3.5 worden de verschillen per project verklaard.

Kernpunten:

1. Bij de herziening in het kader van de MPV 2020 is in de door de raad goedgekeurde Nota van Uitgangspunten voor alle projecten een aantal uitgangspunten vastgesteld, zijnde de grondprijzen, programma's en parameters (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging).

4.3.1 Analyse resultaten woningbouw

Woningbouw	Exploitatieresultaat		Verschil	Effect
	MPV 2020	MPV 2019		
53067 Oude Mars	€ 9.171.000-	€ 9.457.000-	€ 286.000	ongunstiger
53119 Kraanbolwerk	€ 480.000-	€ 124.000-	€ 356.000-	gunstiger
53019 Stadshagen I en II	€ 4.819.000-	€ 1.424.000-	€ 3.395.000-	gunstiger
53345 De Tippe	€ 489.000	€ 1.021.000	€ 532.000-	gunstiger
53347 Breecamp Noord	€ 4.358.000-	€ 5.808.000-	€ 1.450.000	ongunstiger
Totaal woningbouw	€ 18.339.000-	€ 15.792.000-	€ 2.547.000-	gunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten woningbouw

Oude Mars

Kosten konden bespaard worden door het in een keer bouwrijpmaken van de overige kavels, daarnaast vallen de groenkosten mee. Verder zorgt met name het prijzen van kavels die in het voorjaar van 2020 in verkoop gaan dat, ondanks de tussentijdse winstname van € 2,1 mln., het effect op exploitatie van Oude Mars slechts € 0,3 mln. ongunstiger is.

Kraanbolwerk

Doordat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen in 2019 is vervallen en meevallers in de bouw- en woonrijpmaakfase, met name door besparingen aan de damwand, kan het resultaat ondanks winstname van € 0,6 mln. met € 0,5 mln. verbeteren.

Stadshagen

De grondexploitatie Stadshagen is uitgesplitst de deelgebieden Stadshagen algemeen, Breecamp-Noord, Breezicht en Tippe. De deelgebieden algemeen (Breezicht zuid), Breecamp Noord, Tippe (Accretio) zijn actieve grondexploitaties en maken deel uit van de MPV. De deelgebieden Breezicht Noord en Tippe (overig) vallen onder de Materiële Vaste Activa (MVA).

Stadshagen I en II (inclusief Breezicht Zuid).

De grondexploitaties Stadshagen (algemeen) en Breezicht-zuid laten beiden positieve resultaten zien. Door de langere planperiode stijgen de plankosten met € 0,7 mln. De grondopbrengsten stijgen als gevolg van de gunning van de uitbreiding van het winkelcentrum en de stijgende v.o.n. prijzen van de woningen met € 7,1 mln. De kosten van het bouw- en woonrijpmaken en de parameters zijn op totaalniveau nagenoeg ongewijzigd. In 2019 is € 1,9 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, stijgt het exploitatieresultaat met € 3,4 mln. (van € 1,4 mln. positief naar € 4,8 mln. positief).

De Tippe

De grondexploitatie Tippe heeft betrekking op een voorzieningen strook. Voor geheel Tippe is een grondexploitatie in voorbereiding. Hiervoor is een voorbereidingskrediet vastgesteld. In de grondexploitatie 2019 waren de voorbereidingskosten van 2019 opgenomen. Door de besluitvorming van het voorbereidingskrediet gaan de voorbereidingskosten van de grondexploitatie over naar het voorbereidingskrediet. Daardoor verbetert het exploitatieresultaat van de grondexploitatie van € 1,0 mln. negatief naar € 0,5 mln. negatief.

Breecamp Noord

De kosten van het bouw- en woonrijpmaken stijgen door hogere afrekenbedragen ten opzichte van de gunning van de werken. Dit is een gevolg van de keuze van het type bestek waarop de gemeente de uitraag heeft gedaan. Het was een risico wat nu ook praktijk is geworden. De duurzaamheidsopgave voor Breecamp Noord gaat minder kosten dan verwacht. Door de langere planduur stijgen de plankosten. De grondopbrengsten stijgen fors als gevolg van de doorgaande stijging van de woningprijzen. In 2019 is € 2,1 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, daalt het exploitatieresultaat met € 1,4 mln. (van € 5,8 mln. positief naar € 4,4 mln. positief).

4.3.1 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

Bedrijventerreinen	Exploitatieresultaat		Verschil	Effect
	MPV 2020	MPV 2019		
53289 Hessenpoort	€ 57.391.000-	€ 61.731.000-	€ 4.340.000	ongunstiger
53355 Beers Stork locatie	€ 3.560.000	€ 4.023.000	€ 463.000-	gunstiger
53363 Wellnesslocatie Scholtensteeg	€ 1.000-	€ -	€ 1.000-	gunstiger
Totaal bedrijventerreinen	€ 53.832.000-	€ 57.708.000-	€ 3.876.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten bedrijventerreinen

Hessenpoort

De prognose voor de grondexploitatie Hessenpoort zoals dit in de jaarrekening 2019 zal worden gepresenteerd is een positief resultaat van € 57,4 mln. (NCW). Dit betreft een vermindering van ca. € 4,3 mln. ten opzichte van de MPV 2019. Binnen de exploitatieberekening zijn wijzigingen aangebracht die op nominale waarde de volgende effecten hebben (totaal € 8,2 mln.);

- Er is een tussentijdse winst genomen van € 7,6 mln. waardoor het financieel resultaat van het project daalt;
- De totale verwachte opbrengst is nagenoeg gelijk aan vorig jaar. De gerealiseerde verkopen (4,8 ha.) zijn verwerkt evenals aanpassingen in de verkaveling en grondprijzen;
- De totale investeringen zijn gedaald met € 0,2 mln. De civieltechnische kosten zijn geactualiseerd evenals de raming voor de planontwikkelingskosten;
- De aanpassing van de rente zorgt voor een daling van het resultaat van het project met € 1,2 mln.

Beers Stork locatie

In 2019 is gestart met het bouwrijpmaken van de locatie. De meevallende kosten bouwrijpmaken compenseren de gestegen plankosten. Bij de opening van de grondexploitatie Beers Stork zijn bovenplanse kosten opgenomen. Dit is niet in overeenstemming met de huidige regelgeving en is gecorrigeerd, waardoor € 0,6 mln. aan kosten vrijvallen. Het resultaat verbetert van € 4,0 mln. negatief naar € 3,6 mln. negatief.

Wellnesslocatie Scholtensteeg

Op 1 april 2019 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Wellnesslocatie Scholtensteeg geopend. Binnenkort wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. De financiën zijn nagenoeg ongewijzigd ten opzicht van de opening van de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie is nihil.

4.3.2 Analyse resultaten herstructurering

Herstructurering	Exploitatieresultaat		Verschil	Effect
	MPV 2020	MPV 2019		
53335 Wipstrikkerallee	€ 146.000-	€ 120.000-	€ 26.000-	gunstiger
53361 Voorsterpoort retail	€ 2.541.000	€ -	€ 2.541.000	ongunstiger
53701 Kamperpoort	€ 561.000-	€ 479.000-	€ 82.000-	gunstiger
Totaal herstructurering	€ 1.834.000	€ 599.000-	€ 2.433.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten herstructurering

Wipstrikkerallee

Het plan Wipstrikkerallee betreft nog één voorzieningenkavel. Momenteel onderzoekt één initiatiefnemer een ontwikkeling op deze kavel. Het projectresultaat blijft onveranderd op € 0,1 mln. positief.

Voorsterpoort - retail

Op 14 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Voorsterpoort - retail geopend (als besluit van de Ontwikkel- en investeringsagenda Voorsterpoort). De financiën zijn nagenoeg ongewijzigd ten opzicht van de opening van de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie is € 2,5 mln. negatief.

Kamperpoort

Bij de grondexploitatie Kamperpoort is het resultaat, ondanks een winstneming van bijna € 0,2 mln., toegenomen met € 0,1 mln. Dat komt doordat naarmate het project vordert er voordelen dan wel aframingen zijn van opdrachten/budgetten omdat ze niet meer nodig blijken te zijn.

4.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat		Verschil	Effect
	MPV 2020	MPV 2019		
53133 Stinspoort	€ 23.000-	€ 40.000-	€ 17.000	ongunstiger
53283 Langenholterweg	€ 215.000-	€ 5.000-	€ 210.000-	gunstiger
53313 Geert Grootestraat	€ 1.000-	€ -	€ 1.000-	gunstiger
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 464.000-	€ 484.000-	€ 20.000	ongunstiger
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 622.000-	€ 460.000-	€ 162.000-	gunstiger
53325 Stadshagen I, vlek 1	€ 212.000-	€ 191.000-	€ 21.000-	gunstiger
Totaal af te sluiten complexen	€ 1.537.000-	€ 1.180.000-	€ 357.000-	gunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten binnenkort af te sluiten complexen

Stinspoort

Het resultaat van Stinspoort is hoofdzakelijk ongunstiger geworden doordat er een winstneming heeft plaatsgevonden van afgerond € 30.000. Er waren door afwikkelingen van diverse werkzaamheden wat aframingen op budgetten/opdrachten van € 13.000.

Langenholterweg

Dit project heeft een koppeling (zoet/zuur) met het plan Geert Grootestraat. De overschotten van Geert Grootestraat worden ingezet op het plan Langenholterweg. Het planvormingsproces vordert en leidt tot een tweetal concrete contracten. Opname van deze contracten brengt een aanbestedingsvoordeel met zich mee en leidt tot lagere kosten van het bouwrijpmaken. Met een hogere bijdrage vanuit het plan Geert Grootestraat stijgt het exploitatieresultaat van nihil naar € 0,2 mln. positief.

Geert Grootestraat

Dit project heeft een koppeling (zoet/zuur) met het plan Langenholterweg. De overschotten van Geert Grootestraat worden ingezet op het plan Langenholterweg. De lagere plankosten worden ingezet voor een hogere afdracht aan het plan Langenholterweg. Het resultaat van de grondexploitatie was en blijft nihil.

Bos en Buitenplaatsen

Vanwege een op handen verkoop, was het noodzakelijk het bodemonderzoek te vernieuwen. Daarnaast zijn in 2019 twee optanten gestopt, waardoor de looptijd van het project met een jaar is verlengd hetgeen extra kosten met zich meebrengt. Het resultaat wordt daardoor € 20.000 ongunstiger.

Stadshagen I, fase 1

De verkoop van de laatste voorzieningenkavel zal naar verwachting in het 1^e halfjaar 2020 plaatsvinden. De kosten bouwrijpmaken vallen lager uit dan verwacht. Het exploitatieresultaat verbetert met € 0,2 mln.

Stadshagen 1, vlek 13 – De Hoven

De verkoop van de laatste woningkavels heeft in 2019 plaatsgevonden. De grondopbrengst is hoger en de kosten bouwrijpmaken vallen lager uit dan verwacht. In 2019 is € 0,2 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, blijft het exploitatieresultaat gelijk.

4.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties

Marslanden Zuid

Binnen Marslanden Zuid zijn alle werkzaamheden in 2019 afgerond. Een perceel dat niet is uitgegeven maar wordt verhuurd is overgebracht naar d Materiele Vaste Activa. Het project is eind 2019 afgesloten, waarbij het resultaat van € 53.000 naar de Reserve Vastgoed is geboekt.

Noordereiland

Er is overeenstemming in een mediationtraject bereikt, waarbij er geen kosten meer worden geboekt op dit project en daarmee komen te vervallen. Het project is daarom eind 2019 afgesloten, waarbij het resultaat van € 36.000 naar de Reserve Vastgoed is geboekt.

5 Financieel resultaat 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 (te noemen MVA). Daarbij wordt het toerekenen van rente en andere kosten van de MVA via de begroting opgevangen en via de bijlagen “grondslagen waardering en resultaatbepaling” en “balanstoelichting” wordt er in de jaarrekening verslag van gedaan. Vervolgens vindt er samen met het exploitatieresultaat van de erfpachtsgronden/recht van opstal een saldering plaats en wordt het eindresultaat verrekend met de algemene middelen.

In de jaarlijkse toelichting op het MPV wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan van de aanwezige voorraad gronden en bijbehorende exploitatie, mutatie en waardering. De BBV wetgeving geeft aan, zoals geformuleerd in de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de Commissie BBV, dat wanneer de externe taxatie van een perceel lager is dan de boekwaarde ervan, we met ingang van 2020 hiervoor geen voorziening meer mogen treffen (wat we tot op heden als zodanig verwerkten). In dat geval dient de grond feitelijk te worden afgeboekt. In BBV termen wordt gesproken over een duurzame waardevermindering van de grond. Daar waar van toepassing, zal er dan ook vanaf 2020 geen voorziening meer voor worden getroffen maar zal er inderdaad een feitelijke afboeking plaatsvinden. Voor de jaarrekening 2019 hanteren we, in vooroverleg met de accountant voor een tijdelijke voorziening waardevermindering, zodat waardeherstel mogelijk blijft. Dit wordt in 2020 verder vormgegeven op basis van de gewijzigde wetgeving.

Mede door deze gewijzigde wetgeving vanaf 2020, maar zeker ook door de sterk muterende vastgoedmarkt, hebben we de totale vastgoedportefeuille van onze voorraad gronden opnieuw laten taxeren op marktwaarde door twee taxatiebureaus. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Het bijzondere uitgangspunt in deze is dat er geen sprake van een concreet en binnen afzienbare tijd te starten voornemen tot het wijzigen van de bestemming is, met uitzondering van het onderdeel warme gronden. De overige objecten maken geen deel uit van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor een concreet en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie, waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deel grondexploitatie is vastgelegd (onder verwijzing naar de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019, 4.2), zodat enkel de marktwaarde gewaardeerd is op basis van de geldende bestemming.

5.1 Grond als vast actief (MVA)

Over grond als vaste materiële activa kan worden gesteld, dat deze grond een vaste bestemming heeft, en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij geen sprake is van gebiedsontwikkeling. Bij grond als Materiële Vaste Activa gaat het veelal om ondergrond van gebouwen, wegen, parken, pleinen of van land-/bosbouwgronden. De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs (artikel 63 lid 1 BBV) en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (artikel 65 lid 1 en 2 BBV).

5.1.1 Verloop boekwaarde MVA gronden

De gemeente Zwolle rubriceert de gronden onder de Materiële Vaste Activa als investeringen met een economisch nut. Deze rubriek hebben we vervolgens onderverdeeld in:

- Warme gronden
- Toekomstige exploitaties
- Stellig voornemen
- Strategisch grondbezit

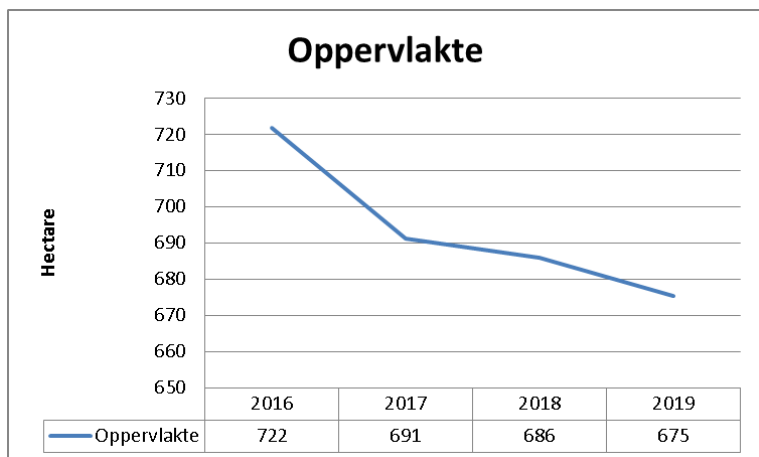
In de onderstaande tabel zijn de mutaties financieel weergegeven en is de boekwaarde per 31 december 2019 in de laatste kolom zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 1-1-2019			Mutaties 2019		Stand per 31-12-2019		
	boekwaarde	m²	bw per m²	in €	in m²	boekwaarde	m²	bw per m²
MVA gronden korte termijn								
warme gronden	€ -	-	€ -	€ 17.348.402	921.778	€ 17.348.402	921.778	€ 18,82
toekomstige exploitaties	€ 9.146.657	122.806	€ 74,48	€ 5.418.205-	48.756-	€ 3.728.452	74.050	€ 50,35
rubriek stellig voornemen	€ 18.648.140	990.913	€ 18,82	€ 18.177.350-	932.405-	€ 470.790	58.508	€ 8,05
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 27.794.797	1.113.719	€ 24,96	€ 6.247.154-	59.383-	€ 21.547.644	1.054.336	€ 20,44
MVA gronden lange termijn								
Strategisch grondbezit	€ 23.457.438	5.744.890	€ 4,08	€ 144.936-	64.694-	€ 23.312.502	5.680.196	€ 4,10
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 23.457.438	5.744.890	€ 4,08	€ 144.936-	64.694-	€ 23.312.502	5.680.196	€ 4,10
Totaal MVA gronden	€ 51.252.236	6.858.609	€ 7,47	€ 6.392.090-	124.077-	€ 44.860.146	6.734.532	€ 6,66

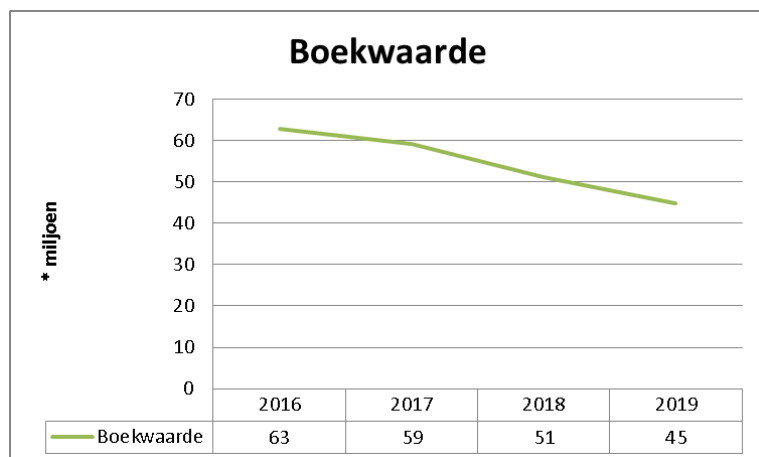
Tabel: Boekwaarde en mutatieoverzicht gronden Materiële Vaste Activa

De hoeveelheid gronden geadm-nistreerd onder de MVA neemt de afgelopen jaren langzaam, maar gestaag af (in 2019 van 686 ha naar 675 ha). De afname van de boekwaarde wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het muteren van de gronden naar een geopende grondexploitatie.

In de grafieken is de afname in oppervlakte en het financiële verloop en van de boekwaarde van de afgelopen vier jaar in beeld gebracht.



Aan de hand van onder andere de keuzes die bij de besluitvorming van de in de ontwikkeling zijnde omgevingsvisie worden gemaakt, zal op deze portefeuille een (nieuwe) strategie worden ontwikkeld.



5.1.1 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2019

Gedurende het jaar vinden er door verschillende oorzaken mutaties plaats. De mutaties binnen de totale voorraad gronden bestaan hoofdzakelijk uit het overdragen van gronden naar de beheerafdeling en het overhevelen van gronden naar een grondexploitatie. In deze paragraaf wordt hier op hoofdlijnen een toelichting op gegeven.

Warme gronden

In de BBV regelgeving is in 2019 een nieuwe rubriek warme gronden opgenomen voor de MVA. In deze rubriek kunnen woningbouwgronden die op korte termijn in ontwikkeling worden genomen verantwoord worden op basis van de toekomstige bestemming. De warme gronden voor Zwolle betreffen de locaties Breezicht-Noord en Tippe. Het betreft in totaal 92 hectare met een boekwaarde van 17,3 mln.

Toekomstige exploitaties

De toekomstige exploitaties betreffen de gronden binnen de bebouwde kom grens en gronden voor het project Zwolle spoort. In 2019 zijn de gronden voor Zwolle spoort verkocht ad. 2,0 hectare en een boekwaarde van € 0,1 mln. De tweede mutatie betreft de opening van de grondexploitatie Voorsterpoort – retail , raadsbesluit 14 oktober 2019, voor 2,9 hectare en een boekwaarde van 5,3 mln.

Stellig voornemen:

In deze rubriek stonden de gronden van de nog te ontwikkelen locaties in Stadshagen.

- In 2019 zijn de gronden voor Tippe voorzieningen (raadsbesluit 13 februari 2017) 1,3 hectare en een boekwaarde van € 0,3 mln. en de gronden van Scholtensteeg-Noord (raadsbesluit 1 april 2019) 3,1 hectare en een boekwaarde van € 0,6 mln. uitgenomen;
- De warme gronden Breezicht-Noord en Tippe van 92 hectare met een boekwaarde van € 17,3 mln. zijn overgeheveld naar de warme gronden.

In 2017 zijn de restgrexten Hanzeland en Oosterenk-Watersteeg afgesloten. De restgrexten hadden nog enkele bouwrijpe kavels. Deze gronden betreffen 3,3 hectare zonder boekwaarde. Deze gronden zijn in 2019 toegevoegd. Per 31.12.2019 bevat deze rubriek de gronden voor Scholtensteeg-midden en de bouwrijpe kavels van de voormalige restgrexten.

Rubriek stellig voornemen	Mutaties 2019	
	* € 1 mln.	in ha.
af: uitnames in grondexploitaties	-0,9	-4,3
af: overgang naar rubriek warme gronden	-17,3	-92,2
bij: inbreng gronden restgrexten	0	3,3
Totaal	-18,2	-93,2

Strategisch grondbezit

De afname van het strategisch grondbezit overdracht van gronden ten behoeve van het tracébesluit ProRail en actualisering van de gegevens. Verder is er geen grond aangekocht.

5.2 Waardering Materiële Vaste Activa

Op basis van de vastgestelde waarderingsgrondslagen is de waarde van de onroerende zaken afgezet tegen de boekwaarde van de gronden. Ten behoeve van de jaarrekening 2019 / MPV 2020 zijn externe taxaties verricht voor de waarderingsgrondslag van de gronden. Eens per twee jaar worden deze externe taxaties gedaan. Echter, door de aangescherpte richtlijn van de BBV m.b.t. de waarderingsgrondslag per 31-12-2019 is er aanleiding om de totale portefeuille te laten taxeren. Voor de verpachte gronden is op perceelsniveau de waarde bepaald en zijn toekomstige contractclaims gewaardeerd. De gronden die intern overgedragen worden naar beheer openbare ruimte staan op nul gewaardeerd.

Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld mogen, voor wat betreft de toepassing van artikel 65 lid 1 BBV, worden gewaardeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming. Cumulatieve randvoorwaarden die hierbij (toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming) gelden zijn:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitatie is vastgelegd;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

De huidige grondportefeuille, met het oog op toekomstige ontwikkeling, is hierop doorgelicht.

De taxatiewaarde van de gronden zijn in de regel afwijkend van de boekwaarde. Is de taxatie lager, dan leidt dat tot een voorziening, is de taxatie hoger dan wordt een overwaarde zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 31-12-2019		Waardering per 31-12-2019		Te treffen voorziening	Overwaarde mva
	boekwaarde	bw per m²	Totaal	per m²		
MVA gronden korte termijn						
warne gronden	€ 17.348.402	€ 18,82	€ 79.832.179	€ 86,61	€ -	€ 62.483.777
toekomstige exploitaties	€ 3.728.452	€ 50,35	€ 10.112.665	€ 136,57	€ 191.346	€ 6.575.559
rubriek stellig voornemen	€ 470.790	€ 8,05	€ 6.052.456	€ 103,45	€ -	€ 5.581.666
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 21.547.644	€ 20,44	€ 95.997.299	€ 91,05	€ 191.346	€ 74.641.002
MVA gronden lange termijn						
Strategisch grondbezit	€ 23.312.502	€ 4,10	€ 26.592.912	€ 4,68	€ -	€ -
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 23.312.502	€ 4,10	€ 26.592.912	€ 4,68	€ 10.249.698	€ 13.530.107
Totaal MVA gronden	€ 44.860.146	€ 6,66	€ 122.590.211	€ 18,20	€ 10.441.044	€ 88.171.109

De overwaarde binnen de MVA per 1-1-2019 was € 70,1 mln. Het inbrengen van restpercelen van enkele reeds afgesloten grondexploitaties resulteert in een aanvullende overwaarde van € 4,9 mln. (boekwaarde van deze restpercelen is namelijk nihil). Deze restpercelen waren vorig jaar nog niet in beeld gebracht binnen de MVA.

De overwaarde van de uitnames gedurende het jaar 2019 naar de grondexploitaties hadden een totale waarde (marktwaarde hoger dan de boekwaarde) van € 1,3 mln.:

- Scholtensteeg-Noord: Het verschil tussen de marktwaarde en de ingebrachte boekwaarde is € 0,5 mln. en komt met een vastgestelde sluitende grondexploitatie niet meer in het resultaat tot uiting;
- Tippe: De marktwaarde op basis van taxatie in vergelijking met de boekwaarde laat een overwaarde zien van € 0,8 mln. Dit komt bij de vastgestelde grondexploitatie met een getroffen voorziening van circa € 0,5 mln. niet tot uiting;
- Voorsterpoort – retail: Geen overwaarde.

Als resultante van de taxaties neemt de totale overwaarde met ongeveer 20% toe tot € 88,2 mln. Met name de verpachte gronden en diverse gronden voor toekomstige woningbouw hebben een positieve waardeontwikkeling ondergaan.

Overwaarde MVA	
stand per 1-1-2019	70,1
bij: inbreng gronden restgrexten	4,9
af: uitnames in grondexploitaties	<u>-1,3</u>
mutatie 2019	3,6
resultante van de taxaties	14,5
stand per 31-12-2019	88,2
<i>mutatie taxaties</i>	<i>20%</i>

Tabel: mutatie overwaarde MVA

5.2.1 Mutatie Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2019

De voorziening van de totale voorraad gronden per 1-1-2019 is € 12,3 mln. en is per peildatum 31-12-2019 opnieuw extern getaxeerd en gemuteerd naar totaal € 10,4 mln. De voorziening heeft een positieve mutatie van € 1,8 mln. ondergaan, wat ten gunste van het jaarresultaat 2019 wordt gebracht. Door o.a. het inbrengen van gronden in de grondexploitatie Retail Voorsterpoort valt er een voorziening vrij van € 0,5 mln. Verder hebben met name de taxaties van de gronden in Dijklanden, de agrarische en de locatie Rieteweg 10 een positieve mutatie ondergaan.

5.3 Niet uit balans blijvende rechten/verplichtingen

De gronden die de gemeente in bezit heeft, kunnen gepaard gaan met contractuele voorwaarden die de gemeente met derden is aangegaan, zoals voorwaardelijke grondverkoop of bouwclaims. Aan dergelijke contractuele voorwaarden zijn rechten en verplichtingen verbonden. De contracten hebben we extern laten taxeren. Indien dit soort voorwaarden resulteren in rechten voor een derde partij en de gemeente beperken in het maken van afwegingen hebben we de voor- en nadelen afgewogen en de risico's beperkt. Voor zover van majeure betekenis zijn de contractuele voorwaarden op waarde gesteld. De mutaties hebben niet geleid tot een neerwaartse bijstelling van de waarde.

5.4 Jaarlijks exploitatieresultaat Voorraad-gronden

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

5.5 Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal

Naast de grondexploitaties worden de jaarlijkse exploitatieresultaten van de complexen verhuurde gronden, erfpachten en recht van opstal behaald. De exploitatieresultaten van de voorraad gronden zijn vanaf 2020 opgenomen binnen de begroting (algemene middelen). In 2019 vindt voor een laatste maal een verrekening van het exploitatieresultaat met de Reserve Vastgoed plaats. Het exploitatiere-sultaat en het bedrag dat wordt verrekend met de Reserve Vastgoed ziet er als volgt uit:

Omschrijving	Resultaat 2019	Begroting 2019
Verhuurde gronden	€ 238.000	€ 189.000
Erfpachten	€ 318.000	€ 301.000
Recht van opstal	€ 31.000	€ 39.000
Totaal	€ 587.000	€ 529.000

Tabel: Exploitatieresultaat verhuurde gronden, erfpachtgronden en recht van opstal

Verhuurde gronden:

De huuropbrengsten zijn hoger door eenmalige huuropbrengsten. De begroting is te laag geraamd.

Erfpachten:

De erfpachtopbrengsten zijn hoger door nieuwe erfpachten en verhoging van de canon. De doorbe-lasten kosten zijn ook hoger.

Recht van opstal.

Het resultaat valt lager uit in verband met de beëindiging van een recht van opstal, waarvoor een bestemmingsplan wijziging nodig is.

6 Reserve en voorzieningen Vastgoed

6.1 Reserve Vastgoed

De financiële stand van zaken op korte termijn wordt bepaald door de Reserve Vastgoed. Dit is de lopende rekening van Vastgoed. De hoogte van de Reserve Vastgoed wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat overgeheveld kan worden naar de concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de concernreserve. Vanaf de MPV 2019 wordt er jaarlijks een toets per project uitgevoerd over het al dan niet tussentijds winstnemen, conform het realisatiebeginsel.

6.1.1 Reserve Vastgoed per 31 december 2019

Het positief saldo van de Reserve Vastgoed per 31 december 2019 is € 17,3 mln. positief. De onderstaande opsomming geeft inzicht in de wijze waarop het bedrag is opgebouwd.

Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2019	€ 1.678.000
Tussentijdse winstafrachten vanuit grondexploitaties	€ 14.551.000
Afsluiten grondexploitaties	€ 89.000
Afname voorziening Vastgoed	€ 403.000
Saldo lopende rekening	€ 781.000
Storting vanuit reserve Voorsterpoort (Voorsterpoort Retail)	€ 2.092.000
Storting naar reserve Voorsterpoort (Beers Stork)	€ 596.000-
Bestedingsvoornemens, claims, voorgenomen storting	€ 1.053.000
Saldo reserve Vastgoed per 31 december 2019	€ 17.321.000

Tabel: Saldo Reserve Vastgoed

Kernpunten:

1. Er is in elf complexen een tussentijdse winstname geweest met een totaalbedrag van € 14,5 mln.;
2. Twee complexen zijn afgesloten met een resultaat van € 0,1 mln;
3. De benodigde voorziening Vastgoed neemt af met € 0,4 mln. waardoor een storting ten gunste van de Reserve Vastgoed plaatsvindt van € 0,4 mln;
4. In 2019 is de grondexploitatie Voorsterpoort retail geopend. Een deel van de dekking van het tekort (€ 2,1 mln.) vanuit de reserve Voorsterpoort komt niet ten gunste van het complex maar is gestort in de Reserve Vastgoed;
5. Het exploitatietekort van de grondexploitatie Beers – Stork is gedekt uit de reserve Voorsterpoort. Bij de opening van de grondexploitatie Beers Stork zijn bovenplanse kosten opgenomen. Dit is niet in overeenstemming met de huidige regelgeving en is gecorrigeerd, waardoor € 0,6 mln. aan kosten vrijvallen. De vrijvallende kosten leiden tot een lagere voorziening van de reserve Vastgoed. Dit voordeel wordt vanuit de Reserve Vastgoed gestort in de reserve Voorsterpoort.

6.1.2 Ontwikkeling Reserve Vastgoed komende vier jaar

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is toegelicht, wordt de Reserve Vastgoed gevormd door stortingen in en onttrekkingen aan de reserve. De stortingen worden voornamelijk veroorzaakt door de winsten uit complexen. Vanaf de MPV 2019 wordt jaarlijks een berekening uitgevoerd binnen alle lopende complexen om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstname, conform het realisatiebeginsel (POC methode). Voor de aankomende jaren verwachten we dat er enkele projecten afgesloten kunnen worden waar een winst op te verwachten is. Tevens zal er tussentijdse winstname op de projecten plaatsvinden.

Er is een analyse gemaakt van de mogelijke tussentijdse winstname op de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. Daarbij worden de volgende voorbehouden meegegeven:

- Uit ervaring van de afgelopen jaren zien we dat ramingen van de investeringen en opbrengten meestal te positief zijn weergegeven door o.a. vertragingseffecten op projectactiviteiten;
- Waar beleidsmatig de ambitie is uitgesproken om in de woningbouw een versnelling van de uitgifte van bouwgrond en de bouw van woningen te realiseren, zien we tevens een faseringsrisico ontstaan (o.a. door stikstofproblematiek)

- Duurzaamheid is normaal aan het worden binnen de ruimtelijke projecten. Het is echter nog niet volledig doorgevoerd in zowel beleid als in de bestaande, in uitvoering zijnde ruimtelijke projecten. Het éézijdig inzetten op Klimaatadaptatie, Energietransitie en de inbedding van Circulaire Economie kan een vertragend effect hebben in onderhandelingen met marktpartijen;
- Voor de projecten Hessenpoort en Oude Mars is het onmogelijk om alle risico's voor zo'n lange looptijd volledig in beeld te hebben. Voorzichtigheid hierbij is derhalve geboden;
- Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2020, durven we een eerste bandbreedte af te geven van de verwachte tussentijdse winstname binnen de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. In verband met de gevoeligheid van vertragingen en onzekerheden moeten de cijfers in onderstaand tabel als een richting/indicatie worden gezien voor de aankomende jaren;
- Bij de bandbreedte is een marge aangehouden waar de tussentijdse winstmarge zich binnen zal ophouden.

Prognose winstname	Bedrag / Bandbreedte
Jaarrekening 2017 / MPV 2018	€ 13,4 mln.
Jaarrekening 2018 / MPV 2019	€ 13,0 mln.
Jaarrekening 2019 / MPV 2020	€ 14,6 mln.
Per 31.12.2020	€ 10,0 en € 13,5 mln.
Per 31.12.2021	€ 7,5 en € 10,0 mln.
Per 31.12.2022	€ 5,5 en € 7,5 mln.
Per 31.12.2023	€ 2,0 en € 3,0 mln.

Tabel: Prognose toekomstige winstnames

6.2 Voorziening Vastgoed

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

- er voor een project of complex geen sluitende grondexploitatie mogelijk is;
- de boekwaarde van de voorraad gronden de marktwaarde van de gronden overstijgt.

Per 31 december 2019 is er een bedrag aan voorzieningen nodig van € 17,0 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hieronder weergegeven.

Te treffen voorzieningen	MPV 2020	MPV 2019
In exploitatie genomen gronden	€ 6.590.000	€ 5.053.000
Voorziening MVA	€ 10.441.000	€ 12.280.000
Overige toekomstige exploitaties/onttrekking res VP	€ -	
Totaal te treffen voorziening	€ 17.031.000	€ 17.333.000
Stand per 31-12-2020, incl. rentetoevoeging	€ 17.434.000	
Storting in reserve Vastgoed	€ 403.000-	

Tabel: Voorziening Vastgoed per 31.12.2019

Kernpunten:

1. De voorzieningen voor in exploitatie genomen gronden betreft de grondexploitaties met een tekort. In de tabel hieronder is aangegeven hoe de mutatie van de voorziening tot een bedrag van € 6,6 mln. is opgebouwd.

Complexen met een voorziening	MPV 2020	MPV 2019
53059 Noorderleind	€ -	€ 9.000
53345 De Tippe	€ 489.000	€ 1.021.000
53355 Beers Stork locatie	€ 3.560.000	€ 4.023.000
53361 Voorsterpoort retail	€ 2.541.000	€ -
Totaal	€ 6.590.000	€ 5.053.000

- a. Het complex Noorderleind is afgesloten in 2019 afgesloten met een positief exploitatieresultaat waarmee de voorziening is komen te vervallen;
- b. Bij de Tippe is de voorziening afgenomen door het overhevelen van de kosten ten laste van het voorbereidingskrediet Tippe en Breezicht-Noord;

- c. De Raad heeft het complex Voorsterpoort retail geopend met een tekort saldo waarvoor een voorziening is gevormd.
- 2. In paragraaf 5.2. is beschreven hoe de € 10,4 mln. aan voorziening MVA is opgebouwd;
- 3. Ten opzichte van de stand van zaken per 1 januari 2019 wordt er € 0,4 miljoen aan de Reserve Vastgoed toegevoegd.

7 Risico's in relatie tot weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook forse risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen zijn vastgelegd in de herziening van de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen met het raadsbesluit van 9 november 2018.

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. Bovenstaande wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de paragrafen 7.1 en 7.2.

7.1 Risico's

In deze paragraaf worden de risico's toegelicht en onderbouwd. Het gaat om de projectgebonden risico's en de economische risico's. De economische risico's worden door middel van een gevoeligheidsanalyse bepaald, zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2020.

Het beeld van het totale gewogen risicoprofiel, met een totaalbedrag van ca. € 14,5 mln., als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit, ziet er als volgt uit:

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2020	MPV 2019
Economische risico's	€ 4.800.000	€ 1.557.000
Projectgebonden risico's	€ 9.759.000	€ 5.977.000
- Rood	€ 2.817.000	€ 544.000
- Oranje	€ 5.917.000	€ 4.799.000
- Groen	€ 1.025.000	€ 634.000
Totaal	€ 14.559.000	€ 7.534.000

Tabel: Totaal overzicht risico's MPV 2020 en MPV 2019

7.1.1 Projectgebonden risico's

Ieder project kent eigen projectgebonden risico's. Die zijn per project bepaald door de projectorganisatie. Het bepalen van deze risico's gebeurt door gebruik te maken van de Handreiking Risicomanagement Projecten en het bijbehorende model risicoscan. We onderscheiden hoge risico's (code rood), middelgrote risico's (code oranje) en lage risico's (code groen).

De scan kent de volgende projectgebonden risico's:

- Financiële risico's
- Technische risico's
- Bestuurlijke en politieke risico's
- Organisatorische risico's
- Ruimtelijke risico's
- Juridische en wettelijke risico's

Risico's	Totaal ongewogen	Wegingsfactor	Totaal gewogen
Rood	€ 3.756.000	75%	€ 2.817.000
Oranje	€ 11.833.000	50%	€ 5.917.000
Groen	€ 4.100.000	25%	€ 1.025.000
Totaal	€ 19.689.000		€ 9.759.000

Tabel: Overzicht projectgebonden risico's MPV 2020

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten (periode van vier jaar) doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 19,7 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 6,7 mln. toegevoegd. Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 9,8 mln. (In 2019 was dit € 6,0 mln.);
2. De mutatie t.o.v. 2019 van € 3,8 mln. hoger wordt met name veroorzaakt door een toename van het risicoprofiel van Stadshagen en de toevoeging van de risico's van de Voorsterpoort Retail;
3. In de tabel hieronder zijn de mutaties van de gewogen risicobedragen in beeld gebracht.

Gewogen risico's	MPV 2020	MPV 2019	Vershil
53019 · Stadshagen	€ 4.337.500	€ 2.337.500	€ 2.000.000
53361 Voorsterpoort retail	€ 1.592.500	€ -	€ 1.592.500
53289 · Hessenpoort I en II	€ 928.500	€ 947.250	€ 18.750-
53355 Beers/Stork	€ 925.000	€ 530.000	€ 395.000
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 794.250	€ 793.250	€ 1.000
53067 Oude Mars	€ 437.000	€ 449.750	€ 12.750-
53347 Breecamp Noord	€ 300.000	€ -	€ 300.000
53119 Kraanbolwerk	€ 294.000	€ 407.250	€ 113.250-
53283 Langenholterweg/Geert Groottestraat	€ 67.000	€ 55.000	€ 12.000
53701 Kamperpoort	€ 82.750	€ 120.000	€ 37.250-
53059 Noordereiland		€ 5.000	€ 5.000-
53135 Westenholte Stins (NUTVW)		€ 233.000	€ 233.000-
53247 Campus Windesheim		€ 98.500	€ 98.500-
Totaal	€ 9.758.500	€ 5.976.500	€ 3.782.000

Hieronder worden de grootste risicomutaties binnen de projecten kort toegelicht:

- **Stadshagen (inclusief Breecamp Noord):**
De belangrijkste toename van de risico's wordt veroorzaakt door de moeilijke marktomstandigheden voor de woonwerkkavels Scholtensteeg. Deze kavels hebben een verkoopwaarde van € 5,1 mln. Toename risico's bij bouw- en woonrijpmaken door onduidelijkheid over aan te leggen openbare voorzieningen.
- **Voorsterpoort retail:**
De risico's van de exploitatie Voorsterpoort retail zijn voor de eerste maal opgenomen binnen de MPV.
- **Beers Stork locatie:**
Planontwikkeling aan de voorzijde van de Blaloweg kan vertraging oplopen o.a. door teveel stikstof.
- **Kraanbolwerk:**
Door de voortgang van het project neemt het risico af dat de complexiteit van het plan voor hogere kosten zorgt.
- **Kamperpoort:**
Het risico is licht gedaald omdat door vordering van het project bepaalde risico's zich niet meer zullen voordoen.
- **Westenholte Stins en Campus Windesheim**
Bij deze projecten is sprake van faciliterend grondbeleid. Omdat op het gebied van faciliterende projecten een wijziging in de verslagleggingsregels heeft plaatsgevonden en deze sinds de jaarrekening van 2018 onderscheiden moeten worden van actieve grondexploitaties, zijn eveneens de risico's van dit project vanaf de jaarrekening 2019 bij de kredietprojecten opgenomen.

7.1.2 Economische risico's

Op totaalniveau van de grondexploitaties wordt een gevoeligheidsanalyse gemaakt. Hierbij wordt gerekend met 4 variabelen oftewel 4 individuele risico's:

- Vertraging van het programma;
- Stijging van de kosten;
- Daling van de opbrengsten;
- Rentestijging.

Economische risico's	MPV 2020	MPV 2019	Vershil
Programma	€ 2.494.000	€ -	€ 2.494.000
Kostenstijging	€ 1.159.000	€ 1.399.000	€ 240.000-
Opbrengstendaling	€ 1.147.000	€ -	€ 1.147.000
Rente	€ -	€ 158.000	€ 158.000-
Totaal	€ 4.800.000	€ 1.557.000	€ 3.243.000

Tabel: Overzicht economische risico's MPV 2020

De variabelen “risico” en de “kans” om het risicobedrag van de economische risico's te bepalen zijn vastgesteld binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2020. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is bovenstaand weergegeven. Het totale economische risico is € 4,8 mln. en daarmee hoger dan van vorig jaar. Het verschil wordt veroorzaakt door andere manier van berekenen van programmerisico en door dit risico te verhogen naar 75%, en het opnemen van een risico op opbrengstendaling itt vorig jaar.

7.2 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen³.

7.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

De weerstandsreserve is direct beschikbaar om risico's op te kunnen vangen. De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door een weerstandsbedrag in de vorm van een Algemene Concernreserve.

7.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit

De vereiste weerstandscapaciteit ten behoeve van Vastgoed wordt bepaald aan de hand van een optelsom van de economische risico's en de projectgebonden risico's van de MPV. De economische risico's zijn onderverdeeld in risico's als gevolg van wijzigingen in de rente, de kosten- en opbrengstenstijging en risico's als gevolg van het vertraagd realiseren van de programma's.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2020	MPV 2019
Economische risico's	€ 4.800.000	€ 1.557.000
Projectgebonden risico's	€ 9.745.000	€ 5.977.000
Totaal	€ 14.545.000	€ 7.534.000

Tabel: Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2020

De economische risico's zijn berekend op € 4,8 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 9,8 mln. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt hiermee uit op € 14,6 mln. en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2019. Ten opzichte van de MPV 2019 (Jaarrekening 2018) stijgt de benodigde weestandscapaciteit met € 7,0 mln.

Daarnaast zijn er wel specifieke risico's te benoemen die op dit moment (nog) niet financieel zijn te berekenen. Dit gaat dan vooral over stikstofproblematiek, de marktontwikkelingen (BREXIT), stijgende prijsvorming en het tekort aan vakmensen. Ook de gemeentelijke ambitie op het terrein van de versnelling van woningbouw en de duurzaamheidsvraagstukken op het gebied van energie, circulaire economie en klimaatadaptatie maken onderdeel uit van de specifieke risico's c.q. kansen.

Kernpunten en conclusies:

1. Er kan een storting plaatsvinden vanuit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Reserve van € 17,3 mln., zie de tabel onder paragraaf 6.1.1;
2. Alle gewogen projectgebonden en gewogen economische risico's, totaal € 14,6 mln. (voor de 1^e vier jaar) zijn ten opzichte van de MPV 2019 met € 7,0 mln. gestegen.

³ Raadsbesluit “Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2018”, 11 november 2018

Colofon

Meerjaren Prognose Vastgoed

Is een jaarlijkse verslaglegging van de financiële effecten van het gevoerde beleid en een doorkijk naar de nabije toekomst van de onderhanden zijnde grondexploitaties en het grondbezit van de gemeente Zwolle.

Productie

Team Planeconomie:

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

Eindredactie

Christiaan van Steenwijk

Opdrachtgever

Barend van der Heiden / Afdelingshoofd Vastgoed