

Zwolle



Meerjaren Prognose Vastgoed 2021

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 2021	4
3 WET EN REGELGEVING BBV	6
3.1 10 JAARSTERMIJN GRONDEXPLOITATIES	6
3.2 TUSSENTIJDSE WINSTNAME MPV 2021	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>	10
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>	11
4.3.2 <i>Analyse resultaten herstructurering</i>	12
4.3.3 <i>Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen</i>	12
4.3.4 <i>Analyse resultaten afgesloten exploitaties</i>	13
5 FINANCIËEL RESULTAAT GRONDVOORRAAD	14
5.1 GROND ALS MATERIËLE VASTE ACTIEVA (MVA)	14
5.1.1 <i>Verloop boekwaarde MVA gronden</i>	14
5.1.1 <i>Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2020</i>	15
5.2 WAARDERING MATERIËLE VASTE ACTIVA	16
5.2.1 <i>Mutatie Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2020</i>	17
5.3 NIET UIT BALANS BLIKKENDE RECHTEN/VERPLICHTINGEN	17
5.4 JAARLIJKS EXPLOITATIERESULTAAT VOORRAAD-GRONDEN	17
5.5 JAARLIJKS EXPLOITATIERESULTAAT ERFPACHTGRONDEN EN RECHT VAN OPSTAL	17
6 RESERVE EN VOORZIENINGEN VASTGOED	18
6.1 RESERVE VASTGOED	18
6.1.1 <i>Reserve Vastgoed per 31 december 2020</i>	18
6.1.2 <i>Ontwikkeling Reserve Vastgoed komende vier jaar</i>	18
6.2 VOORZIENING VASTGOED	19
7 RISICO'S IN RELATIE TOT WEERSTANDSVERMOGEN	21
7.1 RISICO'S	21
7.1.1 <i>Projectgebonden risico's</i>	21
7.1.2 <i>Economische risico's</i>	23
7.2 WEERSTANDSVERMOGEN	23
7.2.1 <i>Aanwezige weerstandscapaciteit</i>	23
7.2.2 <i>Vereiste weerstandscapaciteit</i>	23
COLOFON	25

1 Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2021. De MPV legt bij de jaarrekening 2020, 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 2021. De te hanteren kaders voor het opstellen van deze MPV zijn vastgelegd in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten MPV 2021. 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 2021 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 2021

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2021 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.

	Exploitatieresultaat			Gunstiger, neutraal of
	MPV 2021	MPV 2020	Vershil	
Resultaat grondexploitatie	€ 97.838.000	€ 71.664.000	€ 26.174.000	gunstiger
<u>Reserve Vastgoed:</u>				
Saldo reserve vastgoed	€ 12.818.000	€ 17.321.000	€ 4.503.000	gunstiger
Stand voorzieningen	€ 16.305.000	€ 17.031.000	€ 726.000	
Risico's vastgoedontwikkelingen	€ 23.856.000	€ 14.558.000	€ 9.298.000-	ongunstiger

Tabel: samenvattend overzicht van de resultaten MPV 2021

Resultaat grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie is verbeterd met € 26,2 mln. tot een positief resultaat van € 97,8 mln., echter daarbij moet vermeld worden dat in 2020 wel sprake is van een tussentijdse winstname van € 11,7 mln. en de exploitatie de Tippe en Breezicht Noord met een positief resultaat van € 24,3 mln. zijn toegevoegd aan de portefeuille. Indien we het resultaat van de bestaande portefeuille van de MPV 2020 vergelijken met die van de MPV 2021 dan ontstaat onderstaande tabel.

	Exploitatieresultaat			Gunstiger, neutraal of
	MPV 2021	MPV 2020	Vershil	
Resultaat grondexploitatie	€ 97.838.000	€ 71.664.000		
Correctie 1 jaar CW 1,3%		€ 72.595.632		
<u>Correctie resultaat BZN en Tippe</u>	€ -24.293.000			
Winstname 2020	€ 11.714.000			
Vergelijking resultaat portefeuille	€ 85.259.000	€ 72.595.632	€ 12.663.368	gunstiger

Tabel: vergelijking portefeuille resultaat 2020 met 2021

In bovenstaande tabel hebben we het resultaat van de MPV 2020 (de € 71.664.000) met 1 jaar rente opgewaardeerd, dit om de cijfers van de MPV 2021 en 2020 met elkaar te kunnen vergelijken. De resultaten van de MPV 2020 zijn met € 12,7 mln. verbeterd, waarbij er reeds € 11,7 mln. aan tussentijdse winst is genomen in 2020.

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 31-12-2020 is € 12,8 mln. positief, bestaande uit de winstna-me van € 11,7 mln., het afsluiten van complexen van € 0,3 mln. positief en een afname van de voor-zieningen van € 0,8 mln. positief.

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 31 december 2020 is een totale voorziening gevormd van € 16,3 mln., be-staande uit een bedrag van € 5,9 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 (tekortplannen) is afgenomen met € 0,7 mln. De voorziening voor de Tippe (€ 0,5 mln.) is komen te vervallen aangezien de kosten nu zijn opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie en het resultaat van Beers Stork (€ 0,2 mln.) is verbeterd.

- Voorraad gronden (MVA)

De totale portefeuille van de voorraad gronden is per 31-12-2019 getaxeerd. Samen met de mutaties gedurende het boekjaar 2020 resulteert dit in een totale voorziening van € 10,4 mln., wat nagenoeg gelijk is met vorig jaar. Een mutatie in de uitname van (warme)gronden van 92,2 ha tegen een waarde van € 17,3 mln. richting de grondexploitaties de Tippe en Breezicht Noord heeft in 2020 plaatsgevon-den.

Risico's

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

Het risicoprofiel dat ten laste komt van het weerstandsvermogen was vorig jaar berekend op € 14,6 mln. en is dit jaar in totaal € 23,9 mln. Dit is € 9,3 mln. hoger dan bij de MPV 2020. De wijziging van de economische risico's komt voort uit de vastgestelde kaders binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2020.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2021	MPV 2020
Economische risico's	€ 13.810.000	€ 4.800.000
Projectverbonden risico's (rood)	€ 911.000	€ 2.817.000
Projectverbonden risico's (oranje)	€ 8.759.000	€ 5.916.000
Projectverbonden risico's (groen)	€ 376.000	€ 1.025.000
Totaal risicobedrag	€ 23.856.000	€ 14.558.000

Tabel: Totaal gewogen risicobedrag MPV 2021

3 Wet en regelgeving BBV

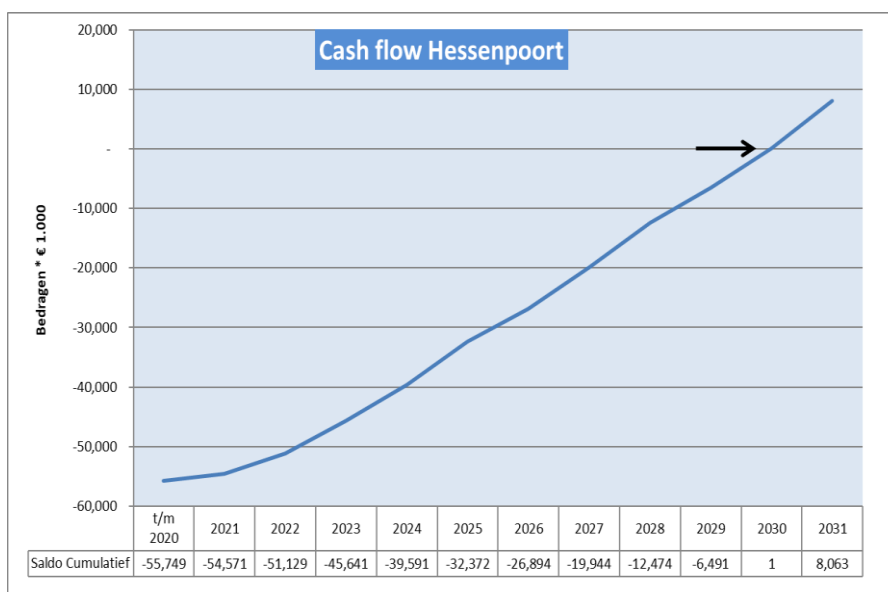
3.1 10 jaarstermijn grondexploitaties

Binnen de vastgoedportefeuille is sprake van twee langlopende 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.

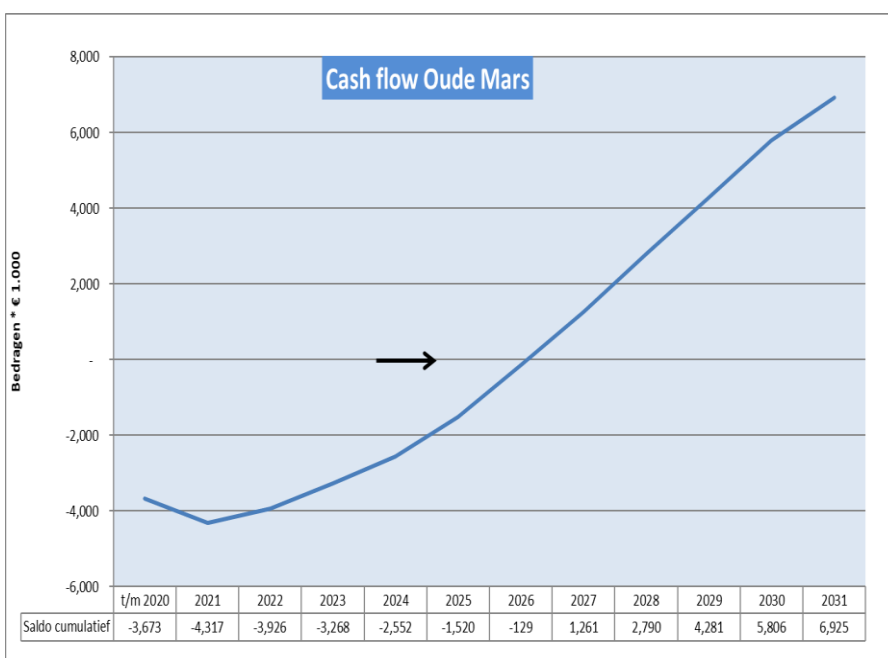
Hessenpoort

De herziening van Hessenpoort is uitgaande van de huidige prognoses vanaf 2030 winstgevend. Dit betekent dat de huidige boekwaarde van € 55,7 mln. de aankomende jaren snel zal afnemen en als gevolg van verkopen voor het eerst in 2030 positief zal worden en oploopt naar een winstverwachting (zie de grafiek Cash flow Hessenpoort hiernaast). De tussentijdse (toekomstige) winstnames en die van 2017 t/m 2020 van in totaal € 24,8 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 € 3,7 mln. door verkopen voor het eerst winstgevend wordt in 2027 en oploopt naar een winstverwachting. De toekomstige tussentijdse winstnames en de reeds genomen winstname tot en met 2020 van € 2,7 mln. beïnvloeden het omslagpunt en dit wordt jaarlijks gemonitord.



3.2 Tussentijdse winstname MPV 2021

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 18 januari 2021 een besluit genomen. De uitkomsten van de tussentijdse winstname per complex per 31 december 2020 staan hieronder in de tabel opgenomen.

Complex	Opbrengst gerealiseerd	Kosten gerealiseerd	Winst percentage	Tussentijdse winstname per 31.12.2020
53019 Stadshagen I en II	73%	77%	56%	€ 3.282.500
53067 Oude Mars	33%	56%	19%	€ 643.700
53119 Kraanbolwerk	99%	96%	96%	€ 2.051.900
53133 Stinspoort	100%	99%	99%	€ 61.100
53171 Kamperpoort	99%	96%	95%	€ 1.201.500
53283 Langeholterweg	20%	96%	19%	€ 62.500
53289 Hessenpoort	43%	83%	36%	€ 2.636.100
53313 Geert Grotestraat	99%	16%	16%	€ 100
53321 Bos en Buitenplaatsen	36%	57%	21%	€ 48.200
53335 Wipstrikkeralle	47%	94%	44%	€ 102.100
53347 Breecamp Noord	74%	81%	60%	€ 1.625.700
Totaal				€ 11.715.400

Tabel: Tussentijdse winstname MPV 2021

Binnen de MPV 2021 was een prognose van de tussentijdse winstname per 31 december 2020 afgegeven van € 10,0 mln. tot € 13,5 mln. De daadwerkelijke tussentijdse winstname zit nagenoeg in het midden van de afgegeven bandbreedte. Op detailniveau zijn er een tweetal oorzaken van mutaties:

1. De exploitatieresultaten van de diverse grondexploitaties (exclusief winstname per 31.12.2020) zijn verbeterd waardoor ook de tussentijdse winstname hoger ligt dat vorig jaar geprognostiseerd. Dit geldt met name voor de exploitaties Kamperpoort en Kraanbolwerk die in een afrondende fase zitten en waarbij budgetten vrijvallen.
2. De prognose van de tussentijdse winstname die is afgegeven binnen de MPV 2020 voor Hessenpoort schuift door een enigszins lagere gronduitgifte in 2020 door naar 2021.

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 9 projecten. Deze complexen zijn onderverdeeld in de categorieën woningbouw, bedrijvigheid en herstructurering.

In 2020 zijn de complexen De Tippe en Breezicht Noord toegevoegd.

In exploitatie genomen Woningbouw		Eindjaar
53067	Oude Mars	2038
53359	Breezicht Noord	2025
53019 - 53197	Stadshagen I en II	2029
53345	De Tippe	2026
53347	Breecamp Noord	2022
In exploitatie genomen Bedrijvigheid		Eindjaar
53289 - 53312	Hessenpoort	2041
53355	Beers Stork locatie	2025
53363	Welnesslocatie Scholtensteeg	2022
In exploitatie genomen Herstructurering		Eindjaar
53361	Voorsterpoort retail	2023

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
53119	Kraanbolwerk	2021
53133	Stinspoort	2021
53283	Langenholterweg	2021
53313	Geert Grotestraat	2021
53321	Bos en Buitenplaatsen	2026
53323	Stadshagen I, fase 1	2022
53335	Wipstrikkerallee	2022
53701	Kamperpoort	2022

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
53357	Hanzebadlocatie, herontw.

4.1.4 Afgesloten complexen

In 2020 is 1 complex afgesloten. De financiële resultaten zijn verwerkt in de Reserve Vastgoed en maken onderdeel uit van het jaarresultaat.

Afgesloten complexen	
53325	Stadshagen vlek 13

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 2020 met € 26,2 mln. gestegen tot een bedrag van € 97,8 mln. Dit is inclusief de tussentijdse winstneming van € 11,7 mln. die in de boekwaarde is verwerkt. Het resultaat neemt hierdoor toe met in totaal € 37,9 mln. De nieuwe exploitaties de Tippe en Breezicht Noord nemen van het positieve resultaat een aandeel in van 64%, totaal 24,3 mln. Het overige aandeel van 36% van het positieve bedrag, in totaal € 13,6 mln. komt uit de overige bestaande exploitaties tot uiting

Resumé	Exploitatieresultaat		Verschil	Effect
	MPV 2021	MPV 2020		
In exploitatie genomen gronden	€ 95.790.000-	€ 69.149.000-	€ 26.641.000-	gunstiger
Binnenkort af te sluiten complexen	€ 2.048.000-	€ 2.512.000-	€ 464.000	ongunstiger
Totaal	€ 97.838.000-	€ 71.661.000-	€ 26.177.000-	gunstiger

Tabel: Mutatie jaarschijf

Boekwaarde

De boekwaarde van de portefeuille van alle in uitvoering zijnde complexen is € 87,5 mln. De boekwaarde is per 31 december 2020 toegenomen met € 10,0 mln. Daarbij dient te worden aangetekend dat voor het afsluiten van het boekjaar 2020 een totaalboeking van de tussentijdse winstneming heeft plaatsgevonden van in totaal € 11,7 mln. en de boekwaarde van de exploitaties de Tippe en Breezicht Noord van in totaal € 21,3 mln. in de cijfers is opgenomen, waardoor de boekwaarde van de bestaande exploitaties eigenlijk met € 23,3 mln. is afgenomen.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde 1-1-2021	Nog te realiseren			
		kosten	opbrengsten	rente	
MPV 2021	€ 87.451.000	€ 139.780.000	€ 355.173.000	€	-6.955.000
MPV 2020	€ 77.497.000	€ 92.425.000	€ 271.689.000	€	-6.817.000
Mutatie	€ 9.954.000	€ 47.355.000	€ 83.484.000	€	-138.000

Tabel: Overzicht in exploitatie genomen gronden

De nog te realiseren opbrengsten hebben een factor van 2,5 : 1 ten opzichte van de nog te realiseren investeringen. De nog te realiseren nominale kosten nemen dit jaar sterk toe, van € 92,4 mln. in 2020 naar € 139,8 mln. in 2021. Ook de nog te realiseren opbrengsten nemen toe. In 2020 lagen deze op € 271,8 mln. en in 2021 op € 355,2 mln.

Het afgelopen jaar is circa 77% (€ 28,9 mln.) van de geprognosticeerde investeringen van in totaal circa € 37,4 mln. gerealiseerd (in 2019 was dit 57%). Het doorschuiven van investeringen naar een later jaar komt regelmatig voor, echter in 2020 is de prognose sterk verbeterd. Vertragingen in het werk, juridische procedures en te optimistische inschattingen zijn daar grotendeels de oorzaak van. Van de opbrengsten van de jaarschijf 2020 is 70% (€ 39,8 mln.) van de geprognosticeerde opbrengsten van in totaal ca. € 56,8 mln. gerealiseerd (in 2019 was dit 64%). Ook deze ramingen zijn verbeterd. Om een goede analyse mogelijk te maken over de jaarschijf 2020 zijn de nieuwe exploitaties de Tippe en Breezicht Noord (besluit in 2020) hier buiten beschouwing gebleven. De opbrengsten van de jaarschijf 2020 komen vooral voort uit de gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw (Stadshagen á € 23,1 mln.) en bedrijvigheid (Hessenpoort á € 8,1 mln.).

Overzicht investeringen / opbrengsten in boekjaar 2020	Werkelijk	Prognose
Investering	€ 17.177.000	€ 37.362.000
Resultaatsneming in exploitaties	€ 11.715.000	
Totaal kosten	€ 28.892.000	€ 37.362.000
Uitgifte bouwgronden	€ 36.348.000	€ 55.399.000
Overige opbrengsten	€ 3.487.000	€ 1.389.000
Totaal opbrengsten	€ 39.835.000	€ 56.788.000
Saldo boekwaarde jaarschijf 2020	€ -10.943.000	€ -19.426.000

Tabel: Mutatie jaarschijf 2020

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 1-1-2021) 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 1-1-2021	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			eind jaar
		kosten	opbrengsten	rente	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
Woningbouw								
53067 Oude Mars	€ 3.673.000	€ 8.651.000	€ 24.533.000	€ -1.523.000	€ -13.732.000	€ -9.615.000	winst	2038
19/197 Stadshagen I en II	€ -4.295.000	€ 25.088.000	€ 28.624.000	€ -1.191.000	€ -9.022.000	€ -7.834.000	winst	2029
53345 De Tippe	€ 14.655.000	€ 45.784.000	€ 77.113.000	€ -378.000	€ -17.052.000	€ -15.142.000	winst	2026
53347 Brecamp Noord	€ -500.000	€ 1.973.000	€ 4.825.000	€ -126.000	€ -3.478.000	€ -3.344.000	winst	2022
53359 Breezicht Noord	€ 6.689.000	€ 24.643.000	€ 41.273.000	€ -163.000	€ -10.104.000	€ -9.151.000	winst	2025
Subtotaal woningbouw	€ 20.222.000	€ 106.139.000	€ 176.368.000	€ 3.381.000	€ 53.388.000	€ 45.086.000	winst	
Bedrijventerreinen en kantoren								
53021 Hessenpoort	€ 55.748.000	€ 27.563.000	€ 164.953.000	€ -4.031.000	€ -85.673.000	€ -56.525.000	winst	2041
53355 Beers Stork locatie	€ 7.509.000	€ 833.000	€ 5.081.000	€ 398.000	€ 3.659.000	€ 3.314.000	verlies	2025
53363 Welnesslocatie Scholtensteeg	€ 597.000	€ 337.000	€ 1.000.000	€ 7.000	€ -59.000	€ -57.000	winst	2022
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 63.854.000	€ 28.733.000	€ 171.034.000	€ 3.626.000	€ 82.073.000	€ 53.268.000	winst	
Herstructurering								
53361 Voorsterpoort retail	€ 5.480.000	€ 1.429.000	€ 4.369.000	€ 182.000	€ 2.722.000	€ 2.564.000	verlies	2023
Subtotaal herstructurering	€ 5.480.000	€ 1.429.000	€ 4.369.000	€ 182.000	€ 2.722.000	€ 2.564.000	verlies	
Binnenkort af te sluiten								
53119 Kraanbolwerk	€ -832.000	€ 692.000	€ 114.000	€ -45.000	€ -299.000	€ -293.000	winst	2021
53133 Stinspoort	€ -90.000	€ 87.000	€ -	€ -2.000	€ -5.000	€ -4.000	winst	2021
53283 Langenhollerweg	€ 768.000	€ 39.000	€ 1.085.000	€ 9.000	€ -269.000	€ -264.000	winst	2021
53313 Geert Groottestraat	€ -1.067.000	€ 1.080.000	€ -	€ -14.000	€ -1.000	€ -1.000	winst	2021
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 109.000	€ 425.000	€ 1.022.000	€ -9.000	€ -497.000	€ -441.000	winst	2026
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 45.000	€ 171.000	€ 864.000	€ -8.000	€ -656.000	€ -631.000	winst	2022
53335 Wipstrikkerallee	€ 94.000	€ 31.000	€ 317.000	€ -3.000	€ -195.000	€ -187.000	winst	2022
53701 Kamperpoort	€ -1.132.000	€ 954.000	€ -	€ -58.000	€ -236.000	€ -227.000	winst	2022
Totaal af te sluiten complexen	€ 2.105.000	€ 3.479.000	€ 3.402.000	€ 130.000	€ 2.158.000	€ 2.048.000	winst	
Totaal MPV	€ 87.451.000	€ 139.780.000	€ 355.173.000	€ 6.955.000	€ 134.897.000	€ 97.838.000	winst	

Tabel: Exploitatieresultaat is van de grondexploitaties

Kernpunten:

1. Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 97,8 mln. positief.;
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 103,7 mln;
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 5,9 mln;
2. Vorig jaar was de winstverwachting op startwaarde € 71,9 mln. De winstverwachting neemt dus toe met € 25,9 mln., voor een overgroot deel veroorzaakt door het toevoegen van de grondexploitatie de Tippe en Breezicht Noord van € 24,3 mln;
3. Bij veel van de binnenkort af te sluiten complexen zal naar verwachting in 2021 of 2022 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 tweetal projecten in voorbereiding, waarvan verwacht wordt dat dit complexen met grondexploitatie gaan worden. Het betreft de projecten Hanzebad en de Stilohal (woningbouw). De voorbereidingskosten van de toekomstige grondexploitatie worden vooralsnog voorgefinancierd binnen het budget Incidentele Bestedingen. Voor de Hanzebadlocatie geldt dat tevens een claim is opgenomen ten laste van de Reserve Vastgoed. Deze voorbereidingskosten worden vanaf 2021 geactiveerd.

4.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2020 en de MPV 2021. De parameters en programmatische aanpassingen, zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2021, 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 2021 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

In exploitatie genomen gronden		Exploitatieresultaat			Effect
		MPV 2021	MPV 2020	Verschil	
Woningbouw					
53067	Oude Mars	€ -9.615.000	€ -9.171.000	€ -444.000	gunstiger
19/197	Stadshagen I en II	€ -7.834.000	€ -4.819.000	€ -3.015.000	gunstiger
53345	De Tippe	€ -15.142.000	€ 489.000	€ -15.631.000	gunstiger
53347	Breecamp Noord	€ -3.344.000	€ -4.358.000	€ 1.014.000	ongunstiger
53359	Breezicht	€ -9.151.000		€ -9.151.000	gunstiger
Subtotaal		€ -45.086.000	€ -17.859.000	€ -27.227.000	gunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten woningbouw

Oude Mars

Ten opzichte van de MPV 2020 is prognose voor Oude Mars met € 0,4 mln. gestegen naar € 9,6 mln. positief. Dit is ondanks een tussentijdse winstname van € 0,6 mln. met name te danken aan het aanpassen van de grondprijzen en in verkoop gaan van kavels in de Oude Mars in de tweede fase met € 1,0 mln.

Stadshagen

De grondexploitatie Stadshagen is uitgesplitst de deelgebieden Stadshagen (algemeen en Breezicht-zuid), Breecamp-Noord, Scholtensteeg-Noord, Breezicht-Noord en de Tippe.

Stadshagen I en II (inclusief Breezicht Zuid).

De grondexploitaties Stadshagen (algemeen) en Breezicht-zuid laten beiden positieve resultaten zien. Door de complexiteit van specifieke plandelen stijgen de plankosten met € 0,9 mln. De grondopbrengsten stijgen als uitkomst van de onderhandelingsresultaten met € 4,5 mln. Door gunstige aanbestedingsresultaten dalen de kosten van het bouw- en woonrijpmaken met € 2,1 mln. De overige kosten/parameters zijn € 0,6 mln. voordelig. In 2020 is € 3,3 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, stijgt het exploitatieresultaat met € 3,0 mln. (van € 4,8 mln. positief naar € 7,8 mln. positief).

De Tippe

De grondexploitatie Tippe is in september 2020 door de raad vastgesteld.

Breecamp Noord

De duurzaamheidsopgave voor Breecamp Noord gaat minder kosten dan verwacht, waardoor de kosten dalen met € 0,3 mln. De uitgifte van laatste vrije sector kavels vertraagd, daardoor stijgen de plankosten met € 0,2 mln. Daarentegen stijgen de grondopbrengsten voor de laatste vrije sector kavels met € 0,5 mln. In 2020 is € 1,6 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, daalt het exploitatieresultaat met € 1,0 mln. (van € 4,4 mln. positief naar € 3,4 mln. positief).

Breezicht

De grondexploitatie Breezicht-Noord is in september 2020 door de raad vastgesteld.

4.3.1 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat			Effect
	MPV 2021	MPV 2020	Verschil	
Bedrijventerreinen en kantoren				
53021 Hessenpoort	€ -56.525.000	€ -57.390.000	€ 865.000	ongunstiger
53355 Beers Stork locatie	€ 3.314.000	€ 3.560.000	€ -246.000	gunstiger
53363 Welnesslocatie Scholtensteeg	€ -57.000	€ -1.000	€ -56.000	gunstiger
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ -53.268.000	€ -53.831.000	€ 563.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten bedrijventerreinen

Hessenpoort

De prognose voor de grondexploitatie Hessenpoort zoals dit in de jaarrekening 2020 zal worden gepresenteerd heeft een postief resultaat van € 56,5 mln. Dat is een vermindering van € 0,9 mln. Er is echter een bedrag van € 2,6 mln. aanan tussentijdse winstname in 2020 genomen, waardoor per saldo de exploitatie verbetert. De uitgifte is iets achter gebleven bij de prognose, echter dit wordt in 2021 minimaal goedgemaakt. Het betreft een verschuiving van het jaar 2020 naar 2021. De volgende wijzigingen zijn aangebracht die op nominale waarde de volgende effecten hebben:

- De verwachte opbrengst is met € 1,7 mln. gestegen als gevolg van onderhandelingsresultaten en het bijstellen van de grondprijzen;
- De civieltechnische kosten zijn gestegen met € 0,6 mln. wat o.a. veroorzaakt wordt door het aanpassen van het prijspeil naar 1.1.2021;
- De fasering is aangepast aan de laatste prognoses;
- De planontwikkelingskosten nemen toe met € 0,4 mln. door o.a. de stijging van de uurtarieven (indexering).

Beers Stork locatie

In 2020 is de Veldbiezenweg aangelegd. De eerste uitgifte/uitname heeft in 2020 plaatsgevonden voor de realisatie van WRZV sporthal. De kosten voor het bouwrijpmaken stijgen licht met € 0,1 mln. Door o.a. inmeting van de uitgeefbare gronden stijgen de grondopbrengsten met € 0,4 mln. Het resultaat verbetert met € 0,3 mln. van € 3,6 mln. negatief naar € 3,3 mln. negatief.

Wellnesslocatie Scholtensteeg

Op 1 april 2019 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Wellnesslocatie Scholtensteeg geopend. In 2021 wordt het bestemmingsplan vastgesteld en zal de gronduitgifte plaatsvinden. De financiën zijn fractioneel gewijzigd ten opzicht van vorig jaar. Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 0,1 mln. positief.

4.3.2 Analyse resultaten herstructurering

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat			Effect
	MPV 2021	MPV 2020	Verschil	
Herstructurering				
53361 Voorsterpoort retail	€ 2.564.000	€ 2.541.000	€ 23.000	ongunstiger
Subtotaal herstructurering	€ 2.564.000	€ 2.541.000	€ 23.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten herstructurering

Voorsterpoort – retail

In 2020 is het bestemmingsplan opgesteld. De financiën zijn nagenoeg ongewijzigd ten opzicht van de opening van de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie is € 2,5 mln. negatief. Het risicoprofiel is door corona toegenomen.

4.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat			Effect
	MPV 2021	MPV 2020	Verschil	
53119 Kraanbolwerk	€ -293.000	€ -480.000	€ 187.000	ongunstiger
53133 Stinspoort	€ -4.000	€ -23.000	€ 19.000	ongunstiger
53283 Langenholterweg	€ -264.000	€ -215.000	€ -49.000	gunstiger
53313 Geert Grootestraat	€ -1.000	€ -1.000	€ -	neutraal
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ -441.000	€ -464.000	€ 23.000	ongunstiger
53323 Stadshagen I, fase 1	€ -631.000	€ -622.000	€ -9.000	gunstiger
53335 Wipstrikerallee	€ -187.000	€ -146.000	€ -41.000	gunstiger
53701 Kamperpoort	€ -227.000	€ -561.000	€ 334.000	ongunstiger
Totaal af te sluiten complexen	€ -2.048.000	€ -2.512.000	€ 464.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten binnenkort af te sluiten complexen

Kraanbolwerk

De MPV 2021 laat een vermindering van het geprognosticeerde resultaat zien van € 0,2 mln. Binnen de exploitatieberekening zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Tussentijdse winstname € 2,1 mln;
- Hogere subsidie-inkomsten in het kader van de IJssel Vecht Delta zorgen voor meeropbrengsten ter grootte van € 0,4 mln.;

- Dalende investeringen met € 1,5 mln;

Dit wordt met name veroorzaakt doordat de kosten voor het omleggen van de gasleiding, zinker evenals de traforuimte die niet voor rekening van de exploitatie € 0,4 mln. komen. Verder zijn er besparingen op het herstraten € 0,1 mln., de plankosten met € 0,3 mln., het bouwrijp maken met € 0,2 mln., de constructies met € 0,1 mln, het leefmilieu en verlichting met € 0,2 mln. Vrijval van de posten onvoorzien over de lagere investering en aanbestedingsvoordelen zorgen voor een afsluitende besparing van € 0,2 mln.

Stinspoort

Het resultaat van Stinspoort is ongunstiger geworden doordat er een winstneming heeft plaatsgevonden van afgerond € 61.000. Er waren door afwikkelingen van diverse werkzaamheden tal van aframingen op budgetten/opdrachten van € 44.000, waardoor het resultaat per saldo in 2020 is verbeterd.

Langenholterweg

Dit project heeft een koppeling (zoet/zuur) met het plan Geert Grootestraat. De overschotten van Geert Grootestraat worden ingezet op het plan Langenholterweg. In 2020 zijn twee gronduitgiften gerealiseerd. In 2021 wordt de laatste kavel verkocht. De mutaties zijn klein en de belangrijkste wijziging betreft lagere plankosten. In 2020 is € 0,1 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, stijgt het exploitatieresultaat met € 0,1 mln. (van € 0,2 mln. positief naar € 0,3 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 het stoppen van een optant voor een kavel is de fasering van het programma voor Bos en Buitenplaatsen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten gewijzigd. Door verkoop van een kavel in 2020 en het meevallende bouwrijpmaakkosten ter grootte van € 20.000, kon er een tussentijdse winstname kon worden genomen van € 45.000. Het geprognosticeerde resultaat daalt ten opzichte van de MPV 2020 met € 23.000 tot € 441.000 positief.

Stadshagen I, fase 1

De verkoop van de laatste voorzieningenkavel is vertraagd en zal naar verwachting in 2021 plaatsvinden. De kosten en opbrengsten zijn nagenoeg ongewijzigd. Het exploitatieresultaat blijft nagenoeg gelijk.

Wipstrikkerallee

Het plan Wipstrikkerallee betreft nog één voorzieningenkavel. In 2020 heeft initiatiefnemer aangegeven in 2021 de kavel af te willen nemen. Door perspectief van een vlotte afname dalen de plankosten met € 0,1 mln. In 2020 is € 0,1 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, blijft het exploitatieresultaat stabiel (0,2 mln. positief).

Kamperpoort

Het resultaat van de grondexploitatie Kamperpoort is, vanwege o.a. een tussentijdse winstneming van bijna € 1,2 mln., afgenomen met € 0,33 mln. Per saldo ontwikkeld de exploitatie zich in 2020 positief met € 0,87 mln. Er resteert nog een verwacht positief resultaat van € 0,2 mln. Als gevolg van gereedkoming van werkzaamheden in Kamperpoort zijn diverse budgetten alsmede risico's zoals bodemverontreiniging en sloop komen te vervallen. Met de oplevering van Katwolderplein Blok C is het gehele deelproject Katwolderplein in 2020 gerealiseerd. Na afronding van de resterende werkzaamheden kan naar verwachting de exploitatie in 2020 worden afgesloten.

4.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties

Stadshagen 1, vlek 13 – De Hoven

In 2020 is dit complex financieel afgesloten en is het resultaat ad. € 0,2 mln. afgedragen.

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 “balanstoeelichting” 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. In dat geval dient de grond feitelijk te worden afgeboekt. Vanaf de jaarrekening 2019 hanteren we, in vooroverleg met de accountant voor een tijdelijke voorziening waardevermindering, zodat waardeherstel mogelijk blijft. Dit wordt verder vormgegeven op basis van toekomstige te wijzigen wetgeving.

In 2020 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 Materiële vaste activa (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

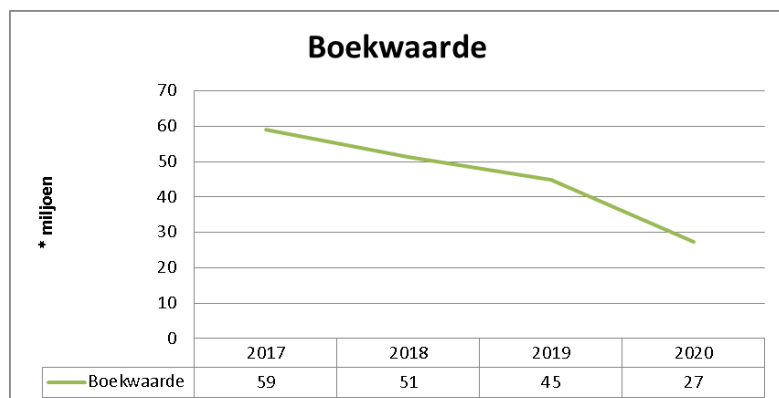
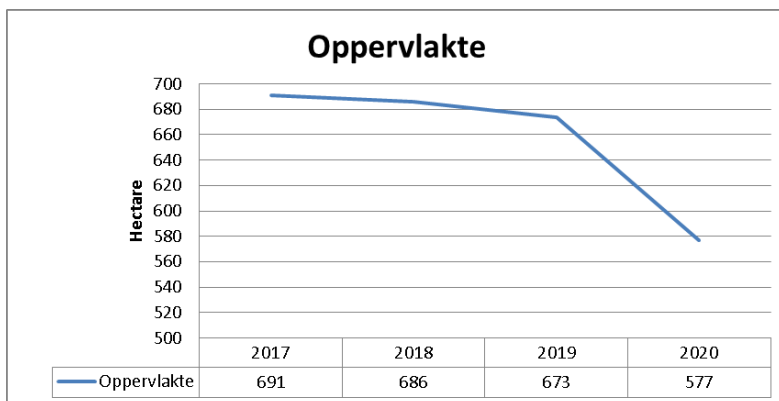
In de onderstaande tabel zijn de mutaties financieel weergegeven en is de boekwaarde per 31 december 2020 in de laatste kolom zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 01-01-2020			Mutaties 2020		Stand per 31-12-2020		
	boekwaarde	m²	bw per m²	in €	in m²	boekwaarde	m²	bw per m²
MVA gronden korte termijn								
warme gronden	€ 17.348.402	921.778	€ 18,82	€ 17.348.402-	921.778-	€ 0	-	
toekomstige exploitaties	€ 3.728.452	74.050	€ 50,35	€ 0-	537-	€ 3.728.452	73.513	€ 50,72
rubriek stellig voornemen	€ 470.790	58.508	€ 8,05	€ -	-	€ 470.790	58.508	€ 8,05
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 21.547.644	1.054.336	€ 20,44	€ 17.348.402-	922.315-	€ 4.199.242	132.021	€ 31,81
MVA gronden lange termijn								
Strategisch grondbezit	€ 23.312.502	5.682.201	€ 4,10	€ 80.919-	47.759-	€ 23.231.583	5.634.442	€ 4,12
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 23.312.502	5.682.201	€ 4,10	€ 80.919-	47.759-	€ 23.231.583	5.634.442	€ 4,12
Totaal MVA gronden	€ 44.860.146	€ 6.736.537	€ 6,66	€ 17.429.321-	970.074-	€ 27.430.825	5.766.463	€ 4,76

Tabel: Boekwaarde en mutatieoverzicht gronden Materiële Vaste Activa

De hoeveelheid gronden geadm-nistreerd onder de MVA heeft het afgelopen jaar een forse afname ondergaan (in 2020 van 674 ha naar 577 ha). De afname van zowel de oppervlakte als de boekwaarde wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het muteren van de gronden naar de geopende grondexploitaties de Tippe en Breezicht Noord. In de grafieken hiernaast is de afname in oppervlakte en het financiële verloop en van de boekwaarde van de afgelopen vier jaar in beeld gebracht.

Mede 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, zijnde de totale grondvoorraad, een (herijkte) strategie worden ontwikkeld.



5.1.1 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2020

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 het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) 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, welke in 2020 in exploitatie zijn genomen. 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. In 2020 hebben zich geen mutaties voorgedaan.

Stellig voornemen:

In 2017 zijn de grondexploitaties (restgrexten) Hanzeland en Oosterenk-Watersteeg afgesloten. Deze grondexploitaties hadden nog enkele bouwrijpe kavels. Deze gronden betreffen 3,3 hectare zonder boekwaarde. Deze gronden zijn in 2019 toegevoegd. Per 31.12.2020 bevat deze rubriek de gronden

voor Scholtensteeg-midden en de bouwrijpe kavels van de voormalige grondexploitaties. In 2020 hebben zich geen mutaties voorgedaan.

Strategisch grondbezit

De afname van het strategisch grondbezit met 4,8 ha bestaat voor 1,6 ha aan diverse mutaties van in- en uitname van gronden en voor 3,2 ha aan de verkoop van gronden.

Verkoop gronden	Mutatie 2020	
	m2	bedrag
Project Ruimte voor de Vecht	9.610	45.247
Landschap Overijssel	7.441	27.765
Inrichting natuurstroken Stadsbroek	14.772	7.907
Overige mutaties	238	-
	32.061	€ 80.919

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. Door de aangescherpte richtlijn van de BBV m.b.t. de waarderingsgrondslag per 31-12-2019 hebben we vorig jaar 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 gevalueerd.

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 deelgrondexploitaties 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.

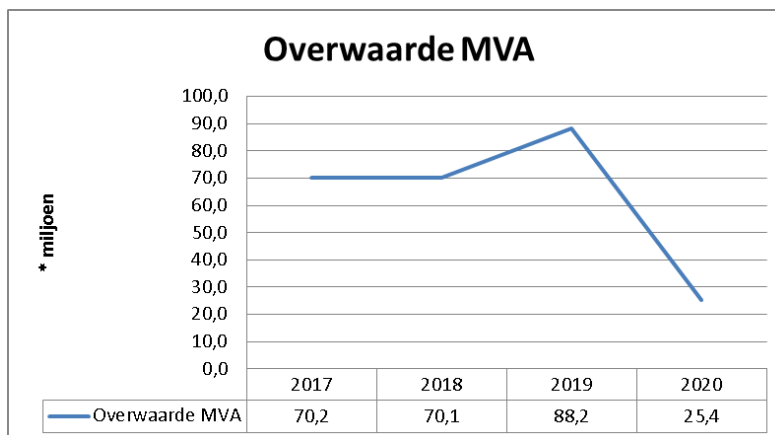
De huidige grondportefeuille, met het oog op toekomstige ontwikkeling, is vorig jaar hierop doorgelicht en dit zal wederom voor de MPV 2022 worden uitgevoerd..

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 31-12-2020		Waardering per 31-12-2020		Te treffen voorziening	Overwaarde mva
	boekwaarde	bw per m²	per m²	Totaal		
MVA gronden korte termijn						
warme gronden	€ 0					
toekomstige exploitaties	€ 3.728.452	€ 50,72	€ 137,56	€ 10.112.665	€ 191.346	€ 6.575.559
rubriek stellig voornemen	€ 470.790	€ 8,05	€ 103,45	€ 6.052.456	€ -	€ 5.581.666
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 4.199.242	€ 31,81	€ 122,44	€ 16.165.121	€ 191.346	€ 12.157.225
MVA gronden lange termijn						
Strategisch grondbezit	€ 23.231.583	€ 4,12	€ 4,66	€ 26.283.307	€ 10.235.979	€ 13.287.703
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 23.231.583	€ 4,12	€ 4,66	€ 26.283.307	€ 10.235.979	€ 13.287.703
Totaal MVA gronden	€ 27.430.825	€ 4,76	€ 7,36	€ 42.448.427	€ 10.427.326	€ 25.444.928

De overwaarde binnen de MVA per 1-1-2020 was € 88,2 mln. De overwaarde van de uitnames (warme gronden) gedurende het jaar 2020 naar de grondexploitatie hadden een totale waarde (marktwaarde hoger dan de boekwaarde) van € 62,4 mln.:

Het strategisch grondbezit wordt elke twee jaar getaxeerd. Dit jaar heeft de voorziening en de overwaarde dan ook nagenoeg geen mutatie ondergaan.



5.2.1 Mutatie Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2020

De voorziening van de totale voorraad gronden is per peildatum 31-12-2019 opnieuw extern getaxeerd (taxatie eens per 2 jaar) en gemuteerd naar totaal € 10,4 mln. De voorziening heeft nagenoeg geen mutatie ondergaan aangezien de verkopen in 2020 niet onderhevig waren met een voorziening.

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 voor de MPV 2020 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 vorig jaar niet geleid tot een neerwaartse bijstelling van de waarde. Voor de MPV 2022 laten we dit opnieuw waarderen.

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 grondexploitatie 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).

Vanaf de MPV 2021 wordt paragraaf 5.4 en 5.5 inhoudelijk niet meer toegelicht aangezien ze binnen de begroting worden verantwoord. Vanaf de MPV 2022 komen de paragrafen in dit rapport te vervallen.

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 2020

Het positief saldo van de Reserve Vastgoed per 31 december 2020 is € 12,8 mln. positief. De onderstaande opsomming geeft inzicht in de wijze waarop het bedrag is opgebouwd.

Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2020	€ 1.053.000
Tussentijdse winstafrachten vanuit grondexploitaties	€ 11.714.000
Afsluiten grondexploitaties	€ 246.000
Afname voorziening Vastgoed	€ 858.000
Saldo lopende rekening	€ 380.000
Bestedingsvoornemens, claims, voorgenomen storting	€ 1.433.000-
Saldo reserve Vastgoed per 31 december 2020	€ 12.818.000

Tabel: Saldo Reserve Vastgoed

Kernpunten:

1. Er is in elf complexen een tussentijdse winstname geweest met een totaalbedrag van € 11,7 mln.;
2. Een complex is afgesloten met een resultaat van € 0,2 mln;
3. De benodigde voorziening Vastgoed neemt af met € 0,9 mln. waardoor een storting ten gunste van de Reserve Vastgoed plaatsvindt van € 0,9 mln;

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 éénzijdig 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 2021, 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.

RESULTATEN MPV	
(bedragen x € miljoen)	
<i>MPV 2018 + MPV 2019 + MPV 2020</i>	
Afdracht algemene concernreserve	47.11
<i>MPV 2021</i>	
Winstname MPV 2021 (jaarrekening 2020)	11.72
Totale Afdracht algemene concernreserve	12.82
<i>Toekomstige MPV's</i>	
Resultaat	97.84
Toekomstige grondexploitaties	n.n.b.



VERWACHTE TUSSENTIJDSE WINSTNAME	
(bedragen x € miljoen, bandbreedte)	
Tussentijdse winstname MPV 2022	13,5 en 18,0
Tussentijdse winstname MPV 2023	12,0 en 16,0
Tussentijdse winstname MPV 2024	10,0 en 13,5
Tussentijdse winstname MPV 2025	8,5 en 11,5

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 2020 is er een bedrag aan voorzieningen nodig van € 16,3 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hieronder weergegeven.

Te treffen voorzieningen	MPV 2021	MPV 2020
In exploitatie genomen gronden	€ 5.878.000	€ 6.590.000
Voorziening MVA	€ 10.427.000	€ 10.441.000
Overige toekomstige exploitaties/onttrekking res VP		
Totaal te treffen voorziening	€ 16.305.000	€ 17.031.000
Stand per 31-12-2020, incl. rentetoevoeging	€ 17.163.000	
Storting in reserve Vastgoed	€ 858.000-	

Tabel: Voorziening Vastgoed per 31.12.2020

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 € 5,9 mln. is opgebouwd.

Complexen met een voorziening		MPV 2021	MPV 2020
53345	De Tippe	€ -	€ 489.000
53355	Beers Stork locatie	€ 3.314.000	€ 3.560.000
53361	Voorsterpoort retail	€ 2.564.000	€ 2.541.000
Totaal		€ 5.878.000	€ 6.590.000

Tabel: Complexen met een voorziening per 31.12.2020

- a. Bij de Tippe is de voorziening komen te vervallen aangezien de boekwaarde is overgeheveld naar de vastgestelde grondexploitatie;
- b. De Raad heeft het complex Voorsterpoort retail in 2019 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 2020 wordt er € 0,9 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 2021.

Het beeld van het totale gewogen risicoprofiel, met een totaalbedrag van ca. € 23,9 mln., als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit, ziet er als volgt uit:

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2021	MPV 2020
Economische risico's	€ 13.810.000	€ 4.800.000
Projectgebonden risico's	€ 10.046.000	€ 9.759.000
- Rood	€ 911.000	€ 2.817.000
- Oranje	€ 8.759.000	€ 5.917.000
- Groen	€ 376.000	€ 1.025.000
Totaal	€ 23.856.000	€ 14.559.000

Tabel: Totaal overzicht risico's MPV 2021 en MPV 2020

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	€ 1.215.000	75%	€ 911.000
Oranje	€ 17.518.000	50%	€ 8.759.000
Groen	€ 1.502.000	25%	€ 376.000
Totaal	€ 20.235.000		€ 10.046.000

Tabel: Overzicht projectgebonden risico's MPV 2021

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten (periode van vier jaar) doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 20,2 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 0,5 mln. toegevoegd. Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 10,0 mln. (In 2020 was dit € 9,8 mln.);
2. De mutatie t.o.v. 2020 van € 0,2 mln. hoger wordt met name veroorzaakt door een verschuiving in het risicoprofiel van Stadshagen, waarbij de risico's in de Tippe en Breezicht Noord voor het eerst worden opgevoerd en de verlaging van de risico's in het bestaande plangebied van Stadshagen;
3. In de tabel hieronder zijn de mutaties van de gewogen risicobedragen per project in beeld gebracht.

Gewogen risico's		MPV 2021		MPV 2020		Vershil
19/197	Stadshagen	€	936.000	€	4.338.000	€ 3.402.000-
53345	De Tippe	€	3.663.000	€	-	€ 3.663.000
53359	Breezicht	€	1.192.000	€	-	€ 1.192.000
53361	Voorsterpoort retail	€	1.585.000	€	1.593.000	€ 8.000-
53021	Hessenpoort I en II	€	807.000	€	929.000	€ 122.000-
53355	Beers/Stork	€	780.000	€	925.000	€ 145.000-
53321	Bos en Buitenplaatsen	€	314.000	€	794.000	€ 480.000-
53067	Oude Mars	€	475.000	€	437.000	€ 38.000
53347	Breecamp Noord	€	18.000	€	300.000	€ 282.000-
53119	Kraanbolwerk	€	135.000	€	294.000	€ 159.000-
53313	Langenholterweg/Geert Grootestraat	€	9.000	€	67.000	€ 58.000-
53701	Kamperpoort	€	41.000	€	83.000	€ 42.000-
53363	Welneslocatie Scholtensteeg	€	93.000	€	-	€ 93.000
Totaal		€	10.048.000	€	9.760.000	€ 288.000

Tabel: gewogen risico's per 31.12.2020

Hieronder worden de grootste risicomutaties binnen de projecten kort toegelicht:

- **Stadshagen (inclusief Breecamp Noord):**
De belangrijkste afname van de risico's worden veroorzaakt door de verbeterde marktomstandigheden voor de woonwerkkavels Scholtensteeg en doordat de status van het plan wijzigt van uitvoering naar realisatie.
- **Scholtensteeg-Noord (wellness):**
Het belangrijkste toename van de risico's worden veroorzaakt door onzekerheid over tijdige realisatie van nutsvoorzieningen.
- **De Tippe en Breezicht**
Beide projecten hebben besluitvorming in de Raad gehad in september 2020 en worden voor het eerst in de portefeuille opgenomen.
- **Voorsterpoort retail:**
De risico's van de exploitatie Voorsterpoort retail zijn netto gelijk. Het risico van de hoge boekwaarde is afgeraamd, omdat de grondexploitatie in 2019 is geopend, en in 2021 is een risicopost opgevoerd voor de gevolgen van corona.
- **Hessenpoort:**
Geen noemenswaardige veranderingen in het risicoprofiel
- **Beers Stork locatie:**
De risico's voor aanvullende infrastructuur zijn naar beneden bijgesteld.
- **Bos en Buitenplaatsen**
Ten opzichte van de MPV 2020 zijn de risico's nominaal gedaald met € 930.000, en gewogen gedaald met € 480.000. Dit wordt veroorzaakt door het verkopen van een kavel waardoor de boekwaarde, het marktrisico van deze specifieke kavels inclusief vertragingsrisico lager wordt.
- **Oude Mars:**
Ten opzichte van de MPV 2020 zijn de risico ten aanzien van wateroverlast, en afzetrisico met € 76.000 gestegen. (gewogen is dit € 38.000).
- **Kraanbolwerk:**
Ten opzichte van de MPV 2020 zijn de risico's nominaal met € 0,3 mln. (gewogen € 159.000) gedaald. Dit wordt met name veroorzaakt doordat het risico t.a.v. verzakken van de damwand van de Friesewal nagenoeg nihil geworden is. Tevens is het risico van schade door het bouwverkeer is verkleind

- **Kamperpoort:**
Het risico is licht gedaald omdat door vordering van het project bepaalde risico's zich niet meer zullen voordoen.

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 2021	MPV 2020	Vershil
Programma	€ 2.072.000	€ 2.494.000	€ 422.000-
Kostenstijging	€ 2.765.000	€ 1.159.000	€ 1.606.000
Opbrengstendaling	€ 8.973.000	€ 1.147.000	€ 7.826.000
Rente	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 13.810.000	€ 4.800.000	€ 9.010.000

Tabel: Overzicht economische risico's MPV 2021

De variabelen "risico" en de "kans" om het risicobedrag van de economische risico's te bepalen zijn vastgesteld binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2021. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is bovenstaand weergegeven. Het totale economische risico is € 13,8 mln. en daarmee hoger dan van vorig jaar. Het verschil wordt met name veroorzaakt door enerzijds het anticiperen op een mogelijke opbrengstendaling en anderzijds door het toevoegen van de grondexploitaties Breezicht Noord en de Tippe. Daarbij is zowel de berekening (de basis voor het ongewogen risico) als het risico van optreden (de kans naar 50%) aangepast.

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 2021	MPV 2020
Economische risico's (rood) 75%	€ 13.810.000	€ 4.800.000
Projectgebonden risico's	€ 10.046.000	€ 9.758.000
Totaal risicobedrag	€ 23.856.000	€ 14.558.000

Tabel: Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2021

De economische risico's zijn berekend op € 13,8 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 10,0 mln. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt hiermee uit op € 23,9 mln. en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2019. Ten opzichte van de MPV 2020 (Jaarrekening 2019) stijgt de benodigde weerstandscapaciteit met € 9,3 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 de oplossingsrichtingen rond de stikstofproblematiek en de

³ Raadsbesluit "Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2018", 11 november 2018

marktprognoses bij een economisch herstel na COVID. 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 € 12,8 mln., zie de tabel onder paragraaf 6.1.1;
2. Alle gewogen projectgebonden en gewogen economische risico's, totaal € 23,9 mln. (voor de 1^e vier jaar) zijn ten opzichte van de MPV 2020 met € 9,3 mln. gestegen.

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