

Beslisnota voor de raad

Datum 29 maart 2021

Openbaar

Onderwerp Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2021
Versienummer 1

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

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.5 We ondersteunen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad door middel van actief of faciliterend grondbeleid
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van
Bijlagen 1. MPV 2021

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Vervroegd winst te nemen binnen de complexen voor een totaalbedrag ad € 11.715.370 en ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
2. De voorziening Vastgoed te verlagen met een bedrag van € 857.778;
3. De gepresenteerde grondexploitaties vast te stellen en de budgetten voor de 1^e jaarschijf;
4. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad € 13.810.000 en voor de projectgebonden risico's ad € 10.046.000, in totaal € 23.856.000;
5. Conform de BBV notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van juli 2019 de aanpassingen ten aanzien van tussentijdse winstnemingen binnen grondexploitaties te verwerken binnen de MPV 2021;
6. Het complex Stadshagen vlek 13 af te sluiten en het positief saldo ad € 245.750 ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
7. Kennis te nemen van het opnemen in de MPV portefeuille van de nieuwe grondexploitaties de Tippe en Breezicht Noord, op basis van het raadsbesluit van 7 en 28 september 2020;
8. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2021 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2020 ad € 12.818.990 voordelig conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve;
9. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste Berap 2021 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vaststellen op € 23.856.000;
10. Kennis te nemen van de reeds lopende langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze, met de kennis van de huidige geprognosticeerde resultaten, als zodanig te handhaven;
11. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Datum 29 maart 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De MPV 2021 staat er financieel goed voor. De resultaten van de in uitvoering zijnde grondexploitaties verbeteren, het afdragen van de tussentijdse winst is in 2020 naar verwachting en de winst vooruitzichten op de korte termijn (periode 2022 – 2025) zijn prima, wat mede wordt veroorzaakt door de nieuwe grondexploitaties de Tippe en Breezicht Noord die in september 2020 zijn vastgesteld. Echter, hierdoor zijn we wel door onze voorraad warme bouwgrond heen, waardoor de positieve resultaten op de langere termijn sterk reduceren..

Het herstel van de vastgoedportefeuille zet zich sinds 2016 verder door. De kansen om de geprognosticeerde resultaten ook daadwerkelijk te realiseren zijn nog steeds goed en de (economische) risico's zijn beheersbaar. Dit komt tot uiting in de exploitatieresultaten, het weerstandsvermogen en de afdracht aan tussentijdse winstneming. Er zit al meerdere jaren een ongekennde spanning op de Zwolse vastgoedmarkt. De sterke behoefte aan (betaalbare) woningbouw en de ambities om het gebied van duurzaamheid zijn fors, zeker in relatie tot nog te maken keuzes en de financiering ervan.

De ambitie om de woningbouwproductie binnen de gemeentegrens de aankomende jaren te versnellen kan, in combinatie met een mogelijke te grote stapeling van doelstellingen en ambities, daardoor juist op onderdelen vertragend gaan werken. Een scherpe en duidelijke koers en prioritering is hierbij gewenst.

De wettelijke notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van de commissie BBV d.d. juli 2019 (Besluit Begroting Verantwoording) is ons kader en dit heeft in 2020 niet geleid tot nieuwe aanpassingen. Het tussentijds winst nemen in grondexploitaties heeft, conform verwachting, wederom bijgedragen aan een aanzienlijke financiële storting in de Algemene Concernreserve.

De resultaten zijn uitstekend binnen de exploitaties. De opbrengsten zijn boven verwachting en enkele budgetten en risico's vallen vrij, met name van een aantal exploitaties die in een afrondende fase zitten zoals Kraanbolwerk en Kamperpoort. Door de overspannen woningmarkt in Zwolle heeft de COVID pandemie op dit moment nog geen (financiële) schade aangericht binnen de in uitvoering zijnde exploitaties, maar realisme en monitoring blijft geboden. Middels een separate informatienota bent u als raad reeds hiervan onlangs op de hoogte gebracht. De beheersing op de lopende risico's blijft een aandachtspunt, zowel de overkoepelende economische- als de projectgebonden risico's. Bij het vaststellen van de nota van uitgangspunten 2021 heeft de raad tot de aanscherping van de economische risico's besloten. Daarbij is met name het risico van een opbrengstendaling hoger ingeschat aangezien er een mogelijke correctie op de grondwaarde ontwikkeling kan gaan plaatsvinden, met name eind 2021 en 2022. Aan het einde van het 1^e kwartaal 2021 is hier nog geheel geen sprake van, integendeel zelfs. Het economisch herstel zal naar verwachting vanaf 2022 op gaan treden, echter de vastgoedbranche heeft altijd te maken met enige vertragingseffecten aangezien er sprake is van contracten met een doorlooptijd. Ook de stikstofproblematiek kan zijn weerslag krijgen op de vastgoedmarkt. Het resultaat is dat het financiële risico aan het einde van 2020 (projectgebonden en economische risico) met € 9,3 mln. gestegen is ten opzichte van vorig jaar (boekjaar 2019), wat mede komt door de in 2020 opgevoerde projectgebonden risico's van de projecten de Tippe en Breezicht Noord.

Datum 29 maart 2021

Verder zien we bij de analyse op hoofdlijnen over het boekjaar 2020 dat de prognose en de werkelijke cijfers dicht bij elkaar komen met respectievelijk 77% van de investeringen en 70% van de opbrengsten. Dat betekent dat het managen op tijd, organisatie en geld van de projecten positieve data laten zien. De investeringen en opbrengsten die dan nog verschuiven in de tijd, verschuiven vooral naar het eerstvolgende uitvoeringsjaar 2021. In 2020 is 77% (was 57% in 2019) van de geprognosticeerde investeringen met in totaal € 28,9 mln. gerealiseerd. Dat geldt overigens ook voor de opbrengsten, daarvan is € 39,8 mln. (70% van de prognose) gerealiseerd (was 64% in 2019). De boekwaarde neemt in 2020 binnen de projecten dus nog toe met een saldo van circa € 10,0 mln., wat met name wordt veroorzaakt door het in exploitatie nemen van de Tippe en Breezicht Noord met een boekwaarde van € 21,3 mln. (inbrengwaarde van de gronden). De aandacht voor de cash flow zal zich, in vergelijking met vorig jaar, de aankomende jaren specifiek moeten gaan richten op de opbrengsten, want met € 355,2 mln. heeft het een factor 2,5 : 1 heeft ten opzichte van de nog te realiseren € 139,8 mln. aan investeringen.

Het bedrijfsresultaat van Vastgoed, dat met name gerealiseerd wordt als gevolg van (tussentijdse) winstneming, kan worden ingedeeld in twee periodes. De tussentijdse winstneming zoals gemeld bij de MPV van 2020 van € 14,6 mln. zet zich dit jaar door met een afdracht bij de MPV 2021 van € 11,7 mln. Dergelijke bedragen aan tussentijdse winstneming kunnen we naar verwachting nog drie tot vier jaar (tot en met 2024) volhouden met een gemiddelde te verwachten jaarlijkse incidentele afdracht wat zich beweegt tussen de € 8,5 mln. en € 18,0 mln. (zie de tabel prognose toekomstige winstneming bij paragraaf 6.1 uit de MPV 2021). Uitgaande van de vierjaarstermijn (college- en raadsperiode) kan er vanuit de Reserve Vastgoed naar verwachting sprake zijn van een storting aan de Algemene Concernreserve van tussen de € 45 en € 60 mln. Het betreft een bandbreedte, want in deze onzekere tijden is het ver vooruit kijken extra risicovol. De cijfers moeten dan ook gelezen worden als een richting/indicatie voor de aankomende collegeperiode /jaren.

In de periode daarna, vanaf het vijfde jaar, resteert nog circa 40% van het geprognosticeerde resultaat aangezien circa 60% van het verwachte positieve resultaat aan tussentijdse winst dan reeds (het 1^e tot en met 4^e jaar) is genomen. Vanaf 2025 resteren dan nog de langlopende exploitaties Hessenpoort (eindjaar 2041) en Oude Mars (eindjaar 2038) en de afronding van Stadshagen (eindjaar 2029). De jaarlijkse tussentijdse winstafdracht zakt dan ver terug naar enkele miljoenen per jaar, met name veroorzaakt door de lange looptijd van de beide exploitaties Oude Mars en Hessenpoort.

Opgemerkt moet worden dat door het implementeren van extra gemeentelijke ambities in de huidige vastgoed portefeuille en bij mogelijke toekomstige (nieuwe) ontwikkelingen, dat van invloed zal zijn op de toekomstige jaarresultaten van de vastgoed portefeuille, waardoor de tussentijdse winstafdracht sterk afneemt.

Op 18 januari 2021 heeft de raad het besluit (nr. 14) genomen over de nota van uitgangspunten MPV 2021, waarbij de kaders zijn vastgesteld als basis voor de MPV 2021. Voor de analyse van alle resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde MPV 2021 die in hoofdlijnen de volgende opbouw kent:

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

Datum 29 maart 2021

Beoogd effect

De voorliggende MPV 2021 geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid/werkwijze weer binnen het economische klimaat. Twee keer per jaar tekenen we de resultaten op van de op dat moment vastgelegde planningen en overige uitgangspunten. Tegelijkertijd geeft de MPV 2021 een financiële doorkijk naar de toekomst van de huidige vastgoedportefeuille. We volgen de ontwikkelingen in de vastgoedbranche en voeren wijzigingen door van wettelijke regelgeving. De rapportage en uitkomsten van de MPV 2021 lopen mee in de planning van de beleidscyclus. Het bedrijfsresultaat is in totaal € 12,8 mln. en opgebouwd uit een (tussentijdse) winstname van € 11,7 mln., het afsluiten van een project met een saldo van € 0,2 mln. positief en de afname van voorzieningen ad € 0,9 mln. positief.

Het totale risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar is financieel met ca. € 9,3 mln. toegenomen. Het totale risicoprofiel van € 23,9 mln. wordt volledig gedekt vanuit het weerstandsvermogen.

Argumenten

- *Tussentijdse winstname complexen*

Conform de vigerende richtlijnen rondom het tussentijds winst nemen in complexen zijn alle projecten na de herziening doorgerekend. Op basis van de vastgestelde Percentage Of Completion (POC) methode zijn de winstberekeningen gemaakt. In het rapport MPV 2021 is in paragraaf 3.2 de winstname per complex weergegeven. Er zijn dit jaar elf complexen die in aanmerking komen voor winstneming met een totaalbedrag van € 11.715.370.

- *Gevormde voorziening Vastgoed*

De hoogte van de voorziening per 31-12-2020 bedroeg € 16.305.242, wat € 857.778 lager is dan vorig jaar. Door de gewijzigde BBV-regelgeving rondom de waardering van de voorraad gronden laten we elke twee jaar de gehele portefeuille extern taxeren. Dit heeft vorig jaar plaatsgevonden. De voorziening op onze totale voorraad gronden (MVA) is nagenoeg gelijk gebleven. Daarnaast is de voorziening van de Tippe komen te vervallen aangezien de kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie. De tekort grondexploitatie Beers Stork is gemuteerd en de voorziening is naar beneden bijgesteld. Een verdere toelichting is in paragraaf 6.2 van het rapport MPV 2021 weergegeven.

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

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

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

Voor de risicovolle projecten worden de projectrisico's middels een vastgesteld format jaarlijks bepaald en gewogen. De risicoprofielen van alle projecten krijgen twee keer per jaar een update, waarin de laatste inzichten worden verwerkt en met beheersmaatregelen worden gemanaged. Alle projecten in de MPV 2021 zijn onderworpen met een risicoanalyse en hiervan wordt in de voortgangsrapportage projecten (VP) inhoudelijk verslag gedaan. Financieel loopt het risicoprofiel van de projecten wel mee in de beoordeling van het weerstandsvermogen. Projectmatig is er een verbinding tussen het

Datum 29 maart 2021

exploitatieresultaat en bijbehorend risicoprofiel en de mutaties zodat we het financiële verloop in de tijd kunnen volgen. Daarom wordt er ook inhoudelijk op hoofdlijnen over gerapporteerd om een integraal financieel beeld te scheppen bij de MPV. De economische risico's worden berekend over de getotaliseerde cijfers van de MPV, dit conform besluitvorming over de parameters in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV. De economische en projectgebonden gewogen risico's over de 1e vier jaar bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Dit betreft het algemeen gehanteerde beleid, zoals vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

De risico's die betrekking hebben op complexen die een langere looptijd hebben zijn specifiek in beeld gebracht en gecorrigeerd op de berekende winstneming. Dit is gebeurd om de harmonisering in stand te houden tussen het projectresultaat en de bijbehorende risico's. Alle complexen worden jaarlijks onderworpen aan de beoordeling van tussentijdse winstneming.

- *BBV verplicht het hanteren van tussentijds winstnemen (POC-methode) binnen grondexploitaties*

Bij een elftal grondexploitaties is er sprake van het tussentijds winstnemen (+ en -), dit conform de uitleg uit de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de commissie BBV, zoals door de raad is vastgesteld bij de Nota van Uitgangspunten 2020.

In de MPV 2021 zijn de mutaties in de winstnemingen als gevolg van de bovenstaande regelgeving verwerkt. Zie hiervoor paragraaf 3.2 van de MPV 2021.

- *Resultaat afgesloten complex*

In 2020 is het project Stadshagen vlek 13 afgesloten met een positief resultaat van in totaal € 245.750. Het resultaat komt ten gunste van het jaarresultaat van Vastgoed.

- *De Tippe en Breezicht Noord in uitvoering*

Met het raadsbesluit van 7 en 28 september 2020 zijn de grondexploitaties geopend en zijn de 92,2 ha aan ruwe bouwgronden vanuit de Materiële Vaste Activa (MVA) ingebracht tegen de boekwaarde van € 17,3 mln.. Met het inbrengen van de grond in de grondexploitatie resteert er geen warme grond meer binnen de MVA. Het positieve resultaat van de grondexploitaties de Tippe (€ 15,1 mln. positief) en Breezicht Noord (€ 9,2 mln. positief) met bijbehorende projectgebonden risicoprofiel (de Tippe € 3,7 mln. en Breezicht Noord € 1,2 mln.) wordt in de MPV als zelfstandig resultaat gepresenteerd.

- *De reserve vastgoed is de lopende rekening van Vastgoed*

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

De stand van de reserve Vastgoed (jaarresultaat) per 31 december 2020 is € 12,82 mln. positief. Het overschot wordt conform vastgesteld beleid toegevoegd aan de Algemene Concernreserve. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- | | |
|--|------------------------|
| • Tussentijdse winstneming (elf complexen) | € 11,71 mln. positief; |
| • Afsluiten complex | € 0,25 mln. positief; |
| • Afname voorziening Vastgoed | € 0,86 mln. positief; |

Deze bedragen zijn herleidbaar in het overzicht van de stortingen en onttrekkingen van de Reserve Vastgoed in hoofdstuk 6 van de MPV. In paragraaf 6.1.1. van het rapport MPV 2021 is de ontwikkeling van de reserve toegelicht.

Datum 29 maart 2021

- *Weerstandvermogen*

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. De regels omtrent de risicosystematiek zijn vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandvermogen 2018. Tegenover de risico's die zich voor kunnen doen moet een minimale dekking aanwezig zijn. Dit wordt weergegeven in het weerstandvermogen. Het beleid voor het weerstandvermogen gaat uit van de begrippen vereiste weerstandscapaciteit en aanwezige weerstandscapaciteit. Het weerstandvermogen voor de risico's van Vastgoed wordt gevormd vanuit de Algemene Concernreserve. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in de Nota Risicomanagement en Weerstandvermogen. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt uit op € 23.856.000 en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandvermogen en risico's van de jaarrekening 2020. Ten opzichte van de MPV 2020 (Jaarrekening 2019) stijgt de benodigde weerstandscapaciteit met € 9,3 mln.

- *Langjarige grondexploitaties*

De BBV richtlijnen kunnen consequenties hebben voor de langlopende grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars. Dit analyseren we jaarlijks op basis van aanbevelingen en/of wetgeving en de motivering laten we door u bekrachtigen. In zowel de MPV als in de nota van uitgangspunten komt dit jaarlijks aan de orde. Nu de herziening van de grondexploitaties heeft plaatsgevonden, kunnen we stellen dat beide projecten binnen een periode van 10 jaar winstgevend worden (Oude Mars in 2027 en Hessenpoort in 2030). Hierbij is in beide exploitaties rekening gehouden met de tussentijdse winstneming 2020 en alle reeds gerealiseerde en nog te realiseren (binnen 10 jaar) investeringen. Een toelichting is terug te lezen in paragraaf 3.1 van de MPV 2021 en in eerdere besluitvorming van de Nota van Uitgangspunten en MPV'S.

Recente ontwikkelingen

- *Rente in de grondexploitaties*

De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties is vastgesteld op 1,30%, gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen en vastgesteld in de begroting 2021. Dit was vorig jaar 1,45%. Binnen de grondexploitaties laten vooral de projecten, met een waarbij meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan kosten (op termijn), hierdoor een negatief resultaat op dit onderdeel zien.

- *Waardering gronden Materiële Vaste Activa*

De gronden met het voornemen tot ontwikkeling laten we om de twee jaar extern taxeren. In verband met de aangescherpte richtlijnen uit de BBV hebben we voor de jaarrekening 2019 de gehele grondportefeuille (MVA) laten taxeren op marktwaarde. Zoals in de nota van uitgangspunten reeds is toegelicht zijn al onze gronden marktconform, dat wil zeggen dat de marktwaarde overeenkomt met de bestemming. Er is hiervoor reeds een voorziening getroffen van € 10,4 mln., die door enkele geringe mutaties naar beneden kan worden bijgesteld tot een bedrag van € 10.427.000. Zie hiervoor paragraaf 5.2 van de MPV 2021.

- *Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties*

Het totale resultaat van alle exploitaties verbeterd vanaf 2016 jaarlijks. Er heeft een tussentijdse winstneming van € 11,71 mln. plaatsgevonden en dat is ten laste van de individuele complexen gebracht. De winstneming over 2020 komt in het exploitatieresultaat tot uiting en wordt projectmatig toegelicht. Indien de cijfers van de in uitvoering zijnde exploitaties ten opzichte van vorig jaar naast

Datum 29 maart 2021

elkaar worden gezet, uitgezonderd de in 2020 vastgestelde grondexploitaties de Tippe en Breezicht Noord, zien we een verbeterde prognose van het totaal resultaat van circa € 12,66 mln. Dit is inclusief de waarde correctie van één jaar. De woningbouwprojecten Oude Mars, Kraanbolwerk, Kamperpoort en Stadshagen (met zijn deexploitaties) en het bedrijventerrein Hessenpoort laten gunstige resultaten zien.

De balans slaat dus positief door, zowel door betere resultaten in 2020 als door een positievere prognose voor de toekomst (kaders uit de Nota van Uitgangspunten 2021). De totale prognose van de winstverwachting van alle exploitaties tezamen neemt toe met € 26,2 mln., wat vooral te maken heeft met de vastgestelde grondexploitaties Breezicht Noord en de Tippe. Zie paragraaf 4.2 en 4.3 voor de resultaten en analyse binnen de projecten.

- **Ontwikkeling Reserve Vastgoed**

De komende jaren wordt verwacht dat een aantal projecten zal worden afgesloten waar een winst op te verwachten is. Tevens zal tussentijdse winstneming op de projecten plaatsvinden. Jaarlijks wordt een berekening uitgevoerd binnen alle lopende complexen om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstneming, conform de richtlijn van de BBV, zijnde het realisatiebeginsel (percentage of completion method POC). 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 winstneming binnen de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. De bandbreedte van de tussentijdse winstneming beweegt zich de aankomende vier jaar tussen de € 44 en € 59 mln. Zie paragraaf 6.1.2 van de MPV 2021 voor een nadere onderbouwing.

Risico's

In hoofdstuk 7 van de MPV 2021 wordt aandacht gegeven aan de risico's en onzekerheden rondom de grondexploitaties en het (mogelijke) financiële effect hiervan op het weerstandsvermogen en de reserves. Het financiële effect zal worden opgenomen in de toelichting op de grondexploitaties in de jaarrekening. Nadere onderbouwing van de mutaties maakt hier onderdeel van uit.

Een nadere inhoudelijke toelichting van de risico's binnen de grondexploitaties is opgenomen in de Voortgangsrapportage Projecten (VP).

Financiën

Met besluitpunt 8 kan er sprake zijn van een storting in de Algemene Concernreserve. De hoogte hiervan is afhankelijk van de uitkomsten van dit besluitpunt. De storting van € 12.818.990 uit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve vindt conform de algemene gedragslijn reeds bij de jaarrekening plaats en is dan ook onderdeel van het totale resultaat van de Gemeente Zwolle.

Communicatie

Deze MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2021.

Vervolg

De resultaten van de MPV 2021 worden verwerkt in de jaarrekening 2020.

Openbaarheid

Dit voorstel en bijbehorende MPV 2021 zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Datum 29 maart 2021

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom