

Zwolle



Meerjaren Prognose Vastgoed 2022

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 2022	4
3 WET- EN REGELGEVING BBV	6
3.1 10 JAARSTERMIJN GRONDEXPLOITATIES	6
3.2 TUSSENTIJDSE WINSTNAME MPV 2022	6
4 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES	7
4.1 COMPLEXEN	7
4.1.1 In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)	7
4.1.2 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)	7
4.1.3 Toekomstige exploitaties	7
4.1.4 Afgesloten complexen	7
4.2 FINANCIËEL RESULTAAT COMPLEXEN	7
4.2.1 Totaal beeld	7
4.2.2 Resultaten grondexploitaties	8
4.3 ANALYSE RESULTATEN COMPLEXEN	9
4.3.1 Analyse resultaten woningbouw	9
4.3.1 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren	10
4.3.2 Analyse resultaten herstructurering	11
4.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen	11
4.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties	12
5 FINANCIËEL RESULTAAT GRONDVOORRAAD	13
5.1 GROND ALS MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)	13
5.1.1 Verloop boekwaarde MVA gronden	13
5.1.1 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2021	14
5.2 WAARDERING MATERIËLE VASTE ACTIVA	15
5.2.1 Mutatie Overwaarde en Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2021	15
6 RESERVE EN VOORZIENINGEN VASTGOED	16
6.1 RESERVE VASTGOED	16
6.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2021	16
6.1.2 Ontwikkeling Reserve Vastgoed komende vier jaar	16
6.2 VOORZIENING VASTGOED	17
7 RISICO'S IN RELATIE TOT WEERSTANDSVERMOGEN	18
7.1 RISICO'S	18
7.1.1 Projectgebonden risico's	18
7.1.2 Economische risico's	19
7.2 WEERSTANDSVERMOGEN	20
7.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit	20
7.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit	20
COLOFON	21

Bijlagen:

MPV 2022 overzicht

MPV 2022 Projectenboek

1 Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2022. De MPV legt bij de jaarrekening 2021, conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) 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 specifieke 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 2022. De te hanteren kaders voor het opstellen van deze MPV zijn vastgelegd in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten MPV 2022¹. 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 2022 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 2022

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2022 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 grondexploitaties, de reserves en voorzieningen, de risico's en het weerstandsvermogen. In de volgende hoofdstukken zijn deze resultaten verder onderbouwd.

	Exploitatieresultaat			Gunstiger of ongunstiger
	MPV 2022	MPV 2021	Vershil	
Resultaat grondexploitaties	€ 84.772.000	€ 97.838.000	€ 13.066.000-	ongunstiger
Reserve Vastgoed:				
Saldo reserve vastgoed	€ 27.298.000	€ 12.819.000	€ 14.479.000	gunstiger
Stand voorzieningen	€ 22.990.000	€ 16.305.000	€ 6.685.000-	ongunstiger
Risico's vastgoedontwikkelingen	€ 17.446.000	€ 23.856.000	€ 6.410.000	gunstiger

Tabel: samenvattend overzicht van de resultaten MPV 2022

Resultaat grondexploitaties

Het resultaat van de grondexploitaties is verminderd met € 13,1 mln. tot een positief resultaat van € 84,8 mln., daarbij moet worden vermeld dat in 2021 sprake is van een tussentijdse winstname van € 27,5 mln. en de exploitatie Voorsterpoort Oost met een negatief resultaat van € 6,5 miljoen is toegevoegd. Dit betekent dat de overige grondexploitaties, exclusief winstname, zijn verbeterd met € 21,0 mln.

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 (50)% en de het Investeringsfonds (50%)² of wat gestort moet worden vanuit de Algemene Concernreserve. Het saldo van de reserve Vastgoed per 31-12-2021 is € 27,3 mln. positief.

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 31-12-2021 is een totale voorziening gevormd van € 23,0 mln., bestaande uit een bedrag van € 12,4 mln. aan tekort complexen en € 10,6 mln. als voorziening voor de in voorraad zijnde gronden.

¹ Raadsbesluit "Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2022", datum 7 februari 2022

² Raadsbesluit "Perspectiefnota 2022-2025", datum 5 juli 2021

- Complexen met een negatief resultaat

De voorziening ten behoeve van complexen met een negatief resultaat (Beers Stork en Voorsterpoort Retail en Voorsterpoort Oost) is toegenomen met € 6,53 mln., hetgeen met name veroorzaakt wordt door de in 2021 geopende grondexploitatie Voorsterpoort Oost met een tekort van € 6,49 mln.

- Voorraad gronden (Materiele Vaste Activa)

De totale portefeuille van de voorraad gronden zijn per 31-12-2021 getaxeerd. De voorziening is met € 10,6 mln. nagenoeg gelijk aan vorig jaar (toename van € 0,2 mln.). Een mutatie in de uitname van gronden van 3,3 ha tegen een waarde van € 1,6 mln. richting de grondexploitatie Voorsterpoort Oost heeft in 2021 plaatsgevonden.

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 nota risicomanagement en weerstandsvermogen³

Het risicoprofiel dat ten laste komt van het weerstandsvermogen was vorig jaar berekend op € 23,9 mln. en is dit jaar in totaal € 17,4 mln. Dit is € 6,4 mln. lager dan bij de MPV 2021. De wijziging van de economische risico's komt voort uit de vastgestelde kaders binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2021.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2022	MPV 2021
Economische risico's	€ 7.057.000	€ 13.810.000
Projectverbonden risico's	€ 10.389.000	€ 10.045.000
Totaal risicobedrag	€ 17.446.000	€ 23.855.000

Tabel: Totaal gewogen risicobedrag MPV 2022

³ Raadsbesluit "Nota risicomanagement en weerstandsvermogen", datum 9 november 2018

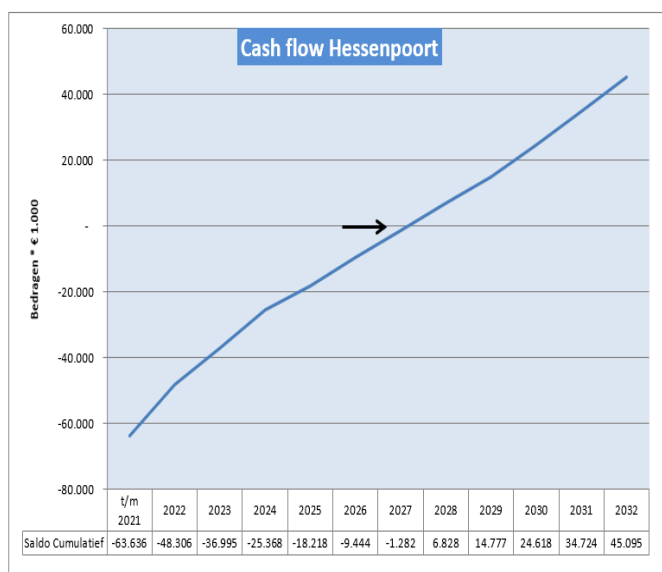
3 Wet- en regelgeving BBV

3.1 10 jaarstermijn grondexploitaties

Vanaf 2016 hebben we zowel bij de behandeling van de MPV als bij de Nota van Uitgangspunten aangegeven op welke gronden we het verantwoord vinden om grondexploitaties met een looptijd van langer dan tien jaar operationeel te houden. Een toenemende looptijd van exploitaties betekent 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. Binnen de vastgoedportefeuille is sprake van één langlopende grondexploitaties (> 10 jaar).

De grondexploitatie van Hessenpoort is uitgaande van de huidige prognoses vanaf 2027 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 2028 positief zal worden en oploopt naar een winstverwachting (zie de grafiek Cash flow Hessenpoort hiernaast).

Gezien het feit dat de grondexploitatie Hessenpoort binnen een periode van 10 jaar winstgevend wordt en geen opbrengstenstijging na de periode van 10 jaar wordt gehanteerd voldoen we aan de gestelde kaders vanuit de wet- en regelgeving. De tussentijdse (toekomstige) winstnames en die van 2017 t/m 2021 van in totaal € 47,7 mln. beïnvloeden het omslagpunt. Dit zal jaarlijks worden gemonitord.



3.2 Tussentijdse winstname MPV 2022

Het nemen van tussentijds winst uit grondexploitaties is onderdeel van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken⁴. 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-methode⁵ houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. De methode van winstname is uitgewerkt en vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2022. De uitkomsten van de tussentijdse winstname per complex per 31-12-2021 staan hieronder in de tabel opgenomen.

Complex	Opbrengst gerealiseerd	Kosten gerealiseerd	Winst percentage	Tussentijdse winstname per 31.12.2021
53019 Stadshagen I en II	78%	80%	63%	€ 46.000
53067 Oude Mars	47%	62%	30%	€ 2.362.000
53119 Kraanbolwerk	100%	99%	98%	€ 638.000
53133 Stinspoort	100%	99%	99%	€ 8.000
53171 Kamperpoort	100%	97%	97%	€ 163.000
53289 Hessenpoort	51%	88%	45%	€ 22.793.000
53321 Bos en Buitenplaatsen	36%	64%	23%	€ 84.000
53347 Breecamp Noord	79%	86%	68%	€ 1.398.000
53359 Breezicht Noord	0%	30%	0%	€ 2.000
Totaal				€ 27.494.000

Tabel: Tussentijdse winstname MPV 2022

⁴ De commissie BBV heeft in juli 2019 de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken gepubliceerd.

⁵ 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 10 projecten. Deze complexen zijn onderverdeeld in de categorieën woningbouw, bedrijvigheid en herstructurering. In 2021 is het complex Voorsterpoort Oost toegevoegd.

In exploitatie genomen Woningbouw		Eindjaar
53067	Oude Mars	2030
19/197	Stadshagen I en II	2025
53345	De Tippe	2027
53347	Breecamp Noord	2024
53359	Breezicht	2025
In exploitatie genomen Bedrijvigheid		Eindjaar
53289	Hessenpoort	2033
53355	Beers Stork locatie	2025
53363	Wellnesslocatie Scholtensteeg	2023
In exploitatie genomen Herstructurering		Eindjaar
53361	Voorsterpoort retail	2024
53367	Voorsterpoort Oost	2025

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	2022
53133	Stinspoort	2022
53321	Bos en Buitenplaatsen	2026
53323	Stadshagen I, fase 1	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.

4.1.4 Afgesloten complexen

In 2021 zijn drie complexen afgesloten. De financiële resultaten zijn verwerkt in de Reserve Vastgoed en maken onderdeel uit van het jaarresultaat.

Afgesloten grondexploitaties	
53283	Langenholtweg
53313	Geert Groottestraat
53335	Wipstrikkerallee

4.2 Financieel resultaat complexen

4.2.1 Totaal beeld

Het resultaat van de grondexploitaties is verminderd met € 13,1 mln. tot een positief resultaat van € 84,8 mln., daarbij moet worden vermeld dat in 2021 sprake is van; een tussentijdse winstname van € 27,5 mln., afgesloten complexen met een resultaat van € 0,5 mln. en het toevoegen van de exploitatie Voorsterpoort Oost met een negatief resultaat van € 6,5 miljoen. Dit betekent dat de overige grondexploitaties, exclusief winstname, zijn verbeterd met € 21,5 mln. Wanneer we het resultaat van de bestaande portefeuille van de MPV 2021 vergelijken met die van de MPV 2022 dan ontstaat onderstaande tabel.

	Exploitatieresultaat		
	MPV 2022	MPV 2021	Vershil
Resultaat grondexploitaties	€ 84.772.000	€ 97.838.000	
Toevoeging resultaat Voorsterpoort Oost	€ 6.488.000		
Tussentijdse Winstname 2021	€ 27.494.000		
Afgesloten complexen 2021	€ 554.000		
Vergelijking resultaat portefeuille	€ 119.308.000	€ 97.838.000	€ 21.470.000

Tabel: vergelijking portefeuille resultaat 2021 met 2022

Boekwaarde

De boekwaarde van de portefeuille van alle in uitvoering zijnde complexen is € 102,5 mln. De boekwaarde is per 31-12-2021 toegenomen met € 15,0 mln. Daarbij dient te worden aangetekend dat voor het afsluiten van het boekjaar 2021 een totaalboeking van de tussentijdse winstneming heeft plaatsgevonden van in totaal € 27,5 mln. en de boekwaarde van de exploitatie Voorsterpoort Oost van in totaal € 1,8 mln. in de cijfers is opgenomen, waardoor de boekwaarde van de bestaande exploitaties eigenlijk met € 14,3 mln. is afgenomen.

Overzicht investeringen / opbrengsten	Werkelijk	Prognose
Investering	22.755.000	37.095.000
Resultaatneming in exploitaties	28.783.000	
Totaal kosten	51.538.000	37.095.000
Uitgifte bouwgronden	36.519.000	52.519.000
Totaal opbrengsten	36.519.000	52.519.000
Saldo boekwaarde jaarschijf 2021	15.019.000	15.424.000-

Tabel: Mutatie jaarschijf 2021

Het afgelopen jaar is circa 61% (€ 22,8 mln.) van de geprognosticeerde investeringen van in totaal circa € 37,0 mln. gerealiseerd (in 2020 was dit 77%). 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 2021 is 70% (€ 36,5 mln.) van de geprognosticeerde opbrengsten van in totaal ca. € 52,5 mln. gerealiseerd (in 2019 was dit 70%). De opbrengsten van de jaarschijf 2021 komen vooral voort uit de gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw (Oude Mars á € 5,8 mln. / Stadshagen á € 8,4 mln.) en bedrijvigheid (Hessenpoort á € 21,0 mln.).

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 wel af dit jaar, van € 139,8 mln. in 2021 naar € 125,4 mln. in 2022. Ook de nog te realiseren opbrengsten zijn afgenomen. In 2021 lagen deze op € 355,2 mln. en in 2022 op € 324,8 mln.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde 1-1-2022	Nog te realiseren		
		kosten	opbrengsten	rente
MPV 2022	€ 102.472.000	€ 125.448.000	€ 324.834.000	€ 5.661.000-
MPV 2021	€ 87.453.000	€ 139.783.000	€ 355.174.000	€ 6.959.000-
Mutatie	€ 15.019.000	€ 14.335.000-	€ 30.340.000-	€ 1.298.000

Tabel: Overzicht in exploitatie genomen gronden

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 1-1-2022) 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 1-1-2022	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			eind jaar
		kosten	opbrengsten	rente	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
Woningbouw								
53067 Oude Mars	€ 607.000	€ 6.952.000	€ 19.468.000	€ 1.252.000-	€ 13.161.000	€ 11.013.000	winst	2030
19/197 Stadshagen I en II	€ 4.783.000-	€ 21.779.000	€ 23.368.000	€ 688.000-	€ 7.060.000	€ 6.522.000	winst	2025
53345 De Tippe	€ 18.939.000	€ 44.673.000	€ 80.542.000	€ 107.000-	€ 17.037.000	€ 15.128.000	winst	2027
53347 Breecamp Noord	€ 329.000-	€ 1.416.000	€ 3.940.000	€ 257.000-	€ 3.110.000	€ 2.930.000	winst	2024
53359 Breezicht	€ 9.336.000	€ 22.245.000	€ 44.279.000	€ 274.000-	€ 12.972.000	€ 11.985.000	winst	2025
Subtotaal woningbouw	€ 23.770.000	€ 97.065.000	€ 171.597.000	€ 2.578.000-	€ 53.340.000	€ 47.578.000	winst	
Bedrijventerreinen en kantoren								
53021 Hessenpoort	€ 63.635.000	€ 19.165.000	€ 140.319.000	€ 3.664.000-	€ 61.183.000	€ 48.241.000	winst	2033
53355 Beers Stork locatie	€ 7.800.000	€ 707.000	€ 5.156.000	€ 308.000	€ 3.659.000-	€ 3.380.000-	verlies	2025
53363 Wellnesslocatie Scholtensteeg	€ 704.000	€ 189.000	€ 1.000.000	€ 7.000	€ 100.000	€ 96.000	winst	2023
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 72.139.000	€ 20.061.000	€ 146.475.000	€ 3.349.000-	€ 57.624.000	€ 44.957.000	winst	
Herstructurering								
53361 Voorsterpoort retail	€ 5.570.000	€ 1.415.000	€ 4.452.000	€ 166.000	€ 2.699.000-	€ 2.543.000-	verlies	2024
53367 Voorsterpoort Oost	€ 1.755.000	€ 5.499.000	€ 419.000	€ 188.000	€ 7.023.000-	€ 6.488.000-	verlies	2025
Subtotaal herstructurering	€ 7.325.000	€ 6.914.000	€ 4.871.000	€ 354.000	€ 9.722.000-	€ 9.031.000	verlies	
Binnenkort af te sluiten complexen								
53119 Kraanbolwerk	€ 228.000-	€ 207.000	€ -	€ 40.000-	€ 61.000	€ 60.000	winst	2022
53133 Stinspoort	€ 70.000-	€ 68.000	€ -	€ 2.000-	€ 4.000	€ 3.000	winst	2022
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 213.000	€ 329.000	€ 1.020.000	€ 19.000	€ 497.000	€ 450.000	winst	2026
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 60.000	€ 178.000	€ 871.000	€ 1.000	€ 632.000	€ 620.000	winst	2022
53701 Kamperpoort	€ 737.000-	€ 626.000	€ -	€ 28.000-	€ 139.000	€ 135.000	winst	2022
Subtotaal af te sluiten complexen	€ 762.000-	€ 1.408.000	€ 1.891.000	€ 88.000-	€ 1.333.000	€ 1.268.000	winst	
Totaal MPV	€ 102.472.000	€ 125.448.000	€ 324.834.000	€ 5.661.000-	€ 102.575.000	€ 84.772.000	winst	

Tabel: Exploitatieresultaat is van de grondexploitaties

Kernpunten:

1. Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 84,8 mln. positief;
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 97,2 mln.;
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 12,4 mln.;
2. Circa 50% van het verwachte positieve exploitatieresultaat wordt behaald binnen "slechts" één grondexploitatie (Hessenpoort).
3. De omvang van de complexen met een negatief resultaat neemt de afgelopen jaren gestaag toe.
4. Bij veel van de binnenkort af te sluiten complexen zal naar verwachting in 2022 winst worden genomen.

4.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2021 en de MPV 2022. De parameters en programmatische aanpassingen, zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2022, 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

Woningbouw	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2022	MPV 2021	
53067 Oude Mars	€ 11.013.000	€ 9.615.000	€ 1.398.000
19/197 Stadshagen I en II	€ 6.522.000	€ 7.834.000	€ 1.312.000-
53345 De Tippe	€ 15.128.000	€ 15.142.000	€ 14.000-
53347 Breecamp Noord	€ 2.930.000	€ 3.344.000	€ 414.000-
53359 Breezicht	€ 11.985.000	€ 9.151.000	€ 2.834.000
Totaal woningbouw	€ 47.578.000	€ 45.086.000	€ 2.492.000

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten woningbouw

Oude Mars

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor Oude Mars met € 1,4 mln. gestegen naar € 11,0 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 2,4 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2021 positief met € 1,0 mln. Dit is met name te danken aan de stijgende lijn van het aantal verkopen met daarbij behorende opbrengsten, waardoor de looptijd wordt verkort en de planbegeleidingskosten afnemen.

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).

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor Stadshagen (algemeen) en Breezicht-zuid met € 1,3 mln. gedaald naar € 6,5 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 0,1 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2021 negatief met € 1,2 mln.

De gewijzigde prognose wordt veroorzaakt door:

- Hogere kosten voor het bouwrijpmaken door prijsstijging en groter areaal voor de bouwstenen blauw en groen;
- Hogere grondopbrengsten door hogere grondprijzen voor vrije sector kavels en woonwerkkavels en omzetting van bedrijventerrein in woonwerkkavels.
- De overige verschillen hebben betrekking op wijziging van de parameters.
- Hogere kosten voor plankosten door complexe en langere planvorming voor de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen en hogere kosten voorbereiding en toezicht op de civiele werken;

• De Tippe

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor de Tippe nagenoeg gelijk met € 15,1 mln. positief. De kosten en opbrengsten zijn aangepast naar actueel prijspeil waarmee de totale kosten zijn toegenomen met € 1,6 mln. (+ 2,7%) en de totale opbrengsten met € 1,2 mln. (+ 1,6%). Het hanteren van de parameters zorgt voor een positief effect van € 0,3 mln.

• Breecamp Noord

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor Breecamp Noord met € 0,4 mln. gedaald naar € 2,9 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 1,4 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2021 positief met € 1,0 mln.

De verbetering van het resultaat wordt veroorzaakt door een lagere raming voor het woonrijpmaken en hogere grondopbrengsten voor de vrije sector kavels.

• Breezicht (Noord)

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor het noordelijk deel van Breezicht met € 2,8 mln. gestegen naar € 12,0 mln. positief. Breezicht in zijn totaliteit blijft positief. Het grootste verschil wordt verklaard door wijziging van de verkoopopbrengsten ter grootte van € 2,7 mln. Per saldo zijn de kosten met € 0,1 mln. gedaald. Naast vrijvallen van bouwrijpbudget wordt er minder bestrating aangelegd. Verder zorgen wijziging in constructies en areaal van groen en blauw als aanpassing van de voorbereiding en toezichtskosten voor dit verschil

4.3.1 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

Bedrijventerreinen	Exploitatieresultaat		Verskil
	MPV 2022	MPV 2021	
53289 Hessenpoort	€ 48.241.000	€ 56.526.000	€ 8.285.000-
53355 Beers Stork locatie	€ 3.380.000-	€ 3.314.000-	€ 66.000-
53363 Wellnesslocatie Scholtensteeg	€ 96.000	€ 57.000	€ 39.000
Totaal bedrijventerreinen	€ 44.957.000	€ 53.269.000	€ 8.312.000-

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten bedrijventerreinen

Hessenpoort

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor Hessenpoort met € 8,3 mln. gedaald naar € 48,2 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 22,8 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2021 positief met € 14,5 mln.

De verbetering is het gevolg van grondprijsonderhandelingen, vrijval van onvoorziene kosten en aanpassing van de looptijd van het project 9 jaar verkort).

Beers Stork locatie

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor Beers Stork locatie met € 0,1 mln. gedaald naar € 3,4 mln. negatief.

De raming van de kostenpost bodemsanering is verhoogd voor de sanering van PFAS-gronden. De opbrengstenraming is verhoogd op basis van indexering.

Welnesslocatie Scholtensteeg

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor de Welnesslocatie Scholtensteeg nagenoeg gelijk met € 0,1 mln. positief.

4.3.2 Analyse resultaten herstructurering

Herstructurering	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2022	MPV 2021	
53361 Voorsterpoort retail	€ 2.543.000	€ 2.564.000	€ 21.000-
53367 Voorsterpoort Oost	€ 6.488.000	€ -	€ 6.488.000
Totaal herstructurering	€ 9.031.000	€ 2.564.000	€ 6.467.000

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten herstructurering

Voorsterpoort – retail

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor de Voorsterpoort retail is nagenoeg gelijk met € 0,1 mln. positief. Het uitgiftemoment van de retailkavel is één jaar doorgeschoven van 2022 naar 2023.

Voorsterpoort Oost

De grondexploitatie Voorsterpoort is 4 oktober 2021 door de raad vastgesteld. Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is de prognose met € 0,3 mln. gedaald naar € 6,5 mln. negatief. De verslechtering van het resultaat wordt veroorzaakt door de prijsstijgingen in het bouw- en woonrijpmaken

4.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2022	MPV 2021	
53119 Kraanbolwerk	€ 60.000	€ 293.000	€ 233.000-
53133 Stinspoort	€ 3.000	€ 4.000	€ 1.000-
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 450.000	€ 441.000	€ 9.000
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 620.000	€ 631.000	€ 11.000-
53701 Kamperpoort	€ 135.000	€ 226.000	€ 91.000-
Totaal af te sluiten complexen	€ 1.268.000	€ 1.595.000	€ 327.000-

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten binnenkort af te sluiten complexen

Kraanbolwerk

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor Kraanbolwerk met € 0,2 mln. gedaald naar € 0,1 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 0,6 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2021 positief met € 0,4 mln.

Dit wordt verklaard door € 0,3 miljoen aan minderkosten (o.a. lagere inrichtingskosten van hoogwaardig groen, minder hoeven herstraten en vrijvallen budgetten/aanbestedingsresultaten. Daarnaast is de opbrengstenkant verhoogd met € 0,1 miljoen vanwege subsidie in het kader van de IJssel Vecht Delta.

Stinspoort

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor de Stinspoort is nagenoeg gelijk. In 2022 kan de exploitatie worden afgesloten.

Bos en Buitenplaatsen

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor de Bos en Buitenplaatsen nagenoeg gelijk met € 0,5 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 0,1 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2021 positief met € 0,1 mln.

Verkorting van looptijd zorgt voor minder beheer, en minder begeleidingskosten. Vanwege reservering van een kavel zijn eveneens minder risicobeheersmaatregelen noodzakelijk.

Stadshagen I, fase 1

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor Stadshagen I, fase 1 nagenoeg gelijk met € 0,6 mln. positief. De verkoop van de laatste voorzieningskavel is vertraagd en zal naar verwachting in 2022 plaatsvinden.

Kamperpoort

Ten opzichte van de MPV 2021 is prognose voor Kamperpoort met € 0,1 mln. gedaald naar € 0,1 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 0,2 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2021 positief met € 0,1 mln. Als gevolg van afronden van werkzaamheden zijn een aantal resterende budgetten en onvoorzien kosten komen te vervallen. Naar verwachting kan de exploitatie in 2022 worden afgesloten.

4.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties

Afgesloten complexen	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2022	MPV 2021	
53283 Langenholterweg	€ -	€ 264.000	€ 264.000-
53313 Geert Grootestraat	€ -	€ 1.000	€ 1.000-
53335 Wipstrikkerallee	€ -	€ 187.000	€ 187.000-
Totaal af te sluiten complexen	€ -	€ 452.000	€ 452.000-

Langenholterweg

Dit project heeft een koppeling (zoet/zuur) met het plan Geert Grootestraat. De overschotten van Geert Grootestraat worden ingezet op het plan Langenholterweg. In 2021 is de laatste kavel uitgegeven en zijn de werkzaamheden afgerond. In 2021 is dit complex financieel afgesloten en is een verlies genomen ad. € 0,7 mln.

Geert Grootestraat

Dit project heeft een koppeling (zoet/zuur) met het plan Langenholterweg. In 2021 is dit complex financieel afgesloten en is het resultaat ad. € 1,1 mln. afgedragen.

Het doel was om het positieve grondexploitatieresultaat van de Geert Grootestraat in te zetten voor het negatieve grondexploitatieresultaat van de Langenholterweg. Dit doel is bereikt met uiteindelijk een positief resultaat van € 0,4 mln. onder een hoger woningbouwprogramma in het middendure huursegment.

Wipstrikkerallee

De laatste voorzieningskavel is in 2021 uitgegeven en de werkzaamheden afgerond. In 2021 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 2021 hebben we de totale vastgoedportefeuille van onze voorraad gronden opnieuw laten taxeren op marktwaarde. 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:

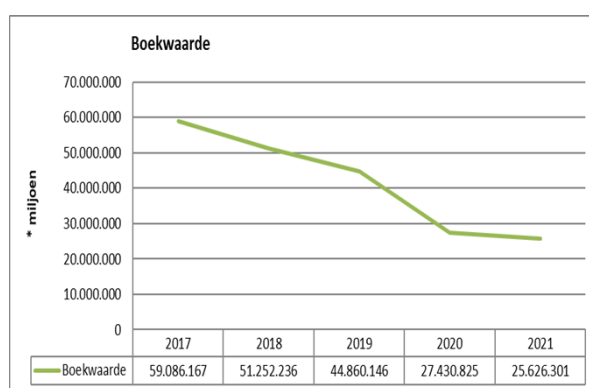
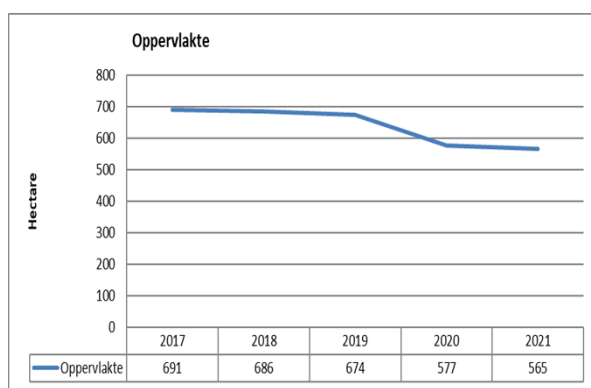
- Warme gronden
- Toekomstige exploitaties
- Stellig voornemen
- Strategisch grondbezit

In de onderstaande tabel zijn de mutaties financieel weergegeven en is de boekwaarde per 31-12-2021 in de laatste kolom zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 01-01-2021			Mutaties 2021		Stand per 31-12-2021		
	boekwaarde	m²	bw per m²	in €	in m²	boekwaarde	m²	bw per m²
MVA gronden korte termijn								
warme gronden	€ -	-	€ -	€ -	-	€ -	-	€ -
toekomstige exploitaties	€ 3.728.000	73.513	€ 50,72	€ 1.620.000-	33.175-	€ 2.109.000	40.338	€ 52,28
rubriek stellig voornemen	€ 471.000	58.508	€ 8,05	€ -	-	€ 471.000	58.508	€ 8,05
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 4.199.000	132.021	€ 31,81	€ 1.620.000-	33.175-	€ 2.580.000	98.846	€ 26,10
MVA gronden lange termijn								
Strategisch grondbezit	€ 23.232.000	5.634.442	€ 4,12	€ 185.000-	80.394-	€ 23.047.000	5.554.048	€ 4,15
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 23.232.000	5.634.442	€ 4,12	€ 185.000-	80.394-	€ 23.047.000	5.554.048	€ 4,15
Totaal af te sluiten complexen	€ 27.431.000	5.766.463	€ 4,76	€ 1.805.000-	113.569-	€ 25.627.000	5.652.894	€ 4,53

Tabel: Boekwaarde en mutatieoverzicht gronden Materiële Vaste Activa

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. De hoeveelheid gronden geadmistreerd onder de MVA heeft het afgelopen jaar een afname ondergaan (in 2021 van 577 ha naar 565 ha). De afname van zowel de oppervlakte als de boekwaarde wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het muteren van de grond naar de geopende grondexploitatie Voorsterpoort Oost en overdracht van gronden naar beheer openbare ruimte.



5.1.1 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2021

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 beheer afdeling en het overhevelen van gronden naar een grondexploitatie. In deze paragraaf wordt hier op hoofdlijnen een toelichting op gegeven.

Warme gronden

In deze rubriek kunnen woningbouwgronden die op korte termijn in ontwikkeling worden genomen verantwoord worden op basis van de toekomstige bestemming. Op dit moment zijn er geen gronden aanwezig binnen deze rubriek.

Toekomstige exploitaties

De toekomstige exploitaties betreffen de gronden binnen de bebouwde kom grens. In 2021 zijn vanuit deze rubriek gronden overgeheveld naar de grondexploitatie Voorsterpoort Oost (3,3 ha.)

Stellig voornemen

In 2021 hebben zich geen mutaties voorgedaan.

Strategisch grondbezit

De omvang van het strategisch grondbezit is met 8,0 ha afgenomen door de overdracht van gronden naar beheer openbare ruimte.

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 2021 / MPV 2022 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 31-12-2021 hebben we 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 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 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 31-12-2021			Waardering per 31-12-2021		Te treffen voorziening	Overwaarde mva
	boekwaarde	m²	bw per m²	per m²	Totaal		
MVA gronden korte termijn							
warme gronden	€ -	-	€ -				
toekomstige exploitaties	€ 2.109.000	40.338	€ 52,28	€ 214,00	€ 8.632.000	€ -	€ 6.524.000
rubriek stellig voornemen	€ 471.000	58.508	€ 8,05	€ 103,38	€ 6.048.000	€ -	€ 5.578.000
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 2.580.000	98.846	€ 26,10	€ -	€ 14.680.000	€ -	€ 12.102.000
MVA gronden lange termijn							
Strategisch grondbezit	€ 23.047.000	5.554.048	€ 4,15	€ 4,95	€ 27.513.000	€ 10.579.000	€ 15.045.000
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 23.047.000	5.554.048	€ 4,15	€ 4,95	€ 27.513.000	€ 10.579.000	€ 15.045.000
Totaal af te sluiten complexen	€ 25.627.000	5.652.894	€ 4,53	€ 7,46	€ 42.193.000	€ 10.579.000	€ 27.147.000

5.2.1 Mutatie Overwaarde en Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2021

De totale voorraad gronden is per peildatum 31-12-2021 opnieuw extern getaxeerd (taxatie eens per 2 jaar). De overwaarde binnen de MVA per 1-1-2021 was € 25,4 mln. De overwaarde van de gronden is met € 1,7 mln. toegenomen tot € 27,1 mln. De reden voor de toename is de gestegen taxatieprijs voor agrarische gronden en een hogere taxatiewaarde van één inbreidingslocatie.

Materiële Vaste Activa	MPV 2022		MPV 2021	
	Voorziening	Overwaarde	Voorziening	Overwaarde
MVA gronden korte termijn				
warme gronden	€ -	€ -	€ -	€ -
toekomstige exploitaties	€ -	€ 6.524.000	€ 191.000	€ 6.575.000
rubriek stellig voornemen	€ -	€ 5.578.000		€ 5.582.000
Totaal MVA gronden korte termijn	€ -	€ 12.102.000	€ 191.000	€ 12.157.000
MVA gronden lange termijn				
Strategisch grondbezit	€ 10.579.000	€ 15.045.000	€ 10.236.000	€ 13.288.000
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 10.579.000	€ 15.045.000	€ 10.236.000	€ 13.288.000
Totaal MVA gronden	€ 10.579.000	€ 27.147.000	€ 10.427.000	€ 25.445.000

De voorziening heeft als gevolg van de taxatie nagenoeg geen mutatie ondergaan. Het inbrengen van de grond in de grondexploitatie Voorsterpoort Oost heeft gezorgd voor een mutatie van de voorziening van de MVA ad € 0,2 mln.

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 31-12-2021

Het positief saldo van de Reserve Vastgoed per 31-12-2021 is € 27,3 mln. positief. De onderstaande opsomming geeft inzicht in de wijze waarop het bedrag is opgebouwd.

Stand reserve Vastgoed per 1-1-2021	€	1.433.000
Tussentijdse winstafdrachten vanuit grondexploitatie	€	27.494.000
Toevoeging dekking Voorsterpoort Oost	€	6.154.000
Afsluiten grondexploitatie	€	554.000
Toename voorziening grondexploitatie	€	-6.752.000
Saldo lopende rekening	€	-90.000
Bestedingsvoornemens/claims voorgenomen storting	€	-1.495.000
Saldo reserve Vastgoed per 31 december 2021	€	27.298.000

Tabel: Saldo Reserve Vastgoed

Kernpunten:

1. Er is in negen complexen een tussentijdse winstname geweest van totaal € 27,5 mln.;
2. Bij de vaststelling van de grondexploitatie Voorsterpoort Oost heeft een onttrekking plaatsgevonden uit het Investeringsfonds en de reserve Voorsterpoort van € 6,2 mln. die is toegevoegd aan de reserve Vastgoed.
3. Er zijn drie complexen afgesloten met een resultaat van € 0,5 mln.;
4. Er kan een storting plaatsvinden vanuit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve en de Investeringsagenda van € 27,3 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. 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 opbrengsten meestal te positief zijn weergegeven door o.a. vertragingseffecten op projectactiviteiten;
- 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 2022, 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 onderstaande tabel als een richting/indicatie worden gezien voor de aankomende jaren;

Indicatie tussentijdse winstname MPV	
(bedragen x € miljoen)	
MPV 2023 / Jaarrekening 2022	13,5 tot 22,0
MPV 2024 / Jaarrekening 2023	11,0 tot 16,0
MPV 2025 / Jaarrekening 2024	8,0 tot 14,0
MPV 2026 / Jaarrekening 2025	8,0 tot 12,0

Tabel: Prognose toekomstige winstnames

- Bij de bandbreedte is een marge aangehouden waar de tussentijdse winstmarge zich binnen zal ophouden.

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 31-12-2021 is een bedrag aan voorzieningen nodig van € 23,0 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hieronder weergegeven.

Voorziening	MPV 2022	MPV 2021
In exploitatie genomen gronden	€ 12.411.000	€ 5.878.000
Voorziening materiële vaste activa	€ 10.579.000	€ 10.427.000
Te treffen voorziening	€ 22.990.000	€ 16.305.000
Stand per 01-01-2022	€ 16.305.000	€ 17.163.000
Jaarmutaties	€ 67.000-	
Storting in reserve Vastgoed	€ 6.752.000	€ 858.000-

Tabel: Voorziening Vastgoed per 31.12.2021

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 € 12,4 mln. is opgebouwd.

Complexen met een voorziening	MPV 2022	MPV 2021
53355 Beers Stork locatie	€ 3.380.000	€ 3.314.000
53361 Voorsterpoort retail	€ 2.543.000	€ 2.564.000
53367 Voorsterpoort Oost	€ 6.488.000	€ -
Totaal	€ 12.411.000	€ 5.878.000

Tabel: Complexen met een voorziening per 31.12.2021

De Raad heeft het complex Voorsterpoort Oost in 2021 geopend met een tekort saldo waarvoor een voorziening is gevormd. Het tekort is bij vaststelling van de grondexploitatie gedekt door een onttrekking uit de Investeringsagenda en de reserve Voorsterpoort.

2. In paragraaf 5.2. is beschreven hoe de € 10,6 mln. aan voorziening MVA is opgebouwd;
3. Ten opzichte van de stand van zaken per 1 januari 2021 wordt er € 6,8 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

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 2022.

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 2022	MPV 2021
Economische risico's	€ 7.057.000	€ 13.810.000
Projectgebonden risico's	€ 10.389.000	€ 10.045.000
- Rood	€ 974.000	€ 911.000
- Oranje	€ 9.049.000	€ 8.759.000
- Groen	€ 366.000	€ 375.000
Totaal risicobedrag	€ 17.446.000	€ 23.855.000

Tabel: Totaal overzicht risico's MPV 2022 en MPV 2021

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	€ 1.299.000	75%	€ 974.000
Oranje	€ 18.098.000	50%	€ 9.049.000
Groen	€ 1.465.000	25%	€ 366.000
Totaal	€ 20.862.000		€ 10.389.000

Tabel: Overzicht projectgebonden risico's MPV 2022

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten (periode van vier jaar) doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 20,9 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 0,7 mln. toegenomen. Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 10,4 mln. (In 2021 was dit € 10,0 mln.);
2. In de tabel hieronder zijn de mutaties van de gewogen risicobedragen per project in beeld gebracht.

Gewogen risico's	MPV 2022	MPV 2021	Vershil
19/197 Stadshagen	€ 956.000	€ 936.000	€ 20.000
53345 De Tippe	€ 3.485.000	€ 3.663.000	€ 178.000-
53359 Breezicht	€ 1.400.000	€ 1.192.000	€ 208.000
53361 Voorsterpoort retail	€ 1.033.000	€ 1.585.000	€ 552.000-
53367 Voorsterpoort Oost	€ 1.215.000		€ 1.215.000
53289 Hessenpoort I en II	€ 686.000	€ 807.000	€ 121.000-
53355 Beers/Stork	€ 730.000	€ 780.000	€ 50.000-
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 61.000	€ 314.000	€ 253.000-
53067 Oude Mars	€ 530.000	€ 475.000	€ 55.000
53347 Breecamp Noord	€ 18.000	€ 18.000	€ -
53119 Kraanbolwerk	€ -	€ 135.000	€ 135.000-
53313 Langenholterweg/Geert Groottestraat	€ -	€ 9.000	€ 9.000-
53701 Kamperpoort	€ 12.000	€ 41.000	€ 29.000-
53363 Welneslocatie Scholtensteeg	€ 218.000	€ 93.000	€ 125.000
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 50.000		€ 50.000
Totaal	€ 10.394.000	€ 10.048.000	€ 346.000

Tabel: gewogen risico's per 31.12.2021

Hieronder worden de grootste risicomutaties (> 0,2 mln.) binnen de projecten kort toegelicht:

- **Breezicht**
De toename wordt veroorzaakt door vertraging in de planning als gevolg van beleidswijzigingen ten aanzien van stikstof, leverings- en personeelsproblemen in de GWW- en bouwsector door een overspannen markt en door vertraging een langere beheerperiode.
- **Voorsterpoort Retail:**
De lagere risicobedragen is gegeven door positieve inschatting dat de markt het programma wil realiseren en de grondprijs wil betalen.
- **Voorsterpoort Oost**
Het project heeft besluitvorming in de Raad gehad in november 2021 en wordt voor het eerst in de portefeuille opgenomen.
- **Bos en Buitenplaatsen**
De belangrijkste afname van de risico's van Bos en Buitenplaatsen is te danken dat de markt goed is, hetgeen leidt tot versnelling van de uitgifte en meer zekerheid omtrent de opbrengsten.

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, gewogen	MPV 2022	MPV 2021	Vershil
Programma (25%)	€ 969.000	€ 2.072.000	€ -1.103.000
Kostenstijging (75%)	€ 2.499.000	€ 2.766.000	€ -267.000
Opbrengstendaling (50%)	€ 3.574.000	€ 8.973.000	€ -5.399.000
Rente (25%) verlaging	€ 15.000	€ -	€ 15.000
Totaal economisch risicobedrag	€ 7.057.000	€ 13.811.000	€ -6.754.000

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 2022. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is bovenstaand weergegeven. Het totale economische risico is € 7,06 mln. en daarmee lager dan van 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 Weerstandsvermogen⁶.

⁶ Raadsbesluit "Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2018", 11 november 2018

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 2022	MPV 2021
Economische risico's	€ 7.057.000	€ 13.810.000
Projectgebonden risico's	€ 10.389.000	€ 10.045.000
Totaal risicobedrag	€ 17.446.000	€ 23.855.000

Tabel: Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2022

De economische risico's zijn berekend op € 7,1 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 10,4 mln. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt hiermee uit op € 17,4 mln. en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2021. Ten opzichte van de MPV 2021 (Jaarrekening 2020) daalt de benodigde weerstandscapaciteit met € 6,8 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, de marktprognoses bij een economisch herstel na COVID en geopolitieke situatie in Oost Europa. 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. Alle gewogen projectgebonden en gewogen economische risico's, totaal € 17,4 mln. (voor de 1^e vier jaar) zijn ten opzichte van de MPV 2021 met € 6,4 mln. gedaald.

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:

Loekie Berk, Sharon Waterink, Wim van der Linde, Maryl Veldkamp en Christiaan van Steenwijk

Eindredactie

Christiaan van Steenwijk

Opdrachtgever

Barend van der Heiden / Afdelingshoofd Vastgoed