



Raadsvoorstel

Datum 20 maart 2024

Onderwerp Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2024
Versienummer 1

Portefeuillehouder Monique Schuttenbeld

Samenvatting

De MPV 2024 geeft, conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) een financiële vertaling van de effecten van het gevoerde actieve grondbeleid. Tegelijkertijd geeft de MPV 2024 een financiële doorkijk naar de toekomst van de huidige vastgoedportefeuille.

Financiële gevolgen

Betreft doel 615 We ondersteunen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad door middel van actief of faciliterend grondbeleid
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

1. MPV 2024 in één overzicht
2. MPV 2024

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Winst te nemen binnen voor een totaalbedrag ad. € 18.815.193 en ten gunste van het jaarresultaat van Vastgoed te brengen;
2. Eerder genomen winst te corrigeren voor een bedrag ad. € 36.799 en ten laste van het jaarresultaat van Vastgoed te brengen;
3. De voorziening Vastgoed te verlagen met een bedrag van € 405.446;
4. De gepresenteerde grondexploitaties en de budgetten voor de 1e jaarschijf vast te stellen;
5. Het complex Kamperpoort af te sluiten en het positief saldo ad. € 10.398 ten gunste van het jaarresultaat van Vastgoed te brengen;
6. Kennis te nemen van het opnemen in de MPV-portefeuille van de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt, op basis van het raadsbesluit van 6 november 2023;
7. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2024 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2023 ad. € 19.330.075 voordelig conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve (50%) en de investeringsagenda (50%);
8. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 4.716.160 en voor de projectgebonden risico's ad. € 11.206.481, in totaal € 15.922.641;
9. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste Berap 2024 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vaststellen op € 15.922.641.



Datum

20 maart 2024

Inleiding

Het totale resultaat van de in uitvoering zijnde grondexploitaties is positief, het afdragen van de tussentijdse winst is in 2023 boven verwachting en de winstvooruitzichten op de korte termijn (periode 2024 – 2027) zijn goed. Dit jaar wordt een afdracht gedaan van € 19.330.075.

Voor de analyse van alle resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde MPV 2024 die in hoofdlijnen de volgende opbouw kent:

- Samenvatting en resultaten MPV op hoofdlijnen;
- Een toelichting en onderbouwing van het financiële resultaat van Vastgoed;

Kader

Op 18 december 2023 heeft de raad het besluit genomen over de [Nota van Uitgangspunten MPV 2024](#), waarbij de kaders zijn vastgesteld als basis voor de MPV 2024.

Beoogd effect

Op basis van de MPV 2024:

- Het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2023 vast te stellen.
- Het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vast te stellen.

De rapportage en uitkomsten van de MPV 2024 lopen mee in de planning van de beleidscyclus.

Argumenten

1 en 2. Tussentijdse winstname grondexploitties

Jaarlijks wordt een berekening uitgevoerd binnen alle lopende grondexploitaties om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstneming, conform de richtlijn van de BBV (percentage of completion method POC). Er zijn dit jaar zeven grondexploitaties waar tussentijds winst genomen wordt met een totaalbedrag van € 18.815.193. Binnen één grondexploitatie vindt een correctie plaats van € 36.799 op eerder genomen winst. In het rapport MPV 2024 is in paragraaf 3.2 de winstname per complex weergegeven.

3. Gevormde voorziening Vastgoed

Per saldo kan de totale voorziening Vastgoed worden verlaagd met € 406.446. De voorziening Vastgoed per 31-12-2023 bedraagt € 26.415.255. Volgens het BBV moet een voorziening worden getroffen als:

- Voor een project geen sluitende grondexploitatie mogelijk is.
De voorziening is toegenomen door verslechtering van de grondexploitaties Beers Stork, Voorsterpoort Retail en Voorsterpoort Oost en het vormen van een voorziening van de grondexploitatie Breezicht Zuid.
- Als de boekwaarde van de voorraad gronden de marktwaarde (taxatiewaarde) overstijgt.
De marktwaarde van de voorraad gronden is verhoogd op basis van een externe taxatie waardoor de benodigde voorziening voor de Voorraad-gronden is afgenomen.

Een verdere toelichting is in paragraaf 5.2 van het rapport MPV 2024 weergegeven.

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

Het totaal resultaat van de grondexploitaties is verminderd met € 13.978.937 tot een positief resultaat van € 49.968.262, daarbij moet worden vermeld dat in 2023 sprake is van een winstname van € 18.815.193 en het toevoegen van de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt met een positief resultaat van € 4.819.970.

Datum 20 maart 2024

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 beslispunt worden de gewijzigde kredieten voor alle projecten opnieuw vastgesteld en de 1e jaarschijf vrijgegeven.

5. *Resultaat afgesloten complex*

In 2023 is het project Kamperpoort afgesloten met een positief resultaat van € 10.398. Het resultaat komt ten gunste van het jaarresultaat van Vastgoed.

6. *Nieuwe Veemarkt in uitvoering*

Met het raadsbesluit van 6 november 2023 is de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt vastgesteld. Het resultaat van de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt (€ 4.819.970) wordt in de MPV 2024 als zelfstandig resultaat gepresenteerd. De risico's zijn opgenomen binnen het totale risicoprofiel van de MPV.

7. *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. Het saldo van de reserve Vastgoed (jaarresultaat) per 31 december 2023 is € 19.330.075 positief. Het overschot wordt conform vastgesteld beleid toegevoegd aan de Algemene Concernreserve (50%) en de Investeringsagenda (50%). Per 1 januari 2024 resteert een reserve Vastgoed ad. € 341.830 die niet vrij besteedbaar is maar volledig ten behoeve van vastgestelde bestedingsvoornemens en claims. In paragraaf 5.1 van het rapport MPV 2024 is de ontwikkeling van de reserve toegelicht.

Het resultaat van Vastgoed wordt met name gerealiseerd als gevolg van (tussentijdse) winstneming. De afgelopen vijf jaar is € 108 miljoen aan tussentijdse winst genomen. Daar wordt dit jaar met een afdracht bij de MPV 2024 € 19,3 mln. aan toegevoegd. Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2024, durven we een eerste indicatie af te geven van de verwachte tussentijdse winst. Omvangrijke tussentijdse winstnemingen kunnen we naar verwachting nog vier jaar (tot en met 2027) volhouden. De verwachting is dat de tussentijdse winstneming zich de aankomende vier jaar beweegt tussen de € 13 en € 22 mln. per jaar. Vanaf 2028 zakt de jaarlijkse tussentijdse winstafracht ver terug naar enkele miljoenen per jaar. De cijfers moeten worden gelezen als een richting/indicatie voor de aankomende jaren. Zie paragraaf 5.1 van de MPV 2024 voor een nadere onderbouwing.

8. *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. Het weerstandsvermogen 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 15.922.641 en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2023.



Datum 20 maart 2024

Communicatie

Deze MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2024.

Financiën

Vanuit de MPV 2024 is sprake van een storting in de Algemene Concernreserve en de Investeringsagenda. De storting van € 19.330.075 uit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve (50%) en de Investeringsagenda (50%) vindt conform de algemene gedragslijn reeds bij de jaarrekening plaats en is dan ook onderdeel van het totale resultaat van de Gemeente Zwolle. Met het raadsbesluit van 10 november 2023 is het financieel kader voor de begroting 2024 vastgesteld. Dit betekent dat vanaf 2024 (MPV 2025) winstafrachten vanuit de MPV naar de Strategische Investeringsagenda worden verhoogd van 50% naar 75%.

Risico's

Het totale risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar is financieel met € 1.550.140 toegenomen tot een totaalbedrag van € 15.922.641. 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 projectgebonden risico's zijn middels een vastgesteld format bepaald en gewogen. In de voortgangsrapportage projecten (VP) wordt inhoudelijk verslag gedaan. De economische risico's worden berekend over de totale cijfers van de MPV, dit conform besluitvorming over de parameters in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV.

Het totale risicoprofiel van € 15.922.641 wordt volledig gedekt vanuit het weerstandsvermogen. In hoofdstuk 6 van de MPV 2024 wordt een nadere toelichting gegeven.

Vervolg

De resultaten van de MPV 2024 worden verwerkt in de jaarrekening 2023.

Openbaarheid

Dit voorstel en bijbehorende MPV 2024 zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer