

## Raadsplein besluitvormend

Datum 15 juni 2015

onderwerp            Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2015  
portefeuillehouder   Rene de Heer  
informant            Balk, JWP (Johan) 3362  
eenheid/afdeling    Ontwikkeling OWV

### Voorgesteld besluit raad

#### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De complexen Deltion, Rechtbank en van der Valk met winst af te sluiten, tegen een totaalbedrag van € 456.646;
2. De bestemmingsreserve voor de exploitatielasten Nniegg-gronden te verhogen met een bedrag van € 211.308;
3. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 2.275.124;
4. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
5. De projectgebonden en economische risico's van Hessenpoort binnen het project op te vangen.
6. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 3,6 mln. en voor de projectgebonden risico's ad. € 18,9 mln.;
7. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV en het financiële resultaat van Vastgoed per 31 december 2014 ad € 3.931.332 nadelig en conform het huidige beleid te onttrekken uit de Algemene Concernreserve;
8. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2015 en de perspectiefnota 2016-2019 bepalen hoe het vereiste weerstandsvermogen weer op de 50% gebracht kan worden.

## Beslisnota voor de raad

Datum 24 april 2015  
Ons kenmerk OW15xx-xxxx

Onderwerp MPV 2015  
Versienummer 1

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant J. Balk / H. Bekkema  
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / Vastgoed  
Telefoon 3362 / 2973  
Email [j.balk@zwolle.nl](mailto:j.balk@zwolle.nl) / [h.bekkema@zwolle.nl](mailto:h.bekkema@zwolle.nl)  
Bijlagen 1. MPV 2015

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De complexen Deltion, Rechtbank en van der Valk met winst af te sluiten, tegen een totaalbedrag van € 456.646;
2. De bestemmingsreserve voor de exploitatielasten Nniegg-gronden te verhogen met een bedrag van € 211.308;
3. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 2.275.124;
4. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
5. De projectgebonden en economische risico's van Hessenpoort binnen het project op te vangen.
6. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 3,6 mln. en voor de projectgebonden risico's ad. € 18,9 mln.;
7. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV en het financiële resultaat van Vastgoed per 31 december 2014 ad € 3.931.332 nadelig en conform het huidige beleid te onttrekken uit de Algemene Concernreserve;
8. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2015 en de perspectiefnota 2016-2019 bepalen hoe het vereiste weerstandsvermogen weer op de 50% gebracht kan worden.

### Inleiding

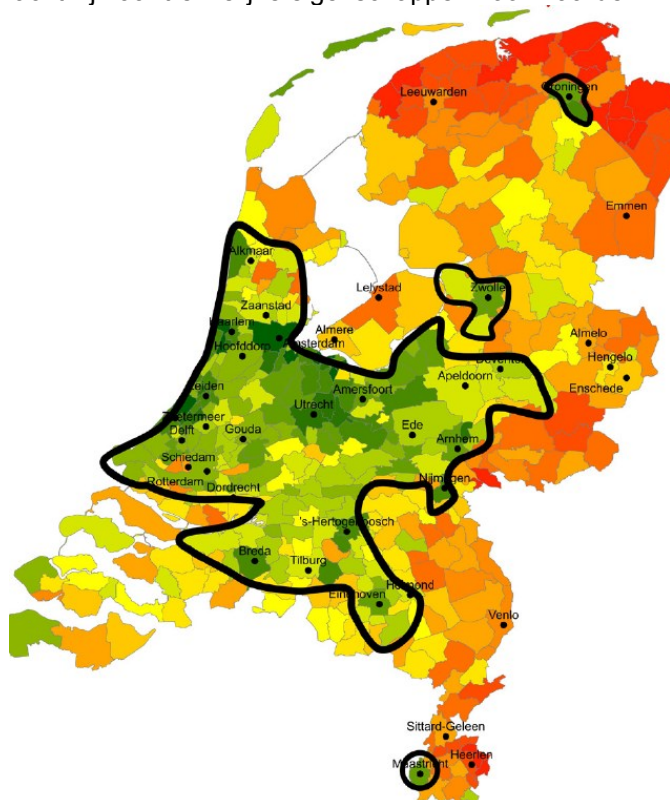
Datum 24 april 2015  
 Ons kenmerk OW15xx-xxxx

Het afgelopen jaar kenmerkt zich vooral doordat er weer beweging komt in de markt. Marktpartijen en particulieren krijgen weer vertrouwen in de toekomst en dat is waar te nemen. De bouwaanvragen nemen toe, particulieren durven weer met de bank in gesprek te gaan over financiering, de huizenprijzen in de bestaande markt laten een opwaartse lijn zien en ook partijen zonder bouwclaim in Zwolle tonen interesse in het afnemen van bouwgrond. Deze signalen zijn positief te noemen.

Nog nadrukkelijker dan voorgaande jaren kijken we naar onze rol op, en het functioneren van de grondmarkt. De financiële risico's en vooruitzichten van het gemeentelijk grondbezit worden scherp gemonitord. Het adequaat anticiperen op ontwikkelingen in de markt is een belangrijke opgave waar we nu en de aankomende jaren voor komen te staan. Kaders, (beleids-)uitgangspunten en (financiële)aannames staan steeds vaker ter discussie en worden heroverwogen. Het "kan het niet anders" wordt steeds vaker "we doen het anders", dit om ontwikkelingen ook daadwerkelijk tot uitvoering te laten komen.

Het gaat relatief goed met de ontwikkeling van de regio en stad Zwolle. De economie trekt steeds meer aan en we zien de (bereidheid tot) investeringen toenemen. Er komen steeds meer initiatieven van burgers, ondernemers en instellingen. Zwolle doet het bij de landelijke onderzoeken relatief gezien goed op vele vlakken, ook economisch gezien. Dit wordt kracht bijgezet door het in gebiedsontwikkeling bekende beeld van de sterkste marktgebieden van ons land<sup>1</sup>, De locatie in combinatie met onze economische kracht zijn aantrekkelijke eigenschappen voor waarde creatie op het terrein van vastgoed en dit geeft dan ook vertrouwen voor de nabije toekomst.

De eerste voortekenen van voorzichtig economisch herstel zijn ook in Zwolle zichtbaar. In 2014 zijn in de stad Zwolle de woningverkopen met circa 21% gestegen en we zien in alle woningcategorieën een stijging in het aantal verkopen<sup>2</sup>. Ook de prijsontwikkeling voor woningbouw in de regio Zwolle laat voor het eerst weer een opgaande lijn zien met een stijging van 1,2%<sup>3</sup>. Deze opgaande lijn is echter nog niet duidelijk waar te nemen in de nieuwbouw voor woningen. Er wordt beter gescoord dan in 2013, echter de verwachting voor 2014 is niet volledig gerealiseerd. De prijzen staan nog steeds onder druk en voor sommige producten is maar een zeer geringe doelgroep beschikbaar. Voor het jaar 2015 is het dan ook interessant om te bezien of het vastgoedprogramma gerealiseerd gaat worden. De voortekenen voor de woningbouw zijn



<sup>1</sup> Prof.mr. Friso de Zeeuw, Gebiedsontwikkeling.nu, d.d. 16 december 2014

<sup>2</sup> Bron: woningmarktrapportage Ten Hag 4<sup>e</sup> kwartaal 2014

<sup>3</sup> Bron: NVM prijsontwikkeling periode 2013-2014

Datum 24 april 2015  
Ons kenmerk OW15xx-xxxx

opbeurend te noemen. Nieuwe vastgoed initiatieven, zowel voor voorzieningen als bedrijventerreinen, hebben het nog steeds moeilijk om tot daadwerkelijke realisatie te komen.

In het hoofdstuk ontwikkelingen wordt kort stilgestaan bij een aantal onderwerpen op het gebied van beleid, wet- en regelgeving en vastgoed- en gebiedsontwikkelingen.

Kortheidshalve wordt voor alle resultaten verwezen naar de bijgevoegde MPV 2015 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;
- Bijlagen, in een afzonderlijk document terug te vinden.

### **Beoogd effect**

De voorliggende MPV 2015 geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid/werkwijze binnen het economische klimaat. We kunnen het zien als een foto van de situatie met de op dit moment vastgelegde planningen en overige uitgangspunten. Tegelijkertijd geeft de MPV 2015 een financiële doorkijk naar de toekomst, in een snel veranderende vastgoedbranche. De rapportage en uitkomsten van de MPV 2015 lopen mee in de planning van de beleidscyclus.

### **Argumenten**

#### *1.1 Door het afsluiten van complexen wordt de MPV kleiner en beheersbaarder.*

Deze MPV kunnen er drie exploitaties worden afgesloten, het betreft de projecten Deltion, Rechtbank en v.d. Valk. Deze exploitaties laten bij het afsluiten een positief resultaat zien van € 0,5 mln. .

Dit positieve resultaat van de projecten wordt verrekend in de Reserve Vastgoed. In paragraaf 2.1.2 van de MPV 2015 zijn de resultaten per project weergegeven.

#### *2.1 De jaarlijkse exploitatielasten van de Nniegg*

Het in bezit hebben van grond brengt kosten met zich mee. Enerzijds voor beheer en onderhoud en anderzijds rentelasten op de boekwaarde. Deze jaarlijkse exploitatielasten worden gedekt uit de bestemmingsreserve exploitatie gronden. In deze bestemmingsreserve worden de kosten voor de komende 4 jaar gedekt. Vorig jaar was de bestemmingsreserve € 7,9 mln. Het exploitatieresultaat van de Nniegg-gronden moet dit jaar verhoogt worden met € 0,2 mln. tot € 8,1 mln. De verhoging wordt veroorzaakt door het op termijn vervallen van tijdelijke huurinkomsten en de verwachte uitname van gronden. Hiervoor wordt nu het resterende benodigde bedrag van € 0,2 mln. onttrokken uit de Reserve Vastgoed.

#### *3.1 Gevormde voorziening Vastgoed*

De hoogte van de voorziening per 31-12-2014 bedroeg € 23.641.614. De omvang van de totaal noodzakelijke voorziening vastgoed bedraagt € 26.266.038 per 31-12-2014. Hierdoor moet er een bedrag van € 2.275.124 onttrokken worden uit de Algemene Concernreserve. De toename van de voorziening wordt vooral veroorzaakt door de grondexploitaties Kraanbolwerk, Kamperpoort en Stadshagen, waarbij de Raad in een eerder stadium al over is geïnformeerd en/of heeft besloten.

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

Datum 24 april 2015  
Ons kenmerk OW15xx-xxxx

Bij het openen van een grondexploitatie bij de start van een project wordt het 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. In het bijlagenboek zijn de grondexploitaties financieel gepresenteerd.

#### 5.1 *Risico's Hessenpoort binnen het project opvangen.*

Het project Hessenpoort heeft een verwacht positief resultaat op startwaarde van € 36,9 mln. met een eind jaar van exploitatie in 2044. De gewogen projectgebonden risico's van € 2,6 mln. en de gewogen economische risico's van 2,3 mln. zijn dus gewaardeerd voor in totaal € 4,9 mln. Deze risico's kunnen eenvoudig worden opgevangen binnen het projectresultaat. Dit is in afwijking van de standaardmethodiek voor het bepalen van het weerstandsvermogen, waarvoor goedkeuring wordt gevraagd.

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

Voor de risicovolle projecten worden de projectrisico's middels een vastgestelde format jaarlijks bepaald en gewogen. De economische risico's worden berekend over de getotaliseerde cijfers van de MPV, dit na besluitvorming over de parameters in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV. De economische en projectgebonden gewogen risico's bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Deze wordt afgezet tegen de aanwezige weerstandscapaciteit om zodoende het weerstandsvermogen van Vastgoed te bepalen (zie conclusie). Hiervan is uitgezonderd de positieve grondexploitatie Hessenpoort, die de risico's binnen het positieve geprognostiseerde resultaat opvangt.

#### 7.1 *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 gestort moet worden vanuit de Algemene Concernreserve. Van afdracht is de komende jaren geen sprake.

De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2014 is € 1,7 mln. negatief (€ 1.656.208, zie blz. 24 MPV). Het tekort wordt conform vastgesteld beleid onttrokken uit de Algemene Concernreserve.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- exploitatieresultaat van de Nniegg	-/-	€ 2,2 mln. negatief;
- voorbereidingskredieten	-/-	€ 0,4 mln. negatief;
- afsluiten van projecten		€ 0,5 mln. positief;
- resultaat erfpacht en verhuurde gronden		€ 0,3 mln. positief;
- verkoopresultaat, incidenteel		€ 0,1 mln. positief;
Totaal	-/-	€ 1,7 mln. negatief.

Deze bedragen zijn niet direct herleidbaar in het overzicht van de stortingen en onttrekkingen van de Reserve Vastgoed in hoofdstuk 4 van de MPV 2015, omdat administratief deze verschillend verwerkt worden.

Het hierboven genoemde bedrag van € 1.656.208 samen met het ophogen van de voorziening van € 2.275.124, zoals genoemd bij besluit 3.1, is het financiële resultaat over 2015 en betreft in totaal

Datum 24 april 2015  
Ons kenmerk OW15xx-xxxx

€ 3.931.332 negatief, waarvan wordt voorgesteld om dit bedrag te onttrekken uit de Algemene Concernreserve.

### 8.1 Weerstandvermogen aanvullen

Conform het huidige beleid is het nodig om het weerstandsvermogen weer aan te vullen tot minimaal 50%. Het weerstandsvermogen staat nu op 31% en loopt met het besluit zoals geformuleerd onder 7.1 ad € 3,9 mln. op tot 48%. Er is vervolgens nog een extra benodigd bedrag nodig van € 0,3 mln. om het voldoende aan te vullen tot aan het minimum van 50%.

### Motie

*Bij de behandeling van de nota van uitgangspunten is de motie "Nieuwe economie – maatschappelijke waarde binnen grondbeleid" door het college in pre advies genomen.*

In de MPV 2015 is deze motie verwerkt:

Middels een separate informatienota wordt de Raad eind mei op de hoogte gebracht van de diverse lokale initiatieven die in de afgelopen jaren tot stand zijn gekomen. Daarbij zijn ook oorzaken benoemd die er toe leiden dat dergelijke initiatieven soms niet tot realisatie komen. In de nota wordt ingegaan op de verschillende vormen van tijdelijk grondgebruik. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de systematiek van bekostiging in relatie tot de maatschappelijk meerwaarde.

### Ontwikkelingen

- Structuurvisie / paragraaf Grondbeleid

De herijking van de structuurvisie zal zich meer gaan richten op het proces om te komen tot een organische gebieds- en locatieontwikkeling en de rol van de gemeente daarbinnen. Met de beperkte financiële middelen in gedachten moet er antwoord worden gegeven op de vragen: Wat willen we koesteren? Waar willen we dat geïnvesteerd wordt? Wat heeft het meeste prioriteit? We starten dit jaar met de herijking en doen dit samen met de stad. De paragraaf grondbeleid zal een visie geven hoe de doelstellingen van de programma's, zoals ze staan opgenomen in de begroting, kunnen worden gerealiseerd.

- Onderzoek voorzieningen en bedrijventerreinen

De voorbereidingen voor het onderzoek zijn opgestart en de resultaten worden gedeeld met de Raad. De verwachting is dat de analyse met bijbehorende scenario's als input kunnen worden gebruikt voor het opstellen van de begroting 2016.

- Stadshagen

In 2016 zal de herziening van het bestemmingsplan Stadshagen plaatsvinden. Dit bestemmingsplan moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals wettelijk verankerd in het Bro. Hierbij wordt nadrukkelijk naar de looptijd van het bestemmingsplan gekeken en moet gebaseerd zijn op reële inschattingen. Dit vraagt de aankomende periode om een gedegen inventarisatie van de mogelijkheden. Ook zal er onderzoek plaatsvinden naar de gewenste aanpak voor het afmaken van de wijk, de inrichting van de projectorganisatie met bijbehorende plankostenbudget en de relatie tussen uitvoering en beheer.

Datum 24 april 2015  
Ons kenmerk OW15xx-xxxx

- **Wet Vennootschapsbelasting**

De invoering van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven per 1 januari 2016 is aanstaande. De inventarisatie van alle potentiële ondernemingsactiviteiten heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat grondexploitaties, vastgoed en parkeergarages zeker worden aangemerkt als een ondernemingsactiviteit en financieel de grootste risicoposten zijn. Op dit moment vindt op landelijk niveau nog overleg plaats over de concrete uitwerking van de belastingplicht. Toekomstige belastingaanslagen zullen voor de gemeente als één aanslag worden aangemerkt. Binnen de MPV 2015 zijn geen reserveringen, claims of voorzieningen aanwezig om toekomstige belastingaanslagen financieel op te vangen.

- **Grondprijzontwikkelingen**

Vorig jaar is ervoor gekozen om twee instrumenten, met een totale waarde van 7 mln. te introduceren. Per 31-12-2014 zijn nog de volgende bedragen beschikbaar:

A Voorziening voor grondprijzontwikkelingen van € 5,0 mln.

B Stimuleringsreserve woningbouw van in totaal € 1,9 mln.

De bedragen worden hieronder nader uitgelegd.

**A Grondprijzontwikkelingen**

In de Nota van Uitgangspunten, als basis voor de huidige MPV 2015, is ervoor gekozen om het effect van lagere grondprijzen (minder opbrengst vanwege meer verkopen tegen de ondergrens van onze bandbreedte) te monitoren en de getroffen voorziening van € 5,0 mln. voor grondprijzontwikkelingen te handhaven. Een gevoeligheidsanalyse met drie scenario's heeft hieraan ten grondslag gelegen. Ook bij de huidige cijfers van de MPV 2015 hebben we een dergelijke puntschatting gemaakt. De uitkomst hiervan beweegt zich binnen de reeds, bij de Nota van Uitgangspunten afgegeven vertrouwelijke scenario's. Aannemelijk is dat, indien de economie aan gaat trekken, de grondprijzen zullen stijgen. Echter de verwachting is dat deze stijging geleidelijk plaats zal vinden en daarom nog veel onzekerheden met zich mee draagt. Hoe deze stijging verloopt is niet goed te voorspellen. Daarom is besloten om de voorziening te handhaven op € 5,0 mln. Deze voorziening wordt ingezet om de effecten op lange termijn (vanaf 2017) van de grondprijzontwikkelingen op te vangen.

**B Stimuleringsreserve**

De stimuleringsreserve is verwerkt conform de vertrouwelijke bijlage bij de nota van uitgangspunten. Hiervoor is in totaal een bedrag van ca. € 1,9 mln. nog beschikbaar. Aangezien deze van invloed is op de nog te voeren onderhandelingen verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage 1 van de Nota van Uitgangspunten voor een verdere onderbouwing.

## Conclusies

### Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties

Het totale resultaat van alle exploitaties is verbeterd met € 2,1 mln.. Dit komt vooral door de aanscherping van de civieltechnische uitgangspunten in Hessenpoort wat een positief effect geeft op het resultaat. De grondexploitaties Kamperpoort, Kraanbolwerk en Stadhagen laten door diverse oorzaken een negatief resultaat zien. Deze projecten zijn specifiek in de Raad behandeld. Hierdoor is het resultaat van alle grondexploitaties op de lange termijn € 41,0 mln. positief. Dit positieve resultaat wordt vooral veroorzaakt door de grondexploitatie Hessenpoort.

Datum 24 april 2015  
Ons kenmerk OW15xx-xxxx

### Exploitatieresultaat

Het bedrijfsresultaat van het afgelopen boekjaar is € 1,7 mln. negatief en om de voorzieningen op peil te houden is een extra bedrag noodzakelijk van € 2,2 mln.

### Reserves en voorzieningen

In onderstaande tabel zijn de reserves samengevat.

Reserves en voorzieningen	MPV 2015	MPV 2014
Voorziening Vastgoed (geormerkt geld tekortplannen)	€ 26.266.038	€ 23.641.614
Bestemmingsreserve Nniegg	€ 8.075.688	€ 7.864.380

Tabel 1: Reserves en voorzieningen

De reserve vastgoed is onder argument 3.1 toegelicht. De voorzieningen zijn toegelicht onder argument 4.1 en in paragraaf 4.2 in de MPV 2015. En de bestemmingsreserve wordt toegelicht onder argument 2.1 en in paragraaf 4.3 in de MPV 2015.

### Weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook enorme 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 van de afdeling Vastgoed zijn vastgelegd in de nota Grondbeleid 2009 – 2013 en de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014.

Tegenover de risico's die zich voor kunnen doen moet minimaal 50% dekking aanwezig zijn.

Dit wordt weergegeven in het weerstandsvermogen.

Het beleid voor het weerstandsvermogen gaat uit van de begrippen vereiste weerstandscapaciteit en aanwezige weerstandscapaciteit. In het overzicht hieronder is een korte omschrijving gegeven van de betekenis van deze begrippen.

#### **Weerstandsvermogen:**

De verhouding tussen de aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit.

#### **Vereiste weerstandscapaciteit:**

Het risicobedrag dat periodiek bepaald wordt op basis van een inventarisatie en financiële vertaling van risico's .

#### **Aanwezige weerstandscapaciteit:**

Het vrij besteedbare geld dat de gemeente gereserveerd en beschikbaar heeft om tegenvallers op te vangen.

Conform beleid moet het weerstandsvermogen een dekkingsgraad hebben van minimaal 50% en maximaal 100%. Daarbij wordt een ondergrens van minimaal € 10 mln. gehanteerd voor de aanwezige weerstandscapaciteit. Bij de begroting 2015 is dit bedrag, in verband met de berekening van de tussentijdse MPV, aangevuld met 0,9 mln..



Datum 24 april 2015  
 Ons kenmerk OW15xx-xxxx

Het berekende weerstandsvermogen in de MPV 2015 is 31%. Dit betekent dat 31% van de risico's gedekt kunnen worden uit de aanwezige middelen. Dit voldoet niet aan de minimale eis van 50%. Er is extra dekking noodzakelijk vanuit de Algemene Concernreserve óf er moet een herstelplan worden geschreven om te kunnen voldoen aan de minimale eis.

In totaal betekent dit een extra noodzakelijke aanvulling op de reserve Vastgoed. Er wordt door de MPV 2015 een extra claim op de Algemene Concernreserve gelegd van in totaal € 4.2 mln. Dit bedrag is opgebouwd uit de onder 7.1 genoemde € 3,9 mln. en de onder 8.1 genoemde € 0,3 mln.

### Financiële opbouw bovengenoemde cijfers

In onderstaande tabel is een financiële weergave gegeven van de berekening van het weerstandsvermogen.

<b>Aanwezige weerstandscapaciteit</b>		<b>Weerstandsvermogen</b>
Reserve Vastgoed na verrekening Voorzieningen	€ 3.931.332-	
Storting concern naar Reserve Vastgoed	€ -	
Weerstandsreserve vastgoedrisico's (concern)	€ 10.900.000	
<b>Totaal aanwezige weerstandscapaciteit</b>	<b>€ 6.968.668</b>	
<b>Vereiste weerstandscapaciteit</b>		
Economische risico's	€ 5.886.532	
Economische risico's Hessenpoort (gewogen)	€ 2.289.629-	
Projectgebonden risico's (rood) 75%	€ 14.532.834	
Projectgebonden risico's (oranje) 50%	€ 5.690.757	
Projectgebonden risico's (groen) 25%	€ 1.278.524	
Projectgebonden risico's Hessenpoort (gewogen)	€ 2.641.642-	
<b>Totaal vereiste weerstandscapaciteit</b>	<b>€ 22.457.377</b>	<b>31,0%</b>

Tabel: weerstandsvermogen

#### Conclusie weerstandsvermogen:

1. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 7,0 mln (€ 10,9 - € 3,9 mln.). Hiertegenover staat de Vereiste weerstandscapaciteit van € 22,5 mln. Het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de aanwezige weerstandscapaciteit en de vereiste weerstandscapaciteit. Het weerstandsvermogen is 0,31. Dit betekent dat 31,0% van de risico's kunnen worden gedekt.
2. In de algemene concernreserve is een weerstandsreserve vastgoedrisico's van € 10 mln. (reserve Vastgoed).
3. Bij de begroting 2015 is een bedrag van € 0,9 mln. toegevoegd aan de weerstandsreserve vastgoedrisico's (reserve Vastgoed).
4. De economische risico's zijn toegenomen door het opnemen van de post programma aanpassing.
5. Ten opzichte van vorig jaar is de berekening van het weerstandsvermogen gewijzigd, zie punt 7 en 8.
6. De vereiste weerstandscapaciteit (alle risico's) is t.o.v. 2014 met € 2,4 mln. gedaald (€ 24,9 - € 22,5 mln.).
7. De projectgebonden en economische risico's van de positieve grondexploitatie Hessenpoort van € 4,9 mln. wordt binnen het project opgevangen.
8. Het saldo onvoorzien in de projecten is uit de aanwezige weerstandscapaciteit gehaald.
9. De reserve Vastgoed sluit per 31-12-2014 af met een negatief saldo van € 3,9 mln.
10. Er is een extra storting van € 4,2 mln. noodzakelijk om het weerstandsvermogen aan te vullen naar een percentage van 50%, dit conform beleid.

Datum 24 april 2015  
Ons kenmerk OW15xx-xxxx

11. De gewogen projectgebonden en economische risico's van de grondexploitatie Hessenpoort worden binnen het project zelf opgevangen.

**Risico's**

Zie hoofdstuk 5 in rapport Meerjaren Prognose Vastgoed 2015.

**Financiën**

De besluitpunten 2 en 3 leggen een claim van € 3.931.000 op de Algemene Concernreserve. Om het weerstandsvermogen aan te vullen tot 50% is een extra storting van € 329.000 noodzakelijk. Zie toelichting rapport MPV 2015.

**Communicatie**

Deze MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2015.

**Vervolg**

De resultaten van de MPV 2015 worden verwerkt in de jaarrekening 2014.

**Openbaarheid**

Dit voorstel en bijbehorende MPV 2015 zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Datum 24 april 2015  
Ons kenmerk OW15xx-xxxx

**Besluit**

Jaargang 2015  
Nummer 1  
Onderwerp MPV 2015

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

**Besluit:**

1. De complexen Deltion, Rechtbank en van der Valk met winst af te sluiten, tegen een totaalbedrag van € 456.646;
2. De bestemmingsreserve voor de exploitatielasten Nniegg-gronden te verhogen met een bedrag van € 211.308;
3. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 2.275.124;
4. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
5. De projectgebonden en economische risico's van Hessenpoort binnen het project op te vangen.
6. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 3,6 mln. en voor de projectgebonden risico's ad. € 18,9 mln.;
7. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV en het financiële resultaat van Vastgoed per 31 december 2014 ad € 3.931.332 nadelig en conform het huidige beleid te onttrekken uit de Algemene Concernreserve;
8. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2015 en de perspectiefnota 2016-2019 bepalen hoe het vereiste weerstandsvermogen weer op de 50% gebracht kan worden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,