



inzicht

Zwolle

Meerjaren Prognose Vastgoed 2015

1 Inhoudsopgave

Inleiding	4
Leeswijzer.....	4
2 Samenvatting en conclusies.....	5
2.1 Context MPV.....	5
2.1.1 Grondprijzen	6
2.1.2 Afsluiten grondexploitaties.....	7
2.1.3 Stimulering sociale woningbouw	7
2.1.4 Nieuwe economie - maatschappelijke waarde binnen grondbeleid	7
2.1.5 Verkoop panden	8
2.2 Financiële stand van zaken.....	8
2.2.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf	8
2.2.2 Resultaat grondexploitaties	8
2.2.3 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed.....	9
2.2.4 Risico's	10
2.2.5 Weerstandsvermogen	11
3 Verwacht resultaat grondexploitaties	13
3.1 Complexen.....	13
<i>In exploitatie genomen gronden</i>	13
<i>Binnenkort af te sluiten complexen</i>	13
<i>Toekomstige grondexploitaties.....</i>	13
3.2 Financieel resultaat complexen	14
3.2.1 Inleiding	14
3.2.2 In exploitatie genomen complexen.....	14
3.2.3 Binnenkort af te sluiten complexen.....	14
3.2.4 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)	15
3.2.5 Resumé financieel overzicht complexen	15
3.3 Analyse resultaten complexen.....	16

3.3.1	Analyse resultaten woningbouw	16
3.3.2	Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren	19
3.3.3	Analyse resultaten herstructurering	20
3.3.4	Analyse resultaten particuliere grondexploitaties	21
3.3.5	Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen	21
3.3.6	Analyse resultaten toekomstige exploitaties	21
3.4	Financieel resultaat Nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg)	22
3.4.1	Verloop boekwaarde Nniegg-gronden.....	22
3.4.2	Waardering Nniegg-gronden per 31-12-2014	23
3.4.3	Jaarlijks exploitatieresultaat Nniegg-gronden.....	23
3.4.4	Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal.....	23
4	Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed	24
4.1	Reserve Vastgoed	24
4.1.1	Reserve Vastgoed per 31-12-2014	24
4.1.2	Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 jaar	25
4.2	Voorziening Vastgoed	26
4.3	Bestemmingsreserve Nniegg	26
5	Risico's in relatie tot weerstandsvermogen	26
5.1	Risico's	27
5.1.1	Projectgebonden risico's	27
5.1.2	Economische risico's	28
5.2	Weerstandsvermogen	29
5.2.1	Aanwezige weerstandscapaciteit	30
5.2.2	Vereiste weerstandscapaciteit.....	31
5.2.3	Weerstandsvermogen	32
	Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed 2015.....	33

Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2015. De MPV doet verslag van de financiële effecten van het gevoerde beleid. Beleidskeuzes over ruimtelijke programma's, 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.

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 vervolgens verder met een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de reserve Vastgoed, de voorziening en de bestemmingsreserve Vastgoed.

In hoofdstuk 5 van dit document wordt uitgebreid stilgestaan bij de methode voor het bepalen van de risico's en het weerstandsvermogen. Daarbij wordt de relatie tussen deze twee begrippen uitgelegd. Dit beleid is verankerd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011- 2014.

De MPV wordt ondersteund met verschillende bijlagen, zoals de afzonderlijke grondexploitaties van alle complexen, resultaat erfpachtgronden en recht van opstal e.a.. De bijlagen worden als apart document bijgevoegd.

2 Samenvatting en conclusies

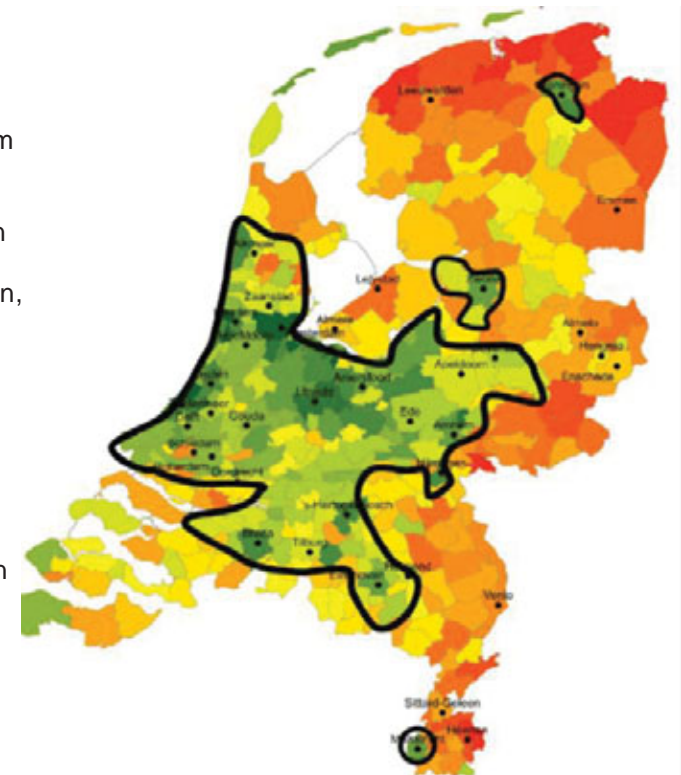
2.1 Context MPV

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 en ook partijen zonder bouwclaim hebben interesse in bouwgrond. Deze signalen zijn positief te noemen, zonder daarbij vooralsnog grote financiële resultaten binnen de grondexploitaties waar te nemen. De nieuwbouw aan woningen laat t.o.v. 2013 een goede stijging zien, dit geldt overigens nog niet voor de voorzieningen.

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 de 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 met kracht bijgezet door het in gebiedsontwikkeling bekende beeld van de sterkste marktgebieden¹. 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 verkopen². Ook de prijsontwikkeling voor woningbouw in de regio Zwolle laat voor het eerst weer een opgaande lijn zien met een stijging van 1,2%³. 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



¹ Gebiedsontwikkeling.nu d.d. 16 december 2014 (auteur prof. Mr. Friso de Zeeuw)

² Bron: woningmarktportage Ten Hag 4^e kwartaal 2014

³ Bron: NVM prijsontwikkeling periode 2013-2014

vastgoedprogramma gerealiseerd gaat worden. De voortekenen voor de woningbouw en enkele voorzieningen zijn opbeurend te noemen. Nieuwe vastgoed initiatieven, zowel voor voorzieningen als bedrijventerreinen, hebben het nog steeds moeilijk om tot daadwerkelijke realisatie te komen. De financieringen en risicoprognoses zijn hierbij een belangrijke struikelblok, aangezien de criteria zijn aangescherpt. Dit is een landelijke tendens die is waar te nemen.

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

De MPV 2015 is behoudend van aard, maar wel anticiperend op ontwikkelingen. Na een periode van stevige afboekingen op de vastgoedprogramma's en het afsluiten van exploitaties, laat deze MPV vooral verschuivingen zien bij een aantal verlieslatende grondexploitaties. De opbouw van het risicoprofiel voor de berekening van de weerstandscapaciteit is iets anders van opzet, aangezien Hessenpoort zelf de risico's binnen het project kan beheersen. Bij de retraite 2014, ter voorbereiding op de begroting 2015 is voor deze insteek gekozen. Dit heeft grote positieve invloed op de weerstandscapaciteit. Dit jaar zal er (intern) onderzoek worden verricht naar de programma's (commerciële) voorzieningen en bedrijventerreinen. Hierdoor ontstaat er een goed fundament om de structurele wijzigingen bij vastgoedontwikkelingen het komende jaar te analyseren en te vertalen naar de nieuwe MPV 2016. Er wordt echter in deze nota wel op een aantal vlakken voorgesorteerd op een aantal mogelijke structurele wijzigingen die in de markt gaande zijn.

2.1.1 Grondprijzen

Bij de behandeling van de nota van uitgangspunten 2014 is er besloten om 2 instrumenten in te zetten:

- A Voorziening voor grondprijzontwikkelingen van € 5 mln.
- B Stimuleringsreserve van € 2,0 mln.

A Grondprijzontwikkelingen

Vorig jaar is er bij de MPV ervoor gekozen om het effect van lagere grondprijzen (minder opbrengst vanwege meer verkopen tegen de ondergrens van onze bandbreedte) voor vier jaar te verwerken in de voorziening van 60 miljoen euro. Dit zou betekenen dat in het 4e jaar (2017) het effect van lagere grondprijzen in 1 jaar goed gemaakt zou moeten worden. Deze schoksgewijze verhoging van de grondprijzen in 2017 is niet reëel. Aannemelijk is dat, indien de economie aan gaat trekken, de grondprijzen zullen stijgen. Echter, de verwachting is dat deze stijging geleidelijker plaats zal vinden dan nu is opgenomen. Hoe deze stijging verloopt is moeilijk te voorspellen, maar wordt jaarlijks bij de nota van uitgangspunten gemonitord met verschillende scenario's en vertrouwelijk aan de raad gepresenteerd. In overleg met de accountant is vorig jaar besloten om een voorziening in te stellen van € 5,0 miljoen voor grondprijzontwikkelingen. Scenario onderzoek bij de nota van uitgangspunten heeft aangetoond dat het wenselijk is om deze voorziening te handhaven. Deze voorziening wordt ingezet om de effecten op lange termijn van de grondprijzontwikkelingen op te vangen.

B Stimuleringsreserve

De stimuleringsreserve is verwerkt conform de vertrouwelijke bijlage bij de nota van uitgangspunten.

Hiervoor is oorspronkelijk een bedrag van € 2,0 mln. gereserveerd, het afgelopen jaar heeft de grondexploitatie Bagijnweide een bijdrage ontvangen van € 0,1 mln., waardoor er in totaal nog een bedrag van ca. € 1,9 miljoen is gereserveerd. Aangezien de onderbouwing van de stimuleringsbijdrage van invloed is op de nog te voeren onderhandelingen verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage bij de nota van uitgangspunten (zie bijlage 1) voor een verdere onderbouwing.

2.1.2 Afsluiten grondexploitaties

In de vorige MPV zijn veel grondexploitaties afgesloten en zijn de restwerkzaamheden ondergebracht in een nieuw complex NUTVW. Dit jaar zijn de projecten Deltion, Rechtbank en van der Valk afgesloten en is het resultaat ten gunste van de reserve Vastgoed (lopende rekening) gebracht.

Complex Nog Uit Te Voeren Werken (NUTVW)

De nog te maken kosten uit de afgesloten grondexploitaties zijn vorig jaar ondergebracht in het nieuwe (verzamel) complex NUTVW. De resterende nog uit te geven gronden uit de afgesloten projecten zijn onder gebracht in dit complex. Uitgangspunt hierbij is dat de gronden met een reële boekwaarde zijn overgeheveld. De prognose is dat deze werkzaamheden in 2017 zijn afgerond.

Het exploitatieresultaat van het complex NUTVW bedraagt ca. € 0,3 miljoen negatief. Voor dit tekort is een voorziening genomen.

Binnenkort af te sluiten complexen	boekwaarde per 1-1-2015	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			eind jaar
		kosten	opbrengsten	rente	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
504 Complex NUTVW	€ 629.111	€ 496.495	€ 792.487	€ 36.325	€ 369.445	€ 333.218	verlies	2017

Financiële gevolgen

In 2014 zijn drie grondexploitaties afgesloten, (de projecten Deltion, Rechtbank en van der Valk) met een positief resultaat van € 457.000. Het effect in de reserve Vastgoed is een optelling van de positieve en negatieve resultaten van de projecten bij het afsluiten en het vrijvallen van de eventuele voorzieningen die al genomen waren. In onderstaande tabel hebben we het resultaat van de afgesloten grondexploitaties inzichtelijk gemaakt.

Afgesloten complexen	Resultaat
Deltion	€ 348.065
Rechtbank	€ 18.989
van der Valk	€ 89.592
Totaal resultaat	€ 456.646

2.1.3 Stimulering sociale woningbouw

Bij de besluitvorming van de nota van uitgangspunten op 12 januari 2015 is de motie “stimuleren sociale woningbouw” door het college in pre-advies aangenomen. In de MPV 2015 is deze motie als volgt verwerkt;

Bij de Nota van Uitgangspunten is aan de Raad geadviseerd om de stimuleringsmaatregel voor duurdere woningbouw breder inzetbaar te maken door o.a. te gebruiken als aanjager voor gebiedsgericht ontwikkelen en/of voor de ontwikkelingsbevordering van gemixte wijken. De Raad heeft echter met de motie het college van B&W verzocht om het geheel nog breder te trekken en ook de versnellingsoperatie sociale huurwoningen hierin te betrekken.

Bij de besluitvorming m.b.t. de versnellingsactie sociale woningbouw is deze motie behandeld.

2.1.4 Nieuwe economie - maatschappelijke waarde binnen grondbeleid

Bij de besluitvorming van de nota van uitgangspunten op 12 januari 2015 is de motie “nieuwe economie – maatschappelijke waarde binnen grondbeleid” door het college in pre-advies genomen. In de MPV 2015 is deze motie als volgt verwerkt;

Middels een separate informatienota is de Raad 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.

2.1.5 Verkoop panden

De komende jaren wordt ingezet op de verkoop van onze eigendommen, gronden en panden. Binnen de Nniegg betreft het vooral (agrarische)gronden en incidenteel nog een opstal. De opstallen van de gemeente zijn niet opgenomen in de MPV maar komen tot uitting bij het opstellen van de nieuwe Meerjaren Prognose Gebouwen (MPG) in 2015, waarbij de effecten van de mogelijke verkoop van panden transparant in beeld wordt gebracht.

2.2 Financiële stand van zaken

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2015 die van belang zijn voor de financiële positie van Vastgoed. De paragraaf begint met een samenvattend overzicht van de resultaten van het grondbedrijf. Dit zijn de resultaten van de grondexploitaties, de reserves en voorzieningen, de risico's en het weerstandsvermogen. In de volgende paragrafen zijn deze resultaten verder onderbouwd.

2.2.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf

In deze paragraaf wordt een samenvattend overzicht gegeven van de financiële positie van het grondbedrijf.

Resumé	Exploitatieresultaat per 31-12-2014			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2015	MPV 2014	verschil	
Resultaat grondexploitaties	41.000.000-	38.900.000-	2.100.000-	gunstiger
Reserve Vastgoed:				
- Stand reserves	1.700.000	5.600.000	3.900.000-	gunstiger
- Stand voorzieningen	26.300.000	23.600.000	2.700.000	ongunstiger
- Stand bestemmingsreserve	8.075.688	4.100.000	3.975.688	ongunstiger
Risico's vastgoedontwikkelingen	27.400.000	24.900.000	2.500.000	ongunstiger

Bovenstaande resultaten worden in de volgende paragrafen kort toegelicht. Een uitgebreide toelichting is terug te vinden in hoofdstuk 3 van dit document.

2.2.2 Resultaat grondexploitaties

Het resultaat van de grondexploitaties is met €2,1 mln. verbeterd tot een positief resultaat van 41,0 mln..

Dit wordt met name veroorzaakt door de grondexploitatie Hessenpoort die €4,3 mln. gunstiger is geworden en de grondexploitaties Kraanbolwerk en Kamperpoort die respectievelijk met €1,2 mln. en €1,3 mln. zijn verslechtert. In hoofdstuk 3 worden de verschillen in resultaten per categorie toegelicht.

2.2.3 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed

Reserves en voorzieningen	MPV 2015	MPV 2014
Reserve Vastgoed (lopende rekening)	€ 1.656.208-	€ 5.573.775-
Voorziening Vastgoed (geormerkt geld tekortplannen)	€ 26.266.038	€ 23.641.614
Bestemmingsreserve Nniegg	€ 8.075.688	€ 7.864.380

Reserve Vastgoed

De financiële stand van zaken van het grondbedrijf op korte termijn wordt bepaald door de reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. De hoogte van de reserve Vastgoed wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat overgeheveld kan worden naar de Algemene Concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de Concernreserve.

De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2014 is € 3,9 mln. negatief, bestaande uit het resultaat van de lopende rekening ad € 1,7 mln. negatief en het ophogen van de voorzieningen met € 2,2 mln. negatief. Aan de voorziening vastgoed van 23,6 mln. is 4% rente toegevoegd

De reserve is het afgelopen jaar met € 1,2 mln. toegenomen en afgenomen met € 3,3 mln. De toename is vooral het gevolg van het afsluiten van een drietal grondexploitaties, het resultaat van de erfpacht en verhuurde gronden en de verkoop van het Ecodrome. De afname betreft vooral het resultaat van de Nniegg, de afwikkeling van een verkoop en de voorbereidingskredieten. Het resultaat van de MPV 2015, op basis van het saldo op 31-12-2014, stortingen en onttrekkingen is € 1,7 mln. negatief. Het tekort wordt onttrokken uit de concernreserve. Het resultaat van de bestemmingsreserve Nniegg (€ 0,2 mln. negatief) is verrekend met het jaarresultaat reserve Vastgoed en maakt daar dan ook onderdeel van uit.

De belangrijkste ontwikkelingen en aandachtspunten zijn:

- afsluiten van projecten, totaal resultaat is € 0,5 mln positief;
- exploitatieresultaat van de Nniegg, € 2,2 mln negatief;
- verkoopresultaat Ecodrome, die incidenteel een negatief resultaat geeft in de reserve vastgoed maar structureel een positief effect heeft op de onderhoudsreserve;
- grondprijzen, voorziening van totaal € 5,0 mln en een stimuleringsreserves van € 1,9 mln. (zie paragraaf 2.1.1)

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de Nniegg-gronden. Per 1 januari 2014 was een voorziening gevormd van € 23,6 mln.. Aan de voorziening vastgoed wordt jaarlijks de rente toegevoegd, in 2014 in totaal € 0,35 mln. De volgende grote wijzigingen hebben plaatsgevonden waardoor een verhoging van de voorziening noodzakelijk is:

In exploitatie genomen gronden		Exploitatieresultaat per 31-12-2014		Gunstiger, neutraal of ongunstiger
		MPV 2015	Vershil	
Woningbouw				
	Kraanbolwerk	1.277.868	1.224.487	ongunstiger
	Bagijneweide	381.059	145.773	gunstiger
	Stadshagen I en II	3.153.481	655.648	ongunstiger
	Dorpsvisie Wythmen	316.022	316.022	ongunstiger
	Kamperpoort	651.378	1.268.429	ongunstiger

Rekening houdend met o.a. bovenstaande wijzigingen is de benodigde voorziening per 31 december 2014 per saldo gestegen met € 2,6 mln. tot een totaal van € 26,3 mln. Een bedrag van € 2,6 mln. is gestort in de voorziening vastgoed en als nadelig resultaat gepresenteerd in de staat van Baten & Lasten. Een uitgebreide toelichting op de voorziening is te vinden in hoofdstuk 4.

Bestemmingsreserve Nnieg-gronden

De jaarlijkse exploitatielasten worden gedekt uit de bestemmingsreserve exploitatie gronden. Sinds de introductie van het instrument is de hoogte van deze reserve ieder jaar opnieuw bepaald aan de hand van het jaarlijkse exploitatieresultaat. Vorig jaar was de bestemmingsreserve € 7,9 mln. Het exploitatieresultaat van de Nniegg-gronden bedraagt dit jaar € 8,1 mln. over de komende 4 jaar. Dit bedrag is gereserveerd in de bestemmingsreserve exploitatie gronden. De omvang van de voorziening is verhoogd door het vervallen van een huurcontract vanaf 2017.

2.2.4 Risico's

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook 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 Weerstandsvermogen 2011 – 2014. In het overzicht hieronder zijn de gewogen risico's van de MPV 2015 weergegeven.

Risico's	MPV 2015	MPV 2014
Economische risico's	€ 5.886.532	€ 4.437.293
Projectgebonden risico's (rood)	€ 14.532.834	€ 14.134.000
Projectgebonden risico's (oranje en groen)	€ 6.969.281	€ 6.321.836
Specifieke risico's	€ -	€ -
Totaal risicobedrag	€ 27.388.647	€ 24.893.129

De € 4,9 mln. aan risico's (projectgebonden en economische risico's) die specifiek op de positieve grondexploitatie Hessenpoort van toepassing zijn, moeten in bovenstaande tabel in mindering worden gebracht. Deze risico's worden binnen het project opgevangen. Verder is het programmarisico, conform de besluitvorming bij de Nota van Uitgangspunten, ad € 1,6 mln. toegevoegd aan de economische risico's. In de tabel hieronder zijn de gecorrigeerde gewogen risico's inzichtelijk gemaakt.

De projectgebonden risico's van de projecten Stadshagen, Kamperpoort, Kraanbolwerk en Oude Mars zijn nog steeds groot te noemen, waarvan er, uitgezonderd de Oude Mars, sprake is van een negatief exploitatieresultaat. Deze risico's maken voor ca. 75% deel uit van alle projectgebonden risico's.

Risico's	
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-
Totaal risicobedrag	€ 22.457.377

Het risicoprofiel waarmee het weerstandsvermogen wordt berekend is €2,4 mln. lager dan bij de MPV 2014.

2.2.5 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen.

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.

<p>Weerstandsvermogen: De verhouding tussen de aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit.</p> <p>Vereiste weerstandscapaciteit: Het risicobedrag dat periodiek bepaald wordt op basis van een inventarisatie en financiële vertaling van risico's .</p> <p>Aanwezige weerstandscapaciteit: Het vrij besteedbare geld dat de gemeente gereserveerd en beschikbaar heeft om tegenvallers op te vangen.</p>
--

Het berekende weerstandsvermogen in de MPV 2015 is 31,0%. Dit betekent dat 31,0% van de risico's gedekt kunnen worden uit de aanwezige middelen.

In de tabel hieronder is een financiële weergave gegeven van bovenstaande begrippen.

Aanwezige weerstandscapaciteit		Weerstandsvermogen
Reserve Vastgoed na verrekening Voorzieningen	€ 3.931.332-	
Storting concern naar Reserve Vastgoed	€ -	
Weerstandsreserve vastgoedrisico's (concern)	€ 10.900.000	
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	€ 6.968.668	
Vereiste weerstandscapaciteit		31,0%
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-	
Totaal vereiste weerstandscapaciteit	€ 22.457.377	

Kernpunten en conclusies:

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 uit de algemene concernreserve om het weerstandsvermogen aan te vullen naar een percentage van 50%, dit conform beleid.

3 Verwacht resultaat grondexploitaties

3.1 Complexen

Alle complexen zijn administratief ingedeeld aan de hand van 3 rubrieken. In de tabel hiernaast is dit zichtbaar.

In exploitatie genomen gronden

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 15 projecten.

Binnenkort af te sluiten complexen

De meeste projecten in deze rubriek zijn afgesloten. De projecten Deltion, Rechtbank en van der Valk zijn in 2014 afgesloten. Voor resterende werkzaamheden is er het complex Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden (NUTVW), waar een gering aantal werkzaamheden in is opgenomen.

Toekomstige grondexploitaties

Voor deze complexen moet nog een grondexploitatie ter vaststelling worden voorgelegd. Er is wel een voorbereidings- of aankoopkrediet gevoterd. Het project Prinsenpoort zal in 2015 worden afgesloten.

OVERZICHT PROJECTEN	
In exploitatie genomen gronden	Binnenkort af te sluiten complexen
<i>Woningbouw</i>	59 Noordereiland
67 Oude Mars	123 Forelkolk
119 Kraanbolwerk	504 Complex NUTVW
129 Bagijneweide	
133 Stinspoort	
19/197 Stadshagen I en II	
281 Dorpsvisie Wythmen	
283 Langenholterweg	
<i>Bedrijventerreinen en Kantoren</i>	
11 Marslanden Zuid	
21 Hessenpoort	
57 Voorsterpoort (Spolderwerk)	
<i>Herstructurering</i>	
145 Kamperpoort	
269 Vrolijkheid (Herstructurering)	
313 Geert Groottestraat	
335 Wipstrikkerallee	
<i>Particuliere grondexploitaties</i>	
247 Campus Windesheim	
	Toekomstige grondexploitaties
	245 Prinsenpoort
	271 Kanonsteeg / Derde Bredehoek

3.2 Financieel resultaat complexen

3.2.1 Inleiding

Voor elk complex wordt een begroting opgesteld. Een dergelijke grondexploitatie geeft inzicht in enerzijds de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten en anderzijds de nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten. Uit deze financiële opstelling wordt het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat bepaald op zowel startwaarde (= contante waarde per 1-1-2015) 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.

3.2.2 In exploitatie genomen complexen

Deze complexen zijn onderverdeeld in de categorieën woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren, herstructurering en particuliere grondexploitaties. In de tabel hiernaast is zichtbaar wat het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is van de 'In exploitatie genomen gronden'.

In de bijlage is per complex een berekening opgenomen van het exploitatieresultaat. Daarin zijn de reeds gemaakte kosten en opbrengsten per 1-1-2015 opgenomen en wordt daarbij inzicht gegeven in de nog te maken kosten en opbrengsten per kosten- respectievelijk opbrengstensoort per jaar.

Kernpunten:

- Het verwachte voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is op startwaarde € 41,0 mln. positief.
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 46,8 mln.
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 5,8 mln.
- Voor de grondexploitaties met een verwacht verlies wordt een voorziening getroffen van € 5,8 mln.

3.2.3 Binnenkort af te sluiten complexen

In dit complex staan alle complexen die binnen een periode van 4 jaar kunnen worden afgesloten. Het resultaat wordt bij de administratieve afsluiting ten gunste of ten laste van de reserve Vastgoed gebracht.

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat			eind jaar
	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
Woningbouw				
67 Oude Mars	€ 7.924.199-	€ 2.801.736-	winst	2041
119 Kraanbolwerk	€ 1.649.482	€ 1.277.868	verlies	2021
129 Bagijnweide	€ 408.200	€ 381.059	verlies	2016
133 Stinspoort	€ 503.570-	€ 421.954-	winst	2019
19/197 Stadshagen I en II	€ 4.761.951	€ 3.153.481	verlies	2025
281 Dorpsvisie Wythmen	€ 407.923	€ 316.022	verlies	2021
283 Langenholterweg	€ 794-	€ 692-	winst	2018
Subtotaal woningbouw	€ 1.201.006-	€ 1.904.048	verlies	
Subtotaal woningbouw (incl. Stadshagen)		€ 1.904.048	verlies	
Bedrijventerreinen en kantoren				
11 Marslanden Zuid	€ 1.075.340-	€ 969.895-	winst	2017
21 Hessenpoort	€ 117.346.818-	€ 36.884.432-	winst	2044
57 Voorsterpoort (Spoolderwerk)	€ 12.136.712-	€ 5.220.830-	winst	2036
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 130.558.870-	€ 43.075.156-	winst	
Herstructurering				
145 Kamperpoort	€ 909.413	€ 651.378	verlies	2023
269 Vrolijkheid (Herstructurering)	€ 189.420-	€ 176.826-	winst	2016
313 Geert Grootestraat	€ 0	€ 0	verlies	2018
335 Wipstrikkerallee	€ 85.801-	€ 74.771-	winst	2018
Subtotaal herstructurering	€ 634.192	€ 399.781	verlies	
Particuliere grondexploitaties				
247 Campus Windesheim	€ 260.811-	€ 218.540-	winst	2019
Subtotaal part. grondexploitaties	€ 260.811-	€ 218.540-	winst	
Totaal	€ 131.386.495-	€ 40.989.867-	winst	

Berekening startwaarde: "vertalen" van de waarde van het toekomstig exploitatieresultaat naar "wat het per 01-01-2015 waard is".

Kernpunten:

- Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde €0,1 mln.
 - Complexen met een verwacht positief resultaat €0,5 mln.
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat €0,3 mln.
- Voor de nog uit te voeren werkzaamheden (NUTVW) in een aantal projecten die vorig jaar zijn afgesloten is een complex geopend. De kosten van deze werkzaamheden leiden tot een complex met een verlies. Hiervoor is een voorziening getroffen van €0,3 mln.

3.2.4 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)

In de tabel hiernaast zijn de complexen weergegeven waarvoor een (voorbereidings) krediet beschikbaar is gesteld. Wanneer op basis van een haalbaarheidsanalyse blijkt dat het project als haalbaar wordt aangemerkt, zal een grondexploitatie ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Kernpunten:

- Per 01-01-2015 is het resultaat van alle voorbereidingskredieten €0,1 mln. negatief.
- Voor alle complexen geldt dat het onzeker is of het krediet leidt tot een financieel haalbare grondexploitatie. In verband hiermee is uit voorzichtigheidsprincipe een voorziening getroffen. Ondanks deze getroffen voorziening geldt de inspanningsverplichting om te streven naar een minimaal haalbaar resultaat van de complexen.

3.2.5 Resumé financieel overzicht complexen

Paragraaf 3.2 wordt afgesloten met een samenvattend financieel overzicht van de complexen. Zoals weergegeven in de tabel hiernaast is het totaalresultaat van de complexen ten opzichte van de MPV 2014 met €2,1 mln. gestegen tot een bedrag van €41,0 mln. De grootste oorzaak hiervan is de positieve bijstelling van de grondexploitatie Hessenpoort.

In paragraaf 3.3 worden de verschillen verder verklaard, waarbij ingegaan wordt op de individuele grondexploitaties.

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat			eind
	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	jaar
59 Noordereiland	€ 439.457-	€ 396.365-	winst	2017
123 Forelkolk	€ 61.922-	€ 57.804-	winst	2016
504 Complex NUTVW	€ 369.445	€ 333.218	verlies	2017
Totaal af te sluiten complexen	€ 131.933-	€ 120.951-	winst	

Toekomstige grondexploitaties	Exploitatieresultaat			eind
	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	jaar
245 Prinsenpoort	€ 70.676	€ 68.286	verlies	2015
271 Kanonsteeg / Derde Bredehoek	€ 35.946	€ 34.730	verlies	2015
Totaal toekomstige grexen	€ 106.622	€ 103.017	verlies	

Resumé	Exploitatieresultaat per 31-12-2014			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2015	MPV 2014	verschil	
In exploitatie genomen gronden	41.000.000-	38.900.000-	2.100.000-	gunstiger
Binnenkort af te sluiten complexen	100.000-	200.000-	100.000	ongunstiger
Toekomstige exploitaties	100.000	200.000	100.000-	gunstiger
Totaal	41.000.000-	38.900.000-	2.100.000-	gunstiger

3.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2014 en de MPV 2015. De parameters en programmatische aanpassingen zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2015 zijn doorvertaald naar de complexen.

In paragraaf 3.3.1 tot en met 3.3.5 worden de verschillen per project verklaard.

Kernpunten:

1. Voor een aantal projecten geldt dat de fundamentele wijzigingen tussentijds met de raad gedeeld zijn. Dat zijn onder andere de projecten Kraanbolwerk, Stadshagen, Kamperpoort/Katwolderplein en Hessenpoort.
2. Bij de herziening in het kader van de MPV 2015 zijn voorafgaand voor alle projecten een aantal uitgangspunten vastgesteld, zijnde grondprijzen, programma's en parameters (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging)

3.3.1 Analyse resultaten woningbouw

Oude Mars

Het voordelige exploitatieresultaat van Oude Mars is verbeterd met €6 ton. Deze verbetering is met name toe te wijzen aan de opties op de kavels die er lopen. Hierdoor kan worden uitgegaan van een snellere fasering van de opbrengsten in de eerste paar jaren, waardoor de rentekosten dalen, en het resultaat stijgt.

Kraanbolwerk

In december 2014 is de raad geïnformeerd over het aanpassen van de grondexploitatie Kraanbolwerk waardoor het tekort met ca € 1,2 miljoen toeneemt. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het aanbrengen van extra damwanden/kademuren, tegenvallende saneringskosten en opnemen van de in daarbij behorende risico's als reële kosten in de grondexploitatie. De grondexploitatie van 2015 is een vertaling van de in de aan de raad geïnformeerde aanpassingen.

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat per 31-12-2014			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2015	MPV 2014	Vershil	
Woningbouw				
67 Oude Mars	2.801.736-	2.203.146-	598.590-	gunstiger
119 Kraanbolwerk	1.277.868	53.381	1.224.487	ongunstiger
129 Bagijneweide	381.059	526.831	145.773-	gunstiger
133 Stinspoort	421.954-	374.087-	47.867-	gunstiger
19/197 Stadshagen I en II	3.153.481	2.497.833	655.648	ongunstiger
281 Dorpsvisie Wythmen	316.022	0-	316.022	ongunstiger
283 Langenholterweg	692-	35.705-	35.014	ongunstiger
Subtotaal	1.904.048	465.107	1.438.941	ongunstiger

Bagijneweide

De verbetering van het resultaat komt nagenoeg geheel voor rekening van een herziene (lagere) civiele kostenraming. De lagere grondopbrengst voor fase 1 ad. € 100.000 wordt gecompenseerd door een even hoge bijdrage vanuit de reserve stimulering woningbouw. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 386.000,- nadelig.

Stinspoort

De versnelling van de kaveluitgifte in 2014 en de renteverlaging zijn de reden van een lichte verhoging van het resultaat.

Na de verwachte uitgifte voor 23 woningen in 2015 resteren er 11 kavels voor de periode 2016-2018.

Stadshagen

Op 9 februari 2015 heeft de gemeenteraad de herziening van de grondexploitatie Stadshagen vastgesteld. Deze grondexploitatie sloot met een tekort van € 3,1 mln. De grondexploitatie in deze MPV is een technische doorvertaling van de vastgestelde grondexploitatie. De looptijd van de exploitatie is met 3 jaar verlengd, de parameters zijn verwerkt en de herziening heeft plaatsgevonden, waardoor het tekort is opgelopen met € 0,7 miljoen. De doelstelling is om een gemixed woningbouwprogramma van minimaal 180 woningen te realiseren, de wijziging van het bestemmingsplan op te starten en onderzoek te doen naar het (commerciële) voorzieningenprogramma. Verder zal er onderzoek plaatsvinden naar:

- De gewenste aanpak voor het afmaken van de wijk
- De benodigde inrichting van de projectorganisatie
- De relatie tussen uitvoering en beheer
- Het noodzakelijke plankostenbudget

Dorpsplan Wythmen

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2014 de grondexploitatie van Dorpsplan Wythmen vastgesteld. Door extra inzet te plegen op het verkrijgen van afzetzekerheid van de gronden van één van de partners, het voldoen aan milieuvoorwaarden en overleg met belanghebbenden verslechtert het resultaat met afgerond € 300.000. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 316.000 nadelig.

Langenholterweg/Geert Grootestraat

De complexen Geert/Groottestraat/Langenholterweg is een zogenaamde zoet/zuur constructie. Het voordelig exploitatieresultaat van de Geert Groottestraat wordt gebruikt voor het nadelig exploitatieresultaat van de Langenholterweg. De programmering van de Geert Groottestraat is vertraagd en het verwervingsvraagstuk Langenholterweg leidt tot extra ambtelijke inzet. Het gezamenlijke exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 1.000,- voordelig.

3.3.2 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

Marslanden Zuid

Het voordelige exploitatieresultaat van het project Marslanden Zuid is met € 21.040,- verbeterd. De rentebijbeschrijving is de voornaamste veroorzaker van deze verbetering. Echter, een aantal overschrijdingen op diverse posten hebben een dempende werking op de gerealiseerde verbetering. De resterende 9 nog uit te geven bedrijfskavels te samen met de nog uit te voren werkzaamheden, zullen volgens planning in de periode tot en met 2017 plaatsvinden. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 970.000,- voordelig.

Hessenpoort

Het voordelige exploitatieresultaat van het project Hessenpoort is verbeterd met ca. € 4,3 mln. Deze verbetering wordt grotendeels veroorzaakt door de actualisatie van de civieltechnische raming. Op basis van de verschillende gerealiseerde aanbestedingsvoordelen, is het prijsniveau aangepast. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 36,9 miljoen voordelig.

Voorsterpoort (Spoolderwerk)

Het voordelige exploitatieresultaat van het project Voorsterpoort/Spooldereiland is met ca. € 343.149,- verbeterd. De rentebijbeschrijving is de voornaamste veroorzaker van deze verbetering. Daarnaast zijn de grondopbrengsten geïndexeerd (o.b.v. contract 2003). De ambtelijke kosten voor nieuwe initiatieven zijn gedekt uit de reserveringsvergoeding en het voorbereidingskrediet. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 5.2 mln. voordelig.

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat per 31-12-2014			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2015	MPV 2014	Verschil	
Bedrijventerreinen en kantoren				
11 Marslanden Zuid	969.895-	948.854-	21.040-	gunstiger
21 Hessenpoort	36.884.432-	32.558.054-	4.326.378-	gunstiger
57 Voorsterpoort (Spoolderwerk)	5.220.830-	4.877.681-	343.149-	gunstiger
Subtotaal bedrijven en kantoren	43.075.156-	38.384.590-	4.690.567-	gunstiger

3.3.3 Analyse resultaten herstructurering

Kamperpoort

De geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort bestaat enerzijds uit de grondexploitatie Katwolderplein en anderzijds uit de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort-Midden (bestaande uit diverse deelcomplexen). In de MPV zijn deze complexen samengevoegd en wordt de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort gepresenteerd.

Recentelijk is de grondexploitatie Katwolderplein opnieuw vastgesteld door de raad. Anders dan voorgaande jaren is met de vaststelling van deze nieuwe grondexploitatie Katwolderplein het exploitatieresultaat van de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort verschoven van een voordelig resultaat naar een nadelig resultaat (een verslechtering van ca. € 1,3 mln). Het exploitatieresultaat Katwolderplein bedraagt ca. € 5,0 mln. nadelig. Het exploitatieresultaat Kamperpoort-Midden bedraagt ca. € 4,35 mln voordelig. Voor beide grondexploitaties geldt dat er ten opzichte van de vorige vaststelling door de raad er geen noemenswaardige veranderingen hebben opgetreden. Na verevening met de grondexploitatie Kamperpoort-Midden bedraagt het exploitatieresultaat Kamperpoort in de MPV 2015 ca. € 651.000 nadelig. Dit tekort wordt gedekt door het treffen van een voorziening in de MPV 2015.

Vrolijkheid

De herinrichting van het openbaar gebied is opgeleverd en de eindafrekening met de Provincie m.b.t. de subsidie is met succes afgerond. De nog uit te geven kavels zijn nogmaals met een extra jaar uitgefaseerd, dit i.v.m. aanvullende contractafspraken. Er hebben zich geen afnemers gemeld voor de beschikbare kavels. De afronding zal in 2015-2016 plaatsvinden. Het risicoprofiel is gehandhaafd, aangezien er geen mutaties hebben plaatsgevonden.

Wipstrikkerallee

In december 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Wipstrikkeralle vastgesteld. De verbetering van het resultaat komt nagenoeg geheel voor rekening van wijziging van de parameters. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 74.771 voordelig.

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat per 31-12-2014			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2015	MPV 2014	Vershil	
Herstructurering				
145 Kamperpoort	651.378	617.051-	1.268.429	ongunstiger
269 Vrolijkheid (Herstructurering)	176.826-	178.632-	1.806	ongunstiger
313 Geert Grootestraat	0	0	0	ongunstiger
335 Wipstrikkerallee	74.771-	-	74.771-	gunstiger
Subtotaal herstructurering	399.781	795.683-	1.195.465	ongunstiger

3.3.4 Analyse resultaten particuliere grondexploitaties

Campus Windesheim

Het afgelopen jaar hebben er geen activiteiten plaatsgevonden. Het exploitatieresultaat van het project Campus Windesheim is gelijk gebleven. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 220.000 voordelig.

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat per 31-12-2014			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2015	MPV 2014	Vershil	
Particuliere grondexploitaties				
247 Campus Windesheim	218.540-	219.386-	846	ongunstiger
Subtotaal part. grondexploitaties	218.540-	219.386-	846	ongunstiger

3.3.5 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Noordereiland

Ten opzichte van de MPV 2014 is het project Noordereiland met €91.000 verbeterd. Deze verbetering is met name te danken aan het ontvangen van een hogere definitieve saneringssubsidie voor de grondwatersanering dan bij de MPV 2014 was geraamd (€60.000). Daarentegen zijn vanwege de inspanningsverplichting om extra saneringssubsidie voor de sanering van de bovengrond te verkrijgen extra plankosten opgenomen. Deze kosten kunnen worden opgevangen doordat een aantal budgetten vanwege minderwerk kan worden afgesloten, zodat per saldo het resultaat op startwaarde met €91.000 stijgt.

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat per 31-12-2014			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2015	MPV 2014	verschil	
55 Deltion	-	297.290-	297.290	ongunstiger
59 Noordereiland	396.365-	305.338-	91.027-	gunstiger
123 Forelkolk	57.804-	45.686-	12.119-	gunstiger
504 Complex NUTVW	333.218	480.554	147.336-	gunstiger
Totaal af te sluiten complexen	120.951-	167.759-	46.808	ongunstiger

Complex NUTVW

De samengestelde grondexploitatie van vorig jaar afgesloten projecten is verbeterd met ca. € 147.000,-. Dit wordt veroorzaakt door een onvoorziene extra grondopbrengst uit het project Rood voor Rood. Daarnaast is er een optimalisatie doorgevoerd in de nog te maken kosten. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 333.000,- nadelig. Dit tekort wordt gedekt door het treffen van een voorziening in de MPV 2015.

3.3.6 Analyse resultaten toekomstige exploitaties

In de tabel hiernaast zijn de complexen weergegeven waarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld. Wanneer op basis van de haalbaarheidsanalyse blijkt dat het project haalbaar is, leidt dit tot een toekomstige grondexploitatie, welke ter goedkeuring aan de raad wordt voorgelegd.

Het saldo van de totaal toekomstige grondexploitaties is ca. € 0,1 mln gunstiger dan bij de MPV 2014. Dit betekent dat er minder voorziening moet worden getroffen voor de toekomstige exploitaties.

Prinsenpoort

Als gevolg van de verkoop van extra benodigde bouwgrond aan de marktpartij, is het exploitatieresultaat verbeterd met ca. € 71.000,-. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 69.000,- nadelig. Dit tekort wordt gedekt door het treffen van een voorziening in de MPV 2015.

Toekomstige grondexploitaties		Exploitatieresultaat per 31-12-2014			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
		MPV 2015	MPV 2014	verschil	
245	Prinsenpoort	68.286	138.961	70.675-	gunstiger
271	Kanonsteeg / Derde Bredehoek	34.730	34.706	25	ongunstiger
Totaal toekomstige grexen		103.017	173.667	70.650-	gunstiger

3.4 Financieel resultaat Nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg)

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de nota van uitgangspunten de gronden aangewezen met een stellig voornemen tot ontwikkeling (Nniegg gronden). De resterende gronden zijn in de rubriek voorraad gronden opgenomen.

3.4.1 Verloop boekwaarde Nniegg-gronden

De gemeente Zwolle rubriceert de gronden en de overige onroerende zaken die in het verleden zijn aangekocht en nog niet in exploitatie genomen zijn onder de categorie 'Nog niet in exploitatie genomen gronden'.

Deze rubriek kan vervolgens onderverdeeld worden in:

- Toekomstige exploitaties
- Strategisch grondbezit
- Te verkopen terreinen en uit te nemen gronden.

In de tabel hiernaast zijn de mutaties weergegeven en is de boekwaarde per 31-12-2014 in de laatste kolom zichtbaar.

Kernpunten:

1. De voorraad gronden is per saldo afgenomen met ca. 187.000 m². Het betreft landbouwgronden waarvan de pacht is verstreken.
2. De totale boekwaarde van de voorraad gronden is gedaald met € 542.000 door oa;
 - o Toekomstige exploitaties € 0,06 miljoen +
 - o Grondverkoppen (agrarisch) € 0,60 miljoen -

Totaal € 0,54 miljoen -
3. Op basis van oppervlakten is in 2014 18,6 hectare onbebouwde grond verkocht en 3 nniegg-percelen.

Project	Stand per 1-1-2014			Mutaties 2014		Stand per 31-12-2014			
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²	
Toekomstige grondexploitaties									
48100021	Toekomstige exploitaties	€ 16.856.258	167.370	€ 100,71	€ 264.214	-	€ 17.120.472	167.370	€ 102,29
	rubriek stellig voornemen	€ 22.475.795	1.175.637	€ 19,12	€ 321.248-	510-	€ 22.154.547	1.175.127	€ 18,85
Totaal Nniegg-gronden		€ 39.332.053	1.343.007	€ 29,29	€ 57.034-	-510	€ 39.275.019	1.342.497	€ 29,26

Project	Stand per 1-1-2014			Mutaties 2014		Stand per 31-12-2014			
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²	
Strategisch grondbezit									
48100031	Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 6.954.325	2.636.124	€ 2,64	€ 609.029-	186.361-	€ 6.345.296	2.449.763	€ 2,59
48100032	Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 681.406	979.628	€ 0,70	€ -	-	€ 681.406	979.628	€ 0,70
48100033	Diverse bezittingen	€ 528.228	4.090	€ 129,15	€ 67.420	-	€ 595.648	4.090	€ 145,64
48100037	Strategisch bezit bebouwd	€ 14.730	7.317	€ 2,01	€ -	-	€ 14.730	7.317	€ 2,01
48100038	Dijklanden	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05	€ -	-	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05
48100039	Vechtpoort	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57	€ -	-	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57
48100040	NS Gronden	€ -	158.094	€ -	€ -	-	€ -	158.094	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit		€ 24.382.364	6.070.994	€ 4,02	€ 541.609-	186.361-	€ 23.840.755	5.884.633	€ 4,05
Te verkopen terreinen / uit te nemen									
48100042	Bouwrjpe terreinen/te verkopen	€ 1	9.038	€ 0,00	€ -	-	€ 1	9.038	€ 0,00
48100044	Uit te nemen/Wijkzaken e.o.	€ 1.995	21	€ 95,00	€ -	-	€ 1.995	21	€ 95,00
48100045	Waterberging Almelose Kanaal	€ 5.000	250	€ 20,00	€ -	-	€ 5.000	250	€ 20,00
Subtotaal overige bezittingen		€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ -	-	€ 6.996	9.309	€ 0,75
Totaal voorraad-gronden		€ 24.389.360	6.080.303	€ 4,01	€ 541.609-	-186.361	€ 23.847.751	5.893.942	€ 4,05

Project	Stand per 1-1-2014			Mutaties 2014		Stand per 31-12-2014			
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²	
Totaal gronden		€ 63.721.413	7.423.310	€ 8,58	€ 598.643-	-186.871	€ 63.122.770	7.236.439	€ 8,72

3.4.2 Waardering Nniegg-gronden per 31-12-2014

Op basis van de eerder vastgestelde waarderingsgrondslagen is de waarde van de onroerende zaken afgezet tegen de boekwaarde van de gronden. Voor de gronden/objecten waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt een voorziening getroffen. In 2014 is de waarderingsgrondslag van de verpachte gronden op perceelsniveau bepaald en is er een contractclaim opgenomen. Dit leidt tot een hogere voorziening van ± € 0,1 mln. De benodigde voorziening is berekend op € 15,0 mln.

3.4.3 Jaarlijks exploitatieresultaat Nniegg-gronden

Voor het beheer van de in voorraad zijnde Nniegg-gronden worden jaarlijks exploitatielasten gemaakt. Daarnaast worden er opbrengsten gegenereerd. Het saldo van de jaarlijkse exploitatielasten worden in de tabel hiernaast samengevat en bedraagt € 2,3 mln. voor het komende begrotingsjaar.

De jaarlijkse exploitatielasten worden gedekt uit de bestemmingsreserve exploitatie gronden. Rekening met bovenstaande komt het exploitatieresultaat van de Nniegg-gronden uit op een bedrag van € 8,1 miljoen over de komende 4 jaar (contant gemaakt naar 1-1-2015). Dit bedrag is gereserveerd in de bestemmingsreserve exploitatie gronden. De omvang van de voorziening is met € 0,2 miljoen verhoogd omdat een huurcontract over 2 jaar afloopt.

3.4.4 Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal

De gemeente heeft in het verleden gronden in erfpacht uitgegeven en een recht van opstal gevestigd. Het jaarresultaat van de erfpachtcontracten is € 129.000 en voor de verhuurde gronden € 158.000, waardoor er een positief resultaat van € 287.000 in de reserve Vastgoed is opgenomen.

Project	Stand per 31-12-2014			Waardering per 31-12-2014		Te treffen voorziening	
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	per m ²	Totaal		
Toekomstige grondexploitaties							
48100021	Toekomstige exploitaties	€ 17.120.472	167.370	€ 102,29	€ 83,73	€ 14.277.275	€ 2.843.197
	rubriek stellig voornemen	€ 22.154.547	1.273.722	€ 17,39	€ 17,35	€ 22.096.593	€ 57.955
Totaal Nniegg-gronden		€ 39.275.019	1.441.092	€ 27,25	€ 25,24	€ 36.373.868	€ 2.901.152

Project	Stand per 31-12-2014			Waardering per 31-12-2014		Te treffen voorziening	
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	per m ²	Totaal		
Strategisch grondbezit							
48100031	Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 6.345.296	2.449.763	€ 2,59	€ 4,18	€ 10.511.203	€ 1.670.478
48100032	Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 681.406	979.628	€ 0,70	€ 2,43	€ 2.443.535	€ 82.805
48100033	Diverse bezittingen	€ 595.648	4.090	€ 145,64	€ 26,63	€ 176.355	€ 419.293
48100037	Strategisch bezit bebouwd	€ 14.730	7.317	€ 2,01	€ 83,23	€ 14.730	€ -
48100038	Dijklanden	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05	€ 5,51	€ 2.985.372	€ 3.726.998
48100039	Vechtpoort	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57	€ 2,00	€ 3.499.030	€ 6.242.276
48100040	NS Gronden	€ -	158.094	€ -	€ 3,00	€ 474.282	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit		€ 23.840.755	5.884.633	€ 4,05	€ 3,42	€ 20.104.507	€ 12.141.849
Te verkopen terreinen / uit te nemen							
48100042	Bouwrijpe terreinen/te verkopen	€ 1	9.038	€ 0,00	€ 0,00	€ 1	€ -
48100044	Uit te nemen/Wijkzaken e.o.	€ 1.995	21	€ 95,00	€ -	€ -	€ 1.995
48100045	Waterberging Almelose Kanaal	€ 5.000	250	€ 20,00	€ -	€ -	€ 5.000
Subtotaal overige bezittingen		€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ 0,00	€ 1	€ 6.995
Totaal voorraad-gronden		€ 23.847.751	5.893.942	€ 4,05	€ 3,41	€ 20.104.508	€ 12.148.844

Project	Stand per 31-12-2014			Waardering per 31-12-2014		Te treffen voorziening	
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	per m ²	Totaal		
Totaal gronden							
		€ 63.122.770	7.335.034	€ 8,61	€ 7,70	€ 56.478.376	€ 15.049.996

Exploitatieresultaat Nniegg	Bedragen
Rente	€ 2.329.474
Beheerskosten EC en Vastgoed	€ 876.637
Subtotaal kosten	€ 3.206.111
Huur en pachttopbrengsten	€ 889.352
Saldo exploitatieresultaat	€ 2.316.759

4 Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed

4.1 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.

4.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2014

De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2014 is € 3,9 mln. negatief, opgebouwd uit een bedrag van € 2,2 mln. aan extra voorzieningen en € 1,7 mln. als jaarresultaat. In de tabel hiernaast is zichtbaar wat de mutaties in 2014 op het jaarresultaat zijn geweest.

Kernpunten:

1. Het totaal resultaat van het afsluiten van projecten is € 0,5 mln. positief (subtotaal winstafdrachten).
2. Onder de post Overig hebben een aantal stortingen en onttrekkingen plaatsgevonden voor het verkopen en het beheren van panden.
3. Het negatieve exploitatieresultaat van de NIEGG gronden is € 2,3 mln. en bestaat grotendeel uit beheerskosten en rente van grond en panden.
4. De post diverse claims, waaronder stimulering woningbouw, betreft een verzameling van besluiten waarvan de betaling in 2015 of later zal plaatsvinden.

Reserve Vastgoed	Bedrag
Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2014, incl. rentetoevoeging inclusief claims	€ 1.561.498
Winstafdrachten vanuit grondexploitaties	
Afsluiten Van der Valk	89.592
Afsluiten Rechtbank	18.989
Afsluiten Deltion	348.065
Subtotaal w instafdrachten	€ 456.646
Overig	
resultaat (afkoop) erfpacht	142.215
resultaat verhuurde gronden	157.738
verkoop Ecodrome	383.440
w ijziging exploitatiereserve nniegg 2015-2018	103.267
Subtotaal overig	€ 786.660
Totaal toevoegingen	€ 1.243.307
Onttrekkingen	
Overig	
voorbereidingskrediet Voorsterpoort	194.822
voorbereidingskrediet Wipstrikkerallee	18.941
resultaat nniegg 2014	2.263.790
afw ikkeling ecodrome	444.580
overige onttrekkingen	317.187
stimulering w oningbouw bagijnew eide	100.000
Subtotaal overig	€ 3.339.320
Totaal onttrekkingen	€ 3.339.320
diverse claims	
verplichtingen volgende jaren	
diverse claims	221.692
reservering stimulering w oningbouw	900.000
Subtotaal diverse claims	€ 1.121.692
Saldo per 31 december 2014	€ 1.656.208-

4.1.2 Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 jaar

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk toegelicht is, wordt de reserve Vastgoed gevormd door stortingen in en onttrekkingen aan de reserve. De stortingen worden voornamelijk veroorzaakt door de winsten uit complexen.

De winst wordt gestort als het complex afgesloten wordt of als er tussentijds winst genomen kan worden volgens de richtlijnen tussentijdse winstneming (raadsbesluit 13-02-2012).

Voor de aankomende jaren verwachten we (bijna) geen projecten af te kunnen sluiten waar een winst op te verwachten is. De reserve Vastgoed staat onder druk aangezien er steeds voor vier jaar een bestemmingsreserve Nniegg wordt getroffen, terwijl het jaarlijkse resultaat ten laste van de reserve wordt gebracht. Dit jaarlijkse exploitatieresultaat van de Nniegg gronden beweegt zich de afgelopen jaren tussen de € 1,5 en de € 2,0 mln. negatief en heeft de neiging op te lopen, aangezien incidentele winstafrachten vanuit projecten opdrogen. De aankomende jaren zal de focus binnen het grondbedrijf liggen op het afstoten en het beheer van de gronden en het zorgvuldig afdekken van deze kosten.

4.2 Voorziening Vastgoed

Volgens de BBV-richtlijnen moet er in ieder geval een voorziening worden getroffen:

- Voor een project of complex waar geen sluitende grondexploitatie mogelijk is;
- Als de boekwaarde van de zogenaamde Nniegg-gronden de marktwaarde van de gronden overstijgt;

Voor grondprijsontwikkelingen in de toekomst is conform Nota van Uitgangspunten 2013 een voorziening getroffen van in totaal €5,0 mln.

Daarnaast is voor de toekomstige complexen, waarvan naar huidige inzichten bekend is dat deze niet gaan leiden tot een sluitende grondexploitatie een voorziening getroffen.

Per 31 december 2014 is er een bedrag aan voorzieningen nodig van € 26,3 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hiernaast weergegeven.

Kernpunten:

1. De voorzieningen voor in exploitatie genomen gronden betreft de grondexploitaties met een tekort. In de tabel hiernaast is aangegeven hoe de verhoging van de voorziening met een bedrag van €2,5 mln. opgebouwd is.
2. Voor grondprijsontwikkelingen is conform de Nota van uitgangspunten 2013 een voorziening getroffen van in totaal €5,0 mln. In de vertrouwelijke bijlage bij de Nota van uitgangspunten is m.b.t. de monitoring uitleg gegeven van de scenario's en is de voorziening gehandhaafd.

4.3 Bestemmingsreserve Nniegg

In de MPV 2015 is voor de gekapitaliseerde exploitatielasten een bestemmingsreserve gevormd van €7,9 mln. De verwachte jaarlijkse exploitatielasten komen neer op een bedrag van €2,3 mln. De jaarlijkse kosten en opbrengsten zijn ongeveer in balans, echter uitgezonderd de rentekosten op de gronden. De omvang van de reserve is met €0,2 mln. verhoogd, aangezien het vervallen van een huurcontract vanaf 2017 invloed heeft op het resultaat. Op grond hiervan bedraagt de nieuwe bestemmingsreserve Nniegg €8,1 mln.

Te treffen voorzieningen		MPV 2015
In exploitatie genomen gronden		€ 6.113.025
Voorziening Nniegg		€ 15.049.996
Overige toekomstige exploitaties		€ 103.017
Sprong in de grondprijs		€ 5.000.000
Nieuw te treffen voorziening		€ 26.266.038
Stand per 31-12-2014, incl. rentetoevoeging		€ 23.990.914
Onttrekking uit de reserve Vastgoed		€ 2.275.124

complexen met een voorziening		voorziening		
		2014	2015	verschil
119	Kraanbolwerk	€ 53.381	€ 1.277.868	€ 1.224.487
129	Bagijneweide	€ 526.831	€ 381.059	€ 145.773-
19/197	Stadshagen I en II	€ 2.497.833	€ 3.153.481	€ 655.648
281	Dorpsvisie Wythmen	€ -	€ 316.022	€ 316.022
145	Kamperpoort	€ -	€ 651.378	€ 651.378
245	Prinsenpoort	€ 138.961	€ 68.286	€ 70.675-
271	Kanonsteeg / Derde Bredehoek	€ 34.706	€ 34.730	€ 25
504	Complex NUTVW	€ 480.554	€ 333.218	€ 147.336-
Totaal		€3.732.267	€ 6.216.042	€ 2.483.775

5 Risico's in relatie tot 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. Bovenstaande wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de paragrafen 5.1 en 5.2.

5.1 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.

5.1.1 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
- Bestuurlijke en politieke risico's
- Organisatorische risico's
- Ruimtelijke risico's
- Juridische en wettelijke risico's

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel projecten is voor alle projecten doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 35,9 mln.
2. Als de projecten gewogen zijn, dan ontstaat er een totaal projectgebonden risicobedrag van € 21,5 mln. die in samenhang moet worden gebracht met de aanwezige weerstandscapaciteit. Bij de grondexploitatie Hessenpoort, een exploitatie met een positief resultaat, worden de projectgebonden gewogen risico's van € 2,6 mln. binnen het projectresultaat opgevangen. Het gewogen risico komt daarmee uit op € 18,9 mln. en is ten opzichte van vorig jaar met € 1,6 miljoen afgenomen.

Risico's	Totaal	Wegingsfactor	Gecorrigeerd totaal
Rood	€ 19.377.112	75%	€ 14.532.834
Oranje	€ 11.381.514	50%	€ 5.690.757
Groen	€ 5.114.097	25%	€ 1.278.524
Totaal	€ 35.872.724		€ 21.502.116

5.1.2 Economische risico's

Op totaalniveau van de grondexploitaties wordt een gevoeligheidsanalyse gemaakt. Hierbij wordt gerekend met 3 variabelen oftewel 3 individuele risico's:

- Vertraging van het programma
- stijging van de kosten
- daling van de opbrengsten

Bovenstaande komt neer op een totaal economisch risico van ca. €5,9 mln. - €2,3 mln is €3,6 mln. Het betreft een daling van €0,8 mln. ten opzichte van vorig jaar. Bij de grondexploitatie Hessenpoort, een exploitatie met een positief resultaat, worden de risico's binnen het projectresultaat opgevangen.

Kernpunten:

1. Er is gerekend met een vertraging van het programma met 1 jaar. De kans dat deze programmavertraging zich op korte termijn ook voor zal doen wordt geschat op 75%, wat neerkomt op een gewogen risico van €1,6 mln;
2. Er is gerekend met een stijging van de kosten met 0,5%. De kans dat deze kostenstijging zich op korte termijn daadwerkelijk ook voor zal doen wordt geschat op 50%, wat neerkomt op een gewogen risicobedrag van €1,1 mln;
3. Er is gerekend met een daling van de opbrengstenstijging met en gemiddelde van 0,5%. De kans dat deze opbrengstendaling zich ook daadwerkelijk voor zal gaan doen wordt geschat op 75%. Dit komt neer op een gewogen risicobedrag van €3,3 mln;

Risico's	
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-
Totaal risicobedrag	€ 22.457.377

Economische risico's	MPV 2015
Programma	€ 1.580.783
Kostenstijging	€ 1.054.268
Opbrengstendaling	€ 3.251.481
Totaal risicobedrag	€ 5.886.532

5.2 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. Daarnaast moet tegenover de risico's die zich voor kunnen doen minimaal 50% dekking aanwezig zijn.

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

Het vastgestelde beleid is terug te vinden in hoofdstuk 5 van de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014.

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.

5.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

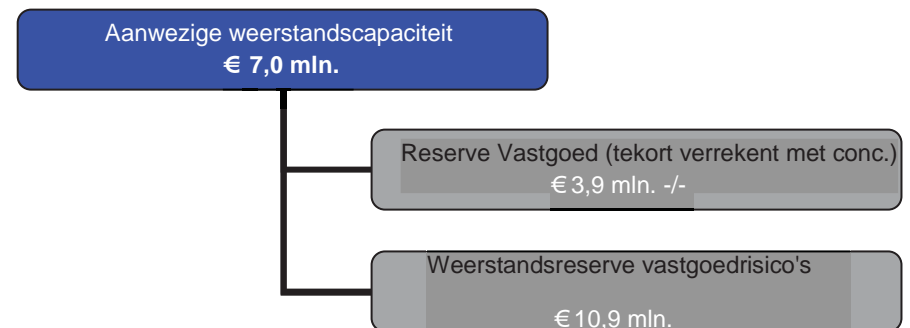
De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door een optelsom van de reserve Vastgoed en het geormerkte geld voor het opvangen van vastgoedrisico's.

De reserve Vastgoed en de weerstandsreserve vastgoedrisico's zijn direct beschikbaar om risico's op te kunnen vangen.

Kernpunten:

1. De *reserve Vastgoed* sluit per 31-12-2014 af met een negatief saldo van € 3,9 mln. Dit bedrag wordt gestort uit de concernreserve.
2. De *weerstandsreserve vastgoedrisico's* ad. € 10 mln. + € 0,9 (extra beslag bij de begroting) is uitsluitend bedoeld voor de situatie dat financiële risico's die betrekking hebben op lopende grondexploitaties omslaan in harde verliesverwachtingen. De reserve zal dan moeten worden aangesproken om bestaande voorzieningen op de balans voor lopende exploitaties op te hogen dan wel om nieuwe voorzieningen te vormen voor lopende exploitaties. Indien een beroep op de weerstandsreserve ertoe leidt dat de weerstandsreserve op een niveau komt beneden de actueel berekende benodigde omvang moet zorg worden gedragen voor de benodigde aanvulling.
3. De *weerstandsreserve* is niet bedoeld als dekkingsreserve voor berekende tekorten van nieuwe plannen waarvoor nog geen exploitatie is vastgesteld. Het wegwerken van tekorten op nieuwe plannen dient te worden afgewogen als onderdeel van het investeringsprogramma.

Reserve Vastgoed	€
Weerstandsreserve vastgoedrisico's	€ _____ +
Aanwezige weerstandscapaciteit	€



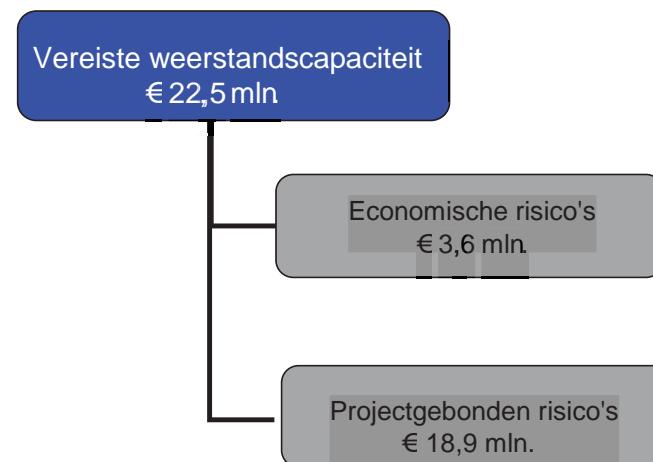
5.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit

De vereiste weerstandscapaciteit wordt bepaald aan de hand van een optelsom van de economische risico's en de projectgebonden risico's.

De economische risico's zijn onderverdeeld in risico's als gevolg van wijzigingen in de kosten- en opbrengstenstijging en risico's als gevolg van het niet realiseren van de programma's.

De economische risico's zijn berekend op € 3,6 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 18,9 mln.

Economische risico's	€
Projectgebonden risico's	€ <u> </u> +
Vereiste weerstandscapaciteit	€



5.2.3 Weerstandvermogen

Uiteindelijk kan het weerstandsvermogen van Vastgoed worden berekend door de aanwezige weerstandscapaciteit te delen op de vereiste weerstandscapaciteit.

Conform beleid moet de dekkingsgraad minimaal 50% en maximaal 100% zijn. Daarbij wordt een ondergrens van minimaal € 10 mln. gehanteerd. Bij de begroting 2015 is er reeds een extra bedrag van € 0,9 mln. afgezonderd voor de reserve Vastgoed.

De aanwezige weerstandscapaciteit is € 7,0 mln. Hiertegenover staat de vereiste weerstandscapaciteit van € 22,5 mln. Dit betekent dat 31% van de risico's kunnen worden gedekt. Dit is onvoldoende conform het vastgestelde beleid van een minimum van 50%.

Het resultaat van de reserve Vastgoed van € 3,9 mln. negatief moet worden aangevuld vanuit het concern. Hiermee neemt het weerstandsvermogen toe tot 48%. Vervolgens is er nog een benodigd kapitaal nodig van ca. € 0,3 mln. om het weerstandsvermogen naar de vereiste 50% te brengen.

$$\frac{\text{Aanwezige weerstandscapaciteit}}{\text{Vereiste weerstandscapaciteit}} = \text{weerstandvermogen Vastgoed}$$

Aanwezige weerstandscapaciteit		Weerstandvermogen
Reserve Vastgoed na verrekening Voorzieningen	€ 3.931.332-	
Storting concern naar Reserve Vastgoed	€ -	
Weerstandreserve vastgoedrisico's (concern)	€ 10.900.000	
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	€ 6.968.668	
Vereiste weerstandscapaciteit		31,0%
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-	
Totaal vereiste weerstandscapaciteit	€ 22.457.377	

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed 2015

Colofon

Afdeling: Vastgoed
Opdrachtgever: A.N Jager
Opdrachtnemer: J. Balk

www.zwolle.nl