

Raadsplein besluitvormend

Datum 15 juni 2015

onderwerp Meerjaren Prognose Gebouwen (MPG) 2015 - 2018
portefeuillehouder
informant Drielen, PA van (Peter) 4063
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWV

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van de voorlopige Meerjaren Prognose Gebouwen (periode 2015 tot en met 2018).
2. In te stemmen met de voorgestelde verlaging van de begrote afdracht vanuit Programma 17B Vastgoedmanagement aan de concernbegroting.
3. Kennis te nemen van de verwachte resterende financiële opgave en het vervolgproces in dit kader.

In te stemmen met herinrichting van Programma 17B, waardoor enkel gebouwen onderdeel blijven uitmaken van dit Programma.

Beslisnota voor de raad

Datum 16 maart 2015

Openbaar

Onderwerp (Voorlopige) Meerjaren Prognose Gebouwen
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder René de Heer

Informant Peter van Drielen
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWV
Telefoon (038) 498 4063
Email P.van.Drielen@zwolle.nl

Bijlagen
N.v.t.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van de voorlopige Meerjaren Prognose Gebouwen (periode 2015 tot en met 2018).
2. In te stemmen met de voorgestelde verlaging van de begrote afdracht vanuit Programma 17B Vastgoedmanagement aan de concernbegroting.
3. Kennis te nemen van de verwachte resterende financiële opgave en het vervolgproces in dit kader.
4. In te stemmen met herinrichting van Programma 17B, waardoor enkel gebouwen onderdeel blijven uitmaken van dit Programma.

Datum 16 maart 2015

1 Inleiding

Professionalisering Vastgoedmanagement

De afgelopen jaren is ingezet op een verdere professionalisering van het gemeentelijke vastgoedmanagement. In dit kader is de vastgoedorganisatie opnieuw ingericht (centralisatie vastgoedmanagement 2012), een visie op onze portefeuille ontwikkeld en door de raad vastgesteld (Nota Vastgoedmanagement 2013) en een vastgoedregistratiesysteem (2014) aangeschaft. Een vierde essentiële stap in de voorgestane doorontwikkeling is de ontwikkeling en implementatie van de Meerjaren Prognose Gebouwen (MPG). De MPG is een integraal instrument waarmee enerzijds verantwoording kan worden afgelegd over de prestaties van de vastgoedportefeuille en anderzijds kan worden vooruitgekeken en kansen en risico's in kaart kunnen worden gebracht. Dit met als doel tijdig maatregelen ter interventie te kunnen formuleren en implementeren.

Meerjaren Prognose Gebouwen

De ontwikkeling van de MPG is eind 2014 gestart. Anders dan voorheen streven we nu naar de realisatie van een MPG in twee delen: 1. een onderdeel dat tegelijk met de Jaarrekening wordt gepresenteerd aan de raad en 2. een onderdeel dat aan de Programmabegroting wordt gekoppeld. Het is denkbaar dat het tweede onderdeel uiteindelijk wordt bestempeld als de daadwerkelijke MPG. Door deze knip in de MPG wordt een betere aansluiting gevonden bij de reguliere beleidscyclus.

Oorspronkelijk was oplevering van de MPG voorzien ten tijde van de aanlevering van de najaarsstukken aan college en raad (behandeling september 2015). De ontwikkeling van de tool is echter versneld. Het resultaat van deze versnelling is de oplevering van een voorlopige MPG. Hierdoor worden college en raad tussentijds geïnformeerd over het financieel perspectief binnen onze gebouwenportefeuille. Dit zodat zij deze informatie beschikbaar hebben bij de behandeling van de PPN. De nu opgestelde voorlopige MPG biedt voor de periode 2015-2018:

- Een meerjaren doorkijk van de huurinkomsten per pand. In dit kader is tevens per leegstandssituatie een inschatting gemaakt van het tempo en het financieel effect van een nieuwe invulling.
- Een meerjaren doorkijk van de diverse lasten die verband houden met eigendom, beheer en exploitatie van het verhuurde gemeentelijk vastgoed.
- Inzicht in het structurele en incidentele financiële effect van alle voorgenomen verkopen.
- Een prognose van het financiële resultaat van Programma 17B "Vastgoedmanagement" (ook wel "Resultaat na bestemming" genoemd) en mogelijkheden tot optimalisering van dit resultaat.

Afbouw vastgoedportefeuille

Een belangrijk speerpunt in de Nota Vastgoedmanagement is de afbouw van onze vastgoedportefeuille door verkoop van gebouwen. Aanleiding tot de voorgenomen afbouw is tweeledig:

1. Afstoten van panden die niet langer tot ons kernbezit worden gerekend; terug naar een kernportefeuille.
2. Genereren boekwinsten en realiseren eventuele vrijval van lasten (huurderving < vrijval van lasten).

Verhuur van gemeentelijk vastgoed is nog steeds een winstgevende activiteit. Wel is het zo dat de te verwachten jaarlijkse winsten niet meer overeenkomen met de bedragen waarmee structureel in gemeentebegroting rekening wordt gehouden. Bij de programmabegroting 2015 is de raad hiervan op de hoogte gesteld. In dit kader is ook aangegeven dat ter voorbereiding op de PPN 2016-2019 onderzoek wordt verricht naar mogelijkheden om het

Datum 16 maart 2015

financieel resultaat van de verhuur van panden weer op het niveau van de begroting te krijgen. Verkoop van panden is als een mogelijke oplossingsrichting benoemd. Daarnaast zijn ook andere mogelijkheden onderzocht.

Status gepresenteerde informatie

De MPG is een instrument in ontwikkeling. Door deze status zijn de resultaten van de voorlopige MPG nog niet vastomlijnd. Wel biedt de MPG de raad inzicht in de verwachte ontwikkeling van het financieel resultaat op verhuurde panden de komende jaren. De MPG laat zien dat de disbalans tussen de te verwachten financiële resultaten en de begrote winstafracht blijft voortbestaan. Vanuit dit perspectief wordt in dit raadsvoorstel een bijstelling van de begrote winstafracht vanuit Programma 17B Vastgoedmanagement aan de concernbegroting voorgesteld. Deze bijstelling is voor een deel kostenneutraal vorm te geven. Daarnaast pakt de verkoop van diverse panden financieel gunstig uit: realisatie substantiële boekwinsten en vrijval van lasten. Deze besparingen kunnen worden ingezet ter gedeeltelijke afdekking van de begrotingswijziging. Na deze exercitie resteert naar verwachting een tekort. De komende periode wordt benut om de MPG aan te scherpen en waar (nog) mogelijk het financieel resultaat te optimaliseren. Insteek is om het resterende tekort binnen het Programma Vastgoedmanagement op te lossen. Bij de Programmabegroting 2016 en de Berap II wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken en eventuele knelpunten.

2 Beoogd effecten

- Informeren van de gemeenteraad over de uitkomsten van de voorlopige MPG (2015 t/m 2018).
- Bijstelling van de begrote winstafracht aan de concernbegroting tot een realistisch en verantwoord niveau.
- Herinrichting van Programma 17B van onze begroting waardoor enkel gebouwen onderdeel blijven uitmaken van het Programma. Het beheer van de gronden wordt ondergebracht in Programma 17A "Exploitatie gronden".

3 Argumenten

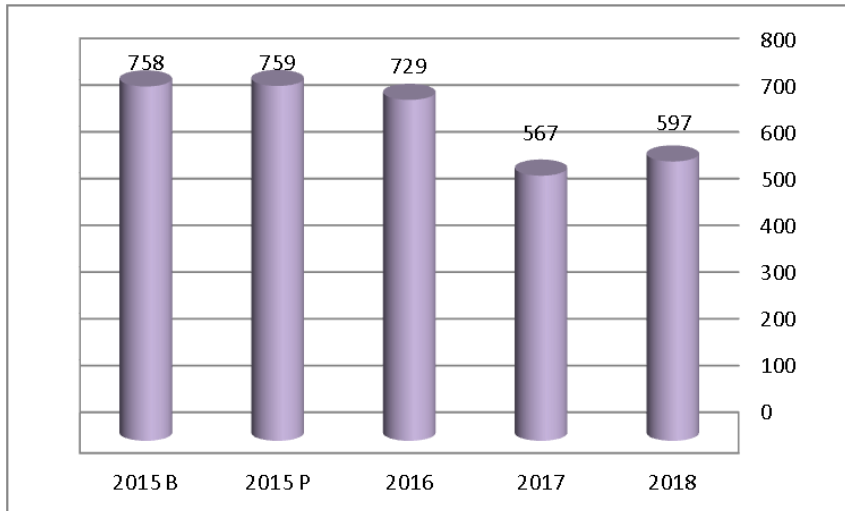
1.1. De MPG biedt inzicht in de ontwikkeling van het financieel resultaat van ons verhuurde vastgoed

Er is voor de periode 2015 tot en 2018 een prognose gemaakt van verwachte baten en lasten. Het saldo van de baten en lasten van de panden, maar ook van de gronden, wordt "het Resultaat" genoemd. Er worden twee "Resultaten" binnen het Programma 17B Vastgoedmanagement gehanteerd: het "Resultaat voor bestemming" en het "Resultaat na bestemming".

- *Resultaat voor bestemming*: komt tot stand komt door verrekening van baten en lasten voor vier clusters: 1. Verhuurde panden, 2. Verhuurde gronden, 3. Erfpacht en 4. Recht van Opstal. Indien de baten de lasten overstijgen is er sprake van een positief resultaat en andersom (lasten > baten) van een negatief resultaat.
- *Resultaat na bestemming*: houdt rekening met verrekeningen met de "Algemene Reserve Vastgoed" de "Onderhoudsreserve Verhuurde Panden", overige reserves en projectkredieten.

Het "Resultaat na bestemming" - het financiële resultaat van het Programma Vastgoedmanagement - heeft een rechtstreekse relatie met de concernbegroting. Met andere woorden: een positief Resultaat worden doorgesluisd naar de concernbegroting, een negatief Resultaat gecompenseerd. De ontwikkeling van dit Resultaat in de grafiek op de volgende pagina voor de periode 2015 tot en met 2018 weergegeven (bedragen x € 1.000,-):

Datum 16 maart 2015



Te zien is dat in 2015 de begroting (2015B) en prognose (2015P) zich nagenoeg tot elkaar verhouden. In 2016 en daalt het resultaat licht, in 2017 substantieel om vervolgens in 2018 weer licht te stijgen. De veranderingen in Resultaat hebben diverse oorzaken: daling in huurinkomsten, structurele effect van verkoop van panden, leegstand, verwachte nieuwe verhuur et cetera.

2.1. Structurele afdracht staat niet meer in verhouding tot de verwachte financiële resultaten

In de concernbegroting wordt structureel rekening gehouden met een afdracht van een “winst” van € 1.300.000,- vanuit Programma 17B Vastgoedmanagement. De grafiek hierboven laat zien dat het financieel resultaat van het verhuurde gemeentelijk vastgoed substantieel afwijkt van de begrote afdracht aan de concernbegroting. Een aantal ontwikkelingen maakt het dat de afdracht niet meer realistisch is:

1. Verkoop Diezerstraat 80 (Stadkamer)

In het kader van het bibliotheektraject (vestiging Zara en herhuisvesting bibliotheek) wordt Diezerstraat 80 verkocht aan Dela. Dit met als doel een economische impuls te geven aan ons kernwinkelgebied. Verkoop resulteert in een substantiële eenmalige verkoopopbrengst. Dit bedrag wordt ingezet ter dekking van de kosten van herhuisvesting van de Stadkamer. Tegelijkertijd valt na verkoop (tweede kwartaal 2016) ook een structurele huuropbrengst van circa € 325.000,- op weg. Doordat we voorlopig eigenaar blijven van het bouwdeel waarin onder andere de Statenzaal is gesitueerd, blijft een substantieel deel van de kosten achter in de begroting. De gehele businesscase rondom het bibliotheektraject is echter zo ingericht dat de huurderiving van circa € 325.000,- wordt opgevangen door een vrijval van subsidieelasten met een gelijk bedrag in de cultuurbegroting.

2. Financiële consequenties van enkele specifieke verkopen

Het merendeel van de voorgenomen verkopen heeft een positief financieel effect; zowel structureel als incidenteel levert verkoop geld op. Bij het afstoten van enkele specifieke panden ligt dit anders: verkoop heeft een incidenteel positief/neutraal en structureel negatief effect. We zijn bijvoorbeeld in gesprek met de lokale woningcorporaties over de realisatie van sociale woningbouw op verscheidene plekken in de stad. Diverse locaties zijn door hoofdzakelijk gemeente en deltaWonen aangedragen. In totaal maken derhalve ook zeven gemeentelijke gebouwen onderdeel uit van de te sluiten overeenkomst. Verkoop van deze vastgoedobjecten, ongeacht aan wie, heeft een structureel negatief effect van circa € 100.000,-. Dit doordat de huurderiving

Datum 16 maart 2015

hoger is dan vrijval van lasten. In dit specifieke geval worden de panden door de gemeente tegen boekwaarde ingebracht, waardoor geen incidentele boekwinst wordt gerealiseerd. Commerciële verkoop van de panden had een boekwinst van tussen de € 1.500.000,- en € 2.000.000,- opgeleverd.

3. Bezuinigingen

Gemeentelijke bezuinigingen hebben geleid tot huuropzegging door enkele maatschappelijke organisaties. Hierdoor daalden de huurinkomsten, terwijl de lasten frequent toenamen. Dit laatste werd veroorzaakt door de verlegging van gebruikerslasten (huurderonderhoud, ozb gebruiker, energiekosten, beheerkosten) van vertrekkende huurder naar de gemeente. Belangrijke bezuinigingen met effect op de vastgoedportefeuille: Muzerie en wijkcentrum Gerenlanden. Bij doorvoering van de bezuinigingen is de opdracht meegegeven de panden opnieuw te verhuren en zodoende nieuwe inkomsten te genereren. Inmiddels is duidelijk dat de Goudsteeg 19 (voormalige hoofdvestiging Muzerie) wordt verkocht en niet opnieuw verhuurd. Hierdoor ontstaat er impliciet een huurderiving van circa € 140.000,- op jaarbasis. Daarnaast zijn de vrijvallende ruimten in voormalig wijkcentrum Gerenlanden niet tot nauwelijks geschikt voor (marktconforme) herinvulling. Dit resulteert in eveneens in een structurele derving.

4. Veranderende marktomstandigheden

De economische teruggang van de afgelopen jaren heeft geresulteerd in lagere huurniveaus bij nieuwe verhuur en de leegstand binnen onze vastgoedportefeuille. Een groot deel van deze leegstand is of wordt opgelost door sloop en/of verkoop. Vaak met een positief incidenteel effect, maar met een negatief structureel effect op het "Resultaat voor bestemming" (huurderiving > vrijval van lasten).

Er wordt voorgesteld de begrote winstafdracht bij te stellen naar aanleiding van bovenstaande ontwikkelingen. Hierdoor wordt de structureel begrote afdracht: € 1.300.000,- minus € 325.000,- (effect bibliotheek) minus € 100.000,- (effect verkoop specifieke panden) minus € 140.000,- (effect Muzerie) = € 735.000,-. Tegelijkertijd hebben college en raad besloten tot een bezuiniging van € 110.000,- in 2015 en € 210.000,- vanaf 2016 op het Programma Vastgoedmanagement. Deze bezuiniging kan worden gerealiseerd door het structurele positieve effect van de verkoop van diverse panden. Doorvoering van de bezuinigingen leidt tot een ophoging van de afdracht aan de concernbegroting. Bovenstaande resulteert in een nieuw afdrachtschema:

Omschrijving	2015	2016	2017	2018
Begrote afdracht	€ 1.300.000	€ 1.300.000	€ 1.300.000	€ 1.300.000
Aanpassing bibliotheek	€ -	€ 217.375-	€ 326.063-	€ 326.063-
Aanpassing specifieke verkopen	€ -	€ -	€ 100.000-	€ 100.000-
Aanpassing Muzerie	€ 140.000-	€ 140.000-	€ 140.000-	€ 140.000-
Doorvoering bezuiniging	€ 110.000	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000
Nieuw e afdracht	€ 1.270.000	€ 1.152.625	€ 943.937	€ 943.937

3.1. *Bijstelling leidt tot een betere balans tussen resultaat en afdracht, maar er resteert een financiële opgave*

De voorgestelde bijstelling van de winstafdracht aan de concernbegroting kan voor een deel kostenneutraal worden vormgegeven. De huurderiving als gevolg van het vertrek van de bibliotheek wordt op concernniveau opgevangen door een gelijke vrijval van lasten op de cultuurbegroting. Echter, met de bijstelling van de afdracht als gevolg van enkele specifieke verkopen (onder andere ten behoeve van de versnellingsactie sociale woningbouw) en de Muzerie is geen rekening gehouden. Dit levert in eerste instantie een financieel vraagstuk op van € 140.000,- in 2015 en 2016 en € 240.000,- vanaf 2017 voor de gemeentebegroting. Het streven is dit

Datum 16 maart 2015

vraagstuk (zoveel mogelijk) te tackelen binnen het Programma "Vastgoedmanagement". Hieronder is de opgave gevisualiseerd:

Omschrijving	2015	2016	2017	2018
Oude afdracht	€ 1.410.000	€ 1.510.000	€ 1.510.000	€ 1.510.000
Nieuw begrote afdracht	€ 1.270.000	€ 1.152.625	€ 943.937	€ 943.937
Verschil	€ 140.000	€ 357.375	€ 566.063	€ 566.063
Vrijval lasten bibliotheek elders	€ -	€ 217.375	€ 326.063	€ 326.063
Resterende opgave (1)	€ 140.000	€ 140.000	€ 240.000	€ 240.000
Resultaat MPG	€ 54.019	€ 90.153	€ 136.720	€ 166.986
Resterende opgave (2)	€ 85.981	€ 49.847	€ 103.280	€ 73.014

In bovenstaande tabel is de huidige afdracht (inclusief bezuinigingstaakstelling) afgezet tegen de voorgestelde nieuwe afdracht. Het verschil tussen deze twee getallen minus de "vrijval van lasten bibliotheek elders" en minus het Resultaat van de MPG is het resterende tekort op de gemeentebegroting. Conclusie is dat een substantieel deel van de oorspronkelijke opgave van € 550.000,- (zie programmabegroting en veranderbrief college) wordt gerealiseerd. De komende periode wordt gebruikt om:

- De MPG verder af te ronden en uitvoerig te controleren.
- Te onderzoeken of en op welke wijze de verwachte resterende tekorten kunnen worden opgelost binnen het Programma Vastgoedmanagement.

De raad wordt bij de Programmabegroting 2016 en Berap II geïnformeerd over de stand van zaken en eventuele resterende knelpunten.

4.1. Scheiding gronden en gebouwen leidt tot transparantie en overzicht

In het verleden is er voor gekozen ontwikkeling en beheer van gronden van elkaar te scheiden. Ontwikkeling van gronden is ondergebracht in Programma 17A "Exploitatie gronden" en de daarbij behorende Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV). Beheer van gronden in Programma 17B "Vastgoedmanagement". Hierdoor loopt het resultaat van de clusters Verhuurde gronden, Erfpacht en Opstalrecht via laatstgenoemde Programma van onze begroting. Het financieel resultaat van deze clusters wordt verrekend met de Algemene Reserve Vastgoed en uiteindelijk weer meegenomen in het financiële resultaat van de MPV. Dit vertroebelt het beeld binnen het Programma Vastgoedmanagement. Er wordt voorgesteld gronden en gebouwen te splitsen, waardoor Programma 17B enkel betrekking krijgt op het gebouwde gemeentelijk onroerend goed. Alle aspecten die betrekking hebben tot beheer en ontwikkeling van gronden komen terug in Programma 17A en de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV). Deze exercitie kan financieel neutraal worden vormgegeven.

4 Risico's

Huuropzeggingen en lastenverzwaring

In de MPG is een prognose van baten en lasten opgenomen. Deze prognose houdt rekening met diverse voorziene ontwikkelingen. Met de kennis van nu is tevens een inschatting gemaakt van potentiële kansen (kostenreductie en extra huuropbrengsten) en risico's (extra kosten of huurdering). Een deel van deze kansen en risico's is financieel vertaald in de MPG. Andere mogelijke positieve of negatieve ontwikkelingen zijn nog niet hard genoeg om meegenomen te worden in het financieel resultaat van ons verhuurde vastgoed. Wel zijn dergelijke

Datum 16 maart 2015

kansen en risico's kwalitatief geduid. Ten aanzien van enkele verhuurde panden is er een reëel risico op huuropzegging. Eventuele huuropzeggingen hebben direct consequenties voor het financiële resultaat van ons verhuurde vastgoed. Tevens voorzien we extra onderhoudskosten en kosten die verband houden met bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld sanering asbest). Vooralsnog is het beeld dat deze extra onderhoudskosten opgevangen kunnen worden in de Onderhoudsreserve Verhuurde Panden (O27).

Verkopen moeten worden gerealiseerd

De verkoop van diverse panden is essentieel ter oplossing van de financiële problematiek binnen Programma 17B. De raad heeft in 2014 kennis genomen en ingestemd met de verkoop van in totaal circa 35 panden. De structurele en incidentele financiële effecten van de voorgenomen verkopen zijn meegenomen in de MPG. Indien panden niet worden verkocht of tegen een lagere waarde dan aangenomen, dan heeft dit nadelige consequenties voor het financiële resultaat binnen Programma 17B Vastgoedmanagement.

Resterende financiële opgave binnen Programma oplossen

Er is aangegeven dat wordt getracht de gepresenteerde financiële opgave binnen het Programma Vastgoedmanagement op te lossen. Gelet op de hierboven geschetste risico's is het de vraag in hoeverre dit lukt. Indien er geen oplossing kan worden gevonden binnen het Programma, resteert er een knelpunt op concernniveau. De raad wordt bij de behandeling van de Programmabegroting en Berap II voorzien van een stand van zaken.

Vennootschapsbelasting

Het is vooralsnog onduidelijk welk effect de nieuwe richtlijnen en verplichtingen vennootschapsbelasting hebben op het Programma Vastgoedmanagement. Heffing van vennootschapsbelasting op het Resultaat na bestemming kan resulteren in een extra financiële opgave.

5 Financiën

Totaaloverzicht

Omschrijving	2015	2016	2017	2018
Begrote afdracht	€ 1.300.000	€ 1.300.000	€ 1.300.000	€ 1.300.000
Aanpassing bibliotheek	€ -	€ 217.375-	€ 326.063-	€ 326.063-
Aanpassing specifieke verkopen	€ -	€ -	€ 100.000-	€ 100.000-
Aanpassing Muzerie	€ 140.000-	€ 140.000-	€ 140.000-	€ 140.000-
Doorvoering bezuiniging	€ 110.000	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000
Nieuw e afdracht	€ 1.270.000	€ 1.152.625	€ 943.937	€ 943.937
Prognose Resultaat	€ 759.019	€ 729.319	€ 567.199	€ 597.465
Tekort	€ 510.981	€ 423.306	€ 376.738	€ 346.472
Effect verkopen panden	€ 15.000	€ 488.459	€ 488.459	€ 488.459
Stelpost resterende leegstand	€ -	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
Eenmalige bijdrage	€ 550.000	€ -	€ -	€ -
Tekort/overschot	€ 54.019-	€ 90.153-	€ 136.720-	€ 166.986-
Verw acht resultaat	€ 1.324.019	€ 1.242.778	€ 1.080.658	€ 1.110.924
Begroot resultaat	€ 1.270.000	€ 1.152.625	€ 943.937	€ 943.937
Saldo	€ 54.019	€ 90.153	€ 136.720	€ 166.986

Datum 16 maart 2015

Toelichting

In de begroting van 2015 wordt rekening gehouden met een “Resultaat na bestemming” van circa € 750.000,-. Dit wijkt circa € 550.000,- af van de begrote afdracht van € 1.300.000,-. In de dekking van dit negatieve verschil is reeds voorzien door het beschikbaar stellen van een eenmalig bedrag van € 550.000,- binnen de concernbegroting voor 2015.

In voorgaande tabel is te zien dat met de voorgestelde aanpassing van de afdracht aan de concernbegroting verwachte financiële resultaten meer in evenwicht komen met de begrote resultaten. De nieuw begrote afdracht wordt behaald en zelfs meer dan dat. Tegelijkertijd:

- Bestaat het risico op huuropzeggingen waardoor het verwachte surplus voor deze jaren minder wordt of verdwijnt.
- Moet zoals geschetst een begrotingsprobleem van € 140.000,- in 2015 en 2016 en € 240.000,- worden opgelost. De extra winsten kunnen hiervoor worden ingezet. Dit resulteert niet in volledige oplossing van het probleem.

Een belangrijke optimalisering van het financiële resultaat wordt bereikt door de voorgenomen verkopen van gemeentelijke gebouwen. Deze verkopen leveren ons naar verwachting een substantiële boekwinst op. Deze boekwinst is berekend op basis van enkele aannames. Op dit moment worden de diverse panden getaxeed. De incidentele boekwinsten kunnen worden omgebogen naar een structurele vrijval van lasten in de begroting. Dit door met deze middelen investeringen van maatschappelijk nut (bijvoorbeeld scholen en wegen) af te boeken. Hierdoor vallen kapitaallasten vrij. Deze vrijvallende last kan worden ingezet ter afdekking van (een deel van) het tekort binnen het Programma Vastgoedmanagement (rechtstreeks of door middel van een begrotingswijziging).

Verder wordt een groot deel van de leegstand momenteel weggewerkt. Dit door verkoop of nieuwe verhuur. Hierna resteert nog een beperkt aandeel leegstand in onze vastgoedportefeuille. Het streven is ook deze leegstand weer opnieuw in te vullen door middel van verhuur. In dit kader hebben we een stelpost opgenomen van € 25.000,- aan te realiseren verhuuropbrengsten.

Bekostiging onderhoud

Daarnaast is de Onderhoudsreserve Verhuurde Panden (O27) tegen het licht gehouden. De afgelopen jaren is binnen de beleidscyclus op meerdere momenten melding gemaakt van uitputting van deze reserve. Door een door de raad geaccordeerde extra storting van € 2.000.000,- (OW1204-0006, 2012) in deze reserve in 2013 en verdere optimalisering hebben we een betere afstemming tussen (verwachte) onderhoudslasten en dekking gevonden. Dit op een dusdanige wijze dat uitputting van de onderhoudsreserve naar verwachting wordt voorkomen.

6 Communicatie

De voorlopige MPG betreft in eerste aanleg een interne systematiek en aangelegenheid. Er heeft geen externe communicatie plaatsgevonden.

7 Vervolg

Bij de programmabegroting 2016 wordt een definitieve MPG opgeleverd voor de periode 2016 tot en met 2019. De MPG wordt opgenomen in de reguliere beleidscyclus. Op meerdere momenten gedurende een jaar kan een prognose van het financieel resultaat van de verhuurde panden worden afgegeven.

Datum 16 maart 2015

8 Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris