voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 30 juni 2014

onderwerp	MPV 2014
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Bekkema, HM (Harm) 2973
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWV
bijlagen	Voorstel: Beslisnota MPV 2014.docx Bijlage: Nota van Uitgangspunten 2014.pdf Bijlage: VERTROUWELIJK Financiële effecten Nota van Uitgangspunten MPV 2014.doc Bijlage: Meerjaren Prognose Vastgoed 2014 met bookmarks.pdf Bijlage: Bijlagenboek Meerjaren Prognose Vastgoed 2014 met bookmarks.pdf

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De complexen Bergkloosterweg, Oosterenk Watersteeg, Zwolle Zuid, Marslanden G, Stadshagen fase 1 en Windesheim Veldweg met winst af te sluiten, tegen een totaalbedrag van € 5.392.021 en dit toe te voegen aan de Reserve Vastgoed;
2. De complexen Westenholte Stins, Bos & Buitenplaatsen, Kop van Hanzeland, Stadshagen 1 vlek 13, Rood voor Rood en Wipstrikpark af te sluiten en het negatieve resultaat van in totaal €.4.685.843 te onttrekken aan de Reserve Vastgoed;
3. Het complex “Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden” (NUTVW) te openen.
4. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
5. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico’s ad. € 4,4 mln. en voor de projectgebonden risico’s ad. € 20,4 mln.;
6. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 2.561.618 en dit te onttrekken uit de Reserve Vastgoed;
7. De bestemmingsreserve voor de exploitatielasten Nniegg-gronden te verhogen met een bedrag van € 1.126.900 en dit te onttrekken uit de Reserve Vastgoed;
8. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met het financiële resultaat van Vastgoed per 31 december 2013 en conform het huidige beleid het tekort van € 5.573.775 van de Reserve Vastgoed te onttrekken uit de Concernreserve.
9. In te stemmen met de wijze van afdoening van de motie “Stimuleren Tijdelijke Bestemmingen” van 06-01-2014

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 9 april 2014
Ons kenmerk OW1403-0002

Onderwerp MPV 2014
Versienummer 1

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant A. Mosterman/H. Bekkema
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/Vastgoed
Telefoon 3378
Email a.mosterman@zwolle.nl
Bijlagen 1. MPV 2014

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De complexen Bergkloosterweg, Oosterenk Watersteeg, Zwolle Zuid, Marslanden G, Stadshagen fase 1 en Windesheim Veldweg met winst af te sluiten, tegen een totaalbedrag van € 5.392.021 en dit toe te voegen aan de Reserve Vastgoed;
2. De complexen Westenholte Stins, Bos & Buitenplaatsen, Kop van Hanzeland, Stadshagen 1 vlek 13, Rood voor Rood en Wipstrikpark af te sluiten en het negatieve resultaat van in totaal €.4.685.843 te onttrekken aan de Reserve Vastgoed;
3. Het complex “Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden” (NUTVW) te openen.
4. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
5. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico’s ad. € 4,4 mln. en voor de projectgebonden risico’s ad. € 20,4 mln.;
6. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 2.561.618 en dit te onttrekken uit de Reserve Vastgoed;
7. De bestemmingsreserve voor de exploitatielasten Nniegg-gronden te verhogen met een bedrag van € 1.126.900 en dit te onttrekken uit de Reserve Vastgoed;
8. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met het financiële resultaat van Vastgoed per 31 december 2013 en conform het huidige beleid het tekort van € 5.573.775 van de Reserve Vastgoed te onttrekken uit de Concernreserve.
9. In te stemmen met de wijze van afdoening van de motie “Stimuleren Tijdelijke Bestemmingen” van 06-01-2014

Datum 9 april 2014
Ons kenmerk OW1403-0002

Inleiding
De afgelopen jaren verkeerde Nederland in een economische crisis. Inmiddels zijn de eerste voortekenen van economisch herstel zichtbaar en is Nederland uit de recessie. De gevolgen van de crisis zijn helder. Momenteel worden gezocht naar de verwerking van deze gevolgen in onze werkwijze.

Samen met de raad is gestart met het ontwikkelen van een nieuwe nota grondbeleid. Het feit dat Zwolle hiervoor een pilot van het Rijk is, bevestigt dat landelijk nog gezocht wordt naar nieuwe kaders voor vastgoedontwikkelingen binnen gemeenteland. Structurele wijzigingen die wij zien zijn onder andere agenderen i.p.v. programmeren, looptijden van grondexploitaties, systematiek van parameters, hanteren van kavelprijzen of m²-prijzen. In 2014 zal met de nieuwe raad vervolg worden gegeven aan het proces om te komen tot de nieuwe nota.

Daarnaast moeten we de handelen naar de effecten van de crisis en ontwikkelingen weer op gang brengen. In de nota van uitgangspunten voor de MPV 2014 is besloten om te stimuleren via de grondprijs en door het afsluiten van projecten de MPV kleiner en beheersbaarder te maken.
Dit heeft geresulteerd in het afsluiten van 13 van de 32 projecten.

De MPV 2014 is behoudend van opzet maar wel anticiperend op genoemde ontwikkelingen opgesteld. Hierdoor ligt er een goed fundament om de structurele wijzigingen bij vastgoedontwikkelingen het komende jaar te analyseren en te vertalen naar de nieuwe MPV 2015.

Kortheidshalve wordt voor alle resultaten verwezen naar de bijgevoegde MPV 2014 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 2014 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 2014 een financiële doorkijk naar de toekomst, in een snel veranderende vastgoedbranche. De rapportage en uitkomsten van de MPV 2014 lopen mee in de planning van de beleidscyclus.

Datum 9 april 2014
Ons kenmerk OW1403-0002

Argumenten

1.1 2.1 en 3.1 Door het afsluiten van complexen wordt de MPV kleiner en beheersbaarder
Om het MPV-proces efficiënt en overzichtelijk te houden, is gezocht naar een mogelijkheid om de langlopende “slapende” grondexploitaties administratief af te sluiten. Omdat in deze projecten nog enkele kavels verkocht moeten worden en nog werkzaamheden in de openbare ruimte uitgevoerd moeten worden is een nieuw complex geopend, het complex “Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden”. (beslispunt 3)
In totaal zijn 13 van de 32 complexen af gesloten.
Door het afsluiten worden de resultaten van de projecten verrekend in de Reserve Vastgoed.
Daarnaast vallen de reeds genomen voorzieningen voor de negatieve projecten vrij. Hierdoor wordt het totaal resultaat van het afsluiten van de projecten € 4,0 mln. positief.
Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

- storting positieve grondexploitaties	€ 5,4 mln. (beslispunt 1)
- onttrekking negatieve grondexploitaties	- € 4,7 mln. (beslispunt 2)
- vrijvallende voorzieningen	€ 3,3 mln.
Totaal	€ 4,0 mln.

Dit resultaat is verwerkt op twee verschillende plekken in de MPV 2014, in de Voorzieningen en de Reserve Vastgoed. In paragraaf 2.1.2 van de MPV 2014 zijn de resultaten per project weergegeven.

4.1 De begrote inkomsten en uitgaven voor de grondexploitaties voor de komende jaren worden opnieuw vastgesteld.
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 worde de gewijzigde kredieten voor alle projecten opnieuw vastgesteld.

5.1 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 risico’s bepalen de benodigde weerstandscapaciteit die samen met de aanwezige weerstandscapaciteit het weerstandsvermogen van Vastgoed bepaald (zie conclusie).

6.1 Gevormde voorziening Vastgoed
De hoogte van de voorziening per 31-12-2013 bedroeg € 21.079.996 De omvang van de totaal noodzakelijke voorziening vastgoed bedraagt € 23.641.614 per 31-12-2013. Hierdoor moet er een bedrag van € 2.561.618 onttrokken worden uit de reserve Vastgoed.

7.1 De jaarlijkse exploitatielasten van de Nniegg nemen toe door o.a. het toevoegen van gronden uit Stadshagen
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.

De jaarlijkse exploitatielasten nemen toe door o.a. het toevoegen van gronden uit Stadshagen. Vorig jaar was de bestemmingsreserve € 4,1 mln. Het exploitatieresultaat van de Nniegg-gronden moet dit jaar verhoogt worden met € 3,8 mln. tot € 7,9 mln. De verhoging wordt als eerste veroorzaakt door de inbreng van de niet-prioritaire gebieden van Stadshagen. De hoeveelheid Nnieg-gronden die beheert en onderhouden dienen te worden nemen dus toe. Hiervoor is bij de besluitvorming voor de nieuwe grondexploitatie Stadshagen al € 2,7 mln. gereserveerd. Daarnaast mag per 2013 geen rente wordt vergoed worden op de voorziening Nniegg (onderdeel van de Algemene voorziening Vastgoed). Dit heeft een rentederving tot gevolg op de exploitatie van de Nniegg. Hiervoor wordt nu het resterende benodigde bedrag van € 1,1 mln. onttrokken uit de Reserve Vastgoed.

8.1 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 overgeheveld kan worden naar de concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de concernreserve.
De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2013 is € 5,6 mln. negatief. Het tekort wordt conform vastgesteld beleid onttrokken uit de concernreserve.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- afsluiten van projecten, totaal resultaat is € 4,0 mln. positief;
- exploitatieresultaat van de Nniegg, € 1,5 mln. negatief;
- diversen panden, verkoopresultaten die incidenteel een negatief resultaat geven van € 1,3 mln. in de reserve vastgoed maar structureel een positief hebben op onderhoudsreserve;
- grondprijzen, extra voorziening van totaal € 5,0 mln en een stimuleringsreserves van € 2,0 mln.

Deze bedragen zijn niet direct herleidbaar in de het overzicht van de stortingen en onttrekkingen van de Reserve Vastgoed in hoofdstuk 4 van de MPV 2014 omdat administratief deze verschillend verwerkt worden.

Verkoop panden

De komende jaren wordt steeds meer ingezet op de verkoop van onze eigendommen, gronden en panden. Een verkoop van een pand heeft verschillende financiële effecten voor de gemeentelijke begroting. Deze zijn afhankelijk van de boekwaarde van een pand, de staat van het onderhoud van het pand en de kosten van exploitatie van het pand. De incidentele effecten van een verkoop worden verrekend via de reserve Vastgoed, maar de structurele effecten zijn zichtbaar in het Resultaat Verhuurde Panden. Het wel of niet verkopen van een pand wordt dit op basis van het totale financiële plaatje bepaald.
In de MPV heeft de verkoop van panden een negatief effect op de reserve Vastgoed. Echter het structurele effect is niet zichtbaar in de MPV maar is gemeente breed wel positief. Bij het opstellen van de nieuwe Meerjaren Prognose Gebouwen (MPG) dit jaar zullen de effecten van de verkoop van panden transparant in beeld worden gebracht.

Datum 9 april 2014
Ons kenmerk OW1403-0002

Grondprijsontwikkelingen
Bij de behandeling van de nota van uitgangspunten is door de raad gekozen voor 2 instrumenten:
A Voorziening voor grondprijsontwikkelingen van € 5 mln.
B Stimuleringsreserve van € 2 mln.
Deze instrumenten zijn verwerkt in de MPV 2014 hebben een negatief effect op de stand van de reserve Vastgoed.

A Grondprijsontwikkelingen
In de huidige MPV en de heroriëntatie is 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 niet te voorspellen. Daarom is in overleg met de accountant besloten om een voorziening in te stellen van € 5,0 miljoen voor grondprijsontwikkelingen. Deze voorziening word ingezet om de effecten op lange termijn van de grondprijsontwikkelingen 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. € 2 miljoen gereserveerd. Aangezien deze van invloed is op de nog te voeren onderhandelingen verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage 1 voor een verdere onderbouwing.

9.1 Bij de behandeling van de nota van uitgangspunten is de motie "Stimuleren tijdelijke Bestemmingen" door het college in pre advies genomen.
In de MPV 2014 is deze motie als volgt verwerkt:
- Als eerste is in het complex "Nog niet in exploitatie gronden" voor de komende 5 jaar een kostenpost opgenomen voor begeleidende kosten. In deze MPV is deze post nog niet separaat zichtbaar. In de MPV 2015 zullen de initiatieven een aparte plek krijgen zodat deze transparant te beoordelen zijn.
- Daarnaast zal in 2014 onderzoek plaatsvinden over de werkwijze rondom tijdelijk anders gebruiken. Hierin wordt o.a. onderzocht welke gronden worden ingebracht, hoe inhoudelijk wordt gerapporteerd en hoe de raad betrokken wordt in het proces. Momenteel vindt een evaluatie plaats naar de werkwijze van het afgelopen jaar en deze zal meegenomen worden in het vervolg. De nieuwe werkwijze zal separaat in het 3^{e} kwartaal van 2014 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Datum 9 april 2014
Ons kenmerk OW1403-0002

Conclusies

Resultaten grondexploitaties
Het totale resultaat van alle exploitaties is verbeterd met € 78,3 mln.. Dit komt vooral door de nieuwe grondexploitatie Stadshagen. Vorig jaar was het resultaat van Stadshagen -€ 80,0 mln. en dit jaar is het resultaat - € 2,5 mln. De verbetering komt tot stand door het afboeken van ca. € 77,5 mln. waarvoor in de MPV 2013 al een voorziening getroffen was.
Hierdoor is het resultaat van alle grondexploitaties op de lange termijn € 39,0 mln. positief. Dit positieve resultaat wordt vooral veroorzaakt door de grondexploitatie Hessenpoort.

Reserves en voorzieningen
In onderstaande tabel zijn de reserves samengevat.

Reserves en voorzieningen	MPV 2014
Reserve Vastgoed (lopende rekening)	€ 5.573.775-
Voorziening Vastgoed (geoormerkt geld tekortplannen)	€ 23.641.614
Bestemmingsreserve Nniegg	€ 7.864.380

Tabel 1: Reserves en voorzieningen

De reserve vastgoed is onder argument 9.1 toegelicht. De voorzieningen zijn toegelicht onder argument 6.1 en in paragraaf 4.2 in de MPV 2014. En de bestemmingsreserve wordt toegelicht onder argument 7.1 en in paragraaf 4.3 in de MPV 2014.

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.

Datum 9 april 2014
Ons kenmerk OW1403-0002

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.
Het berekende weerstandsvermogen in de Meerjaren Prognose Vastgoed 2014 is 57,0%. Dit betekent dat 57,0% van de risico's gedekt kunnen worden uit de aanwezige middelen. Dit voldoet aan de minimale eis van 50%.

In tabel 2 is een financiële weergave gegeven van bovenstaande begrippen.

Aanwezige weerstandscapaciteit			**Weerstandsvermogen**
Reserve Vastgoed	€	-	
Saldo onvoorzien in projecten 50%	€	4.182.527	
Weerstandsreserve vastgoedrisico's (concern)	€	10.000.000	
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	**€**	**14.182.527**	
Vereiste weerstandscapaciteit			**57%**
Economische risico's	€	4.437.293	
Projectgebonden risico´s (rood) 75%	€	14.134.000	
Projectgebonden risico's (oranje) 50%	€	5.239.888	
Projectgebonden risico's (groen) 25%	€	1.081.948	
Totaal vereiste weerstandscapaciteit	**€**	**24.893.129**	

Tabel 2: weerstandsvermogen

Conclusie weerstandsvermogen:

1. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 14,2 mln. Hiertegenover staat de vereiste weerstandscapaciteit van € 24,9 mln. Het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de aanwezige weerstandscapaciteit en de vereiste weerstandscapaciteit. Het weerstandsvermogen is 0,57. Dit betekent dat 57,0% van de risico's kunnen worden gedekt.
2. In de algemene concernreserve is een weerstandsreserve vastgoedrisico's van € 10 mln.
3. Ten opzichte van vorig jaar is het weerstandsvermogen gedaald met 4%. Deze daling wordt met name veroorzaakt doordat vanwege het afsluiten van projecten de post onvoorzien is gedaald.

Risico's
Zie hoofdstuk 5 in rapport Meerjaren Prognose Vastgoed 2014.

Financiën
Zie toelichting rapport Meerjaren Prognose Vastgoed 2014.

Communicatie
Deze MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2014.

Vervolg
De resultaten van de MPV 2014 worden verwerkt in de jaarrekening 2013.

Datum 9 april 2014
Ons kenmerk OW1403-0002

Openbaarheid
Dit voorstel en bijbehorende MPV 2014 zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Datum 9 april 2014
Ons kenmerk OW1403-0002

Besluit

Jaargang	2014
Nummer	1
Onderwerp	MPV 2014

De raad van de gemeente Zwolle;

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

Besluit:

1. De complexen Bergkloosterweg, Oosterenk Watersteeg, Zwolle Zuid, Marslanden G, Stadshagen fase 1 en Windesheim Veldweg met winst af te sluiten, tegen een totaalbedrag van € 5.392.021 en dit toe te voegen aan de Reserve Vastgoed;
2. De complexen Westenholte Stins, Bos & Buitenplaatsen, Kop van Hanzeland, Stadshagen 1 vlek 13, Rood voor Rood en Wipstrikpark af te sluiten en het negatieve resultaat van in totaal €.4.685.843 te onttrekken aan de Reserve Vastgoed;
3. Het complex “Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden” (NUTVW) te openen.
4. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
5. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico’s ad. € 4,4 mln. en voor de projectgebonden risico’s ad. € 20,4 mln.;
6. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 2.561.618 en dit te onttrekken uit de Reserve Vastgoed;
7. De bestemmingsreserve voor de exploitatielasten Nniegg-gronden te verhogen met een bedrag van € 1.126.900 en dit te onttrekken uit de Reserve Vastgoed;
8. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met het financiële resultaat van Vastgoed per 31 december 2013 en conform het huidige beleid het tekort van € 5.573.775 van de Reserve Vastgoed te onttrekken uit de Concernreserve.
9. In te stemmen met de wijze van afdoening van de motie “Stimuleren Tijdelijke Bestemmingen” van 06-01-2014

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,