

Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007

 UIButton1

h.bekkema@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van Uitgangspunten MPV 2014

Opdrachtgever	A. Jager
Opdrachtnemer	H. Bekkema
Datum	21 november 2013

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Programmatistische uitgangspunten	4
3	Grondprijzen en rekenparameters	5
3.1	Grondprijzen	5
3.2	Rekenparameters	5
4	Economische risico's	7
5	Nog niet in exploitatie genomen gronden (NNIEGG)	8
5.1	Belangrijke wijzigingen in het kalenderjaar 2013	8
5.2	Stellig voornemen tot ontwikkelen	9
5.3	Bestemmingsreserve NNIEGG	9
5.4	Waardering gronden	10
6	Af te sluiten projecten	10
6.1	Aanleiding	10
6.2	Proces	10
6.3	Complex Nog Uit Te Voeren Werken (NUTVW)	11
6.4	Financiële gevolgen	12
7	Stortingen reserve Vastgoed	13
8	Fundamentele wijzigingen	13

1 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. Hoe de korte termijn er ook uit ziet, Nederland staat aan de vooravond van een nieuwe werkelijkheid. Dit vraagt om een kritische blik te werpen op huidige werkwijzen binnen de vastgoedontwikkelingen.

Momenteel wordt de nota grondbeleid herzien waarbij vooral wordt gezocht naar het vertalen van deze structuur wijzigingen naar de Zwolse werkwijzen. 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.

Daarnaast wordt nu de Nota van Uitgangspunten vastgesteld en de daar aan gekoppelde grondprijzennota om de MPV 2014 te kunnen opstellen. De grondprijzennota wordt gelijktijdig met deze nota separaat aan het college ter besluitvorming voorgelegd en vervolgens ter informatie aan de raad aangeboden. Deze rapportage wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Gegeven het feit dat er volgend jaar gemeenteraadsverkiezingen zijn en de zittende gemeenteraad de MPV 2014 niet zal vaststellen, is er voor gekozen om geen structurele wijzigingen in deze nota op te nemen en zo veel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten van de MPV 2013. Structurele wijzigingen zullen volgend jaar verder worden uitgewerkt en door het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad worden vastgesteld. Er wordt echter in deze nota wel op een aantal vlakken voorgesorteerd op deze mogelijke structurele wijzigingen.

Inhoud Nota van Uitgangspunten MPV 2014

In de hoofdstukken zullen de volgende aspecten aan de orde komen:

- Hoofdstuk 2: Programmatische uitgangspunten ;
- Hoofdstuk 3: Grondprijzen en rekenparameters;
- Hoofdstuk 4: Economische risico's
- Hoofdstuk 5: NNIEGG;
- Hoofdstuk 6: Af te sluiten projecten;
- Hoofdstuk 7: Stortingen reserve Vastgoed;
- Hoofdstuk 8: Fundamentele wijzigingen.

2 Programmatische uitgangspunten

Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Zwolle is vorig jaar in de heroriëntatie programma's besloten meer in te zetten op flexibiliteit, op marktgeoriënteerde aanpak en op het faciliteren van initiatieven, waardoor de potenties van de stad optimaal worden benut. Om dit te kunnen bewerkstelligen is er voor gekozen niet meer te programmeren, maar de markt te stimuleren door middel van het hanteren van vastgoedagenda's. Om toch een financiële vertaling in de betreffende grondexploitaties te kunnen maken, is een planning noodzakelijk. Voorgesteld wordt om in het algemeen de planning zoals in de Heroriëntatie programma's 2012 is vastgesteld, te conserveren. De structurele discussie van programmeren naar vastgoedagenda's zal in 2014 worden gevoerd ten tijde van het vaststellen van de nota grondbeleid. Projectspecifieke besluiten zijn wel vertaald. Hieronder staat de vertaling van de vastgoedagenda's naar de planningen zoals in de grondexploitaties als uitgangspunt zal worden gehanteerd.

Wonen

- a. Voor de periode 2014-2017 400 woningen per jaar;
- b. Voor de periode 2018-2022 500 woningen per jaar;
- c. 50% van deze woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad en 50% in groenstedelijke gebieden.

In november jl. is de gemeenteraad geïnformeerd over de nieuwe grondexploitatie Stadshagen conform de in januari van dit jaar vastgestelde uitgangspunten. In dit raadsbesluit is het gehanteerde programma Stadshagen vastgesteld.

Kantoren

Voor kantoren uitgaan van het faciliteren van initiatieven.

De programmering voor Spooldereiland wordt geconserveerd. En de grondexploitaties Oosterenk / Watersteeg en Kop Hanzeland zullen worden afgesloten (zie hoofdstuk 6).

Bedrijventerreinen

- a. Voor de komende 4 jaar uitgaan van uitgifte van 3 ha per jaar;
- b. Van 2018-2022 uitgaan van een uitgifte van 5 ha per jaar;
- c. Vanaf 2023 uitgaan van een uitgifte van gemiddeld 5 ha per jaar.

Detailhandel

Voor detailhandel en leisure wordt voorgesteld de vigerende uitgangspunten te conserveren.

3 Grondprijzen en rekenparameters

3.1 Grondprijzen

Jaarlijks worden de grondprijzen herijkt op basis van analyse van de marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. De Grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden.

Aangezien het voorspellen van de economische ontwikkelingen een moeilijke zaak is en blijft, wordt voorgesteld om de consequenties van de nieuwe grondprijzennota voor een periode van 4 jaar, dus de periode 2014 - 2017 door te rekenen.

In een vertrouwelijke bijlage 1 bij de beslisnota van de raad wordt inzicht gegeven in de financiële effecten van de nieuwe grondprijzennotitie 2014.

3.2 Rekenparameters

Bij het opzetten van een langlopende exploitatie worden kosten (investeringen) en opbrengsten (zoals verkoop grond) in de tijd uitgezet. Om deze exploitaties te kunnen doorrekenen op het eindresultaat moet rekening worden gehouden met factoren als rente en inflatie. In deze paragraaf worden de parameters rente, kostenstijging en opbrengstenontwikkeling uiteengezet. Tevens zal er een toelichting worden gegeven op het percentage aanbestedingsvoordeel.

In september 2012 heeft Deloitte een benchmark² uitgevoerd onder circa 40 gemeenten. Uit de analyse heeft Deloitte telkens een advies gegeven over de te hanteren parameters. Dit advies is voor de MPV 2013 overgenomen en sloot op hoofdlijnen aan bij de vigerende parameters. In 2013 heeft Deloitte geen actualisatie van deze benchmark uitgevoerd. Zoals beschreven in de inleiding is er voor gekozen voor te stellen om in de basis dezelfde uitgangspunten te hanteren voor de MPV 2014 als in de MPV 2013. Geadviseerd wordt om voor de MPV 2014 de in tabel 1 weergegeven rekenparameters te hanteren:

Te hanteren parameters	2014	2015	2016	2017	2018 e.v
Kostenstijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%
Rekenrente berekeningen Grondexploitatie	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Rekenrente Voorziening Vastgoed (IEGG)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Rekenrente Voorziening Vastgoed (NNIEGG)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Rekenrente Bestemmingsreserve NNIEGG	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	0,00%
Rekenrente Reserve Vastgoed	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aanbestedingsvoordelen civiele kosten	7,00%	3,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Tabel 1: te hanteren rekenparameters MPV 2014

¹ Bijlage 1, Grondprijzen en parameters in MPV 2014

² Deloitte Grexpert, nummer 28, september 2012

Kostenstijgingen

- Geadviseerd wordt om de kostenstijging voor alle jaren te conserveren op 2%. Het CPB³ verwacht voor 2014 een inflatie van 2%. Voor de jaren na 2014 wordt geadviseerd vast te houden aan de door Deloitte uitgevoerde benchmark. De gemiddelde parameter van de benchmark onderzochte circa 40 gemeenten bedraagt tot 2021 gemiddeld 2%.

Opbrengststijgingen

- Gezien de huidige marktsituatie wordt geadviseerd om bij de MPV 2014 de eerste 3 jaren geen opbrengstenstijging te hanteren. Voor de langere termijn wordt voorgesteld aan te sluiten bij het advies van Deloitte om een opbrengstenstijgingspercentage van 1% te hanteren.

Bij de gemeente Zwolle worden de grondprijzen jaarlijks geanalyseerd en herzien op een marktconform niveau. Bij de MPV 2013 is het uitgangspunt gehanteerd de eerste 4 jaar geen opbrengstenstijging te hanteren. Aangezien er binnen de termijn van drie jaar geen structurele verbetering van de vastgoedmarkt wordt verwacht, wordt voorgesteld om de opbrengstenontwikkeling tot en met 2017 op 0% te zetten. Voor de jaren na 2017 wordt voorgesteld een percentage van 1% te hanteren.

Rente

- De langjarig gemiddelde rente beweegt zich al jaren tussen de 4% en 6%. Overeenkomstig het vigerende beleid sluit de rekenrente aan op de gemeentelijke opslagrente. Dit om grondexploitaties niet onnodig te belasten met extra rentekosten. Conform het raadsbesluit in 2013, wordt voorgesteld om de rekenrente voor de gehele exploitatieperiode op 4,0% te zetten.
- Voor de toevoeging aan de Voorziening Vastgoed (IEGG) is de rente gelijk aan de rente zoals gehanteerd binnen de grondexploitaties (4,0 %).
- Voor de toevoeging aan de bestemmingsreserve NNIEGG is de rente conform de bij de begroting 2014 behorende informatiedocument ten aanzien van het onderdeel rente.
- Voor de rentetoevoeging aan de Reserve Vastgoed, zijn de daarvoor geldende begrotingsrichtlijnen van toepassing. Voor 2014 bedraagt het percentage 0%.

Aanbestedingsvoordelen

- Voor 2014 adviseren we voor de MPV uit te gaan van een aanbestedingsvoordeel van gemiddeld 7% en dit percentage in twee jaar af te bouwen. In 2015 wordt een gemiddeld aanbestedingsvoordeel van 3% voorgesteld. In 2016 wordt verwacht dat er een omslag zal plaatsvinden en de vraag en aanbod in evenwicht zijn gebracht. Voor de jaren 2016 en verder wordt voorgesteld om geen aanbestedingsvoordeel in te rekenen in de grondexploitaties.

³ www.cpb.nl

Elk jaar brengt het Expertisecentrum van de gemeente Zwolle een advies uit over het te hanteren aanbestedingsresultaat als parameter voor de Nota van Uitgangspunten MPV. Hierbij wordt voor de trendmatige ontwikkeling gekeken naar het aanbestedingsresultaat dat gehaald is van de op één na laagste inschrijver in het afgelopen jaar.

Het afgelopen jaar is een gemiddeld aanbestedingsresultaat gehaald van ca. 25% voordelig. In de Nota van Uitgangspunten MPV 2013 is voor de jaarschijf 2013 een verwacht voordelig aanbestedingsresultaat gehanteerd van 12%.

4 Economische risico's

Sinds de MPV 2012 is de "Geactualiseerde kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011-2014" van kracht. De risicosystematiek van de Ruimtelijke Projecten sluit nu aan op de systematiek zoals Concern deze al jaren hanteert voor de gemeentebrede financiën. Uitgangspunt hierbij is dat elk project projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert voor de aankomende vier jaar. Daarnaast worden de algemene economische risico's binnen de MPV bepaald. Gezamenlijk is dit het totale risicobedrag, ook wel de vereiste weerstandscapaciteit. Deze vereiste capaciteit wordt afgezet tegen de aanwezige capaciteit. Dit levert het weerstandsvermogen op van de Afdeling Vastgoed.

Voor 2014 wordt voorgesteld om op MPV niveau een gevoeligheidsanalyse te maken waarbij gekozen wordt voor de volgende variabelen.

Economische risico's	Risico	Kans
Planning	-	-
Rente	-	-
Kostenstijging	0,50%	50%
Opbrengstenstijging	-0,50%	75%

Tabel 2: Economische risico's

Toelichting bovenstaande tabel:

Planning: De planningen voor de MPV 2014 zijn conform de Heroriëntatie programma's 2012 opgenomen. Voorgesteld wordt om geen risicobedrag op te nemen, aangezien er een voorzichtige raming is afgegeven.

Rente: In de lopende meerjarenraming wordt voor de gehele looptijd een rekenrente gehanteerd van 4,0%. Dit percentage is conform de bij de begroting 2014 voorgestelde rekenrente. Omdat de onderliggende berekening van de rekenrente gebaseerd is op een lange looptijd, wordt voorgesteld om geen risicobedrag op te nemen.

Kostenstijging: Binnen de grondexploitaties houden we rekening met een kostenstijging van 2%. Deloitte geeft in haar analyse aan dat het conform het historisch gemiddelde over het afgelopen decennium is. Het is dan ook langjarig een stabiel en betrouwbaar percentage. We schatten in dat als toch een verdere kostenstijging plaatsvindt deze relatief beperkt is. Echter, gezien de ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid en de nieuwe aanbestedingswet, waarin naast prijs ook, kwaliteit en duurzaamheid gunningfactoren zijn, stellen we voor om in de risicoberekening van de grondexploitaties daarnaast rekening houden met gemiddeld 0,5% extra kostenstijging. Er zijn verschillende bewegingen ten aanzien van de ontwikkeling van de prijzen en het bijzondere tijdsgewricht.

Noodzakelijk blijft een zorgvuldige monitoring van de kostenstijging, wat er de komende jaren toe zou kunnen leiden dat aanpassing van de kostenstijging nodig is.

De kans dat dit zich de komende vier jaar gaat voordoen wordt geschat op (gemiddeld) 50%.

Opbrengstenontwikkeling: Binnen de grondexploitaties wordt voorgesteld de opbrengstenontwikkeling voor de komende drie jaar op 0% te zetten. Voor de jaren hierna wordt voorgesteld 1% per jaar te hanteren. Dat is conservatief, maar de vastgoedmarkt blijft onder druk staan. Voor de komende vier jaar wordt voorgesteld een gemiddeld risico te hanteren van -0,50%, ofwel een verdere opbrengstendaling. De gemiddelde kans wordt als hoog geschat (75%).

5 Nog niet in exploitatie genomen gronden (NNIEGG)

De huidige NNIEGG is een stallingplaats van gronden tot het moment dat er een grondexploitatie wordt geopend of tot het moment van verkoop van een individueel perceel. De NNIEGG is de verzamelnaam voor gronden met en zonder stellig voornemen tot ontwikkelen.

5.1 Belangrijke wijzigingen in het kalenderjaar 2013

In 2013 is een aantal (deel)grondexploitaties afgesloten waarvan de ontwikkeling nog niet (geheel) is afgerond. Bij de afsluiting van de (deel)grondexploitatie gaan de nog niet ontwikkelde gronden over naar de NNIEGG. De rubricering van deze gronden is als volgt:

- Naar de voorraad gronden: Stadshagen met het deelgebieden Tippe en delen van de deelgebieden Scholtensteeg, Breecamp-Oost en Breezicht, omdat voor deze gebieden de eerste komende 10 jaar geen ontwikkeling wordt verwacht;
- Naar de NNIEGG – stellig voornemen: Zwolle-zuid, Marslanden G, Bos- en Buitenplaatsen, Oosterenk-Watersteeg, Stadshagen fase 1 en vlek 13 en Kop Hanzeland (zie kopje Stellig voornemen tot ontwikkelen).

5.2 Stellig voornemen tot ontwikkelen

Voor de in de tabel 3 weergegeven gronden is er een stellig voornemen tot ontwikkelen:

Omschrijving	Oppervlakte	Boekwaarde ca	Bedrag per m²	Raadsbesluit	Ambitie	Planperiode
gronden						
Blaloweg 3	23.398	739.964	€ 31,63	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Rieteweg 10	5.372	621.806	€ 115,75	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Zwartewaterallee 4	8.890	596.340	€ 67,08	-	BD	faciliteren initiatieven
Zwartewaterallee 6-8	10.815	519.845	€ 48,07	-	BD	faciliteren initiatieven
Nijverheidsstraat 1/1a	14.134	408.688	€ 28,92	-	BD	faciliteren initiatieven
Deltion naast meubelboulevard (voorsterpoort)	29.004	5.162.712	€ 178,00	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Voormalige ROVA (voorsterpoort)	25.000	954.254	€ 38,17	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Beers Stork (voorsterpoort)	47.882	7.852.648	€ 164,00	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Langenholterweg	502	0	€ 0,00	Geert Grootestraat - Langenholterweg	BD	periode 2014-2015
Langenholterweg	35	-	€ 0,00	Geert Grootestraat - Langenholterweg	BD	periode 2014-2015
Aa-bad	12.000	95.142	€ 7,93	-	BD	2014
Vrolijkheid	155	7.154	€ 46,15	Reststrook Vrolijkheid	BD	faciliteren initiatieven
Gronden Stadshagen uit bestaande grex	1.257.691	21.791.005	€ 17,33	vaststelling vml grondexploitatie	woningbouw	na 2023
Restpercelen Zwolle-Zuid uit vml grex	6.356	222.460	€ 35,00	vaststelling vml grondexploitatie	woningbouw	faciliteren initiatieven
Restpercelen Marslanden G uit vml grex	184.276	184.276	€ 1,00	vaststelling vml grondexploitatie	bedrijven	faciliteren initiatieven
Restpercelen Bos en Buitenplaatsen uit vml grex	15.000	496.123	€ 33,07	vaststelling vml grondexploitatie	woningbouw	faciliteren initiatieven
Restpercelen Oosterenk-Watersteeg uit vml grex	4.400	25.732	€ 5,85	vaststelling vml grondexploitatie	kantoren/BD	faciliteren initiatieven
Restpercelen Stadshagen fase 1 uit vml grex	12.890	12.890	€ 1,00	vaststelling vml grondexploitatie	woningbouw	periode 2013-2015
Restpercelen Stadshagen vlek 13 uit vml grex	1.862	1.862	€ 1,00	vaststelling vml grondexploitatie	woningbouw	periode 2013-2015
Restpercelen Kop Hanzeland uit vml grex	11.575	40.513	€ 3,50	vaststelling vml grondexploitatie	kantoren/BD	faciliteren initiatieven
gronden in actieve verkoop						
Hyacintstraat 57	1.950	332.151	€ 170,33		BD	2014
Oterveld 15	1.480	124.453	€ 84,09		BD	2014
Westenholterweg 70	2.014	63.027	€ 31,29		BD	2014
Van der Heijdenstraat 12	2.820	35.593	€ 12,62		BD	2014

Tabel 3: Gronden stellig voornemen tot ontwikkelen

De overige gronden van de NNIEGG behoren tot de rubriek voorraad gronden. De voorraad gronden neemt toe als gevolg van de overname van gronden uit de grondexploitatie Stadshagen. Het betreft de deellocatie Tippe en een gedeelte van deellocaties Breezicht en Breecamp-Oost.

5.3 Bestemmingsreserve NNIEGG

Sinds de introductie van het instrument bestemmingsreserve binnen de MPV is de hoogte van deze reserve ieder jaar opnieuw bepaald aan de hand van het jaarlijkse negatieve exploitatieresultaat van de Nniegg. Dit negatieve exploitatieresultaat wordt nu bepaald aan de hand van de stand van de grondvoorraad op 1 januari 2014. Bij deze kapitalisatie wordt een factor 4 als uitgangspunt gehanteerd om de exploitatielasten voor de aankomende 4 jaar te kunnen afdekken. Met ingang van 2014 stijgen de exploitatielasten als gevolg van de toevoeging gronden uit actieve grondexploitaties (voornamelijk Stadshagen). Bij de resultaatsbepaling van de grondexploitatie Stadshagen is rekening gehouden met exploitatielasten van de gronden die overgegaan zijn naar de NNIEGG, waardoor de bestemmingsreserve niet zwaarder belast wordt.

5.4 Waardering gronden

Grond vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Deze waarde moet jaarlijks opnieuw vastgesteld c.q. getaxeerd worden aan de hand van de marktwaarde.

In de rubriek "Voorraden gronden" worden die gronden ondergebracht waarvan de raad geen stellig voornemen tot ontwikkeling heeft uitgesproken, en niet tot de verhuurde panden kunnen worden gerekend.

6 Af te sluiten projecten

6.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is in de MPV een aantal projecten opgenomen in de categorie BATSC (Binnenkort Af Te Sluiten Complexen). Dit zijn projecten zijn die zich in de laatste fase van de ontwikkeling bevinden, wachtend op afnemers van de laatste nog uit te geven gronden.

Door de huidige markt komen steeds meer projecten in deze fase terecht, waardoor een stuwmeer van af te sluiten projecten dreigt te ontstaan. Om de MPV-processen efficiënt en overzichtelijk te houden, is gezocht naar een mogelijkheid om de betreffende grondexploitaties administratief af te sluiten en de resterende werkzaamheden in een afzonderlijk gezamenlijk complex onder te brengen.

6.2 Proces

Er is een inventarisatie gemaakt welke projecten administratief afgesloten kunnen worden. Hierin is een drietal categorieën te onderscheiden, te weten:

- 1 Projecten die kunnen worden afgesloten;
- 2 Projecten waarvan de resterende gronden in de NNIEGG worden gebracht en de nog uit te voeren werkzaamheden in het nieuw te openen complex Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden (NUTVW) worden gebracht;
- 3 Projecten die worden overgezet naar een kredietproject.

Tabel 4 geeft een overzicht per categorie weer van de af te sluiten projecten

Naast deze projecten blijven de projecten, Forelolk, van der Valk en Noordereiland deel uitmaken van de categorie BATSC, omdat deze projecten naar verwachting binnen een jaar definitief worden afgesloten.

Project	Categorie MPV 2013	Categorie
Bergkloosterweg	BATSC	Afsluiten
Bos en Buitenplaatsen	Woningbouw	Complex NUTVW
Campus Windesheim	Particuliere grondexploitatie	Kredietproject
Deltion Concentratie	Particuliere grondexploitatie	Afsluiten
Forelkolk	Particuliere grondexploitatie	Complex NUTVW
Holtenbroek Voorzieningen	BATSC	Afsluiten
Kop Hanzeland	Bedrijventerreinen en Kantoren	Complex NUTVW
Marslanden G	Bedrijventerreinen en Kantoren	Complex NUTVW
Oosterenk Watersteeg	Bedrijventerreinen en Kantoren	Complex NUTVW
Prinsenpoort	Toekomstige grondexploitatie	Kredietproject
Rood voor rood	Toekomstige grondexploitatie	Afsluiten
Stadshagen I fase 2	BATSC	Complex NUTVW
Stadshagen I vlek 13	BATSC	Complex NUTVW
Westenholte Stins	Toekomstige grondexploitatie	Afsluiten
Windesheim Veldweg e.o	BATSC	Complex NUTVW
Wipstrikpark / Almelose kanaal	BATSC	Complex NUTVW
Zwolle Zuid	BATSC	Complex NUTVW

Tabel 4: Af te sluiten projecten

Om bovenstaande projecten administratief onder te brengen in een nieuw complex c.q. om te zetten naar een kredietproject, zal de gemeenteraad worden gevraagd hierover een afzonderlijk besluit te nemen.

6.3 Complex Nog Uit Te Voeren Werken (NUTVW)

Voorgesteld wordt om een aantal projecten af te sluiten en de nog te maken kosten in het nieuwe (verzamel) complex NUTVW onder te brengen. Dit zal een complex zijn waarin alleen maar kosten zijn opgenomen. Om deze nog te maken kosten af te dekken, wordt voorgesteld hiervoor een storting in het complex te doen ter grootte van deze kosten. Voorgesteld wordt om dit bedrag te onttrekken uit het resultaat van de totale afsluiting van de projecten (zie hoofdstuk 6.4).

Daarnaast wordt voorgesteld om de resterende nog uit te geven gronden uit de af te sluiten projecten onder te brengen in de NNIEGG. Uitgangspunt hierbij is dat de gronden met een reële boekwaarde worden overgeheveld. Dit om verkoop in de toekomst te stimuleren.

6.4 Financiële gevolgen

Onderstaande tabel laat het financiële effect voor de reserve Vastgoed zien van het afsluiten van de verschillende projecten. Het effect in de reserve is een optelling van het resultaat van het project verminderd met de eventuele voorziening die al genomen was.

Project	Resultaat bij afsluiten	Reeds genomen voorziening	Effect in reserve Vastgoed
Bergkloosterweg	36.000	0	36.000
Bos en Buitenplaatsen	-2.450.000	1.428.000	-1.022.000
Campus Windesheim	200.000	0	200.000
Deltion Concentratie	320.000	0	320.000
Holtenbroek Voorzieningen	0	0	0
Kop Hanzeland	-415.000	493.000	78.000
Marslanden G	590.000	0	590.000
Oosterenk Watersteeg	3.300.000	0	3.300.000
Prinsenpoort	-110.000	335.000	225.000
Rood voor rood	-1.220.000	755.000	-465.000
Stadshagen I fase 2	275.000	157.000	432.000
Stadshagen I vlek 13	-420.000	268.000	-152.000
Westenholte Stins	-230.000	213.000	-17.000
Windesheim Veldweg e.o	28.000	0	28.000
Wipstrippark / Almelose kanaal	-15.000	24.000	9.000
Zwolle Zuid	610.000	0	610.000
TOTAAL EFFECT			4.172.000

Tabel 5: Financiële gevolgen afsluiten projecten

Indien de gemeenteraad besluit bovenstaande projecten administratief af te sluiten, zal er sprake zijn van een storting in de reserve Vastgoed van ca. € 4,2 miljoen. Het exploitatieresultaat van het complex NUTVW bedraagt ca. € 0,5 miljoen negatief. Om dit resultaat budgettair neutraal te laten zijn, is het noodzakelijk om € 0,5 miljoen aan dekking op te nemen. Voorgesteld wordt om dit bedrag te onttrekken uit de totale storting reserve Vastgoed als gevolg van het afsluiten van bovenstaande projecten. Het restantbedrag à ca. € 3,7 miljoen zal worden gestort in de reserve vastgoed. Jaarlijks zal moeten worden getoetst of het bedrag om het complex NUTVW budgettair neutraal te laten zijn, voldoende is.

7 Stortingen reserve Vastgoed

In tegenstelling tot andere jaren is er dit jaar geen sprake van tussentijdse winstnemingen vanuit de lopende grondexploitaties. Naast de in hoofdstuk 6.4 genoemde netto storting van € 3,7 miljoen, zal er geen additionele storting worden gedaan in de reserve Vastgoed.

8 Fundamentele wijzigingen

In januari 2012 is de nota fundamentele wijzigingen behandeld in de gemeenteraad. In de nota is de manier van informeren van de gemeenteraad over afwijkingen in het resultaat van de grondexploitaties met een bedrag groter dan € 250.000 toegelicht.

In deze nota wordt u vooruitlopend op de MPV 2014 geïnformeerd over de afwijkingen binnen projecten die zijn opgetreden.

Voor de projecten Stadshagen en Kamperpoort Katwolderplein zal de Gemeenteraad separaat middels een raadsbeslisdocument worden geïnformeerd.

Stadshagen

Op basis van de nieuwe ontwikkelkoers, waarbij flexibiliteit en meebewegen met de markt o.b.v. minimale kaders de hoofdlijn is, is er een nieuwe, herziene grondexploitatie gemaakt. De herziene grondexploitatie, op basis van de nieuwe ontwikkelstrategie, heeft een tekort van € 1,7 miljoen, waarvoor een voorziening getroffen moet worden. Het bedrag aan gewogen projectgebonden risico's is € 6,1 miljoen, wat bij de bepaling van het weerstandsvermogen wordt meegenomen bij de MPV 2014.

Van de totale aanwezige voorziening van € 83,6 miljoen wordt er € 81,0 miljoen als bijdrage in de grondexploitatie opgenomen en € 2,6 miljoen is beschikbaar voor aanvulling van de reserve NNIEGG. Dit om de exploitatielasten van de inbreng van 125,8 ha bouwgrond in de NNIEGG te financieren.

Hessenpoort

In de vigerende grondexploitatie is als uitgangspunt opgenomen dat de grondlevering van de nieuwe IKEA vestiging in Hessenpoort zal plaatsvinden in 2013. Als gevolg van het opnieuw indienen door IKEA van het (gewijzigde) bouwplan en de zienswijzen die door verschillende belanghebbenden zijn ingediend, is er een vertraging opgetreden van ongeveer een jaar. Dit houdt naar alle waarschijnlijkheid in dat de grondlevering niet in 2013 zal plaatsvinden. Wanneer de grondlevering wel zal plaatsvinden, is afhankelijk van de nog te doorlopen RO-procedures en behandeling van zienswijzen en eventuele beroepen op het nog in te dienen bouwplan. Het nadelige financiële effect van één jaar vertragen van de grondlevering bedraagt ca. € 450.000,-.

In oktober 2013 heeft Wehkamp een bouwplan ingediend voor het in twee fasen te realiseren groot en volautomatisch distributiecentrum. Het totale plot van deze nieuwe ontwikkeling in Hessenpoort bedraagt ca. 10,2 ha. De gemeenteraad is hierover recentelijk over geïnformeerd. De gemeenteraad zal bij de besluitvorming van de MPV 2014 over de financiële doorvertaling van de komst van Wehkamp worden geïnformeerd.

Kamperpoort (incl. Katwolderplein)

De gemeenteraad heeft in juni dit jaar besloten in te stemmen met de conclusie dat het oorspronkelijk plan van Katwolderplein met het grote woon- en commercieel programma niet realistisch is en van de ontwikkeling daarvan definitief af te zien. Tevens heeft de gemeenteraad gekozen voor de nieuwe planopzet met een kleiner woon- en commercieel programma dan in het oorspronkelijk plan. De (financiële) uitwerking van deze nieuwe planopzet en de gevolgen voor de gehele gebiedsontwikkeling zal middels een separaat raadsvoorstel in het eerste kwartaal van 2014 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Rodetorenburg

De gemeente heeft een contra expertise aangevraagd bij het ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam. Overleg over de schuldvraag is nog niet afgerond. Naast het overleg over de afwikkeling van de schuldvraag wordt ook overlegd hoe de brug kan worden hersteld. De verwachting is dat de herstelwerkzaamheden bij goed werkbaar weer in het 2e kwartaal van 2014 kunnen worden uitgevoerd. Tot dat moment kan de brug helaas niet worden opengesteld voor het publiek.

Op dit moment is nog onbekend welk deel van de kosten door de verzekeraar(s) wordt gedekt en kunnen de voor de gemeente blijvende financiële consequenties niet worden ingeschat. Als nu toch een indicatie moet worden gegeven wordt geadviseerd rekening te houden met een voor rekening van de gemeente blijvend bedrag van enkele tonnen. Dit mogelijke gevolg kan niet worden opgevangen in het bouwbudget voor de brug en zal worden opgenomen in de risicoanalyse van de grondexploitatie Katwolderplein.

Oude Mars

De Oude Mars blijft voor vrijstaande kavels een uitstekende locatie die nergens anders in de gemeente worden aangeboden. Niettemin zal de uitgifte als gevolg van de andere economische werkelijkheid en de financieringsmogelijkheden voor de woonconsument vertragen. Omdat deze locatie een van de weinige locaties voor topsegment woningen in Zwolle is, kiezen we om de locatie verder uit te faseren in de tijd en de financiële vertaling daarvan mee te nemen in de MPV 2014