

Raadsplein besluitvormend

Datum 4 juli 2016

onderwerp Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2016
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Balk, JWP (Johan) 3362
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWV

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 3.549.406;
2. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
3. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 3.032.398 en voor de projectgebonden risico's ad. € 14.386.713;
4. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2015 ad € 5.324.390 nadelig en conform het huidige beleid te onttrekken uit de Algemene Concernreserve;
5. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2016 en de perspectiefnota 2017-2020 bepalen wat het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed kan worden;
6. Kennis te nemen van de tussentijdse controle van de accountant m.b.t. de MPV activiteiten;
7. Kennis te nemen van de reeds lopende langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze als zodanig te handhaven.
8. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Beslisnota voor de raad

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW160315.1

Onderwerp MPV 2016
Versienummer 1

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant J. Balk
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / Vastgoed
Telefoon 3362
Email j.balk@zwolle.nl
Bijlagen 1. MPV 2016

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 3.549.406;
2. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
3. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 3.032.398 en voor de projectgebonden risico's ad. € 14.386.713;
4. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2015 ad € 5.324.390 nadelig en conform het huidige beleid te onttrekken uit de Algemene Concernreserve;
5. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2016 en de perspectiefnota 2017-2020 bepalen wat het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed kan worden;
6. Kennis te nemen van de tussentijdse controle van de accountant m.b.t. de MPV activiteiten;
7. Kennis te nemen van de reeds lopende langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze als zodanig te handhaven.
8. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

Inleiding

De MPV 2016 staat vooral in het teken van de naderende wet- en regelgeving vanuit de commissie BBV (Besluit Begroting en verantwoording) en de Vpb (Vennootschapsbelasting). Het voornemen tot herziening van de BBV verslaggevingsregels rondom grondexploitatie kunnen (financiële) gevolgen hebben voor de (meer jaren)begroting 2017. De verwachting van de commissie BBV is dat er vóór april 2016, middels een BBV wijzigingsbesluit, besluitvorming zal plaatsvinden met terugwerkende kracht (1 januari 2016). Omdat de vaststelling door de raad van deze meerjaren prognose na deze datum plaatsvindt, wordt er in de MPV 2016 alvast (op onderdelen) voorgesorteerd op de nieuwe regelgeving. Dit wordt gedaan door het o.a. laten vervallen van de opbrengstenstijging in grondexploitatie na de periode van 10 jaar. Later in het hoofdstuk ontwikkelingen wordt stilgestaan bij een aantal onderwerpen op het gebied van beleid, wet- en regelgeving en vastgoed- en gebiedsontwikkelingen. Voor de aankomende vennootschapsbelasting (grondexploitatie, parkeren etc.) wordt u separaat via de perspectiefnota (financieel) geïnformeerd.

Voor het jaar 2016 (en verder) wordt het, voor wat betreft de vastgoedontwikkelingen, een uitdaging om de huidige positieve signalen uit de markt om te zetten naar concrete acties en resultaten. De woningbouwmarkt is aan het opklimmen, waarbij ook het duurdere segment langzaam weer aan belangstelling wint, mede door de nog steeds zeer lage rentestand. Nieuwe vastgoed initiatieven, zowel voor (commerciële) voorzieningen als bedrijventerreinen, hebben het nog steeds moeilijk om tot daadwerkelijke realisatie te komen.

Op 11 januari 2016 heeft de raad het besluit genomen over de nota van uitgangspunten MPV 2016, waarbij de kaders zijn vastgesteld als basis voor de MPV 2016.

Kortheidshalve wordt voor alle resultaten verwezen naar de bijgevoegde MPV 2016 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 2016 geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid/werkwijze binnen het economische klimaat. Twee keer per jaar tekenen we de resultaten op van de op dat moment vastgelegde planningen en overige uitgangspunten. Tegelijkertijd geeft de MPV 2016 een financiële doorkijk naar de toekomst, in een snel veranderende vastgoedbranche en met de aankomende wijzigingen van de regelgeving. De rapportage en uitkomsten van de MPV 2016 lopen mee in de planning van de beleidscyclus. Voor het eerst sinds 2008 zal er bij de perspectiefnota geen extra beslag worden gelegd op de Algemene Concernreserve. Het bedrijfsresultaat is weliswaar met € 1,8 mln. negatief en de voorzieningen moeten worden opgehoogd met € 3,5 mln., dus in totaal € 5,3 mln. Echter het risicoprofiel is ten opzichte van vorig jaar ook met € 4,5 mln. sterk afgenomen, wat door de dekking van het weerstandsvermogen gunstig is. Het weerstandsvermogen stijgt hierdoor naar een dekkingsgraad van 69% (beleidsmatige ondergrens is 50%).

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

Argumenten

1.1 *Gevormde voorziening Vastgoed*

De hoogte van de voorziening per 31-12-2015 bedroeg € 26.483.598 (€ 26.266.038 incl. rente € 217.557). De omvang van de totaal noodzakelijke voorziening vastgoed bedraagt € 30.033.004 per 31-12-2015. Hierdoor moet er een bedrag van € 3.549.406 onttrokken worden uit de Algemene Concernreserve. De toename van de voorziening wordt vooral veroorzaakt door het afboeken van een gedeelte van het programma aan voorzieningen in de grondexploitatie Stadshagen, waarbij de Raad op 11 januari 2016 al over is geïnformeerd en heeft besloten.

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

Bij het openen van een grondexploitatie middels een raadsbesluit, wordt bij de start van een project het krediet vrijgegeven voor het maken van kosten en opbrengsten. Jaarlijks worden in de MPV de grondexploitaties herzien. In dit beslispunt worden de gewijzigde kredieten voor alle projecten opnieuw vastgesteld. In het bijlagenboek zijn de grondexploitaties financieel gepresenteerd.

3.1 *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 (raadsbesluit 11 januari 2016). De economische en projectgebonden gewogen risico's bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Deze wordt afgezet tegen de aanwezige weerstandscapaciteit om zodoende het weerstandsvermogen van Vastgoed te bepalen (zie conclusie). Hiervan is uitgezonderd de positieve grondexploitatie Hessenpoort, die de risico's binnen het positieve geprognostiseerde resultaat opvangt.

Het project Hessenpoort heeft een verwacht positief resultaat op startwaarde van € 36,5 mln. met een eind jaar van exploitatie in 2045. De gewogen projectgebonden risico's van € 2,1 mln. en de gewogen economische risico's van 2,3 mln. zijn gewaardeerd voor in totaal € 4,4 mln. Deze risico's kunnen worden opgevangen binnen het projectresultaat.

4.1 *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 afgedragen kan worden aan óf gestort moet worden vanuit de Algemene Concernreserve.

De stand van de reserve Vastgoed (jaarresultaat) per 31-12-2015 is € 5,3 mln. negatief. Het tekort wordt conform vastgesteld beleid onttrokken uit de Algemene Concernreserve.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- exploitatieresultaat van de Nniegg	-/-	€ 2,1 mln. negatief;
- voorbereidingskredieten	-/-	€ 0,2 mln. negatief;
- resultaat erfpacht en verhuurde gronden		€ 0,3 mln. positief;
- <u>verkoopresultaat, incidenteel</u>		€ 0,2 mln. positief;
Totaal	-/-	€ 1,8 mln. negatief.

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

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

Het hierboven genoemde bedrag van € 1.774.983 samen met het ophogen van de voorziening van € 3.549.406, zoals genoemd bij besluit 1.1, is het financiële resultaat over 2015 en betreft in totaal € 5.324.390 negatief, waarvan wordt voorgesteld om dit bedrag te onttrekken uit de Algemene Concernreserve.

5.1 Weerstandvermogen

Conform het huidige beleid is het dit jaar niet nodig om het weerstandsvermogen vanuit de algemene middelen aan te vullen. Het weerstandsvermogen staat nu op 69% met een aanwezige weerstandscapaciteit van € 12.063.278.

Het te hanteren beleid gaat uit van een dekkingspercentage van minimaal 50%, met een minimum bedrag van € 10 mln.

In verband met de aanscherping van de BBV regelgeving en de lopende ontwikkelingen zoals in dit voorstel genoemd, is het aanvaardbaar en te verdedigen om enige reserve op te bouwen om fluctuaties van de risico's binnen de lopende grondexploitaties en consequenties van de aangescherpte regelgeving op te kunnen vangen. In samenhang hiermee moet ook de gevormde reserve Voorsterpoort worden betrokken. Op de volgende onderdelen zal er, nadat de wettekst officieel van kracht is, nadere analyse plaatsvinden, de strategie worden bepaald en worden er voorstellen neergelegd met bijbehorende consequenties;

- 10 jaarstermijn grondexploitaties
- Rentetoerekening
- Disconteringsvoet
- Kostentoerekening strategische gronden
- Waardering strategische gronden (met overgangsbepaling)

6.1 Accountant

De accountant heeft het college van B&W in december 2015 gerapporteerd over de bevindingen m.b.t. de tussentijdse controle over het jaar 2015 van de MPV activiteiten.

“De grondexploitaties worden adequaat beheerst. Gebeurtenissen in de markt worden tijdig vertaald in (financiële) maatregelen. Daarbij wordt het college en raad regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken (o.a. door een tussentijdse MPV). Aandachtspunten zijn de waardering van de NIEGG gronden (Stadshagen en Voorsterpoort), de kwalitatieve programmering in Stadshagen en het toegenomen risicoprofiel in de tussentijdse MPV. Daarnaast zullen wijzigingen in het BBV effect hebben voor de gemeente Zwolle (met ingang van 2016). Gemeente Zwolle heeft de aandachtspunten goed in beeld en neemt gericht actie.”

De gronden van Stadshagen en Voorsterpoort (Nnieg gronden) hebben we dit jaar wederom extern laten taxeren en de resultaten in de MPV 2016 verwerkt. Binnen het project Stadshagen wordt er de eerste jaren ingezet om een kwaliteitsslag te maken door samen met de marktpartijen eerst de bestaande gebieden af te bouwen met een relatief gezien duurder woningbouwprogramma. De

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

risicoprofielen van alle projecten krijgen twee keer per jaar een update, waarin de laatste inzichten worden verwerkt en met beheersmaatregelen worden gemanaged.

7.1 Langjarige grondexploitaties

De aanscherping van de BBV richtlijnen kan mogelijk consequenties hebben voor langlopende grondexploitaties. Dit wordt verder toegelicht bij de paragraaf ontwikkelingen.

Samenvattend kan gesteld worden dat de gemeente de projecten Oude Mars en Hessenpoort niet in kleinere gebieden op kan delen aangezien:

- a. Hessenpoort
 - Flexibiliteit over een lange reeks van jaren, verschillende soorten kavels aan kunnen bieden, de klant heeft dus wat te kiezen;
 - Hoofdinfrastructuur is (grotendeels) reeds aangelegd, dit kan alleen gefinancierd worden door een grote grondexploitatie;
 - Zekerheid kunnen bieden voor nieuwe klanten, omgeving is op de markt om bebouwd te worden;
 - Opdelen in kleinere grondexploitaties kan resulteren in een tekort op de grondexploitatie, dit i.v.m. reeds gedane investeringen;
 - Er is geen concurrerende locatie elders in de stad die aan dezelfde randvoorwaarden voldoet.
- b. Oude Mars
 - Kavels in het topsegment zijn noodzakelijk voor de kwalitatieve ontwikkeling van de stad en voor de vestiging van bedrijven;
 - Locatie moet een hoge kwaliteit uitstralen en een afrondend beeld schetsen m.b.t. de eindsituatie;
 - Flexibiliteit is gewenst, belangstellenden moeten keuze hebben;
 - Opdelen van de grondexploitatie zorgt voor een tekort, dit in verband met reeds gedane investeringen;
 - Toekomstige kopers willen zekerheid dat in de nabije omgeving gelijksoortige kavels worden gerealiseerd;
 - Er is geen concurrerende locatie elders in de stad.

Een uitgebreide argumentatie is terug te lezen op pagina 7 en 8 van de MPV 2016.

Ontwikkelingen

Zoals reeds bij de inleiding is vermeld, bereiden we ons voor op de voorstellen van de commissie BBV. In de nota van uitgangspunten is hier op onderdelen al op geanticipeerd, echter de situatie zal nadrukkelijk worden gevolgd en de consequenties in beeld worden gebracht.

“De beoogde publicatiedatum van de nieuwe BBV-notitie grondexploitaties met de ‘definitieve’ wijzigingen is maart 2016. Die wijzigingen zullen formeel echter pas feitelijk definitief zijn per de publicatiedatum van het definitieve BBV Wijzigingsbesluit per (uiterlijk) 1 april 2016 (met terugwerkende kracht per 1 januari 2016).”¹

- Projecten met een langere looptijd dan 10 jaar

De gemeente Zwolle heeft de beschikking over twee grondexploitaties die een zeer lange looptijd kennen. Het betreft de projecten: bedrijventerrein Hessenpoort (2045) en woningbouw Oude Mars

¹ <http://www.commissiebbv.nl/thema/grondexploitaties/>

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

(2041). Voor deze projecten is de index voor de opbrengstenstijging (periode na 10 jaar) reeds op nul procent gezet, waardoor er een behoedzaam beeld wordt gecreëerd. In samenspraak met het projectmanagement van beide projecten is beschreven waarom er is gekozen voor een langlopende grondexploitatie. Uit het gesprek met de accountant is vooral duidelijk geworden dat het zich met name zal gaan richten óf er toereikende beheersmaatregelen worden getroffen bij (gemotiveerde afwijking), zoals afgesloten contracten en/of vastgelegde afspraken. Dit kan een risico opleveren. Zodra duidelijk is wat de definitieve wettekst wordt, zal er een strategie met scenario's worden voorbereid. Na vervolgoverleg met de accountant, zal er vóór de begrotingsbehandeling een besluit worden voorbereid, wat invloed kan hebben op de begroting.

- Rente in de grondexploitaties

De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Tevens moet de disconteringsvoet gelijk worden gesteld met de toegerekende rentevoet. In de meerjarenplanning van de grondexploitaties wordt nu, conform besluit, gerekend met een rentepercentage van 3,5%, zijnde de omslagrente zoals in de begroting 2016-2019 is opgenomen. In beeld is gebracht wat de consequentie binnen de MPV is indien de rente daadwerkelijk richting 2% gaat, dit in het kader van de BBV / Vpb. Binnen de grondexploitaties zullen de resultaten met € 22,2 mln. toenemen en de voorziening voor de negatieve grondexploitaties neemt af met € 1,1 mln. De financiële consequentie voor de begroting is meegenomen bij de PPN. Onder de nieuwe BBV regels gaat de renteverrekening met de grexen o.b.v. de werkelijke rente. Dit betekent dat er een reëel risico ontstaat op de hoogte van de toe te rekenen rente. Het voorstel is om voor de risicoparagraaf MPV rekening te houden met een renterisico van: 0,2% in 2016, 0,3% in 2017, 0,4% in 2018 en 0,5% in 2019. Daarbij wordt rekening gehouden met een wegingsfactor van 50%, conform het algemene weerstandsvermogen, en als scenario in beeld gebracht. Deze percentages zijn afgeleid van het rente-effect van 1% op de algemene financiering. Het risico bij de algemene financiering zit in de her te financieren c.q. nieuw aan te trekken langlopende leningen en in kasgeldleningen (kort geld). Het huidige economisch risico van € 5,3 mln. zal door deze wijziging dan met ca. € 0,8 mln. toenemen.

- Afschaffing van de NIEGG

Nadrukkelijk volgen we het voorstel tot afschaffing van de NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV. Hoewel er wordt gesproken over een overgangsbepaling, die een looptijd zal hebben tot 31 december 2019, kan dit gevolgen hebben voor de financiële positie van de gemeente. De marktwaarde van deze gronden moet worden afgezet tegen de dan geldende bestemming. Indien een duurzame waardevermindering wordt vastgesteld, dan moet dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering. Dit brengen we in verband met de omgevingsvisie en zodra daar inzicht op is, zal de gewenste strategie met scenario's ter besluitvorming worden voorgelegd.

- De jaarlijkse exploitatielasten van de Nniegg

Het in bezit hebben van grond brengt kosten met zich mee. Enerzijds voor beheer en onderhoud en anderzijds door rentelasten op de boekwaarde. Deze jaarlijkse exploitatielasten werden tot en met 2015 gedekt uit de bestemmingsreserve exploitatie gronden, die jaarlijks voor ca € 2,2 mln. (boekwaarde van 63 mln. * 3,5% rente) werd aangevuld. Ter verbetering van de financiële positie is besloten om het nadelig Nniegg resultaat structureel in de begroting te verwerken. Deze

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

bestemmingsreserve is bij het besluit van de raad op 13 november 2015 over de begroting 2016 opgeheven. De vrijvallende middelen zijn hierbij ingezet ter versterking van het weerstandsvermogen.

- Grondvoorraadbeleid NIEGG gronden

De gemeente heeft veel grond in eigendom, bestaande uit NNIEGG en voorraad gronden. De NNIEGG bestaat uit gronden waarvoor een stellig voornemen bestaat om deze binnen tien jaar te ontwikkelen. De voorraad gronden bestaat uit gronden die in het verleden zijn verworven op basis van beleidsdoelen voor de langere termijn, met name toekomstig ontwikkelingsareaal voor woningbouw (structuurplan).

- Omgevingsvisie / paragraaf Grondbeleid

De herijking van de structuurvisie (omgevingsvisie treedt in 2018 in werking) zal zich meer gaan richten op het proces om te komen tot een organische gebieds- en locatieontwikkeling en de rol van de gemeente daarbinnen. De paragraaf grondbeleid zal een visie geven hoe de doelstellingen van de programma's, zoals ze staan opgenomen in de begroting, kunnen worden gerealiseerd. Een aanzet hiertoe zal binnenkort met de Raad worden gedeeld.

- Ladder duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'duurzaamheidsladder' heeft tot gevolg dat er een aantal aanvullende eisen worden gesteld aan de onderbouwing van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In het brede kader hebben gemeenten en provincie in 2014 de Regionale Woonvisie West-Overijssel vastgesteld. Hierin staan onze gezamenlijke ambities en een visie op wonen voor de regio. In 2015 zijn de gezamenlijke visie en ambities geconcretiseerd tot woonafspraken. Deze afspraken zijn opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst en een programmeringsdocument. De raad is hier in januari 2016 middels een informatienota over geïnformeerd.

Daarbij wordt nog opgemerkt dat bij plannen met een uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheden nog een afweging in het kader van de Ladder en/of uitvoerbaarheid/goede ruimtelijke ordening moet plaatsvinden. Dus een blijvende monitoring op de regionale afspraken is hierbij essentieel, dit om te voorkomen dat bestaande projecten juridisch worden gedwarsboomd op uitvoering. De belangen van de bestaande (contract)afspraken moeten worden gerespecteerd, dit ter voorkoming van mogelijke claims.

- Wet Vennootschapsbelasting

De invoering van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven per 1 januari 2016 is een feit. Naar aanleiding van de handreiking Vennootschapsbelasting, gepubliceerd in november 2015 door het SVLO², heeft er een inventarisatie plaatsgevonden, met ondersteuning van een fiscaal jurist. De conclusie hierbij is dat de gemeente Zwolle zeker door de ondernemerspoort gaat. Dit betekent dat de gemeente Zwolle Vpb plichtig wordt en jaarlijks belasting moet gaan betalen over de toekomstige jaarwinst uit grondexploitaties. De toekomstige cash flow van de huidige grondexploitaties zijn na 2017 jaarlijks positief. Op dit moment vindt op landelijk niveau nog overleg plaats over de concrete uitwerking van de belastingplicht en de (on)mogelijkheden. Toekomstige belastingaanslagen zullen voor de gemeente als één aanslag worden aangemerkt. Binnen de MPV

² Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

2016 zijn geen reserveringen, claims of voorzieningen aanwezig om toekomstige belastingaanslagen financieel op te vangen.

- Risico's en onzekerheden

In hoofdstuk 5 van de MPV 2016 wordt er aandacht gegeven aan de risico's en onzekerheden rondom de grondexploitaties en het (mogelijke) financiële effect hiervan op weerstandsvermogen en reserves. Het financiële effect zal worden opgenomen in de toelichting op de grondexploitaties in de jaarrekening. Nadere onderbouwing van de mutaties maakt hier onderdeel van uit.

De nog op te stellen Omgevingsvisie schetst straks een integrale ontwikkelingsrichting van de stad voor de lange termijn. Op basis hiervan kunnen we bepalen welke gronden we voor welke beleidsdoelen moeten aanhouden en welke gronden we kunnen gaan afstoten. De omgevingsvisie is een verplicht instrument uit de Omgevingswet. Deze wet zal naar verwachting op 1-1-2018 in werking treden. In de loop van 2016 zullen we analyseren welke gemeentelijke grondposities nog passen in de langere termijn ontwikkeling van de stad. Voor de gronden die niet meer nodig zijn in het kader van de Omgevingsvisie zal per perceel een (financiële) afweging worden gemaakt voor het blijven exploiteren of verkopen. Eventuele verkoop leidt tot boekwaarderesultaten. Of dat feitelijk leidt tot boekwinsten, zal afhangen van de boekwaardes van de betreffende gronden en de te realiseren bestemmingen.

Op de kortere termijn krijgen we voor wat betreft de NNIEGG echter al te maken met aanstaande beleidswijzigingen op grond van de BBV. We gaan in 2016 na wat de belangrijkste (beleids)gevolgen zullen zijn. Daarnaast heeft de Raad op 14 november 2014 de motie "duurzame aanwending van Nieggrond met positieve businesscase" aangenomen. De raad verzoekt het college een visie op te stellen op het economisch en ecologisch duurzaam aanwenden van Nieggrond in Zwolle en die te voorzien van een concreet plan aanpak met substantiële stappen.

De uitvoering van deze motie pakken we eveneens op in 2016, vanzelfsprekend in samenhang met de beleidswijzigingen NNIEGG als ook de nog op te stellen Omgevingsvisie. Uit deze integrale analyses zal dan blijken welke gronden wij op korte termijn kunnen gaan afstoten. In de loop van 2016 komen wij met beleidsvoorstellen over de wijze waarop wij omgaan met onze grondvoorraad, inclusief de NNIEGG.

- Grondprijsontwikkelingen

In 2014 is ervoor gekozen om twee instrumenten, met een totale waarde van 7 mln. te introduceren. Per 31-12-2015 zijn nog de volgende bedragen beschikbaar:

- A Voorziening voor grondprijsontwikkelingen van € 5,0 mln.
- B Stimuleringsreserve woningbouw van in totaal € 1,8 mln.

Ten opzichte van het besluit bij de Nota van Uitgangspunten 2016 hebben zich hier geen wijzigingen voorgedaan.

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16XX-XXXX

Conclusies

Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties

Het totale resultaat van alle exploitaties is verslechterd met € 7,6 mln. Dit komt vooral door het afboeken van het programma voorzieningen en het niet meer hanteren van een opbrengstenstijging voor die projecten met een langere looptijd dan tien jaar. De grondexploitatie Stadhagen (afboeking voorzieningen) en de Nota van Uitgangspunten MPV (opbrengststijging laten vervallen na het 10^e jaar) zijn specifiek in de Raad behandeld. Door deze wijzigingen en de herzieningen van alle grondexploitaties is het resultaat op de lange termijn € 33,4 mln. positief. Dit positieve resultaat wordt volledig veroorzaakt door de grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars.

Exploitatieresultaat

Het bedrijfsresultaat van het afgelopen boekjaar is € 1,8 mln. negatief en om de voorzieningen op lopende grondexploitaties op peil te houden is een extra bedrag noodzakelijk van € 3,5 mln., in totaal een onttrekking van de reserve vastgoed met € 5,3 mln.

Het bedrijfsresultaat wordt o.a. veroorzaakt door het positieve resultaat op de exploitatie van de erfpacht / verhuurde gronden van € 0,3 mln. Echter, door de noodzakelijke (jaarlijkse)storting in de reserve Nniegg van € 2,1 mln. wordt het saldo negatief. Deze storting betreft het laatste jaar. Vanaf 2016 wordt het resultaat op de Nniegg exploitatie structureel in de begroting opgevangen, dit conform raadsbesluit bij de begroting 2016 van 13 november 2015.

Reserves en voorzieningen

In onderstaande tabel zijn de reserves samengevat.

Reserves en voorzieningen	MPV 2016	MPV 2015
Voorziening Vastgoed (geoormerkt geld tekortplannen)	€ 30.033.004	€ 26.266.038
Bestemmingsreserve Nniegg	€ -	€ 8.075.688

Tabel 1: Reserves en voorzieningen

De voorzieningen zijn toegelicht onder argument 1.1 en in paragraaf 4.2 in de MPV 2016.

Weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook 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. Beide nota's krijgen in 2016 een herijking. 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.

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

Weerstandsvermogen:

De verhouding tussen de aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

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

Aanwezige weerstandscapaciteit:

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

Conform beleid moet het weerstandsvermogen een dekkingsgraad hebben van minimaal 50% en maximaal 100%. Daarbij wordt een ondergrens van minimaal € 10 mln. gehanteerd voor de aanwezige weerstandscapaciteit. Bij de begroting 2016 is dit bedrag, in verband met de berekening van de tussentijdse MPV, aangevuld met 6,2 mln. tot in totaal € 17,4 mln. Na afboeking van het jaarresultaat van € 5,3 mln. resteert € 12,1 mln. Daar tegenover moet het risicoprofiel worden afgezet met € 17,4 mln., waar minimaal 50% van gedekt moet zijn, met een ondergrens van € 10 mln..

Het berekende weerstandsvermogen in de MPV 2016 is 69%. Dit betekent dat 69% van de risico's gedekt kunnen worden uit de aanwezige middelen. Dit voldoet aan de minimale eis van 50%. Er is geen extra dekking noodzakelijk vanuit de Algemene Concernreserve.

Financiële opbouw bovengenoemde cijfers

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

Aanwezige weerstandscapaciteit		Weerstandsvermogen
Reserve Vastgoed na verrekening Voorzieningen	€ 5.324.390-	
Storting concern naar Reserve Vastgoed	€ -	
Weerstandreserve vastgoedrisico's (concern)	€ 6.968.668	
Extra storting PPN (raadsbesluit 15 juni 2015)	€ 4.260.000	
Extra storting Begroting 2016 (raadsbesluit 13 november 2015)	€ 6.159.000	
Benodigd kapitaal voor WV van 50%		
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	€ 12.063.278	
		69,3%
Vereiste weerstandscapaciteit		
Economische risico's	€ 5.345.669	
Economische risico's Hessenpoort (gewogen)	€ 2.313.271-	
Projectgebonden risico's (rood) 75%	€ 10.338.660	
Projectgebonden risico's (oranje) 50%	€ 5.278.278	
Projectgebonden risico's (groen) 25%	€ 849.734	
Projectgebonden risico's Hessenpoort (gewogen)	€ 2.079.959-	
Totaal vereiste weerstandscapaciteit	€ 17.419.111	

Tabel: weerstandsvermogen

Conclusie weerstandsvermogen:

1. Het weerstandsvermogen is toereikend voor het opvangen van de risico's;
2. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 12,1 mln. (€ 17,4 - € 5,3 mln.). Hiertegenover staat De vereiste weerstandscapaciteit van € 17,4 mln. Het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de aanwezige weerstandscapaciteit en de vereiste weerstandscapaciteit.

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

- Het weerstandsvermogen is 0,69. Dit betekent dat 69,3% van de risico's kunnen worden gedekt;
3. In de Algemene Concernreserve is een weerstandsreserve vastgoedrisico's aanwezig van € 11,2 mln., opgebouwd uit jaarrekening 2014 ad € 6.968.668 en storting PPN ad € 4.260.000;
 4. Bij de begroting 2016 is een bedrag van € 6.159.000 toegevoegd aan de weerstandsreserve vastgoedrisico's (Algemene Concernreserve);
 5. De economische risico's zijn afgenomen doordat er geen grondexploitaties dit jaar zijn toegevoegd en bij de lopende exploitaties zitten we een jaar dicht bij de einddatum;
 6. De vereiste weerstandscapaciteit (alle risico's) zijn t.o.v. 2015 met € 5,1 mln. gedaald (€ 22,5 - € 17,4 mln.);
 7. De projectgebonden en economische risico's van de positieve grondexploitatie Hessenpoort van € 4,4 mln. (economische risico € 2,3 en projectgebonden risico van € 2,1 mln.) wordt binnen het project opgevangen;
 8. De reserve Vastgoed sluit per 31-12-2015 af met een negatief saldo van € 1,8 mln. (inclusief storting t.b.v. voorzieningen van € 3,5 mln. is dit € 5,3 mln.);
 9. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 12,1 mln. en de minimaal noodzakelijke bedrag is € 10,0 mln.

Op 11 januari 2016 heeft de Raad het besluit genomen over de Nota van Uitgangspunten 2016 en over aanpassing van het programma Voorzieningen in het project Stadshagen. De prognose was dat er aanvullende middelen noodzakelijk waren om het weerstandsvermogen weer aan te vullen. Inmiddels zijn alle projecten herzien. Het jaarresultaat komt t.o.v. de nota van uitgangspunten minder negatief uit, wat voor een groot deel wordt veroorzaakt door de lagere benodigde voorziening voor het project Stadshagen, wat verklaard wordt door de gunstige verkoopresultaten over 2015 en naar beneden bijgestelde investeringen. Verder zijn de risico's bij een aantal projecten gedaald, wat een gunstig effect heeft op het noodzakelijke weerstandsvermogen.

Risicomanagement

In de voortgangsrapportage projecten (VP) worden alle projecten inhoudelijk toegelicht, ook voor wat betreft de risico's. In de MPV 2016 wordt inzicht gegeven in de (financiële) samenhang tussen de grondexploitatie, het risicoprofiel en de beheersing van de risico's. Op deze manier kan er een onderbouwing en toelichting worden gegeven op de mutaties. Dit jaar wordt een eerste stap gezet om hier een verbinding in te leggen. In de tabel hieronder zijn de grootste mutaties t.o.v. vorig jaar in beeld gebracht.

Risico's	MPV 2016	MPV 2015	Vershil
Stadshagen	€ 3.120.000	€ 5.711.914	€ 2.591.914
Voorsterpoort (NNIEGG deel)	€ 888.300	€ 2.513.500	€ 1.625.200
Kamperpoort Katwolderplein	€ 746.832	€ 1.141.719	€ 394.887
Oude Mars	€ 4.612.500	€ 5.010.000	€ 397.500
Kraanbolwerk	€ 2.897.625	€ 2.494.875	€ 402.750
Dorpsplan Wythmen	€ 1.172.750	€ 804.750	€ 368.000
Totaal risicobedrag	€ 13.438.007	€ 17.676.758	€ 4.238.751

De totale gewogen projectgebonden risico's zijn afgenomen met € 4,5 mln. In bovenstaande tabel genoemde projecten vertegenwoordigen meer dan 90%. Hieronder worden de mutaties in de projecten kort toegelicht:

- Stadshagen: Het resultaat van de grondexploitatie verslechtert met € 4,4 mln., terwijl het risicoprofiel met € 2,6 mln. verbeterd. Omdat het lagere programma aan voorzieningen in de grondexploitatie is opgenomen, hoeft daar bij het bepalen van het risicoprofiel geen rekening mee worden gehouden.
- Voorsterpoort (NNIEGG deel): De gronden zijn opnieuw getaxeerd, waardoor het risico afneemt. Deze gronden zijn opgenomen in de totale voorraad gronden Nniegg, waarvoor een voorziening is getroffen.

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

- Kamperpoort (Katwolderplein): Het resultaat is nagenoeg gelijk gebleven, maar het risicoprofiel neemt af met € 0,4 mln., mede door de voortgang op het project.
- Oude Mars: Het resultaat verbetert met € 0,8 mln. door een snellere fasering en het risico neemt af met € 0,4 mln. door een gewijzigde fasering en koppeling met de mutatie in de parameter voor opbrengstenstijging.
- Kraanbolwerk: Het negatieve resultaat verbetert met € 0,1 mln., echter de risico's nemen toe met € 0,4 mln., door onder meer tijdelijke maatregelen, schade en sanering.
- Dorpsplan Wythmen: De grondexploitatie is bevroren en blijft daardoor nagenoeg gelijk. Het risicoprofiel is wel toegenomen met € 0,4 mln., mede door de onzekerheid over de ontwikkeling.

Risico's

Voor een nadere toelichting van de risico's binnen de grondexploitaties, zie hoofdstuk 5 in het rapport Meerjaren Prognose Vastgoed 2016.

Financiën

Met besluitpunt 6 kan er sprake zijn van een storting in de Algemene Concernreserve. De hoogte hiervan is afhankelijk van de uitkomsten van dit besluitpunt.

Communicatie

Deze MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2016.

Vervolg

De resultaten van de MPV 2016 worden verwerkt in de jaarrekening 2015.

Openbaarheid

Dit voorstel en bijbehorende MPV 2016 zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris a.i.

Datum 15 maart 2016
Ons kenmerk OW16xx-xxxx

Besluit

Jaargang 2016
Nummer 1
Onderwerp MPV 2016

De raad van de gemeente Zwolle;

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

Besluit:

1. De voorziening Vastgoed te verhogen met een bedrag van € 3.549.406;
2. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
3. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 3.032.398 en voor de projectgebonden risico's ad. € 14.386.713;
4. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2015 ad € 5.324.390 nadelig en conform het huidige beleid te onttrekken uit de Algemene Concernreserve;
5. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2016 en de perspectiefnota 2017-2020 bepalen wat het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed kan worden;
6. Kennis te nemen van de tussentijdse controle van de accountant m.b.t. de MPV activiteiten;
7. Kennis te nemen van de reeds lopende langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze als zodanig te handhaven;
8. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2016

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 29-03-2016

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 juli 2016,

de voorzitter,

de griffier,