



inzicht

Zwolle

Meerjaren Prognose Vastgoed 2014

1 Inhoudsopgave

Inleiding	3
Leeswijzer.....	3
2 Samenvatting en conclusies	4
2.1 Context MPV	4
2.1.1 Grondprijzen.....	4
2.1.2 Afsluiten grondexploitaties.....	5
2.1.3 Tijdelijk anders gebruiken.....	7
2.1.4 Verkoop panden	7
2.2 Financiële stand van zaken	7
2.2.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf.....	7
2.2.2 Resultaat grondexploitaties	8
2.2.3 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed	8
2.2.4 Risico's.....	9
2.2.5 Weerstandvermogen	10
3 Verwacht resultaat grondexploitaties	12
3.1 Complexen	12
<i>In exploitatie genomen gronden.....</i>	12
<i>Binnenkort af te sluiten complexen</i>	12
<i>Toekomstige grondexploitaties</i>	12
3.2 Financieel resultaat complexen	13
3.2.1 Inleiding.....	13
3.2.2 In exploitatie genomen complexen	13
3.2.3 Binnenkort af te sluiten complexen.....	13
3.2.4 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten).....	14
3.2.5 Resumé financieel overzicht complexen.....	14
3.3 Analyse resultaten complexen	15

3.3.1	Analyse resultaten woningbouw	15
3.3.2	Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren	18
3.3.3	Analyse resultaten herstructurering	19
3.3.4	Analyse resultaten particuliere grondexploitaties	20
3.3.5	Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen	20
	Analyse resultaten toekomstige exploitaties	22
3.4	Financieel resultaat Nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg)	23
3.4.1	Verloop boekwaarde Nniegg-gronden	23
3.4.2	Waardering Nniegg-gronden per 31-12-2013	24
3.4.3	Jaarlijks exploitatieresultaat Nniegg-gronden	24
3.4.4	Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal	25
4	Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed	26
4.1	Reserve Vastgoed	26
4.1.1	Reserve Vastgoed per 31-12-2013	26
4.1.2	Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 jaar	27
4.2	Voorziening Vastgoed	28
4.3	Bestemmingsreserve Nniegg	28
5	Risico's in relatie tot weerstandsvermogen	29
5.1	Risico's	29
5.1.1	Projectgebonden risico's	29
5.1.2	Economische risico's	30
5.2	Weerstandsvermogen	31
5.2.1	Aanwezige weerstandscapaciteit	32
5.2.2	Vereiste weerstandscapaciteit	33
5.2.3	Weerstandsvermogen	34
	Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed 2014	35

Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed 2014 (MPV 2014). De MPV doet verslag van de financiële effecten van het gevoerde beleid. Beleidskeuzes over ruimtelijke programma's, visies, plannen en projecten vinden plaats in de daarvoor geëigende gremia. De uitkomsten van de MPV kunnen vanzelfsprekend wel belangrijke input zijn voor eventuele beleidswijzigingen.

Leeswijzer

In deze leeswijzer wordt aangegeven welke inhoudelijke gegevens gewijzigd zijn en waar deze in de MPV terug te vinden zijn.

Hoofdstuk 2 begint met de samenvatting en conclusies. In dit hoofdstuk wordt informatie gegeven over de context van de MPV en een samenvatting van de financiële stand van zaken. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens verder met een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de reserve Vastgoed, de voorziening en de bestemmingsreserve Vastgoed.

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

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

2 Samenvatting en conclusies

2.1 Context MPV

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 vastgoedontwikkelingen.

Na de heroriëntatie in de MPV 2013 heeft het accent afgelopen jaar gelegen bij het eigen grondbezit en het gedegen “in control” zijn. Voor Stadshagen is een nieuwe grondexploitatie opgesteld die kleiner qua omvang en beter beheersbaar is. Daarnaast zijn alle projecten binnen de MPV doorgelopen en is besloten om 13 van de 32 projecten af te sluiten. En de restant uit te geven gronden en nog uit te voeren werkzaamheden onder te brengen in het verzamelcomplex nog uit te voeren werken (NUTVW). Hierdoor is ook de totale MPV kleiner en beheersbaarder geworden.

Het economische tij in Nederland komt nog niet tot rust. Vooral de structurele wijzigingen binnen vastgoedontwikkelingen laten zich moeilijk voorspellen. Samen met de raad is een start gemaakt 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.

De MPV 2014 is behoudend maar wel anticiperend op ontwikkelingen. Hierdoor ontstaat er een goed fundament om de structurele wijzigingen bij vastgoedontwikkelingen het komende jaar te analyseren en te vertalen naar de nieuwe MPV 2015. Er wordt echter in deze nota wel op een aantal vlakken voorgesorteerd op deze mogelijke structurele wijzigingen.

2.1.1 Grondprijzen

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.

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 wordt 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 bij de nota van uitgangspunten (zie bijlage 1) voor een verdere onderbouwing.

2.1.2 Afsluiten grondexploitaties

Grondexploitaties hebben gemiddeld genomen een lange looptijd. Een extreme hierbij is bijvoorbeeld de grondexploitatie Zwolle Zuid die al is geopend in de jaren '70. Doordat bijvoorbeeld nog enkele kavels verkocht moeten worden of dat er nog werkzaamheden in de openbare ruimte uitgevoerd moeten worden blijven complete grondexploitaties lang doorlopen. Dit maakt de MPV groot en onoverzichtelijk en creëert extra werk omdat deze grondexploitaties wel jaarlijks geactualiseerd moeten worden. 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.

Er is een inventarisatie gemaakt welke projecten administratief afgesloten kunnen worden. Hierin is een onderscheid gemaakt in:

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

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de afgesloten projecten.

Project		Categorie
1	Bergkloosterweg	Afgesloten
2	Bos en Buitenplaatsen	Resterende kavels naar NUTVW
3	Holtenbroek Voorzieningen	Afgesloten
4	Kop Hanzeland	Resterende kavels naar NUTVW
5	Marslanden G	Resterende kavels naar NUTVW
6	Oosterenk Watersteeg	Resterende kavels naar NUTVW
7	Rood voor rood	Resterende werkzaamheden naar NUTVW
8	Stadshagen I fase 2	Resterende kavels naar NUTVW
9	Stadshagen I vlek 13	Resterende kavels naar NUTVW
10	Westenholte Stins	Afgesloten
11	Windesheim Veldweg e.o	Resterende werkzaamheden naar NUTVW
12	Wipstrikpark / Almelose kanaal	Resterende werkzaamheden naar NUTVW
13	Zwolle Zuid	Resterende kavels naar NUTVW

Complex Nog Uit Te Voeren Werken (NUTVW)

De nog te maken kosten uit de afgesloten grondexploitaties worden ondergebracht in het nieuwe (verzamel) complex NUTVW. De resterende nog uit te geven gronden uit de af te sluiten projecten zijn ook onder gebracht in dit complex (ca. 56.000 m²). Uitgangspunt hierbij is dat de gronden met een reële boekwaarde zijn overgeheveld. Dit om verkoop in de toekomst te stimuleren.

Het exploitatieresultaat van het complex NUTVW bedraagt ca. € 0,5 miljoen negatief. Voor dit te kort is een voorziening genomen.

Financiële gevolgen

Onderstaande tabel laat het financiële effect voor de reserve Vastgoed zien van het afsluiten van de verschillende projecten. Het effect in de MPV 2014 is een optelling van de positieve en negatieve resultaten van de projecten bij het afsluiten en het vrijvallen van de eventuele voorzieningen die al genomen waren. Hierdoor is het effect niet als één getal te herleiden in de MPV 2014. In onderstaande tabel hebben we het resultaat van het afsluiten wel inzichtelijk gemaakt.

Project	Exploitatie- resultaat	Reeds genomen voorziening	Effect afsluiten in reserve Vastgoed
Bergkloosterweg		-	-
Bos en Buitenplaatsen	2.489.253-	1.428.708	1.060.545-
Holtenbroek Voorzieningen	-	-	-
Kop Hanzeland	374.140-	493.111	118.971
Marslanden G	826.102	-	826.102
Oosterenk Watersteeg	3.444.407	-	3.444.407
Rood voor rood	1.219.244-	755.007	464.237-
Stadshagen I fase 2	269.352	157.227	426.579
Stadshagen I vlek 13	355.752-	268.369	87.383-
Westenholte Stins	244.527-	213.283	31.244-
Windesheim Veldweg e.o	194.604	-	194.604
Wipstrikkamp / Almeloze kanaal	2.927-	24.306	21.379
Zwolle Zuid	621.624	-	621.624
TOTAAL EFFECT	670.246	3.340.011	4.010.257

In afwijking van de Nota van Uitgangspunten zijn 4 projecten (nog) niet afgesloten. Hierdoor is het financiële resultaat van € 4,0 mln. ook lager dan geraamd in de nota van uitgangspunten € 4,1 mln..

2.1.3 Tijdelijk anders gebruiken

Bij de besluitvorming van de nota van uitgangspunten op 6 januari 2014 is de motie “stimuleren Tijdelijke Bestemmingen” door het college in pre-advies genomen. In deze 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.

2.1.4 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 gemeentebreed wel positief. Bij het opstellen van de nieuwe Meerjaren Prognose Gebouwen (MPG) in 2014 zullen de effecten van de verkoop van panden transparant in beeld worden gebracht.

2.2 Financiële stand van zaken

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2014 die van belang zijn voor de financiële positie van Vastgoed. De paragraaf begint met een samenvattend overzicht van de resultaten van het grondbedrijf. Dit zijn de resultaten van de grondexploitaties, de reserves en voorzieningen, de risico's en het weerstandsvermogen. In de volgende paragrafen zijn deze resultaten verder onderbouwd.

2.2.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf

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

Resumé	Exploitatieresultaat per 31-12-2013			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2014	MPV 2013	verschil	
Resultaat grondexploitaties	38.900.000	39.400.000-	78.300.000	gunstiger
Stand Reserve Vastgoed	5.600.000-	1.700.000	7.300.000-	ongunstiger
Stand voorzieningen	23.600.000	106.600.000	83.000.000-	gunstiger
Stand bestemmingsreserve	7.900.000	4.100.000	3.800.000	ongunstiger
Risico's vastgoedontwikkelingen	24.900.000	24.900.000	-	neutraal

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

2.2.2 Resultaat grondexploitaties

Het resultaat van de grondexploitaties is met € 78,3 mln. verbeterd tot een positief resultaat van 38,9 mln..

Dit wordt met name veroorzaakt door de nieuwe grondexploitatie Stadshagen en de afboeking van ca. € 80,0 mln. in deze grondexploitatie.

In hoofdstuk 3 worden de verschillen in resultaten per categorie toegelicht.

2.2.3 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed

Reserves en voorzieningen	MPV 2014	MPV 2013
Reserve Vastgoed (lopende rekening)	€ 5.600.000-	€ 1.700.000
Voorziening Vastgoed (geoordeeld geld tekortplannen)	€ 23.600.000	€ 106.600.000
Bestemmingsreserve Nniegg	€ 7.900.000	€ 4.100.000

Reserve Vastgoed

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

De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2013 is € 5,6 mln. negatief.

De reserve is het afgelopen jaar met € 6,7 mln. toegenomen en afgenomen met € 14,5 mln. Het resultaat van de MPV 2014, op basis van het saldo op 01-01-2013, stortingen en onttrekkingen is € 5,6 mln. (negatief). Het tekort wordt 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 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. (zie paragraaf 2.1.1)

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de Nniegg-gronden. Per 1 januari 2013 was een voorziening gevormd van € 106,6 mln.. De volgende grote wijzigingen hebben plaatsgevonden:

- Afboeken voorziening Stadshagen € 80,0 mln, in de nieuwe grondexploitatie is de voorziening gebruikt om het verlies definitief af te boeken.
- Voorzieningen Grondprijsontwikkelingen van € 5,0 mln.

Rekening houdend met bovenstaande wijzigingen is de benodigde voorziening per 31 december per saldo gedaald met € 82,9 mln. tot een totaal van € 23,6 mln. Echter, door de voorzieningen voor grondprijsontwikkelingen is toch een storting noodzakelijk. Een bedrag van € 2,6 mln. is gestort in de voorziening vastgoed en als nadelig resultaat gepresenteerd in de staat van Baten & Lasten. Een uitgebreide toelichting op de voorziening is te vinden in hoofdstuk 4.

Bestemmingsreserve Nniegg-gronden

De jaarlijkse exploitatielasten worden gedekt uit de bestemmingsreserve exploitatie gronden. Sinds de introductie van het instrument is de hoogte van deze reserve ieder jaar opnieuw bepaald aan de hand van het jaarlijkse exploitatieresultaat. Vorig jaar was de bestemmingsreserve € 4,1 mln. Het exploitatieresultaat van de Nniegg-gronden bedraagt dit jaar € 7,9 mln. over de komende 4 jaar. Dit bedrag is gereserveerd in de bestemmingsreserve exploitatie gronden. De omvang van de voorziening is verhoogd door de inbreng van de niet-prioritaire gebieden van Stadshagen en doordat ingaande 2013 geen rente wordt vergoed op de voorziening Nniegg (en daardoor de gehele boekwaarde van de Nniegg-gronden rentedragend is geworden).

2.2.4 Risico's

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden van de lopende exploitaties, geprognoseerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico.

De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen zijn vastgelegd in de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014.

In het overzicht hieronder zijn de gewogen risico's van de MPV 2014 weergegeven.

Risico's	MPV 2014	MPV 2013
Economische risico's	€ 4.437.293	€ 5.986.645
Projectgebonden risico's (rood)	€ 14.134.000	€ 14.149.082
Projectgebonden risico's (oranje en groen)	€ 6.321.836	€ 4.765.491
Totaal risicobedrag	€ 24.893.129	€ 24.901.218

Bij het bepalen van de hoogte van de economische risico's ligt er een directe relatie naar de grondexploitaties. Dit jaar zijn de uitkomsten van de economische risico's lager -/- € 1,5 mln., Dit komt onder meer door het afsluiten van diverse projecten en duidelijkheid binnen een aantal projecten. (bijv. Stadshagen, Hessenpoort en Kamperpoort/Katwolderplein)

2.2.5 Weerstandsvermogen

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

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

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.

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.

In de tabel op de volgende bladzijde 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		
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	

57%

Kernpunten en conclusies:

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.
4. Het saldo onvoorzien in de projecten is gedaald door het afsluiten van projecten.
5. De reserve Vastgoed sluit per 31-12-2013 af met een negatief saldo van € 5,6 mln. Dit bedrag wordt onttrokken uit de concernreserve.

3 Verwacht resultaat grondexploitaties

3.1 Complexen

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

In exploitatie genomen gronden

Dit zijn complexen waar een grondexploitatie of herziening door de raad is vastgesteld. De stedenbouwkundige planvorming is minimaal in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp beland en de eerste activiteiten in het kader van de grondexploitatie hebben plaatsgevonden. Onder deze rubriek vallen 14 projecten. Toegevoegd zijn Dorpsvisie Wythmen, Langenholterweg en Geert Grootestraat. Afgesloten zijn Marslanden G, Oosterenk/Watersteeg en Kop Hanzeland.

Binnenkort af te sluiten complexen

De meeste projecten in deze rubriek zijn afgesloten. De projecten Deltion, Forelolk, en van der Valk worden in 2014 afgesloten. Voor resterende werkzaamheden is het complex Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden geopend (NUTVW). Hierdoor wordt voorkomen dat projecten nog jarenlang blijven doorlopen voor een gering aantal werkzaamheden.

Toekomstige grondexploitaties

Voor deze complexen moet nog een grondexploitatie ter vaststelling worden voorgelegd. Er is wel een voorbereidings- of aankoopkrediet gevoteerd. Het project Prinsenpoort zal binnenkort afgesloten worden omdat verdere ontwikkeling administratief als kredietproject zal worden gerapporteerd.

OVERZICHT PROJECTEN	
In exploitatie genomen gronden	Binnenkort af te sluiten complexen
<i>Woningbouw</i>	55 Deltion
67 Oude Mars	59 Noordereiland
119 Kraanbolwerk	123 Forelolk
129 Bagijneweide	235 Van der Valk
133 Stinspoort	504 Complex NUTVW
19/197 Stadshagen I en II*	
281 Dorpsvisie Wythmen	
283 Langenholterweg	
	Toekomstige grondexploitaties
<i>Bedrijventerreinen en Kantoren</i>	245 Prinsenpoort
11 Marslanden Zuid	271 Kanonsteeg / Derde Bredehoek
21 Hessenpoort	
57 Voorsterpoort (Spoolderwerk)	
<i>Herstructurering</i>	
145 Kamperpoort	
269 Vrolijkheid (Herstructurering)	
313 Geert Grootestraat	
<i>Particuliere grondexploitaties</i>	
247 Campus Windesheim	

3.2 Financieel resultaat complexen

3.2.1 Inleiding

Voor elk complex wordt een begroting opgesteld. Een dergelijke grondexploitatie geeft inzicht in enerzijds de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten en anderzijds de nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten. Uit deze financiële opstelling wordt het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat bepaald op zowel startwaarde (= contante waarde per 1-1-2014) als eindwaarde. De startwaarde wordt aangegeven omdat de looptijden van de projecten verschillen. Het terugrekenen naar een startwaarde van nu maakt de projecten onderling vergelijkbaar.

3.2.2 In exploitatie genomen complexen

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

In de bijlage is per complex een berekening opgenomen van het exploitatieresultaat. Daarin zijn de reeds gemaakte kosten en opbrengsten per 1-1-2014 opgenomen en wordt daarbij inzicht gegeven in de nog te maken kosten en opbrengsten per kosten- respectievelijk opbrengstensoort per jaar.

Kernpunten:

1. Het verwachte voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is op startwaarde € 38,9 mln. positief.
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 42,0 mln.
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 3,1 mln.
2. Voor de grondexploitaties met een verwacht verlies wordt een voorziening getroffen van € 3,1 mln.

3.2.3 Binnenkort af te sluiten complexen

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

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat			eind jaar
	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
Woningbouw				
67 Oude Mars	€ 6.108.155-	€ 2.203.146-	winst	2039
119 Kraanbolwerk	€ 70.246	€ 53.381	verlies	2020
129 Bagijnweide	€ 592.613	€ 526.831	verlies	2017
133 Stinspoort	€ 473.339-	€ 374.087-	winst	2019
19/197 Stadshagen I en II	€ 8.425.525	€ 2.497.833	verlies	2025
281 Dorpsvisie Wythmen	€ 1-	€ 0-	winst	2020
283 Langenholterweg	€ 40.164-	€ 35.705-	winst	2016
Subtotaal woningbouw	€ 2.466.726	€ 465.107	verlies	
Subtotaal woningbouw (incl. Stadshagen)		€ 465.107	verlies	
Bedrijventerreinen en kantoren				
11 Marslanden Zuid	€ 1.067.332-	€ 948.854-	winst	2016
21 Hessenpoort	€ 109.822.660-	€ 32.558.054-	winst	2044
57 Voorsterpoort (Spoolderwerk)	€ 12.022.097-	€ 4.877.681-	winst	2036
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 122.912.089-	€ 38.384.590-	winst	
Herstructurering				
145 Kamperpoort	€ 750.737-	€ 617.051-	winst	2018
269 Vrolijkheid (Herstructurering)	€ 193.209-	€ 178.632-	winst	2015
313 Geert Groottestraat	€ 0	€ 0	verlies	2016
Subtotaal herstructurering	€ 943.946-	€ 795.683-	winst	
Particuliere grondexploitaties				
247 Campus Windesheim	€ 277.593-	€ 219.386-	winst	2019
Subtotaal part. grondexploitaties	€ 277.593-	€ 219.386-	winst	
Totaal	€ 121.666.902-	€ 38.934.552-	winst	

Berekening startwaarde: "vertalen" van de waarde van het toekomstig exploitatieresultaat naar "wat het per 01-01-2014 waard is".

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat			eind jaar
	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
55 Deltion	€ 309.181-	€ 297.290-	winst	2014
59 Noordereiland	€ 357.202-	€ 305.338-	winst	2017
123 Forelkolk	€ 49.414-	€ 45.686-	winst	2015
235 Van der Valk	€ 72.055-	€ 69.283-	winst	2014
504 Complex NUTVW	€ 562.180	€ 480.554	verlies	2017
Totaal af te sluiten complexen	€ 225.672-	€ 237.043-	winst	

Kernpunten:

1. Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 0,2 mln.
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 0,7 mln.
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 0,6 mln.
2. Voor de nog uit te voeren werkzaamheden (NUTVW) in een aantal projecten die dit jaar zijn afgesloten is een complex geopend. De kosten van deze werkzaamheden leiden tot een complex met een verlies. Hiervoor is een voorziening getroffen van € 0,6 mln.

3.2.4 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)

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

Toekomstige grondexploitaties	Exploitatieresultaat			eind
	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	jaar
245 Prinsenpoort	€ 150.300	€ 138.961	verlies	2015
271 Kanonsteeg / Derde Bredehoek	€ 36.094	€ 34.706	verlies	2014
Totaal toekomstige grexen	€ 186.394	€ 173.667	verlies	

Kernpunten:

1. Per 01-01-2014 is het resultaat van alle voorbereidingskredieten € 0,2 mln. negatief.
2. Voor alle complexen geldt dat het onzeker is of het krediet leidt tot een financieel haalbare grondexploitatie. In verband hiermee is uit voorzichtigheidsprincipe een voorziening getroffen. Ondanks deze getroffen voorziening geldt de inspanningsverplichting om te streven naar een minimaal haalbaar resultaat van de complexen.

3.2.5 Resumé financieel overzicht complexen

Paragraaf 3.2 wordt afgesloten met een samenvattend financieel overzicht van de complexen. Zoals weergegeven in de tabel hiernaast is het totaalresultaat van de complexen ten opzichte van de MPV 2013 met € 78,3 mln. gestegen tot een bedrag van € 38,9 mln. De grootste oorzaak hiervan is dat binnen de nieuwe grondexploitatie Stadshagen de boekwaarde is afgeboekt en de voorziening van € 80,0 mln is vervallen.

Resumé	Exploitatieresultaat per 31-12-2013			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2014	MPV 2013	verschil	
In exploitatie genomen gronden	38.900.000-	38.700.000	77.600.000-	gunstiger
Binnenkort af te sluiten complexen	200.000-	700.000-	500.000	ongunstiger
Toekomstige exploitaties	200.000	1.400.000	1.200.000-	gunstiger
Totaal	38.900.000-	39.400.000	78.300.000-	gunstiger

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

3.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2013 en de MPV 2014. De parameters en programmatische aanpassingen zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2014 zijn doorvertaald naar de complexen.

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

Kernpunten:

1. Bij projecten waarbij sprake is van een fundamentele wijziging in het exploitatieresultaat, vindt een korte toelichting plaats op afwijkingen in het exploitatieresultaat.
2. Voor een aantal projecten geldt dat de fundamentele wijzigingen tussentijds met de raad gedeeld zijn. Dat zijn onder andere de projecten Stadshagen, Kamperpoort/Katwolderplein en Hessenpoort.
3. Bij de herziening in het kader van de MPV 2014 zijn voorafgaand voor alle projecten een aantal uitgangspunten vastgesteld, zijnde grondprijzen, programma's en parameters (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging)

3.3.1 Analyse resultaten woningbouw

Oude Mars Hoewel de grondexploitatie nog positief eindigt, is het resultaat van de Oude Mars verslechterd. Deze verslechtering is met name toe te wijzen aan een verdere fasering van het plan tot 2040, waardoor de post rente stijgt. Verder zijn door de langere fasering extra beheerskosten, voorbereidings- en toezichtskosten alsook stijging van de post onvoorzien meegenomen. Daarnaast zijn tevens de leefmilieu-investeringen gestegen.

Kraanbolwerk

In de grondexploitatie zijn extra kosten opgenomen voor noodbestrating bij de verschillende fasen en het herstel/restaureren van de gemetselde kademuur. Eventuele wijziging van kosten is door uitstel van de aanbesteding nog niet bekend.

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat per 31-12-2013			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2014	MPV 2013	Vershil	
Woningbouw				
67 Oude Mars	2.203.146-	4.653.086-	2.449.941	ongunstiger
119 Kraanbolwerk	53.381	28.985	24.396	ongunstiger
129 Bagijnweide	526.831	240.735	286.096	ongunstiger
133 Stinspoort	374.087-	651.163-	277.076	ongunstiger
19/197 Stadshagen I en II*	2.497.833	-	2.497.833	ongunstiger
281 Dorpsvisie Wythmen	0-	57.420	57.420-	gunstiger
283 Langenholterweg	35.705-	66.782	102.487-	gunstiger
Subtotaal	465.107	4.910.327-	5.375.434	ongunstiger
* Stadshagen I en II MPV 2013		80.031.292		
Subtotaal woningbouw	465.107	75.120.965	74.655.857-	gunstiger

Bagijneweide

De grondexploitatie Bagijneweide bestaat uit 3 deelgebieden. Fase 3 betreft de huisartsenlocatie. De huisartsen hebben aangegeven niet te willen verhuizen, waardoor fase 3 niet ontwikkeld gaat worden en geen onderdeel meer uitmaakt van de grondexploitatie. Voor de ontwikkeling van de fase 1 en 2 heeft de gemeente een reserveringsovereenkomsten afgesloten. Voor fase 1 is de grondopbrengst naar beneden bijgesteld op basis van een externe taxatie. De uitgifte van de gronden verloopt stroef, waardoor meer ambtelijke inzet nodig is en grondopbrengsten op een later moment binnenkomen. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt € 0,5 mln. nadelig.

Stinspoort

De fasering van de kaveluitgifte in de periode 2014-2019 is de reden van toenemende plankosten en rentekosten toenemen. De rentekosten stijgen doordat opbrengsten later worden begroot; zo is de ontwikkeling bedrijfsverzamelgebouw in 2013 beëindigd en de uitgifte nu in 2017 gepland. De plankosten nemen door de fasering ook toe en omdat er met regelmaat alternatieve ontwikkelscenario's getoetst en doorgerekend moeten worden. Deze ontwikkeling verlaagt het begrote exploitatieresultaat met € 0,28 mln.

Stadshagen I en II

Op 2 december 2013 heeft de gemeenteraad de nieuwe ontwikkelstrategie Stadshagen, met de grondexploitatie, vastgesteld. Deze grondexploitatie sloot met een tekort van € 1,7 miljoen. De grondexploitatie van 2014 is een technische doorvertaling van de grondexploitatie van 2 december 2013. In afwijking van de grondexploitatie 2013 is een deel van de stimuleringsreserve voor woningbouw vertaald in de grondexploitatie Stadshagen. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt € 2,5 mln nadelig.

Dorpsvisie Wythmen

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2014 de grondexploitatie Dorpsplan Wythmen vastgesteld. Het exploitatieresultaat op startwaarde is neutraal ten opzichte van deze grondexploitatie.

Langenholterweg/Geert Grootestraat

De MPV 2013 was nog gebaseerd op het voorbereidingskrediet. In de tabellen wordt uitgegaan van het besluit van de gemeenteraad van januari 2013, waar de grondexploitaties van Langenholterweg en Geert Grootestraat zijn

vastgesteld. Het gezamenlijke resultaat van deze grondexploitaties (in het kader van de zoet/zuur constructie) sloot € 75.000 voordelig. Bij de vaststelling van de grondexploitatie zijn de gemaakte kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht in de nieuwe grondexploitaties. Het opstellen van het SPvE en de verschillende eigendomsituaties leiden tot extra ambtelijke inzet. Het gezamenlijke exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 35.000,- voordelig.

3.3.2 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

Marslanden Zuid

Het voordelige exploitatieresultaat van het project Marslanden Zuid is met ca. € 5.000,- verbeterd. De rentebijbeschrijving is de voornaamste veroorzaker van deze verbetering. Echter, een aantal overschrijdingen op diverse posten hebben een dempende werking op de gerealiseerde verbetering. De resterende 9 nog uit te geven bedrijfskavels te samen met de nog uit te voeren werkzaamheden, zullen volgens planning in de periode tot en met 2016 plaatsvinden. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 950.000,- voordelig.

Hessenpoort

Het voordelige exploitatieresultaat van het project Hessenpoort is verbeterd met ca. € 8,4 mln. Deze verbetering wordt grotendeels veroorzaakt door de verlaging van de omslagrente van 4,6 % naar 4,0%. Door de lengte van de exploitatieperiode (einddatum 2044) is dit effect substantieel. Tevens is de komst van Wehkamp als mede een aantal aanbestedingsvoordelen gunstig van invloed op het exploitatieresultaat. Daar staat tegenover dat de vertraging van de grondlevering van IKEA negatief van invloed is op het exploitatieresultaat. Tevens is de post plankosten verhoogd op basis van een herziende capaciteitsplanning. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 32,6 miljoen voordelig.

Voorsterpoort (Spoolderwerk)

De grondexploitatie Voorsterpoort heeft een negatieve boekwaarde (de inkomsten zijn hoger dan de uitgaven), waardoor jaarlijks een rentebedrag ontvangen wordt. In 2013 zijn de besprekingen gevoerd voor nieuwe initiatieven. De ambtelijke kosten laten een overschrijding zien van ± € 100.000. Dit wordt veroorzaakt door een initiatief van een tuincentrum op Voorsterpoort. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 4.875.000,- voordelig.

In exploitatie genomen gronden		Exploitatieresultaat per 31-12-2013			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
		MPV 2014	MPV 2013	Vershil	
Bedrijventerreinen en kantoren					
11	Marslanden Zuid	948.854-	943.429-	5.425-	gunstiger
21	Hessenpoort	32.558.054-	24.205.393-	8.352.661-	gunstiger
57	Voorsterpoort (Spoolderwerk)	4.877.681-	4.539.090-	338.591-	gunstiger
Subtotaal bedrijven en kantoren		38.384.590-	29.687.913-	8.696.677-	gunstiger

3.3.3 Analyse resultaten herstructurering

Kamperpoort

In de MPV 2013 wordt de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort (Kamperpoort-Midden + Katwolderplein) conform de door de raad in 2009 vastgestelde vereveningsmethodiek gepresenteerd. Na verevening van beide grondexploitaties bedraagt het exploitatieresultaat Kamperpoort ca. € 617.000,- voordelig. Dit is een verslechtering van ca. € 2,0 miljoen. Hieronder per grondexploitatie een toelichting op het behaalde resultaat.

Katwolderplein

In 2013 is de raad geïnformeerd over de onhaalbaarheid van het “oude” programma dat is opgenomen in de vigerende grondexploitatie Katwolderplein. De marktpartijen hebben een afgewaardeerd en ander programma voorgesteld waarover eind 2013 op bestuurlijk niveau overeenstemming is bereikt. In maart/april 2014 zal het nieuwe plan en de uitkomst van de overeenkomst ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.

Omdat het nieuwe plan nog niet is goedgekeurd, kan deze niet worden opgenomen in de MPV 2014. Echter, het bereikte onderhandelingsresultaat als mede de financiële gevolgen van het “nieuwe” plan kunnen/mogen niet worden genegeerd in de jaarrekening. De financiële vertaling van het afgewaardeerde “nieuwe” programma als mede het onderhandelingsresultaat is vertaald in een winstwaarschuwing. Met het opnemen van een winstwaarschuwing wordt vooruitlopend op het nog te nemen raadsbesluit geanticipeerd op de gevolgen hiervan.

Het nadelige exploitatieresultaat van het project Katwolderplein is met ca. € 2,3 miljoen verslechterd. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 3,7 miljoen nadelig.

Kamperpoort-Midden

De geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort bestaat uit diverse deelgebieden. Het voordelige geconsolideerde exploitatieresultaat is verbeterd met ca. € 0,3 mln. Deze verbetering wordt voornamelijk veroorzaakt door voordelige renteboeking in diverse voordelige deelexploitaties en actualisatie van de (civieltechnische) kostenraming in het project “Openbare Ruimte”. Dempende werkingen op het exploitatieresultaat zijn kleine

In exploitatie genomen gronden		Exploitatieresultaat per 31-12-2013			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
		MPV 2014	MPV 2013	Vershil	
Herstructurering					
145	Kamperpoort	617.051-	2.625.307-	2.008.256	ongunstiger
269	Vrolijkheid (Herstructurering)	178.632-	149.527	328.159-	gunstiger
313	Geert Grootestraat	0	-	0	ongunstiger
Subtotaal herstructurering		795.683-	2.475.780-	1.680.097	ongunstiger

budgetoverschrijdingen en extra apparaatskosten in verschillende deelexploitaties te samen met financieringslasten in de nadelige deelexploitaties. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 4,3 miljoen voordelig.

Vrolijkheid

De herinrichting van het openbaar gebied is opgeleverd en de eindafrekening met de Provincie m.b.t. de subsidie is met succes afgerond. De nog uit te geven kavels zijn met een extra jaar uitgefaseerd, dit i.v.m. aanvullende contractafspraken. De afronding zal in 2015-2016 plaatsvinden. Het risicoprofiel is naar beneden bijgesteld, aangezien aan de voorwaarden voor de subsidieafrekening is voldaan

3.3.4 Analyse resultaten particuliere grondexploitaties

Campus Windesheim

Anders dan in de Nota van Uitgangspunten MPV 2014 besloten, is de grondexploitaite Campus Windesheim niet omgezet naar een kredietproject. . In afwachting op de verdere planontwikkeling, zal de grondexploitatie in 2014 worden omgezet naar een kredietproject. Het afgelopen jaar hebben er geen activiteiten plaatsgevonden. Het voordelige exploitatieresultaat van het project Campus Windesheim is verbeterd met ca. € 16.000,-. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de positieve rentebijbeschrijving. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 220.000,- voordelig.

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat per 31-12-2013			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2014	MPV 2013	Verschil	
Particuliere grondexploitaties				
247 Campus Windesheim	219.386-	202.971-	16.415-	gunstiger
Subtotaal part. grondexploitaties	219.386-	202.971-	16.415-	gunstiger

3.3.5 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Deltion

Binnen Deltion zorgt verlaging van de post onvoorzien alsook vermindering van de voorbereidings- en toezichtskosten zorgen ervoor dat het resultaat van dit project met ca € 25.000 verbetert. Dit jaar vindt de verkoop van de openbare weg Willaertstraat plaats waarna het project kan worden afgesloten.

Noordereiland

Ten opzichte van de MPV 2013 is het project Noordereiland met ca € 90.000 verslechterd. Dit wordt met name veroorzaakt door een tussentijdse winstname van € 600.000. Daartegenover staan meevallers omdat nu de eeuwigdurende grondwatersanering kan worden afgekocht, groen op een soberder manier wordt ingericht en lagere aanbesteding van het

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat per 31-12-2013			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2014	MPV 2013	verschil	
55 Deltion	297.290-	270.692-	26.598-	gunstiger
59 Noordereiland	305.338-	391.560-	86.222	ongunstiger
123 Forelkolk	45.686-	52.994-	7.308	ongunstiger
235 Van der Valk	69.283-	57.336-	11.948-	gunstiger
504 Complex NUTVW	480.554	-	480.554	ongunstiger
Totaal af te sluiten complexen	237.043-	772.581-	535.538	ongunstiger

woonrijpmaken waardoor tevens de post onvoorzien substantieel naar beneden kan worden gebracht.

Van der Valk

De bouw van het hotel van der Valk is afgelopen jaar afgerond en het hotel is reeds geopend. In 2014 zullen de laatste werkzaamheden worden afgerond en zal de grondexploitatie worden afgesloten. Het voordelige exploitatieresultaat van het project van der Valk is verbeterd met ca. € 12.000,-. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de positieve rentebijlschrijving. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt ca. € 70.000,- voordelig.

Analyse resultaten toekomstige exploitaties

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

Het saldo van de totaal toekomstige grondexploitaties is toegenomen met circa € 0,2 mln. Dit betekent dat er minder voorziening moet worden getroffen voor de toekomstige exploitaties.

Prinsenpoort

Met de ontwikkelaar van het gebied is in 2013 een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin worden de ambtelijke kosten doorbelast aan de ontwikkelaar en zijn afspraken gemaakt over grondoverdracht en de aanleg van de extra ontsluiting. In 2014 zal de grondexploitatie worden afgesloten en zal het project verder verantwoord worden als kredietproject. Dit omdat dit een particuliere ontwikkeling betreft.

Toekomstige grondexploitaties	Exploitatieresultaat per 31-12-2013			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2014	MPV 2013	verschil	
245 Prinsenpoort	138.961	335.864	196.903-	gunstiger
271 Kanonsteeg / Derde Bredehoek	34.706	34.514	192	ongunstiger
Totaal toekomstige grexen	173.667	335.864	196.903-	gunstiger

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

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

3.4.1 Verloop boekwaarde Nniegg-gronden

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

Deze rubriek kan vervolgens onderverdeeld worden in:

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

In de tabel hiernaast zijn de mutaties weergegeven en is de boekwaarde per 31-12-2013 in de laatste kolom zichtbaar.

Kernpunten:

1. De voorraad gronden is per saldo toegenomen met ca. 1.057.000 m². In 2013 zijn landbouwgronden en Nniegg gronden verkocht en zijn de niet prioritaire gebieden van Stadshagen ingebracht in de Nniegg.
2. De totale boekwaarde van de voorraad gronden is gestegen met € 19,9 miljoen door oa;

o Inbreng gronden Stadshagen	€ 21,5 miljoen +
o Uitname gronden naar verhuurde panden	- 1,5 miljoen –
o Rentetoerekening en activering van kosten	- 0,3 miljoen +
o Grondverkoop	- 0,4 miljoen –
Totaal	€ 19,9 miljoen +
3. Op basis van oppervlakten is in 2013 15,2 hectare onbebouwde grond verkocht en 1 nniegg-perceel.

Project	Stand per 1-1-2013			Mutaties 2013		Stand per 31-12-2013		
	boekwaarde	m²	bw per m²	in €	in m²	boekwaarde	m²	bw per m²
Toekomstige grondexploitaties								
48100021 Toekomstige exploitaties	€ 16.729.312	167.370	€ 99,95	€ 126.946	-	€ 16.856.258	167.370	€ 100,71
rubriek stellig voornemen	€ 1.053.664	35.475	€ 29,70	€ 21.422.131	1.140.162	€ 22.475.795	1.175.637	€ 19,12
Totaal Nniegg-gronden	€ 17.782.976	202.845	€ 87,67	€ 21.549.077	1.140.162	€ 39.332.053	1.343.007	€ 29,29

Project	Stand per 1-1-2013			Mutaties 2013		Stand per 31-12-2013		
	boekwaarde	m²	bw per m²	in €	in m²	boekwaarde	m²	bw per m²
Strategisch grondbezit								
48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 7.087.161	2.683.694	€ 2,64	€ 132.836	47.570	€ 6.954.325	2.636.124	€ 2,64
48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 681.406	979.628	€ 0,70	€ -	-	€ 681.406	979.628	€ 0,70
48100033 Diverse bezittingen	€ 528.228	4.090	€ 129,15	€ -	-	€ 528.228	4.090	€ 129,15
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ 12.275	7.317	€ 1,68	€ 2.455	-	€ 14.730	7.317	€ 2,01
48100038 Dijklanden	€ 5.112.370	526.226	€ 9,72	€ 1.350.000	10.000	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05
48100039 Vechtpoort	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57	€ -	-	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57
48100040 NS Gronden	€ -	158.094	€ -	€ -	-	€ -	158.094	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 23.162.745	6.108.564	€ 3,79	€ 1.219.619	37.570	€ 24.382.364	6.070.994	€ 4,02
Te verkopen terreinen / uit te nemen								
48100042 Bouwrijpe terreinen/te verkopen	€ 1	9.038	€ 0,00	€ -	-	€ 1	9.038	€ 0,00
48100044 Uit te nemen/Wijkzaken e.o.	€ 1.995	21	€ 95,00	€ -	-	€ 1.995	21	€ 95,00
48100045 Waterberging Almelose Kanaal	€ 5.000	250	€ 20,00	€ -	-	€ 5.000	250	€ 20,00
Subtotaal overige bezittingen	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ -	-	€ 6.996	9.309	€ 0,75
Totaal voorraad-gronden	€ 23.169.741	6.117.873	€ 3,79	€ 1.219.619	-37.570	€ 24.389.360	6.080.303	€ 4,01

Project	Stand per 1-1-2013			Mutaties 2013		Stand per 31-12-2013		
	boekwaarde	m²	bw per m²	in €	in m²	boekwaarde	m²	bw per m²
Strategisch grondbezit								
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ 2.823.240	45.088	€ 62,62	€ 2.823.240	45.088			
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 2.823.240	45.088		€ 2.823.240	45.088			
Naar verhuurde panden	€ 2.823.240	45.088	€ 62,62	€ 2.823.240	-45.088			
Totaal gronden	€ 43.775.957	6.365.806	€ 6,88	€ 19.945.455	1.057.504	€ 63.721.413	7.423.310	€ 8,58

3.4.2 Waardering Nniegg-gronden per 31-12-2013

Op basis van de eerder vastgestelde waarderingsgrondslagen is de waarde van de onroerende zaken afgezet tegen de boekwaarde van de gronden. Voor de gronden/objecten waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt een voorziening getroffen. In 2013 is de waarderingsgrondslag van de verpachte gronden op perceelsniveau bepaald en leidt tot een lagere voorziening van ± € 0,3 miljoen. Voor de overige gronden stijgt de voorziening met ± € 0,1 miljoen. De voorziening voor verhuurde panden valt ad. € 1,0 miljoen valt vrij. De benodigde voorziening is berekend op € 14,9 mln.

3.4.3 Jaarlijks exploitatieresultaat Nniegg-gronden

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

De jaarlijkse exploitatielasten worden gedekt uit de bestemmingsreserve exploitatie gronden. Rekening met bovenstaande komt het exploitatieresultaat van de Nniegg-gronden uit op een bedrag van € 7,9 miljoen over de komende 4 jaar (contant gemaakt naar 1-1-2014). Dit bedrag is gereserveerd in de bestemmingsreserve exploitatie gronden. De omvang van de voorziening is verhoogd door de inbreng van de niet-prioritaire gebieden van Stadshagen en doordat ingaande 2013 geen rente wordt vergoed op de voorziening Nniegg (en daardoor de gehele boekwaarde van de Nniegg-gronden rentedragend is geworden).

Exploitatieresultaat Nniegg	Bedragen
Rente	€ 2.387.310
Beheerskosten EC en Vastgoed	€ 894.647
Subtotaal kosten	€ 3.281.957
Huur en pacht opbrengsten	€ 937.228
Saldo exploitatieresultaat	€ 2.344.729

Project	Stand per 1-1-2013			Waardering per 31-12-2013		Te treffen voorziening
	boekwaarde	m²	bw per m²	per m²	Totaal	
Toekomstige grondexploitaties						
48100021 Toekomstige exploitaties	€ 16.729.312	167.370	€ 99,95	€ 83,73	€ 14.013.061	€ 2.843.197
rubriek stellig voornemen	€ 1.053.664	35.475	€ 29,70	€ 19,12	€ 22.475.795	-
Totaal Nniegg-gronden	€ 17.782.976	202.845	€ 87,67	€ 27,17	€ 36.488.856	€ 2.843.197

Project	Stand per 1-1-2013			Waardering per 31-12-2013		Te treffen voorziening
	boekwaarde	m²	bw per m²	per m²	Totaal	
Strategisch grondbezit						
48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 7.087.161	2.683.694	€ 2,64	€ 4,18	€ 11.009.516	€ 1.789.040
48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 681.406	979.628	€ 0,70	€ 2,43	€ 2.383.936	€ 87.908
48100033 Diverse bezittingen	€ 528.228	4.090	€ 129,15	€ 26,63	€ 108.935	€ 419.293
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ 12.275	7.317	€ 1,68	€ 83,23	€ 609.000	€ 14.730
48100038 Dijklanden	€ 5.112.370	526.226	€ 9,72	€ 5,51	€ 2.956.461	€ 3.505.909
48100039 Vechtpoort	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57	€ 2,00	€ 3.499.030	€ 6.242.276
48100040 NS Gronden	€ -	158.094	€ -	€ 3,00	€ 474.282	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 23.162.745	6.108.564	€ 3,79	€ 3,47	€ 21.041.159	€ 12.059.155
Te verkopen terreinen / uit te nemen						
48100042 Bouwrijpe terreinen/te verkopen	€ 1	9.038	€ 0,00	€ 0,00	€ 1	€ -
48100044 Uit te nemen/Wijkzaken e.o.	€ 1.995	21	€ 95,00	€ -	€ -	€ 1.995
48100045 Waterberging Almelose Kanaal	€ 5.000	250	€ 20,00	€ -	€ -	€ 5.000
Subtotaal overige bezittingen	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ 0,00	€ 1	€ 6.995
Totaal voorraad-gronden	€ 23.169.741	6.117.873	€ 3,79	€ 3,47	€ 21.041.160	€ 12.066.150

Project	Stand per 1-1-2013			Waardering per 31-12-2013		Te treffen voorziening
	boekwaarde	m²	bw per m²	per m²	Totaal	
Strategisch grondbezit						
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ 2.823.240	45.088	€ 62,62			
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 2.823.240	45.088				
Naar verhuurde panden	€ 2.823.240	45.088	€ 62,62			
Totaal gronden	€ 43.775.957	6.365.806	€ 6,88	€ 7,75	€ 57.530.016	€ 14.909.347

3.4.4 Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal

De gemeente heeft in het verleden gronden in erfpacht uitgegeven en een recht van opstal gevestigd. In het overzicht hiernaast is een samenvatting gegeven van de belangrijkste kengetallen en resultaten voor het komende begrotingsjaar.

Het belangrijkste recht van opstal betreft Ecodrome. Momenteel is er geen exploitant van het opstalrecht. Naar verwachting wordt in 2014 het Ecodrome aan een nieuwe exploitant gegund, waardoor de canon opbrengsten voor de eerstvolgende jaren gecontinueerd kunnen worden.

	Erfpachtgronden	Recht van opstal
Aantal	45	0
Boekwaarde	€ 3.080.743	€ 1.466.560
Rente	€ 121.526	€ 48.553
Jaarlijkse kosten	€ 115.330	€ 8.751
Jaarlijkse opbrengsten canon c.a.	€ 337.493	€ 129.673
Positief resultaat (gekapitaliseerd over 10 jaar)	€ 1.006.370	€ 723.690

4 Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed

4.1 Reserve Vastgoed

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

4.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2013

De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2013 is € 5,6 mln. negatief. In de tabel is zichtbaar wat de mutaties in 2013 zijn geweest.

Kernpunten:

1. Het totaal resultaat van het afsluiten van projecten is € 4,0 mln positief.
2. Voor grondprijsontwikkelingen is een extra voorziening van totaal € 5,0 mln getroffen en een stimuleringsreserves van ca. € 2,0 mln. gecreëerd.
3. Onder de post Overig hebben een aantal stortingen en onttrekkingen plaatsgevonden voor het verkopen en het beheren van panden. Incidenteel kunnen deze transacties een negatief effect hebben maar een positief structureel effect op het Resultaat Verhuurde Panden.
4. Het negatieve exploitatieresultaat van de NIEGG gronden is € 1,5 mln. en bestaat grotendeel uit beheerskosten en rente van grond en panden.
5. De post diverse claims betreft een verzameling van besluiten waarvan de betaling in 2014 zal plaatsvinden.

Reserve Vastgoed		Bedrag
Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2013, incl. rentetoevoeging		€ 2.267.721
Toevoegingen		
Winstafdrachten vanuit grondexploitaties		
Afsluiten Bergkloosterweg	35.932	
Afdracht Oosterenk / Watersteeg	3.444.407	
Afdracht Zwolle-Zuid	621.624	
Afdracht Marslanden G	826.102	
Afdracht Stadshagen 1 fase 1	269.352	
Afdracht Noordereiland	600.585	
Afdracht Windesheim Veldweg	194.604	
Correctie afgesloten grex Dennenstraat	71.977	
Subtotaal winstafdrachten		€ 5.920.629
Overig		
Verkoop erfpachtgrond Zwolle Zuid	215.818	
Resultaat liquidatie Ecodrome naar reservering	150.000	
Grondverkoop Holtenbroek	174.650	
resultaat erfpacht en verhuurde gronden	223.520	
Subtotaal overig		€ 763.988
Totaal toevoegingen		€ 6.684.617
Onttrekkingen		
Bijdragen grondexploitaties		
Afsluiten Westenholte Stins	244.527	
Bijdrage Bos&Buitenplaatsen	2.489.253	
Bijdrage Kop van Hanzeland	374.140	
Bijdrage Stadshagen 1 vlek 13	355.752	
Bijdrage Rood voor Rood	1.219.244	
Bijdrage van Pallandt	15.631	
Bijdrage Wipstrikpark	2.927	
Subtotaal bijdragen grondexploitaties		€ 4.701.474
Overig		
Diverse panden (onderhoud en verkoop)	1.349.810	
Exploitatieresultaat NIEGG 2013	1.450.576	
Afdracht concern 2013	1.728.447	
Bijdrage voorziening vastgoed	2.561.618	
Bijdrage bestemmingsreserve exploitatiegronden	1.126.900	
Mediation en hospice Wipstikkerallee	45.791	
Subtotaal overig		€ 8.263.142
Totaal onttrekkingen		€ 12.964.616
Af: diverse claims voor 2014		€ 1.561.498
Saldo per 31 december 2013		€ 5.573.775-

4.1.2 Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 jaar

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

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

Voor 2014 verwachten we een aantal projecten af te sluiten waar een (minimale) winst op te verwachten is. Dit zal voor de aankomende jaren bijna niet meer het geval zijn. Echter zullen hier tegenover ook negatieve ontwikkelingen staan. De reserve Vastgoed staat onder druk aangezien er steeds voor vier jaar een bestemmingsreserve Nniegg wordt getroffen, terwijl het jaarlijkse resultaat ten laste van de reserve wordt gebracht. Dit jaarlijkse exploitatieresultaat van de Nniegg gronden beweegt zich de afgelopen jaren tussen de -/- € 1,5 en de € 2,0 mln. Komend jaar zal de focus binnen het grondbedrijf liggen op het afstoten en het beheer van de gronden en het zorgvuldig afdekken van deze kosten.

4.2 Voorziening Vastgoed

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

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

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

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

Per 31 december 2013 is er een bedrag aan voorzieningen nodig van € 23,6 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hiernaast weergegeven.

Kernpunten:

1. De voorzieningen voor in exploitatie genomen gronden betreft de grondexploitaties met een tekort. In de tabel hiernaast is aangegeven hoe het bedrag van € 3,6 mln. opgebouwd is.
2. Voor grondprijsontwikkelingen is conform de Nota van uitgangspunten in afstemming met de accountant een voorziening getroffen van in totaal € 5,0 mln..

4.3 Bestemmingsreserve Nniegg

In de MPV 2013 is voor de gekapitaliseerde exploitatielasten een bestemmingsreserve gevormd van € 4,1 mln. De verwachte jaarlijkse exploitatielasten komen neer op een bedrag van € 2,3 mln. Op grond hiervan bedraagt de nieuwe bestemmingsreserve Nniegg € 7,9 mln (zie tabel blz.23). De omvang van de voorziening is verhoogd door de inbreng van de niet-prioritaire gebieden van Stadshagen en doordat ingaande 2013 geen rente wordt vergoed op de bestemmingsreserve exploitatie gronden (en daardoor de gehele boekwaarde van de Nniegg-gronden rentedragend is geworden). In het kader van de nieuwe BBV-voorschriften zijn een aantal bebouwde percelen overgebracht van de Nniegg naar de verhuurde panden. Een eventuele afboeking is verwerkt in de reserve vastgoed.

Te treffen voorzieningen	MPV 2014
In exploitatie genomen gronden	€ 3.558.600
Voorziening Nniegg	€ 14.909.347
Overige toekomstige exploitaties	€ 173.667
Grondprijsontwikkelingen	€ 5.000.000
Nieuw te treffen voorziening	€ 23.641.614
Stand per 31-12-2013, incl. rentetoevoeging	€ 21.079.996

5 Risico's in relatie tot weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook enorme risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen van de afdeling Vastgoed zijn vastgelegd in de nota Grondbeleid 2009 – 2013 en de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014.

Bovenstaande wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de paragrafen 5.1 en 5.2.

5.1 Risico's

In deze paragraaf worden de risico's toegelicht en onderbouwd. Het gaat om de projectgebonden risico's en de economische risico's. De economische risico's worden door middel van een gevoeligheidsanalyse bepaald.

5.1.1 Projectgebonden risico's

Ieder project kent eigen projectgebonden risico's. Die zijn per project bepaald door de projectorganisatie. Het bepalen van deze risico's gebeurt door gebruik te maken van de Handreiking Risicomanagement Projecten en het bijbehorende model risicoscan.

De scan kent de volgende projectgebonden risico's:

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

We onderscheiden hoge risico's (code rood), middelgrote risico's (code oranje) en lage risico's (code groen).

Risico's	Totaal	Wegingsfactor	Gecorrigeerd totaal
Rood	€ 18.845.333	75%	€ 14.134.000
Oranje	€ 10.479.776	50%	€ 5.239.888
Groen	€ 4.327.792	25%	€ 1.081.948
Totaal	€ 33.652.901		€ 20.455.836

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel projecten is voor alle projecten doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 33,7 mln.
2. Als de projecten gewogen zijn, dan ontstaat er een totaal projectgebonden risicobedrag van € 20,5 mln. die in samenhang moet worden gebracht met de aanwezige weerstandscapaciteit.

5.1.2 Economische risico's

Op totaalniveau van de grondexploitatie wordt een gevoeligheidsanalyse gemaakt. Hierbij wordt gerekend met 2 variabelen oftewel 2 individuele risico's:

- stijging van de kosten
- daling van de opbrengsten

Bovenstaande komt neer op een totaal economisch risico van ca. € 4,4 mln.

Kernpunten:

1. Er is gerekend met een stijging van de kostenstijging met 0,5%. De kans dat deze kostenstijging zich op korte termijn daadwerkelijk ook voor zal doen wordt geschat op 50%, wat neerkomt op een gewogen risicobedrag van € 1,1 mln;
2. Er is gerekend met een daling van de opbrengstenstijging met een gemiddelde van 0,5%. De kans dat deze opbrengstendaling zich ook daadwerkelijk voor zal gaan doen wordt geschat op 75%. Dit komt neer op een gewogen risicobedrag van € 3,3 mln;
3. De economische risico's zijn ten opzichte van de MPV 2013 afgenomen omdat projecten zijn afgesloten en looptijden zijn verkort,

Risico's	MPV 2014
Economische risico's	€ 4.437.293
Projectgebonden risico's (rood)	€ 14.134.000
Projectgebonden risico's (oranje en groen)	€ 6.321.836
Totaal risicobedrag	€ 24.893.129

5.2 Weerstandsvermogen

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

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

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

Weerstandsvermogen:

De verhouding tussen de aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

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

Aanwezige weerstandscapaciteit:

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

5.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

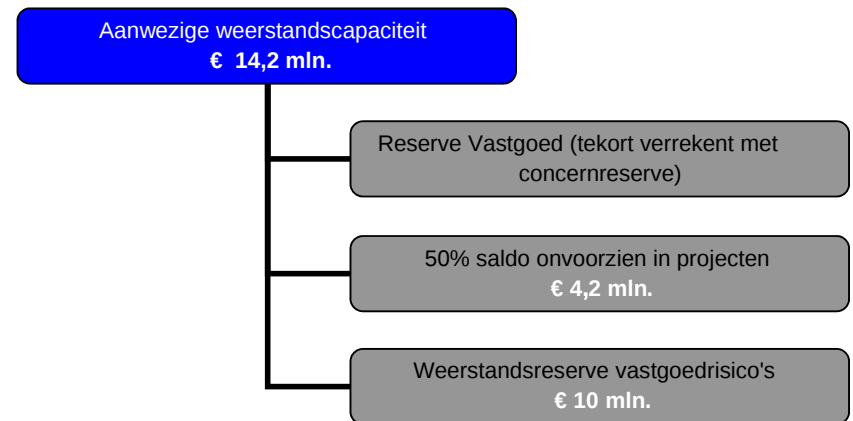
De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door een optelsom van de reserve Vastgoed, 50% van het saldo onvoorzien in de projecten en het geormerkte geld voor het opvangen van vastgoedrisico's.

De reserve Vastgoed en de weerstandsreserve vastgoedrisico's zijn direct beschikbaar om risico's op te kunnen vangen. Dit is niet het geval bij het saldo onvoorzien in de projecten van 50%. De post onvoorzien maakt onderdeel uit van de grondexploitatie resultaten.

Kernpunten:

1. De *reserve Vastgoed* sluit per 31-12-2013 af met een negatief saldo van € 5,6 mln. Dit bedrag wordt gestort uit de concernreserve.
2. Het *saldo onvoorzien in de projecten (50%)* is € 4,2 mln.
3. De *weerstandsreserve vastgoedrisico's* ad. € 10 mln. is uitsluitend bedoeld voor de situatie dat financiële risico's die betrekking hebben op lopende grondexploitaties omslaan in harde verliesverwachtingen. De reserve zal dan moeten worden aangesproken om bestaande voorzieningen op de balans voor lopende exploitaties op te hogen dan wel om nieuwe voorzieningen te vormen voor lopende exploitaties. Indien een beroep op de weerstandsreserve ertoe leidt dat de weerstandsreserve op een niveau komt beneden de actueel berekende benodigde omvang moet zorg worden gedragen voor de benodigde aanvulling.
4. De *weerstandsreserve* is niet bedoeld als dekkingreserve voor berekende tekorten van nieuwe plannen waarvoor nog geen exploitatie is vastgesteld. Het wegwerken van tekorten op nieuwe plannen dient te worden afgewogen als onderdeel van het investeringsprogramma.

Reserve Vastgoed	€
50% onvoorzien projecten	€
Weerstandsreserve vastgoedrisico's	€ +
Aanwezige weerstandscapaciteit	€



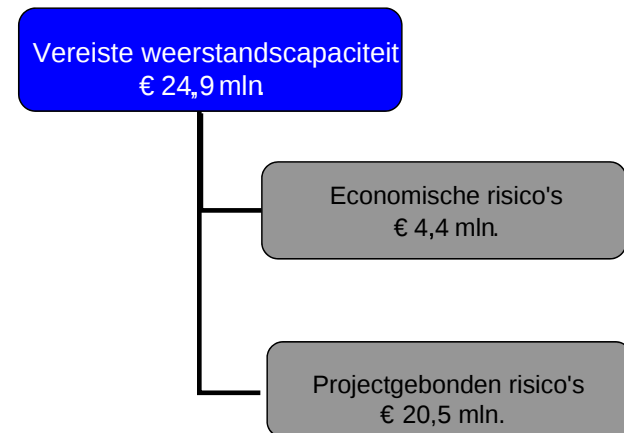
5.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit

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

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

De economische risico's zijn berekend op € 4,4 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 20,5 mln.

Economische risico's	€
Projectgebonden risico's	€ +
Vereiste weerstandscapaciteit	€



5.2.3 Weerstandsvermogen

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

Conform beleid moet de dekkinggraad minimaal 50% en maximaal 100% zijn. Daarbij wordt een ondergrens van minimaal € 10 mln. gehanteerd.

De aanwezige weerstandscapaciteit is € 14,2 mln. Hiertegenover staat de vereiste weerstandscapaciteit van € 24,9 mln. Dit betekent dat 57% van de risico's kunnen worden gedekt. Dit is voldoende conform het vastgestelde beleid van een minimum van 50%.

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

Aanwezige weerstandscapaciteit		Weerstandsvermogen
Reserve Vastgoed	€ -	
Saldo onvoorzien in projecten 50%	€ 4.182.527	
Weerstandreserve vastgoedrisico's (concern)	€ 10.000.000	
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	€ 14.182.527	
Vereiste weerstandscapaciteit		
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	
		57%

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed 2014

Colofon

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

www.zwolle.nl