voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 9 januari 2017

onderwerp	Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2017
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Balk, Johan (3362)
afdeling	Vastgoed

Voorgesteld besluit raad

Zie beslisnota raad

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 23 november 2016
Ons kenmerk OW JB 2016.11.14.1

Onderwerp	Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2017
Versienummer	1
Portefeuillehouder	R. de Heer
Informant	J. Balk
Eenheid/Afdeling	Ontwikkeling / vastgoed
Telefoon	3362
Email	j.balk@zwolle.nl
Bijlagen	1. Nota van Uitgangspunten 2017

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2017 te hanteren als basis voor de MPV 2017 en in te stemmen met:
    a. De planningen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2;
    b. Het hanteren van de rekenparameters, zoals opgenomen in hoofdstuk 5;
    c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 6;
    d. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2017.
2. In te stemmen met het afsluiten van de projecten en daarvoor de volgende besluiten te nemen:
    e. Het project Prinsenpoort en Kanonsteeg/ Derde Bredehoek af te sluiten;
    f. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2017.
3. Grondprijzennota
    g. Ter informatie kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzennota 2017;
    h. Kennis te nemen van de analyse m.b.t. de voorziening grondprijsontwikkelingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 4;
    i. In te stemmen met het vrij laten vallen van de voorziening grondprijsontwikkeling;
    j. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2017.
4. Projecten
    k. Ter informatie, conform de BBV richtlijnen, kennis te nemen van het voornemen tot agendering in 2017, zoals opgenomen in hoofdstuk 14.
5. Project Stadshagen
    l. In te stemmen om de stimuleringsregeling beleggershuur te verlengen.
6. Kennis te nemen van de aanscherping van de herziening van de BBV richtlijnen rondom grondexploitaties;
7. Kennis te nemen van het afschaffen m.b.t. het doneren vanuit grondexploitaties aan fondsen en reserves in het kader van de aanscherping van de BBV richtlijnen en daarvoor de volgende besluiten te nemen;
    m. De afdracht per 1-1-2016 aan de Reserve Stadsuitleg stopzetten;
    n. De afdracht aan de Reserve nog uit te voeren werken sociaal per 1-1-2016 stopzetten;
    o. Bij de jaarrekening / PPN met een nieuw advies te komen.
8. Kennis te nemen van de voorziening die getroffen is t.b.v. de gronden die in de materiële vaste activa (MVA) staan opgenomen;

Datum 23 november 2016
Ons kenmerk OW JB 2016.11.14.1

9. Kennis te nemen van de reeds langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze als zodanig te handhaven, zoals opgenomen in hoofdstuk 11;
10. Kennis te nemen van de stand van zaken en voortgang m.b.t. de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 13;
11. Kennis te nemen van de project specifieke informatie, zoals opgenomen in hoofdstuk 14.

Inleiding
Jaarlijks wordt, in het kader van de beleidscyclus, omstreeks mei de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) vastgesteld, waarbij inzicht wordt gegeven in de financieel-economische weerslag van het gemeentelijk grondbeleid. Evenals voorgaande jaren wordt de MPV elk voorjaar, voorafgaande aan de behandeling van de Perspectiefnota, aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voorafgaand aan het opstellen van de “nieuwe” MPV worden de relevante uitgangspunten door het college ter instemming aan de raad voorgelegd. In vergelijking tot andere jaren is deze nota uitvoeriger. De behandeling van de besluiten en aanbevelingen uit het besluit begroting en verantwoording (BBV) geven hier dan ook aanleiding toe. Het college wil de raad dan ook uitvoerig informeren over de aangescherpte richtlijnen. In bijgaande “Nota van Uitgangspunten MPV 2017” worden de uitgangspunten uiteengezet, waarbij de aanscherping van de BBV-verslaggevingsregels voor grondexploitaties en de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen belangrijke aandachtspunten zijn waarop wordt geanticipeerd. Tevens in dit kader is de toerekening van rente een belangrijk aandachtspunt. In de nieuwe notitie rente van de BBV wordt ingegaan op de verwerking van de rentelasten en –baten in de begroting en jaarstukken. De bepalingen en richtlijnen van deze notitie treden in werking met ingang van het begrotingsjaar 2017 en hebben consequenties voor de grondexploitaties en de MPV 2017.

Ook de grondprijzennota is een uitgangspunt voor de MPV 2017. Conform het werkproces is er dit jaar wederom onderzoek gedaan door twee bureaus en de resultaten zijn geconfronteerd met de interne analyse. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van het college. De nota met het collegebesluit wordt ter informatie separaat ter informatie aan de raad aangeboden.
Het grondvoorraadbeleid is geanalyseerd en herijkt en in een notitie vervat. Daar wordt in teruggeblikt, vooruitgekeken, scenario’s in beeld gebracht en er worden aanbevelingen gedaan.

Er zijn dit jaar enige aanpassingen gedaan aan zowel de parameters als de economische risico’s, dit o.a. door de veranderde regelgeving van de BBV-richtlijnen, maar zeker ook door de marktontwikkelingen. Er is onderzoek gedaan naar de richttermijn van grondexploitaties en hoe om te gaan met de afdracht aan fondsen en reserves. Ook de rentetoerekening aan grondexploitaties is veranderd, waardoor alleen de werkelijke rente over het vreemd vermogen mag worden toegerekend. Verder heeft er een behoefteonderzoek plaatsgevonden voor het project Oude Mars, dit in relatie tot richttermijn van grondexploitaties.
Net als vorig jaar is er gekeken naar de samenhang en afhankelijkheid van de indexen.
Met deze nota anticiperen we op de uitkomsten van de onderzoeken die gedurende het jaar hebben plaatsgevonden, dit om een zo compleet mogelijk beeld te schetsen.

Datum 23 november 2016
Ons kenmerk OW JB 2016.11.14.1

Beoogd effect
Het vaststellen van de uitgangspunten voor de MPV 2017 zodat dit als basis kan gelden voor het opstellen van de MPV 2017. Tevens is er een integrale doorkijk gemaakt van het verwachte bedrijfsresultaat van vastgoed over het jaar 2016.

Argumenten
1.a De uitgangspunten geven het kader waarbinnen de MPV 2017 wordt opgesteld
De vastgoedagenda's zijn bijgesteld aan de hand van de recente onderzoeken, beleidsuitgangspunten en conform het voorzichtigheidsprincipe bij grondexploitaties. Deze programma's zijn normaliter financieel-economisch en markttechnisch afzetbaar. Door een aantrekkende markt is het mogelijk om voor woningbouw voor het jaar 2017 circa 360 woningen (gemeentelijk aandeel op de totaal prognose van 600 woningen) op te nemen en voor bedrijventerrein 10 ha. Deze gegevens zijn gebaseerd op een reële prognose waar grotendeels al contracten tot afname onder liggen.

1.b De parameters voor de indexen zijn aan verandering onderhevig
De parameters zijn met externe onderzoeken onderbouwd en in afstemming gebracht met de interne analyses. De marktontwikkelingen geven aanleiding om in 2017 reeds rekening te houden met een opbrengstenstijging. Vorig jaar was dit nog 0% en uit voorzichtigheid wordt nu gerekend met 1% aangezien er nog wel verschillen aanwezig zijn in de indexen voor woningbouw, bedrijvigheid en (commerciële) voorzieningen. Aan de kostenkant zien we dat er in de regio Zwolle toch nog sprake is van een hongerige markt, wat de prijzen enigszins drukken. Daardoor verwachten we ook nog in 2017 een aanbestedingsvoordeel te realiseren op de nog aan te besteden werken en dat de index voor de kostenstijging in de jaren 2017 en 2018 nog enigszins een drukkend effect hebben.

Parameters	2017	2018	2019	2020 e.v.
Kostenstijging	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Aanbestedingsresultaat civiele werken	7,5%	-	-	-

Tabel: parameters

Een van de wijzingen waarop vanuit de BBV richtlijnen op wordt geanticipeerd is de rente. De rente over de leningenportefeuille wordt berekend en als prognose in de grondexploitaties opgevoerd, het betreft de rente over het vreemd vermogen. De rente voor 2017 en verder is vastgesteld op 2,1. De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld met de lange termijnrente, wat door de Europese Centrale Bank (ECB) is bepaald op 2%. Hier zal op worden geanticipeerd bij het opstellen van de MPV 2017.

1.c De variabelen van de economische risico's wijzigen
De economische risico's worden ingeschat conform de vigerende kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen en met inachtneming van de nieuwe BBV-regels. Zo wordt het renterisico weer opgevoerd omdat de rente in de grondexploitaties is verlaagd van 3,5% naar 2,1%. Het risico dat de

opbrengsten niet worden gerealiseerd wordt met een kwart procent lager ingeschat, dit door een aantrekkende markt. De vertraging in de planning kan nog steeds optreden, echter de kans van optreden wordt lager ingeschat (50% i.p.v. 75%), dit gezien de marktontwikkelingen op de korte termijn. Deze economische risico's zijn onderdeel van het weerstandsvermogen en hiermee kunnen tegenslagen in de projecten worden opgevangen.

Economische risico's	Risico	Kans	Gewogen risico bedrag
Planning	1 jaar	50%	€ 395.000
Rente	0,2% - 0,3% - 0,4% - 0,4% 2017 - 2018 – 2019 - 2020	25%	€ 471.000
Kostenstijging	0,50%	50%	€ 840.000
Opbrengstenstijging	-0,25%	50%	€ 1.055.000
Totaal			**€ 2.761.000**

Tabel: economische risico's

1.d De resultaten
De effecten van het aanpassen van de rekenparameters op de grondexploitaties, daar waar reeds een voorziening is getroffen, hebben een positief effect van € 2.589.000. Hierdoor neemt het totaalbedrag aan voorzieningen voor de vastgoedontwikkelingen af.

Het totaal gewogen economisch risico is bij de MPV 2016 vastgesteld op € 5.346.000 terwijl dit teruggebracht kan worden naar € 2.761.000, dit conform de tabel economische risico's. Derhalve is er een verlaging mogelijk van € 2.584.000, wat een positief effect heeft op de vereiste weerstandscapaciteit.

2.e Afsluiten projecten
Het project Prinsenpoort kan worden afgesloten omdat het in de afrondingsfase zit. De restwerkzaamheden worden opgenomen in het complex NUTVW. Voor Kanonsteeg / Derde Bredehoek geldt het feit dat het project is opgenomen in de versnellingsactie sociale huurwoningen.

3.g De grondprijzennota geeft voor de marktpartijen de grondprijzen weer voor het komende jaar.
Jaarlijks worden de grondprijzen herzien naar aanleiding van de markontwikkelingen. De grondprijzennota wordt gelijktijdig met deze nota ter informatie aangeboden aan de raad.

3.h De positieve marktonwikkelingen zetten door
In 2013 is er een voorziening grondprijsontwikkelingen Stadshagen gevormd van € 5,0 miljoen, indien nodig in te zetten vanaf 2017. De afgelopen jaren hebben we de grondprijsontwikkelingen gemonitord met externe rapporten en interne analyses. Daar hebben we u op een vertrouwelijke wijze jaarlijks inzicht in gegeven. Jaarlijks laten we zowel intern als extern onderzoek doen naar de grondprijs

ontwikkelingen. Voor woningbouw geldt, net als vorig jaar, dat in het gehele segment er betere resultaten zichtbaar zijn en de Zwolse makelaars zijn optimistisch over de woningmarktontwikkelingen, zeker voor de korte termijn (periode 2017-2018).

3.i Grondprijzen voor woningbouw in de grondexploitaties zijn voldoende robuust
De gevoeligheidsanalyse uit de externe rapporten geven aan dat, ook na interne analyse van de rapporten, de voorziening niet meer noodzakelijk is en dat de woningbouwprojecten zelfstandig de grondwaardes kunnen realiseren en het op de korte termijn mogelijk is om kansen te verzilveren. Voorgesteld wordt dan ook om de voorziening grondprijs ontwikkelingen van € 5,0 miljoen vrij te laten vallen.

4.k Verwachte wijzigingen in de kaderstelling van projecten
De aanscherping van de BBV richtlijnen geeft de stellige uitspraak dat planinhoudelijke wijzigingen opnieuw door de raad moeten worden vastgesteld.
Bij een aantal projecten verwachten we in 2017 enkele aanpassingen in de door de raad vastgestelde projectkaders. Voor het project Voorsterpoort worden dat nieuwe ontwikkelscenario's, bij de Oude Mars wordt een studie verricht of de resterende fasen een meer landelijk en open karakter kunnen krijgen. Voor het woningbouwgebied Stadshagen worden de mogelijkheden onderzocht om meer beleggershuurwoningen te realiseren in het segment direct aansluitend op de sociale huursector. Voor het project Dorpsplan Wijtmen zal een ontwikkelvisie voor de eerste fase worden voorgelegd en bij het project Stinspoort worden nieuwe scenario's uitgewerkt om de locatie te herontwikkelen. De deelgebieden Katwolderplein en Brandweerkazerne, onderdeel uitmakend van het project Kamperpoort, krijgen een gewijzigd programma met bijbehorende financiële vertaling. Voor deze projecten komen we separaat met een voorstel.

5.l Het verlengen van de stimuleringsregeling Stadshagen is noodzakelijk
Binnen het project Stadshagen is nog een budget beschikbaar om beleggershuurwoningen te stimuleren. Deze stimuleringsmaatregel loopt in 2016 af. Op dit moment wordt er een aantal mogelijkheden onderzocht om te komen tot de realisatie van beleggershuurwoningen in een bredere huurprijsrange. In de loop van 2017 worden voorstellen hiervoor ter besluitvorming voorgelegd. Voorgesteld wordt om dit budget nog een jaar te handhaven.

6.De consequenties van de BBV regelgeving en de Wet Vpb zijn in beeld.
De afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties zijn aangescherpt en zijn inwerking getreden per 1 januari 2016. Daarin staan een aantal stellige uitspraken genoemd die specifieke aandacht vragen, waaronder:

- De looptijd van een grondexploitatie mag maximaal 10 jaar bedragen;
- Planinhoudelijke wijzigingen moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld;
- Alleen de kosten zoals genoemd in de Bro (art.6.2.4.) mogen aan een BIE worden toegerekend;
- Toevoeging aan een fonds / voorziening bovenwijks is niet meer toegestaan;
- Gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering brengen op de boekwaarde van de BIE is niet toegestaan.

Datum 23 november 2016
Ons kenmerk OW JB 2016.11.14.1

De maximale looptijd van grondexploitaties met extra beheersmaatregelen is verder uitgewerkt onder besluit nummer 10. Over de planinhoudelijke wijzigingen wordt u in hoofdstuk 14 van het rapport meegenomen. Binnen de lopende projecten is er een check gemaakt van de kosten die aan een project mogen worden toegerekend conform de Wet Bro (art. 6.2.4.). Het niet meer mogen afdragen vanuit de grondexploitaties aan fondsen en reserves komt in paragraaf 11.5 van het rapport aan de orde. Er is een overgangsregeling tot 31-12-2019 voor de NIEGG om de grondportefeuille te evalueren (marktwaarde van de gronden tegen de dan geldende boekwaarde). Daarvoor heeft er een eerste analyse plaatsgevonden.

7.m De toevoeging aan de Reserve Stadsuitleg is niet meer toegestaan
De toekomstige afdrachten (tot en met 2045) die vanuit de grondexploitaties staan opgenomen per peildatum 1-1-2016, in totaal circa € 3,3 miljoen op contante waarde voor het fonds Bovenwijks (= reserve Stadsuitleg) komen te vervallen en dat leidt tot lagere lasten in de grondexploitaties. Dit zal nader worden toegelicht bij de MPV 2017. De projecten waar een voorziening voor is getroffen wordt daardoor echter maar € 15.000 voordeliger, aangezien het vooral de winstgevende projecten Oude Mars en Hessenpoort zijn normaliter hieraan zouden doneren. Voor Stadshagen zijn er al in een eerder stadium project specifieke besluiten genomen tot afdracht (aan de financiering van de HIS).

7.n De afdracht aan de Reserve nog uit te voeren werken sociaal (beeldende kunst 1%) s niet meer toegestaan
De toekomstige afdrachten (tot en met 2045) aan de reserve die vanuit de grondexploitaties staan opgenomen met een nominale waarde van circa € 287.000 komen te vervallen per 1-1-2016, m.a.w. er wordt niet meer afgedragen conform huidig beleid. Echter, binnen de projecten wordt in overleg met cultuur bepaald op welke manier invulling wordt gegeven aan kunst binnen het project. Dit zal per project nader worden bekeken en wordt verder toegelicht bij de MPV 2017.

7.o Nadere advisering is noodzakelijk
Naar aanleiding van de wettelijke regelgeving zal er in het voorjaar een integraal advies worden voorgelegd hoe we om willen gaan met de gevolgen van deze BBV aanpassing, dit in relatie tot de reservestortingen.

8. De overgangsregeling BBV richtlijn m.b.t waardering gronden is in control
Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) is een feit. Zolang gronden nog niet gekwalificeerd zijn als bouwgrond in exploitatie (BIE) worden ze gerangschikt onder de vaste materiële activa (MVA). Het toerekenen van rente en andere kosten is dan niet meer toegestaan en wordt via de begroting opgevangen. Er is een overgangsbepaling opgenomen met een looptijd van 4 jaar, waarbij er voor 31 december 2019 een toets moet plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de dan geldende bestemming versus de boekwaarde. Deze check is dit jaar uitgevoerd en de huidige voorziening van € 15,2 miljoen kan een mogelijke afboeking aan, aangezien dat het gemeentelijk beleid erop is gericht om direct een voorziening te treffen zodra de boekwaarde groter is dan de marktwaarde.

9. De gemotiveerde afwijking is voldoende onderbouwd
Reeds bij het besluit over de MPV 2016 heeft u met argumentaties besloten om de projecten Hessenpoort en Oude Mars met de huidige looptijd te handhaven. De argumentatie hebben we ook

extern nog eens laten toetsen, waarbij er tevens een behoefteonderzoek heeft plaatsgevonden voor de Oude Mars. Voor Hessenpoort ligt er nog een recent rapport van RIGO uit 2015.
Dit alles met als doel om voldoende inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden van de stellige uitspraak van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) en vervolgens verantwoorde keuzes voor te kunnen leggen.

9.1 Hessenpoort heeft voldoende (extra) beheersmaatregelen

- ✓ De gemiddelde gronduitgifte is voorzichtig ingeschat, het is mogelijk om tot een extra gronduitgifte van 8 ha te komen. Dit zien we al terug in de gewijzigde prognose voor 2017, wat in het resultaat tot uiting zal komen;
- ✓ Er is ruimte om de grondprijzen index voor bedrijventerreinen vanaf 2018 te laten stijgen naar 2%, we hanteren op basis van interne analyse een index van 1%;
- ✓ De boekwaarde volledig binnen het project kan blijven;
- ✓ De afdracht aan het fonds bovenwijks verdwijnt, waardoor de grondexploitatie gunstiger wordt.

Het externe rapport laat zien dat er, ondanks het meenemen van de volledige boekwaarde, het mogelijk moet zijn om de grondexploitatie Hessenpoort na 10 jaar te beëindigen (indien noodzakelijk) met een nagenoeg sluitend resultaat. Dit betekent dat de huidige projectrisico's, conform huidig beleid, binnen het project kunnen worden opgevangen.

9.2 Oude Mars heeft voldoende (extra) beheersmaatregelen

- ✓ De gronduitgifte is voorzichtig ingeschat, de uitgifte kan omhoog;
- ✓ Er is sprake van beperkte concurrentie;
- ✓ De prijzen zijn marktconform, dit op basis van marktonderzoek;
- ✓ De boekwaarde binnen het project kan blijven.
- ✓ De afdracht aan het fonds bovenwijks verdwijnt, waardoor de grondexploitatie gunstiger wordt.

Het externe rapport laat zien dat er, ondanks het meenemen van de volledige boekwaarde, het mogelijk moet zijn om de grondexploitatie Oude Mars na 10 jaar te beëindigen (indien noodzakelijk) met een nagenoeg sluitend resultaat.

Voor beide projecten geldt in dit kader hetzelfde. Na een periode van circa 10 jaar worden de projecten winstgevend, dit terwijl de volledige boekwaarde in het project aanwezig is. Met de huidige kennis en beschikbare onderzoeken is er voldoende behoefte, ook na 10 jaar, zodat de projecten snel (na 10 jaar) winstgevend gaan worden. Aangezien er nog voldoende bijsturingsmogelijkheden zijn, zijn er geen extra risico-beperkende beheersmaatregelen noodzakelijk.

Met de accountant hebben we deze denklijn besproken. Op dit moment is nog onduidelijk welke argumenten uiteindelijk wel en welke niet voldoende zijn om een termijn langer dan 10 jaar te onderbouwen. De accountants zijn hierover nog in overleg met de commissie BBV om de eisen scherper te maken, zodat deze beter te toetsen zijn en onduidelijkheid wegnemen. Wij vinden echter dat de onderbouwing van beide projecten dermate robuust zijn dat we hiermee het jaarrekening proces in willen gaan.

Datum 23 november 2016
Ons kenmerk OW JB 2016.11.14.1

10. Vennootschapsbelasting bij grondexploitaties is onderdeel van een integraal proces
De gemeente heeft uitgebreid onderzoek verricht en zal belastingplichtig worden. Hier wordt in de meerjarenbegroting reeds op geanticipeerd. Er wordt gewerkt aan de openingsbalans voor alle grondexploitaties met bijbehorende administratieve inrichting. In hoofdstuk 13 wordt hier inhoudelijk nader op ingegaan.

Risico's
In de nota van uitgangspunten zijn variabelen opgesteld om te hanteren voor de berekening van de economische risico's. Deze zullen, samen met de projectgebonden risico's, conform het vastgestelde beleid risicomanagement en weerstandsvermogen, worden gebruikt bij de MPV 2017 en zullen leiden tot het weerstandsvermogen Vastgoed.

Financiën
Na het besluit m.b.t. de jaarrekening 2015 is er € 17,4 mln. (MPV 2016) als weerstandscapaciteit voor vastgoed beschikbaar. De nota van uitgangspunten resulteert in een voorlopig verwacht voordelig jaarresultaat bij de MPV 2017 van € 7,3 mln. Dit is gebaseerd op € 2,6 mln. aan lagere voorzieningen door het aanpassen van de parameters, een extra voorziening van € 0,3 mln. door een lagere taxatie van een te ontwikkelen kavel op Voorsterpoort en het laten vervallen van de voorziening sprong in de grondprijs, wat € 5,0 mln. aan lagere voorziening met zich meebrengt. Het aanpassen van de versnelling in de uitgifte van bouwgrond voor woningbouw en bedrijventerreinen in 2017, zoals opgenomen onder argument 1a, zal bij de MPV 2017 integraal (kosten versus opbrengsten) in beeld worden gebracht.

Het definitieve resultaat van de nota van uitgangspunten zal in de MPV 2017 tot uiting komen. Het dan berekende resultaat maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2016. Een eventueel voor- of nadelig resultaat op de MPV wordt verrekend met de weerstandsreserve vastgoed (onderdeel van de algemene concernreserve), vervolgens wordt bij de jaarrekening de benodigde weerstandscapaciteit voor vastgoed bepaald en zal worden beoordeeld of de weerstandsreserve vastgoed toereikend is of moet worden aangevuld.

Vervolg
Na het raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten 2017 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Op basis hiervan wordt de MPV 2017 opgesteld en zal deze na besluitvorming door het college ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester

mr I. Geveke, secretaris

Datum 23 november 2016
Ons kenmerk OW JB 2016.11.14.1

Besluit

Jaargang 2017
Nummer
Onderwerp Nota van Uitgangspunten MPV 2017

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. @@ november 2016

besluit:

1. De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2017 te hanteren als basis voor de MPV 2017 en in te stemmen met:
    a. De planningen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2;
    b. Het hanteren van de rekenparameters, zoals opgenomen in hoofdstuk 5;
    c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 6;
    d. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2017.
2. In te stemmen met het afsluiten van de projecten en daarvoor de volgende besluiten te nemen:
    e. Het project Prinsenpoort en Kanonsteeg/ Derde Bredehoek af te sluiten;
    f. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2017.
3. Grondprijzennota
    g. Ter informatie kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzennota 2017;
    h. Kennis te nemen van de analyse m.b.t. de voorziening grondprijsontwikkelingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 4;
    i. In te stemmen met het vrij laten vallen van de voorziening grondprijsontwikkeling;
    j. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2017.
4. Projecten
    k. Ter informatie, conform de BBV richtlijnen, kennis te nemen van het voornemen tot agendering in 2017, zoals opgenomen in hoofdstuk 14.
5. Project Stadshagen
    l. In te stemmen om de stimuleringsregeling beleggershuur te verlengen.
6. Kennis te nemen van de aanscherping van de herziening van de BBV richtlijnen rondom grondexploitaties;
7. Kennis te nemen van het afschaffen m.b.t. het doneren vanuit grondexploitaties aan fondsen en reserves in het kader van de aanscherping van de BBV richtlijnen en daarvoor de volgende besluiten te nemen;

Datum 23 november 2016
Ons kenmerk OW JB 2016.11.14.1

m. De afdracht per 1-1-2016 aan de Reserve Stadsuitleg stopzetten;
n. De afdracht aan de Reserve nog uit te voeren werken sociaal per 1-1-2016 stopzetten;
o. Bij de jaarrekening / PPN met een nieuw advies te komen.

8. Kennis te nemen van de voorziening die getroffen is t.b.v. de gronden die in de materiële vaste activa (MVA) staan opgenomen;
9. Kennis te nemen van de reeds langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze als zodanig te handhaven, zoals opgenomen in hoofdstuk 11;
10. Kennis te nemen van de stand van zaken en voortgang m.b.t. de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 13;
11. Kennis te nemen van de project specifieke informatie, zoals opgenomen in hoofdstuk 14.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,

Zwolle

Jaargang	2016
Kenmerk	30082
Onderwerp	Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2017

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 22-11-2016

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 januari 2017,

de voorzitter,

de griffier,