voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 18 december 2017

onderwerp	Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2018
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Balk, Johan (3362)
medeopstellers	
afdeling	Vastgoed
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2018 Bijlage: Nota van uitgangspunten 2018

Voorgesteld besluit raad

1. De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2018 te hanteren als basis voor de MPV 2018 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 4;
c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 5;
d. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2018.
2. In te stemmen met het afsluiten van de projecten en daarvoor de volgende besluiten te nemen:
e. Het project Zwolle zuid, Vrolijkheid, Bagijneweide en Noordereiland af te sluiten;
f. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2018;
3. Grondprijzennota
g. Ter informatie kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzennota 2018;
4. Project Stadshagen
h. In te stemmen om de stimuleringsregeling beleggershuur vrij te laten vallen.
5. Kennis te nemen van de stand van zaken en voortgang m.b.t. de Wet modernisering Vpbplicht overheidsondernemingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 10;
6. Kennis te nemen van de project specifieke informatie, zoals opgenomen in hoofdstuk 11;
7. Kennis te nemen om de algemene kosten van Vastgoed door te belasten naar grondexploitaties, zoals opgenomen in hoofdstuk 14;
8. Kennis te nemen van de aanscherping van de BBV richtlijn m.b.t. onvoorziene kosten rondom grondexploitaties, zoals opgenomen in hoofdstuk 15;
9. Kennis te nemen van het aanscherpen van de BBV richtlijn rondom winstnemingen, de

kostensoortenlijst en fundamentele wijzigingen in grondexploitaties, zoals opgenomen in hoofdstuk 12, 13 en 16.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 22 november 2017
Ons kenmerk OW JB 2017.11.08.1

Onderwerp Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2018
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 2018

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2018 te hanteren als basis voor de MPV 2018 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 4;
    c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 5;
    d. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2018.
2. In te stemmen met het afsluiten van de projecten en daarvoor de volgende besluiten te nemen:
    e. Het project Zwolle zuid, Vrolijkheid, Bagijneweide en Noordereiland af te sluiten;
    f. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2018;
3. Grondprijzennota
    g. Ter informatie kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzennota 2018;
4. Project Stadshagen
    h. In te stemmen om de stimuleringsregeling beleggershuur vrij te laten vallen.
5. Kennis te nemen van de stand van zaken en voortgang m.b.t. de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 10;
6. Kennis te nemen van de project specifieke informatie, zoals opgenomen in hoofdstuk 11;
7. Kennis te nemen om de algemene kosten van Vastgoed door te belasten naar grondexploitaties, zoals opgenomen in hoofdstuk 14;
8. Kennis te nemen van de aanscherping van de BBV richtlijn m.b.t. onvoorziene kosten rondom grondexploitaties, zoals opgenomen in hoofdstuk 15;
9. Kennis te nemen van het aanscherpen van de BBV richtlijn rondom winstnemingen, de kostensoortenlijst en fundamentele wijzigingen in grondexploitaties, zoals opgenomen in hoofdstuk 12, 13 en 16.

Datum 22 november 2017
Ons kenmerk OW JB 2017.11.08.1

Inleiding
Jaarlijks wordt, in het kader van de beleidscyclus, omstreeks juni 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. Vorig jaar was deze nota uitvoeriger, dit i.v.m. de behandeling van de besluiten en aanbevelingen uit het besluit begroting en verantwoording (BBV). Dit jaar is er op enkele onderwerpen uit de BBV enige aanscherping noodzakelijk. Het college wil de raad dan ook informeren over deze aangescherpte richtlijnen. Dit jaar richten we ons uitvoeriger op de marktontwikkelingen, die zeker interessant zijn te noemen. In bijgaande “Nota van Uitgangspunten MPV 2018” worden de uitgangspunten uiteengezet, waarbij de aanscherping van de BBV-verslaggevingsregels voor grondexploitaties vooralsnog een jaarlijks terugkomend onderwerp is. Ook de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen heeft onze aandacht. De rente voor grondexploitaties wordt jaarlijks, op basis van de onderbouwing van treasury, vastgezet.

Ook de grondprijzennota is een belangrijk uitgangspunt voor de MPV 2018, waarbij we in het werkproces jaarlijks door twee externe bureaus onderzoek laten doen en de resultaten confronteren met de interne analyse over het lopende jaar. 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 in 2017 geanalyseerd en met een raadsbesluit gekoppeld aan de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie, die op 30 oktober 2017 is vastgesteld.

Er zijn dit jaar wederom enkele aanpassingen gedaan aan zowel de parameters als de economische risico’s. Deze aanscherpingen zijn noodzakelijk door de huidige marktontwikkelingen. We kiezen voor behoedzaamheid ondanks de overspannen woningmarkt. De toekomst op de langere termijn is ongewis en o.a. afhankelijk van macro economische aspecten waar we geen invloed op hebben. Er is gericht extern onderzoek gedaan naar de parameter opbrengsten voor de producten woningbouw en bedrijventerreinen. Zoals in eerdere jaren, blijven we de samenhang en afhankelijkheid van de indexen analyseren. Indien nodig, komen we met voorstellen. Met deze nota anticiperen we op de uitkomsten van de onderzoeken die gedurende het jaar hebben plaatsgevonden, om een zo compleet mogelijk beeld van de actieve vastgoedportefeuille te schetsen.

Zwolle groeit door tot 2040 richting de 140.000 inwoners. Met de corporaties zijn we, in het kader van de Ontwikkelagenda Wonen en op basis van de woonvisie, in gesprek over de productiecijfers voor de toekomst.

Beoogd effect
Het vaststellen van de uitgangspunten voor de MPV 2018 zodat dit als basis kan gelden voor het opstellen van de MPV 2018. Tevens is er een integrale doorkijk gemaakt van het verwachte bedrijfsresultaat van vastgoed over het jaar 2017.

Argumenten
1.a De uitgangspunten geven het kader waarbinnen de MPV 2018 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. Met de huidige markt is het mogelijk om voor woningbouw voor 2018 circa 330 woningen (gemeentelijke grondexploitaties) op te nemen en voor bedrijventerrein 11 ha. Deze gegevens zijn gebaseerd op een reële prognose waar grotendeels al contracten tot afname onder liggen.

Datum 22 november 2017
Ons kenmerk OW JB 2017.11.08.1

Type	Totaal	2018	2019	2020	2021
Goedkoop	310 / 27%	89	87	67	67
Middenduur	486 / 43%	129	127	121	109
Duur	338 / 30%	113	112	60	53
Totaal	1.134	331	326	248	229

Tabel: eigen productie grondexploitaties

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 over het jaar 2017. De marktontwikkelingen geven aanleiding om in 2018 een splitsing aan te brengen in de indexen voor de producten woningbouw, bedrijventerreinen en (commerciële)voorzieningen. Er is aanleiding om rekening te houden met een opbrengstenstijging de aankomende jaren, zeker voor wat betreft de woningbouw.

Waar bij het herstel van de markt in 2016 aan de opbrengstenzijde nog sprake was van een gehanteerde index van 0%, werd er vorig jaar al voorzichtig voor de gehele portefeuille gerekend met 1%. Mede door de verschillen in de prognoses voor woningbouw, bedrijvigheid en (commerciële) voorzieningen is hierbij voorzichtigheid betracht. Voor 2018 zien we de vastgoedmarkt zich verder door ontwikkelen en dat heeft vooral effect op de woningbouw. Dit jaar is er voor het eerst gekozen om de producten te voorzien van een eigen prognose.

De woningbouw in Zwolle ontwikkelt zich verder door. De prijsontwikkeling laat, conform vorig jaar, een stijgende lijn zien (t.o.v. een jaar eerder), met een stijging van de vrij op naam prijzen (VON) van circa 4,0 a 4,5%. Het woningbouwprogramma laat voor de jaren 2018 en 2019 een cijfer zien (uitgifte van bouwgrond) die naar verwachting uitkomt op ongeveer 300 woningen per jaar. In het kader van de versnellingsactie huurwoningen staan er voor 2018 circa 80 huurwoningen in het programma opgenomen (uitgezonderd Hanzebad, prognose 50 huurwoningen en Stilohal, prognose 28 huurwoningen). Er zijn meerdere factoren, waaronder o.a. de lage hypotheekrente, de economische groei en het consumentenvertrouwen, die bevorderend werken op de woningmarkt. Deze stijgende lijn zet zich wat betreft de prijsvorming nog wel even door. Verdere stijging van de woningprijzen en het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek kunnen een mogelijke remmende werking hebben op het af te zetten programma en de prijsontwikkeling.

Voor de bedrijvigheid blijft de ontwikkeling van de opbrengstenkant vooralsnog vlak, terwijl de kosten wel stijgen. Vandaar de aanpassing van de index voor de 1e vier jaar naar 0%. Monitoring van de prijsontwikkeling is hierbij gewenst. Realisatie van het huidige programma en bijbehorende prijsstelling zijn vooralsnog de belangrijkste kaders. Op de middellange termijn houden we een indexering aan van 1%, conform de vigerende kaders.

Bij de voorzieningen zien we, na jaren van stilstand, dat het de aankomende jaren mogelijk moet zijn om de opbrengsten minimaal waardevast (inflatiecorrectie) te houden. Voor de maatschappelijke voorzieningen groeien we hier langzaam naartoe, dit omdat de markt de afgelopen jaren te maken heeft gehad met stevige bezuinigingen en tijd nodig heeft om te herstellen. Hier wordt op geanticipeerd door gefaseerd uit te gaan van een indexering ter hoogte van de inflatiecorrectie.

Datum 22 november 2017
Ons kenmerk OW JB 2017.11.08.1

Parameter Opbrengsten	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Woningbouw	3,5%	3,0%	3,0%	2,5%	2,0%
Bedrijvigheid	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Maatschappelijke Voorzieningen	1,25%	1,4%	1,8%	1,8%	1,8%
Commerciële Voorzieningen	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%

Tabel: index parameters opbrengsten

Voor de exploitaties Hessenpoort en Oude Mars gelden de regels van de BBV bij een langdurige (> 10 jaar) looptijd. Na tien jaar wordt er vanuit voorzichtigheid niet gerekend met een stijging van de opbrengsten.

Aan de kostenkant zien we, ondanks de aantrekkende economie, dat er ook in 2018 in Zwolle toch nog sprake zal zijn van regionale markthonger, wat de prijzen in de GWW (aanbestedingen) toch nog enigszins drukken. Daardoor verwachten we ook nog in 2018 een licht aanbestedingsvoordeel te kunnen realiseren op de nog aan te besteden werken en dat de index voor de kostenstijging in de jaren 2018 en verder een gelijkmatige trend hebben. Er is in de regio Zwolle sprake van een vertragend effect t.o.v. het landelijk beeld. Landelijk zijn er reeds signalen van personeelstekort en langere levertijden van materialen en grondstoffen, waardoor prijzen onder druk komen te staan en zelfs stijgen. Aanbestedingen kunnen hierdoor hoger gaan uitvallen. Met de combinatie van de kostenstijgingsindex en de index voor aanbestedingen anticiperen we hierop.

Parameter Kosten	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Kostenstijging (algemeen)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Aanbestedingsresultaat civiele werken	-2,5%	0,0%	+ 2,5%	+ 2,5%	0,0%

Tabel: parameters kosten

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 is vorig jaar het renterisico weer opgevoerd omdat de rente in de grondexploitaties is verlaagd van respectievelijk 3,5 naar 2,1% en dit jaar naar 1,85%. Voor de kostenstijging zien we, doordat marktpartijen weer AK/winst/risico doorberekenen bij het inschrijven op een aanbesteding, dat de kans van optreden van het risico gaat toenemen, vandaar dat in het risicoprofiel de kans hierop is toegenomen van 50% naar 75%.

Het risico dat de opbrengsten voor bedrijven/voorzieningen niet worden gerealiseerd wordt met een kwart procent lager ingeschat, dit door een aantrekkende markt.
Analyses van de woningmarkt geven aan dat Zwolle zich de aankomende jaren zal door ontwikkelen, zowel in productie als in prijsstelling. Op basis daarvan zijn er twee scenario's, een met een kortstondige en een met een aanhoudende groei, geanalyseerd, waar een middelingsscenario van is opgenomen in de grondexploitaties. Het mogelijke risico van een kortstondige groei hebben we als gemiddeld beoordeeld en hier is bij de economische risico's rekening mee gehouden. Deze economische risico's, zoals beschreven in hoofdstuk 5, zijn onderdeel van het weerstandsvermogen en hiermee kunnen tegenslagen in de projecten worden opgevangen. Als basis voor de MPV 2018

Datum 22 november 2017
Ons kenmerk OW JB 2017.11.08.1

wordt er rekening mee gehouden dat, conform eerdere besluitvorming, de risico's van de exploitatie Hessenpoort binnen het projectresultaat wordt opgevangen. In totaal wordt rekening gehouden met een gewogen risicoprofiel van (€ 3.623.000 – Hessenpoort € 1.184.000) € 2.439.000.

In de tabel hieronder zijn de indexen weergegeven met daarbij het gewogen risicobedrag.

Economische risico's	Risico	Kans	Gewogen risico bedrag Totaal	Gewogen risico bedrag Hessenpoort
Planning	1 jaar	50%	€ 568.000	€ 171.000
Rente	0,2% - 0,3% - 0,4% - 0,4% 2018 - 2019 – 2020 - 2021	25%	€ 133.000	€ 99.000
Kostenstijging	0,50%	75%	€ 852.000	€ 299.000
Opbrengstenstijging woningbouw	-€ 2.800.000	50%	€ 1.400.000	
Opbrengstenstijging bedrijven en voorzieningen	-0,25%	50%	€ 669.000	€ 614.000
Totaal			**€ 3.623.000**	**€ 1.184.000**

Tabel: economische risico's

1.d De resultaten van de parameters
De effecten van het aanpassen van de rekenparameters op de grondexploitaties hebben voor de woningbouwprojecten een positief effect van € 621.000 op de lopende plannen. De projecten laten een positief resultaat zien en die worden op totaalniveau beter. Het effect van de renteaanpassing (van 2,1% naar 1,85%) en de index voor de opbrengstenstijging (1e vier jaar op 0%) komt in Hessenpoort ongunstig uit, maar is nog steeds positief. Dit werken we verder uit bij de herziening van alle projecten en de resultaten worden in de MPV 2018 geanalyseerd en toegelicht.

Het totaal gewogen economisch risico is bij de MPV 2017 vastgesteld op € 1.707.000 terwijl dit oploopt naar € 2.439.000 (€ 3.623.000 Totaal - € 1.184.000 Hessenpoort), dit conform de tabel economische risico's. Hierbij is rekening gehouden dat Hessenpoort de risico's zelf opvangt in het positieve resultaat, dit conform eerdere besluitvorming. Derhalve is er een verhoging noodzakelijk van € 731.000, wat een negatief effect heeft op de vereiste weerstandscapaciteit. Daar tegenover staat echter wel dat de resultaten van de grondexploitaties zullen toenemen door een aantrekkende markt. Bij het afsluiten van het project, of indien mogelijk tussentijds, komen de positieve resultaten richting de reserve vastgoed.

2.e Afsluiten projecten
De projecten Zwolle zuid, Vrolijkheid, Bagijneweide en Noordereiland kunnen worden afgesloten omdat ze óf in de afrondingsfase zitten óf de laatste werkzaamheden inmiddels zijn uitgevoerd. De restwerkzaamheden worden opgenomen in het complex NUTVW. Alle vier de projecten worden afgesloten met een positief exploitatieresultaat, waarbij de MPV 2018 over wordt gerapporteerd.

2.f De financiële consequenties van de afgesloten projecten
Het afsluiten van deze winstgevende projecten zorgen voor een storting in de Reserve Vastgoed van circa € 1,3 miljoen en dit bedrag zal worden meegenomen bij het bepalen van de hoogte van de aanwezige weerstandscapaciteit.

Datum 22 november 2017
Ons kenmerk OW JB 2017.11.08.1

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. Bij de herziening van de grondexploitaties worden de grondprijzen herijkt en marktconform in de grondexploitaties opgenomen.

4.h Stimulering beleggersfonds Stadshagen kan vervallen
Gedurende de jaren 2014 tot en met 2016 en vervolgens met één jaar verlenging hebben we de mogelijkheid gecreëerd om de bouw van vrije sector huurwoningen te stimuleren. Nu valt het restant ad € 330.000 van het fonds terug naar de Reserve Vastgoed, waar we vervolgens bij de MPV 2018 verantwoording over afleggen. Binnen de grondprijzennota 2018 is er voor de goedkope vrije sector huurwoningen een bandbreedte in de grondprijs aangehouden waarbinnen een ontwikkeling mogelijk moet zijn.

5. Vennootschapsbelasting bij grondexploitaties is onderdeel van een integraal proces
De gemeente heeft dit jaar gewerkt aan het opstellen van de openingsbalans voor alle grondexploitaties met bijbehorende administratieve inrichting. De fiscale aangifte wordt jaarlijks integraal opgesteld en als last in de begroting opgenomen.

6.Met de project specifieke informatie creëren van integraal beeld
Met de projecten Stadshagen (deelexploitatie Breecamp Noord), Kamperpoort (Brandweerkazerne en Katwolderplein) en Voorsterpoort zijn in 2017 de kaders herijkt door de Raad en heeft er besluitvorming over plaatsgevonden. Dit is voor het project Oude Mars in voorbereiding en zal nog dit jaar plaatsvinden. Voor alle vastgoedprojecten is de Raad reeds inhoudelijk geïnformeerd bij de voortgangsrapportage projecten (VP). Samen met de kaders uit de voorliggende nota van uitgangspunten ontstaat er zo een integraal beeld van de lopende vastgoedportefeuille.

7.Algemene kosten Vastgoed hebben een verplicht karakter
De jaarlijkse kosten hebben grotendeels een verplicht karakter aangezien ze betrekking hebben op de beleidsproducten, waaronder de MPV, Nota van Uitgangspunten, Nota Grondprijzen, interne controle, jaarrekening, accountant etc. Door o.a. de veranderde regelgeving en de Vennootschapsbelasting (Vpb) worden deze kosten via een verdeelsleutel ten laste van de grondexploitaties gebracht. Dit heeft een positief corrigerend effect op de fiscale jaarwinstberekening in het kader van de Vpb. In hoofdstuk 14 wordt dit nader toegelicht.

8.Aanscherping van de BBV richtlijn vraagt om een gedragslijn voor onvoorziene gebeurtenissen bij ingeschatte ramingen
Grondexploitaties worden gekenmerkt door het langdurige en complexe karakter. Als gevolg hiervan wordt er rekening gehouden met onvoorziene kosten en worden de risico's in beeld gebracht. Om te voldoen aan de gewijzigde wettelijke richtlijnen van de BBV en omdat een zelfstandige post onvoorzien fiscaal niet wordt geaccepteerd, is een nieuwe beleidslijn noodzakelijk. Voor toekomstige exploitaties (vanaf 2018) wordt er voor alle kostensoorten zelfstandig rekening gehouden met een post onvoorzien, waarbij de hoogte afhankelijk is van de fasering van het project. Dit geldt overigens ook voor het berekenen van de opbrengsten. Hiervoor zijn algemene te hanteren percentages afgesproken. Indien er afwijkingen op dit kader binnen een project zijn, dan worden deze expliciet aan de raad voorgelegd en beargumenteerd.

9.1 Aanbeveling BBV richtlijnen voor winstneming
Een van de wijzingen waarop vanuit de BBV richtlijnen op wordt geanticipeerd is de aanbeveling voor winstneming. Het gemeentelijk beleid is in 2012 vastgelegd in de richtlijn waarbij het voorzichtigheidsbeginsel als basis is uitgewerkt. De commissie BBV beveelt aan om bij het bepalen van winstneming tevens het realisatiebeginsel hierbij te betrekken. Vanaf de MPV 2019 zal er jaarlijks, bij het bepalen van het MPV resultaat, een quick scan worden uitgevoerd naar de mogelijkheid voor winstneming bij de in uitvoering zijnde projecten. Deze aanbeveling is voor het eerst opgenomen in de paragraaf Grondbeleid bij de Begroting 2018 en nu verder uitgewerkt in hoofdstuk 16.

9.2 Stellige uitspraak BBV richtlijn voor fundamentele wijzigingen
Jaarlijks zal een herziening van de exploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Dit presenteren we in de MPV las onderdeel van de beleidscyclus. Planinhoudelijke wijzigingen, danwel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld. De kaders voor fundamentele wijzigingen zijn vastgelegd met het raadsbesluit in 2012. Deze gedragslijn en werkwijze zijn in hoofdstuk 12 nogmaals uitgeschreven en worden met dit besluit herbevestigd.

9.3 Stellige uitspraak BBV richtlijnen kostensoortenlijst Bro in grondexploitaties
Vanwege de eenduidigheid en aansluiting bij de kostentoerekening van de Vennootschapsbelasting is de kostensoortenlijst van de Bro limitatief voor grondexploitaties. Alle kosten die gemoeid zijn met de ontwikkeling van een locatie kunnen daarbij worden meegenomen, mits ze onderdeel zijn van de kostensoortenlijst. Er kunnen dan ook geen gebiedsvreemde kosten worden toegerekend, ook niet vanuit fiscaal oogpunt (Vpb). De kostensoortenlijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt ook door de fiscus gehanteerd als toerekenbare kosten in het kader van de Vennootschapsbelasting.

10. Langjarige grondexploitaties zijn in control
De projecten Hessenpoort en Oude Mars vragen, mede door de lange looptijd, extra aandacht op de beheersmaatregelen. De vorig jaar ingezette beheersmaatregelen zijn nog steeds van kracht en hebben een geringe aanpassing ondergaan aan de hand van de meest recente ontwikkelingen. Voor de Oude Mars is een informatienota in voorbereiding, waarbij een herijkte verkaveling in is opgenomen.

10.1 Hessenpoort heeft voldoende (extra) beheersmaatregelen
- ✓ De gemiddelde gronduitgifte is voorzichtig ingeschat, aangezien er langjarig van 5 ha per jaar wordt uitgegaan, uitgezonderd 2018 waar een uitgifte van 11 ha kan worden aangehouden;
- ✓ De grondprijzen index voor bedrijventerreinen is vanaf 2018 voor vier jaar op 0% gezet om het daarna weer voorzichtig te laten stijgen met 1%;
- ✓ Na 10 jaar wordt er geen rekening gehouden met een index voor opbrengstenstijging;
- ✓ De boekwaarde volledig binnen het project kan blijven en er toch binnen 10 jaar een sluitende exploitatie is te presenteren;

10.2 Oude Mars heeft voldoende (extra) beheersmaatregelen
- ✓ Er komt een herijking van het verkavelingsplan waarmee een grotere doelgroep bedient kan worden;
- ✓ De prijzen zijn marktconform opgenomen, dit op basis van toetsing met de markt;
- ✓ Na 10 jaar wordt er geen rekening gehouden met een index voor opbrengstenstijging;
- ✓ De boekwaarde kan volledig binnen het project blijven;
- ✓ Binnen tien jaar is er een sluitende grondexploitatie.

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.

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 2018 en zullen leiden tot het weerstandsvermogen Vastgoed.

Financiën
Na het besluit m.b.t. de jaarrekening 2016 is er € 10,0 mln. (MPV 2017) als weerstandscapaciteit voor vastgoed beschikbaar om de lopende risico's in de projecten op te kunnen vangen.
De nota van uitgangspunten resulteert in een voorlopig verwacht voordelig jaarresultaat bij de MPV 2018 van circa € 3,2 mln. Dit is gebaseerd op het verwachte jaarresultaat van vastgoed, waarbij tevens het vrijvallen van de voorziening ad € 638.000 op het project Kamperpoort hierin is meegenomen (raadsbesluit 11 september 2017). Verder komt er een incidentele storting in de reserve

Datum 22 november 2017
Ons kenmerk OW JB 2017.11.08.1

Vastgoed van € 330.000 aangezien het beleggersfonds binnen Stadshagen wordt afgesloten. Conform eerdere besluitvorming vloeit het restant terug naar de reserve vastgoed.
Voor de Deltion grond op Voorsterpoort is een nieuwe taxatie uitgebracht, waardoor een extra voorziening noodzakelijk is van € 232.000.

De economische risico's nemen toe met € 731.000, omdat de index voor woningbouw in de grondexploitaties naar boven is bijgesteld. De winstgevendheid van de exploitaties komen bij de MPV 2018 tot uiting in hogere winstverwachtingen in de projecten.

Het definitieve resultaat van de nota van uitgangspunten zal in de MPV 2018 tot uiting komen. Het dan berekende resultaat maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2017. 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. De huidige weerstandsreserve van vastgoed is toereikend.

Vervolg
Na het raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten 2018 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Op basis hiervan wordt de MPV 2018 opgesteld met een herijkte risico analyse 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 22 november 2017
Ons kenmerk OW JB 2017.11.08.1

Besluit

Jaargang 2017
Nummer
Onderwerp Nota van Uitgangspunten MPV 2018

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. @@ november 2017

besluit:

1. De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2018 te hanteren als basis voor de MPV 2018 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 4;
    c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 5;
    d. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2018.
2. In te stemmen met het afsluiten van de projecten en daarvoor de volgende besluiten te nemen:
    e. Het project Zwolle zuid, Vrolijkheid, Bagijneweide en Noordereiland af te sluiten;
    f. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2018;
3. Grondprijzennota
    g. Ter informatie kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzennota 2018;
4. Project Stadshagen
    h. In te stemmen om de stimuleringsregeling beleggershuur vrij te laten vallen.
5. Kennis te nemen van de stand van zaken en voortgang m.b.t. de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 10;
6. Kennis te nemen van de project specifieke informatie, zoals opgenomen in hoofdstuk 11;
7. Kennis te nemen om de algemene kosten van Vastgoed door te belasten naar grondexploitaties, zoals opgenomen in hoofdstuk 14;
8. Kennis te nemen van de aanscherping van de BBV richtlijn m.b.t. onvoorziene kosten rondom grondexploitaties, zoals opgenomen in hoofdstuk 15;
9. Kennis te nemen van het aanscherpen van de BBV richtlijn rondom winstnemingen, de kostensoortenlijst en fundamentele wijzigingen in grondexploitaties, zoals opgenomen in hoofdstuk 12, 13 en 16.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,

besluit

Zwolle

Jaargang	2017
Kenmerk	40739
Onderwerp	Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2018

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 21-11-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2017,

de voorzitter,

de griffier,