

Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 33 62
j.balk@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van Uitgangspunten MPV 2016

Opdrachtgever	A. Jager
Opdrachtnemer	J. Balk
Datum	12 november 2015

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Programmatische uitgangspunten	5
3	Grondprijzen en rekenparameters	8
3.1	Grondprijzen	8
	Grondprijzen woningbouw, dure segment (VON prijs vanaf > € 250.000)	8
3.2	Rekenparameters	9
4	Economische risico's	14
5	Projectgebonden risico's:	16
6	Nog niet in exploitatie genomen gronden (NNIEGG)	17
6.1	Stellig voornemen tot ontwikkelen	17
6.2	Bestemmingsreserve NNIEGG	17
6.3	Waardering gronden	17
6.4	Krediet NNiegg	18
7	Af te sluiten projecten	18
7.1	Aanleiding	18
7.2	Complex Nog Uit Te Voeren Werken (NUTVW)	18
8	Stortingen reserve Vastgoed	19
9	Bestemmingsreserve Nniegg gronden	19
10	Herziening BBV Grondexploitaties	19
11	Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen	20
12	Fundamentele wijzigingen	20

1 Inleiding

De Nederlandse vastgoedmarkt kruipt langzaam aan uit het dal na een stevige vastgoedcrisis van ongeveer 6 jaar. Buiten een kleine dip in de periode 2000 – 2002 is er vanaf 1993 gedurende een periode van circa 15 jaar een over verhitte woningmarkt ontstaan. Tevens draaide de economie op volle toeren met risicovolle productie van projecten tot gevolg. Deze oververhitting van de markt zal (voorlopig) niet meer terugkomen. Nog dagelijks worden gronden, panden en gebouwen afgewaardeerd. De volledige financiële pijn is in de wereld van het vastgoed nog niet genomen. Inmiddels zijn ook de eerste voortekenen van economisch herstel zichtbaar en is Nederland officieel uit de recessie. Zwolle zit midden in de nieuwe vastgoed werkelijkheid. Terugkijken heeft niet het gewenste effect, de wereld buiten verandert snel. Dit vraagt om een permanente kritische blik op de huidige werkwijzen binnen de vastgoedontwikkelingen.

Op macro economisch gebied zijn het vooral de aandelenmarkten, de stabiliteit van de Europese markt en de strategieën van beleggers en banken die van invloed zijn op het herstel van de vastgoedmarkten. Ook het aanscherpen door het Rijk van de financiële regels voor de corporaties mag niet worden onderschat. Tevens wordt geconstateerd dat het vertrouwen bij consumenten al enige tijd toeneemt, ondanks de onzekere baangarantie binnen veel bedrijfstakken. De hypotheekrente is historisch laag en er zijn geen signalen dat dit snel gaat veranderen. Op woningbouwgebied is er een latente vraag, echter de financieringsmogelijkheden bij banken zijn verder aangescherpt, waardoor veel mensen wel willen, maar vooralsnog niet kunnen kopen.

Zwolle behoort landelijk gezien tot de sterkere woningmarktgebieden van Nederland. Al een aantal kwartalen op rij presteert de lokale woningmarkt relatief goed, ook toen veel gemeenten in Nederland geconfronteerd werden met prijsdalingen. Een beknopte geactualiseerde woningmarktanalyse bevestigt dit beeld nog steeds. Het aantal transacties in de regio Zwolle kent sinds pakweg begin 2013 een stijgende trend en ook de prijsontwikkeling is vanaf medio 2013 positief.¹

Door de veranderingen in de markt zien we nu een tendens ontstaan van veranderde behoeftes. Waar bij het vaststellen van de heroriëntatie op de programma's nog geen aanleiding was om het programma voor (commerciële) voorzieningen bij te stellen, daar zien we nu dat het doorschuiven van programma in de fasering niet de gewenste oplossing is. Ook voor de aanneme van programma en prijs voor bedrijventerrein waren er vraagtekens. Voor beide programma's is zowel interne als externe analyse gedaan naar de toekomstige vraag. De consequenties van de mogelijke scenario's zijn in beeld gebracht en worden ter besluitvorming voorgelegd. Dit alles vraagt om een reëel scenario van begroten om een juiste afspiegeling van de verwachte marktopname in de cijfers te presenteren.

¹ Metafoor "rapportage residuele grondwaarde beeldenbank Stadshagen"

De gemeentelijke paragraaf grondbeleid zal de komende jaren verder worden ingevuld en aangescherpt. Vertrekpunt daarbij is de notitie grondbeleid nieuwe stijl. Hierin zijn een aantal strategische beleidsuitspraken verwoord die nader moeten worden uitgewerkt mede in relatie tot de transformatie in het fysieke domein. De notitie is besproken (september 2015) met de raad. In het najaar 2015 – voorjaar 2016 zal enerzijds nog verder onderzoek plaatsvinden. Anderzijds zal ook de samenhang nader worden belicht met andere relevante beleidsproducten, zoals de actualisatie van de structuurvisie, de gevolgen van de omgevingswet c.q. de omgevingsvisie en de ladder duurzame verstedelijking. Na onderzoek en analyse van de beschikbare informatie bepalen we op welke wijze uitvoering kan worden gegeven aan zowel het grondbeleid als ook de ruimtelijke ontwikkeling van Zwolle. De resultaten vormen de basis voor de verdere invulling en uitwerking van de paragraaf grondbeleid. De inhoud van de huidige paragraaf grondbeleid is dan ook met name gebaseerd op het vigerend grondbeleid en haar uitgangspunten (nota grondbeleid 2009 -2013).

De hoofddoelstelling is en blijft om binnen de gestelde doelen van ruimtelijke ordening en beleidssectoren te komen tot realisatie van de gewenste verandering van het grondgebruik voor verschillende functies. De missie is om direct en indirect met inzet van financiële en juridische instrumenten bij te dragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van Zwolle in kwaliteit en kwantiteit. Wellicht dat er meer accent komt te liggen op de maatschappelijke opgave en de rol die grondbeleid daarbij vervult. Door de economische crisis is de aandacht (logischerwijs) sterk uitgegaan naar de financiële aspecten van het grondbeleid. Het grondbeleid is echter niet meer vanzelfsprekend de financiële kurk waarop de gemeente drijft. Het financieren van (nieuw) ruimtelijk beleid met winstgevendende locaties lijkt voorbij, althans voorlopig zeker. Steeds meer opgaven worden bovendien gekenmerkt door kostbare en complexe binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie. Steeds vaker zal -puur financieel gezien- er sprake zijn van onrendabele ontwikkelingen om de gewenste beleidsdoelen te realiseren en de dynamiek van stedelijke ontwikkeling op gang te houden. Dit leidt dan wel tot maatschappelijk effecten en rendementen.

Nu vragen we om de Nota van Uitgangspunten met de daar aan gekoppelde grondprijzennota vast te stellen, dit om de MPV 2016 op te kunnen stellen. De grondprijzennota en herziening van de beleidskaders Stadshagen worden gelijktijdig met deze nota separaat aan het college ter besluitvorming voorgelegd en vervolgens ter informatie en besluitvorming aan de raad aangeboden. Voor de herziening Hessenpoort wordt een zelfstandig traject gevoerd.

Deze rapportage wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Inhoud Nota van Uitgangspunten MPV 2016

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

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

- Hoofdstuk 9: Bestemmingsreserve NNIEGG;
- Hoofdstuk 10: Herziening BBV regels;
- Hoofdstuk 11: Vennootschapsbelasting;
- Hoofdstuk 12: Fundamentele wijzigingen

2 Programmatische uitgangspunten

Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Zwolle is bij de heroriëntatie van de programma's in 2012 en doorgevoerd in 2013 besloten meer in te zetten op flexibiliteit, op marktgeoriënteerde aanpak en op het faciliteren van initiatieven, waardoor de potenties van de stad optimaal worden benut. Om dit te kunnen bewerkstelligen is er voor gekozen niet meer te programmeren, maar de markt te stimuleren door middel van het hanteren van vastgoedagenda's. Om toch een financiële vertaling in de betreffende grondexploitaties te kunnen maken, is een planning noodzakelijk. Er is voor gekozen om de planning te hanteren zoals bij de heroriëntatie op de programma's in 2012 is vastgesteld, echter wel met het bijstellen aan de hand van marktanalyse, de vraag in de markt en het gezonde (boeren)verstand. Recente rapporten voor de programma's bedrijvigheid en voorzieningen geven hierbij een scherper beeld naar de toekomst. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt door middel van de drietrap. Voor de korte termijn (1^e vier jaar) kunnen we redelijk stellingname doen over de verwachtingen. Voor de periode daarna (jaar vijf t/m tien) betreft het een prognose, waarbij we op basis van referenties, analyse en onderzoek prognoses afgeven. Na deze periode van tien jaar gaan we over op het langjarig gemiddelde, aangezien niet zover is te prognosticeren.

De structurele discussie van programmeren naar vastgoedagenda's zal met de raad verder worden gevoerd, zeker in relatie naar een nieuwe paragraaf grondbeleid. Project specifieke besluiten zijn wel vertaald. Hieronder staat de vertaling van de vastgoedagenda's naar de planningen zoals in de grondexploitaties als uitgangspunt zal worden gehanteerd.

Wonen

Recente PRIMOS cijfers (PRIMOS 2014) geven voor Zwolle aan dat we kwantitatief voor de periode tot en met 2025 aan kunnen haken op het aantal woningen (500) voor de middel lange termijn. Daarmee anticiperen we op circa 80% van de PRIMOS prognose. In het verleden hebben we geconstateerd dat het alleen maar uitgaan van deze cijfers een te positief beeld schetst. Bij de heroriëntatie op het woonprogramma in 2012-2013 hebben we met de marktpartijen in Zwolle een vraaganalyse opgesteld, waardoor we via verschillende bronnen een beeld hebben kunnen vormen over het opvoeren van een realistisch scenario voor de grondexploitaties.

- a. Voor de periode 2016-2017 400 woningen per jaar;
- b. Voor de periode 2018-2025 500 woningen per jaar;
- c. 50% van deze woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad en 50% in groen stedelijke gebieden.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Uitgifte woningbouw	400	400	500	500	500

De geplande aantallen woningbouw in 2015 in het groen stedelijk gebied Stadshagen zal worden gerealiseerd. De verwachting voor 2016 is, na gesprekken en afspraken met partijen en het doorschuiven van woningen naar het volgende jaar (van 2015 naar 2016), ook positief. Dit betreft dan vooral kwantitatief, kwalitatief moeten er nog stappen worden gezet om de verhouding / differentiatie van woningbouw (30%-50%-20%) te respecteren. De woningbouw differentiatie en opbrengst per woning laat nog te wensen over. Dit kan en moet verder worden gestimuleerd, dit om een gedifferentieerde wijkopbouw te krijgen en een gezonde grondexploitatie te bewerkstelligen. Hiervoor kan het stimuleringsbedrag voor woningbouw worden ingezet, zolang hier budgettaire ruimte voor is.

Kantoren

Voor kantoren uitgaan van het faciliteren van initiatieven.

Bedrijventerreinen

- Voor de komende 2 jaar uitgaan van uitgifte van 3 ha per jaar;
- Van 2018-2022 uitgaan van een uitgifte van 5 ha per jaar;
- Vanaf 2023 uitgaan van een uitgifte van gemiddeld 5 ha per jaar.

De geplande uitgifte voor 2015 van 3,0 ha bedrijventerrein, zal naar alle waarschijnlijkheid niet worden gerealiseerd. Op basis van de huidige kennis van het aantal leads c.q. reserveringen, wordt verwacht dat de uitgifteplanning voor het komende jaar (3,0 ha per jaar) wel zal worden gerealiseerd.

De gemeente werkt momenteel aan de vernieuwing van de structuurvisie (toekomstige omgevingsvisie) en de bredere oriëntatie op de regio voor samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Dit proces kan aanleiding zijn voor vernieuwde visie op de prognoses, waarover in de nota van uitgangspunten over 2017 meer onderbouwing kan worden gegeven. Recentelijk is de vraag naar bedrijventerreinen opnieuw in beeld gebracht door een externe partij. Hiermee is aan de toezegging aan raad om het programma te actualiseren voldaan. De conclusie van het onderzoek is dat de vigerende programmering nog steeds actueel is. Indien er voor de middellange en lange termijn sprake is van een hoogconjunctuur, kan de vraag zelfs de huidige programmering overstijgen. Voorgesteld wordt om vanuit het voorzichtigheidsbeginsel de huidige uitgifteprogrammering te handhaven. Deze staat in onderstaande tabel weergegeven.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Uitgifte bedrijventerrein	3 ha	3 ha	5 ha	5 ha	5 ha

Voorzieningen

Voor de hieronder genoemde commerciële en bijzondere doeleinden voorzieningen evenals de woon-werkwoningen is al langere tijd sprake van nagenoeg stilstand op de afname van bouwgrond. Ook zijn er weinig leads, waardoor afname voor de nabije toekomst minimaal is. Er is zowel intern als extern onderzoek gedaan om een scherpe analyse te kunnen maken naar de behoefte van voorzieningen in Stadshagen². Ook voor Katwolderplein staan er nog voorzieningen opgenomen, echter deze kunnen in de fasering (nog) wijzigen. De prognose aan voorzieningen zoals in onderstaande tabellen is opgenomen betreft de inschatting van de gemeentelijke grondexploitaties.

Commerciële voorzieningen

Voor detailhandel en leisure wordt voorgesteld de gewijzigde uitgangspunten voor Stadshagen als basis te hanteren. In 2015 zijn er voorzieningen gerealiseerd (uitgifte van grond) binnen het project Katwolderplein. Er zijn voor de commerciële voorzieningen nagenoeg geen leads. Voor 2016 is er afname voorzien in Stinspoort en Stadshagen.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020
Uitgifte commercieel	3.215 m2	- m2	- m2	13.368 m2	5.268 m2

Bijzondere doeleinden voorzieningen

Voor de bijzondere maatschappelijke voorzieningen wordt voorgesteld de gewijzigde uitgangspunten te hanteren. In 2015 zijn er, op een school in Breezicht na, geen voorzieningen gerealiseerd en er zijn nagenoeg geen leads voor het jaar 2016. Hier wordt op geanticipeerd in de grondexploitatie. Onderstaande tabel betreft Stadshagen, de enige exploitatie met BD voorzieningen in het programma en Wipstrikerallée voor 2018.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Uitgifte BD	3.700 m2	11.000 m2	5.750 m2	- m2	- m2

Woon – werk woningen

Voor de woon – werk woningen worden de vigerende uitgangspunten geconserveerd, echter met de toevoeging dat het ook voor 2016 niet lijkt te lukken om grond af te zetten. Al enkele jaren is er geen afname en voor het jaar 2016 zijn er nog geen leads. Hier wordt op geanticipeerd in de grondexploitatie. Onderstaande tabel betreft het deelgebied Scholtensteeg in Stadshagen. Het bestaande programma wordt met één jaar doorgeschoven.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Uitgifte woon-werk	- m2	4.300 m2	4.300 m2	4.300 m2	4.300 m2

² Zie beslisnota Herziening Programma Voorzieningen Stadshagen

De structurele wijzigingen voor wat betreft het voorzieningenprogramma worden uitgewerkt in de beslisnota Stadshagen en programmatisch anticiperen we hier reeds op. Aangesloten wordt hier bij het onderzoek voorzieningen³.

3 Grondprijzen en rekenparameters

3.1 Grondprijzen

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

Er hebben zich geen noemenswaardige wijzigingen in het prijsbeleid voorgedaan waardoor de exploitatieresultaten bijgesteld moeten worden.

De consequenties van de analyse van de rapporten van 2 bureaus voor de reserve sprong in de grondprijs vanaf 2017 zijn wederom in beeld gebracht.(zie vertrouwelijke bijlage 1)

Grondprijzen woningbouw, dure segment (VON prijs vanaf > € 250.000)

Op basis van de gegevens van de NVM blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van 2¹ kapwoningen en vrijstaande woningen in 2015 niet meer verder dalen, er is een lichte stijging waarneembaar in alle segmenten. De Zwolse makelaars zijn voorzichtig optimistisch over de woningmarktontwikkelingen. Er zijn veel transacties van woningen tot een V.O.N prijs van € 300.000,-. Er is vooral vraag naar grondgebonden tussen- en hoekwoningen. Twee adviesbureaus hebben we onderzoek laten doen naar de stichtingskosten van de beeldenbank. Bij meerdere segmenten uit de beeldenbank worden door de bureaus afwijkende adviezen gegeven voor de gemiddelde grondwaarden (residu).

Veel variabelen, zoals de locatie, het bouwconcept, de parameters en de mogelijke marktopname zijn allemaal van invloed op de grondwaarde.

Door het aantrekken van de markt verwachten we de aankomende jaren een scherpere analyse te kunnen geven van de prijs voor de duurdere woningbouw. Op dit moment zijn er te weinig referenties om een getrouw beeld af te geven voor alle locaties.

Grondprijsontwikkelingen (bedrijventerrein)

Uit onderzoek van twee bureaus naar de marktwaarde en de prijsvorming van uitgeefbare kavels en vervolgens de interne analyse hiervan, komt naar voren dat er geen aanleiding is om de bandbreedte in de grondprijzen nu aan te passen en wordt voorgesteld dit te handhaven voor 2016.

Uit de analyse van de gerealiseerde cijfers over de afgelopen jaren constateren we een beeld dat de gemiddelde gerealiseerde grondprijzen in de overeenkomsten enigszins achterblijven bij de grondexploitatie. Wellicht kan een lagere aanneme in de exploitatie noodzakelijk zijn. De exploitatie Hessenpoort zal hier bij de jaarlijkse herziening (MPV 2016) op anticiperen.

³ Voorzieningen Stadshagen 2025, expertteam winkelgebieden, d.d. oktober 2015

3.2 Rekenparameters

Bij het opzetten van een langlopende exploitatie worden kosten (investeringen) en opbrengsten (zoals verkoop grond) in de tijd uitgezet. Om deze exploitaties te kunnen doorrekenen op het eindresultaat moet rekening worden gehouden met factoren als rente en inflatie. In een markt die volop in beweging is en te maken heeft met veel macro en micro invloeden, is het onmogelijk om een prognose te doen voor een lange periode. Voor een periode van 1 t/m 4 jaar kunnen we op basis van argumentatie een stellig voorstel doen, voor de periode 5 t/m 10 jaar betreft het echt een prognose, waarbij historische cijferreeksen en benchmark ons helpen om richting te geven. Na deze periode kan er eigenlijk geen voorspelling worden gedaan over de ontwikkeling van de parameters en volgen we de trendmatige of historische lijn. Voorzichtigheid is hierbij geboden.

In deze paragraaf worden de parameters rente, kostenstijging en opbrengstenontwikkeling uiteengezet. Tevens zal er een toelichting worden gegeven op het percentage aanbestedingsvoordeel. Ook is er een berekening toegevoegd om inzicht te krijgen in de effecten. Dit is op basis van de MPV 2015. Deze getallen kunnen derhalve wijzigen bij het maken van de MPV 2016.

Enkele jaren geleden heeft Deloitte een benchmark⁴ uitgevoerd onder circa 40 gemeenten en meer recent heeft het economisch instituut voor de bouw (EIB)⁵ in september 2014 ook een benchmark uitgevoerd onder circa 30 gemeenten. Uit de analyse heeft Deloitte telkens een advies gegeven over de te hanteren parameters. Het EIB laat in de benchmark zien dat de gemeente Zwolle keurig in het midden van de bandbreedte zit voor wat betreft de parameters kosten en opbrengstenstijging. Het sluit dus op hoofdlijnen aan bij de vigerende parameters. Uit de interne analyse m.b.t. de kostenstijging verwachten we voor de korte termijn een iets lagere indexering dan voor het langjarig gemiddelde. Deze scherpste, in combinatie met de aanbestedingsanalyse, geeft aanleiding om deze parameter enigszins aan te passen. Zoals beschreven in de inleiding is er voor gekozen om in de basis de uitgangspunten van 2014 en 2015 te hanteren en daar waar mogelijk de parameter iets scherper neer te zetten.

Geadviseerd wordt om voor de MPV 2016 de in tabel 1 weergegeven rekenparameters te hanteren:

Parameters	2016	2017	2018	2019	2020-2025	2026 e.v.
Kostenstijging	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Rente grondexploitatie	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Rente voorziening(IEGG)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Aanbestedingsresultaat civiele werken	-7,00%	0,00%	2,50%			

Tabel 1: te hanteren rekenparameters MPV 2016

⁴ Deloitte Grexpert, nummer 28, september 2012

⁵ EIB 24 september 2014

Kostenstijgingen

Het CBS⁶ verwacht voor 2015 een inflatie van onder 1%. Voor de jaren na 2015 wordt geadviseerd de interne analyse van de civieltechnische afdeling als onderbouwing te hanteren m.b.t. de Zwolse situatie. We kiezen hiermee enerzijds voor een bestendige gedraglijn en zoeken anderzijds naar scherpere, daar waar mogelijk

Het gemiddelde inflatiecijfer van de afgelopen 10 jaar is circa 2,0%, waarbij de laatste 3 jaar onder het gemiddelde. Voor de kostenstijging is het gewenst om een differentiatie aan te brengen in de fasering aangezien we een scherpere prognose neer kunnen leggen voor de korte termijn (1-2 jaar) en middellange termijn (3-10 jaar). Voor de periode daarna (jaar 11 en verder) wordt de trendmatige lijn gevolgd. Deze differentiatie, in combinatie met het aanbestedingsvoordeel, geeft een beter beeld bij de marktsituatie.

Voorgesteld wordt om voor de 1^e twee jaar te kiezen voor 1,5%, daarna voor 8 jaar het huidige percentage van 2% te handhaven en voor de langlopende exploitaties het meerjarig gemiddelde te handhaven van 2,5%. Het nadelig effect van deze aanpassing is € 290.000. Het betreft voor € 80.000 een negatieve correctie op exploitaties met een positief resultaat en € 210.000 t.b.v. het treffen van een voorziening.

- Geadviseerd wordt om de kostenstijging te differentiëren voor de korte, middellange en lange termijn op respectievelijk 1,5%, 2% en 2,5%.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020-2025	2026 e.v.
Kosten stijging	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,5%

Tabel 2: kostenstijging MPV 2016

De kostenstijging van 1,5% voor de korte termijn moet in samenhang worden gezien met de hieronder te verwachten aanbestedingsvoordelen die een tijdelijk karakter hebben. Deze parameters hebben een zekere afhankelijkheid van elkaar.

Aanbestedingsvoordelen

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

Ten opzichte van vorig jaar zien we door de aantrekkende economie en de woningbouw en de regelgeving vanuit de aanbestedingswet dat volgend jaar waarschijnlijk het laatste jaar is dat er nog sprake zal zijn van aanbestedingsvoordelen op de huidige prijzen. De werkhonger is er voor de korte termijn nog steeds maar de aannemersbedrijven hebben geanticipeerd op de marktontwikkelingen en hebben vraag en aanbod met elkaar in evenwicht gebracht. Het corrigerend effect op de prijs zal na 2016 afnemen. Verwacht wordt dat er voor het jaar 2016 nog ruimte is om tot

⁶ www.cbs.nl

aanbestedingsvoordelen te komen. Analyse van de civieltechnische afdeling over de behaalde resultaten en de doorkijk naar de aankomende jaren geeft voldoende aanleiding om aanpassing in 2016 van 7% voor te stellen.

Het nadelig effect van deze aanpassing is € 20.000

Het betreft in zijn geheel een correctie op exploitaties met een positief resultaat, het overige is nihil.

- Voor 2016 adviseren we voor de MPV uit te gaan van een aanbestedingsvoordeel van gemiddeld 7% voor 2016. In 2017 wordt geen aanbestedingsvoordeel voorgesteld aangezien wordt verwacht dat vraag en aanbod dan in evenwicht zijn gebracht. In 2018 wordt verwacht dat er een omslag zal plaatsvinden en het aanbod eenmalig een correctie naar boven laat zien. Voor de jaren 2019 en verder wordt voorgesteld om geen aanbestedingsvoordeel in te rekenen in de grondexploitaties.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Aanbesteding	-7,0%	0,0%	2,5%	0%	0%

Tabel 3: aanbesteding MPV 2016

Opbrengststijgingen

De toekomstige grondprijsontwikkelingen dit in combinatie met de index voor opbrengstenstijging, hebben grote invloed op het resultaat. In 2018 gaat de index van 0% naar 1%, en gezien de ontwikkeling op de vastgoedmarkt in combinatie met de nog te realiseren stap in de grondprijs in 2017, verwachten wij dat de vorig jaar ingezette lijn doorgetrokken kan worden voor de eerste 10 jaar.

Door de aanscherping van de BBV richtlijnen⁷ is het niet meer mogelijk om bij exploitaties met een langere looptijd dan 10 jaar te rekenen met een index voor opbrengstenstijging. Door de toenemende onzekerheid ten aanzien van de haalbaarheid van de opbrengsten is dit als een stellige uitspraak opgenomen.

Gezien de huidige marktsituatie en de bestendige gedragslijn, wordt geadviseerd om bij de MPV 2016 geen grote aanpassing voor de opbrengstenstijging te hanteren. Deze parameters moet in samenhang worden gezien met de sprong in de grondprijs. Scherpe analyse van referentieprojecten blijft noodzakelijk om veranderingen in de markt goed te kunnen volgen. Voor de langere termijn hanteren we een opbrengstenstijgingspercentage van 1%. Met dit percentage wordt voorkomen dat er een jaarlijkse opbrengstendaling is ter grootte van de inflatie. Voor de periode na 10 jaar anticiperen we de aanscherping van de BBV verslaggevingsregels per 1-1-2016, waarbij het uitgesloten wordt om een percentage op te nemen. In een benchmark van het economisch instituut voor de bouw (EIB)⁸ onder circa 30 gemeenten komt naar voren dat de gemiddelde opbrengststijging die de gemeenten hanteren voor de jaren 2014-2023 zich beweegt tussen de 0,5% en 1,5%. Met een gemiddelde stijging van 1% beweegt onze parameter zich in het midden van de bandbreedte.

⁷ Commissie BBV, voornemen tot herziening BBV verslaggevingsregels d.d.10 juli 2015

⁸ EIB 24 september 2014

Bij de gemeente Zwolle worden de grondprijzen jaarlijks geanalyseerd en herzien naar een marktconform niveau. Aangezien er op korte termijn nog geen structurele verbetering van de vastgoedmarkt wordt verwacht, wordt voorgesteld om de opbrengstenontwikkeling voor 2016 en 2017 op 0% te zetten. Voor de jaren vanaf 2018 wordt voorgesteld een percentage van 1% te handhaven.

Voorgesteld wordt dan ook om de index voor opbrengstenstijging vanaf het jaar 2026 op 0% te zetten (i.p.v. 1%). Het nadelig effect van deze aanpassing is € 6.420.000. Het betreft in zijn geheel, groot € 6.240.000 een correctie op exploitaties met een positief resultaat.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020
Opbrengst stijging	0%	0%	1%	1%	1%

Tabel 4: opbrengststijging MPV 2016

Rente

De ontwikkeling van de rente is op dit moment zo dat, op basis van de vastgestelde berekeningsmethodiek, de lange rente c.q. omslagrente op circa 3,0% blijft schommelen. Dit geldt zeker voor de periode 2015 t/m 2018 en wellicht langer. Een bestendige gedragslijn is hierbij het uitgangspunt. Voor de lange termijn wordt nu uitgegaan van een percentage van 3,5%. Verwacht mag worden dat de omslagrente de aankomende jaren nog enigszins zal dalen en naar beneden kan worden bijgesteld aangezien sommige langlopende leningen zullen aflopen. M.b.t. mogelijke aanpassing van de omslagrente wordt de raad separaat geadviseerd. Neerwaartse bijstelling naar bv. 3% heeft een positief effect op de exploitaties, echter het heeft vervolgens ook effect op het economisch risicoprofiel. Daarin is nu nog geen risicoprofiel voor aanwezig.

De rentetoerekening en disconteringsvoet ondergaan een wijzing per 1-1-2016. De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Daar komt bij dat de disconteringsvoet gelijk moet worden gesteld aan de toegerekende rentevoet. Hierdoor ontstaat een eenduidige rentetoerekening, waardoor één berekening volstaat voor zowel de BBV (bedrijfseconomisch) als voor de fiscale winstbepaling/balans. Vooruitlopend op mogelijke besluitvorming zijn er 2 effecten doorgerekend.

- **Rekenrente 3,5%**

De omslagrente beweegt zich rond de 3%. Het resultaat komt in het jaarrekening tot uiting, aangezien er een vaste omslagrente naar de grondexploitaties wordt doorbelast. Tot en met 2018 wordt nu gerekend met 3,5% disconteringsvoet. Langjarig (vanaf 2019) wordt nu nog uitgegaan van 4% disconteringsvoet in de grondexploitaties. Voorgesteld wordt om langjarig aan te sluiten bij de begrotingscyclus van vier jaar en dit jaarlijks te monitoren op bewegingen in de markt en behaalde resultaten. Het positief effect van deze aanpassing is € 5.160.000. Het betreft bijna in zijn geheel, groot € 4.900.000 een correctie op exploitaties met een positief resultaat en een daling van de voorzieningen met € 260.000.

- **Rekenrente 2%**

Uitgaande van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen, dan zal dit richting de 2% bewegen.

Het betreft hier de situatie indien we gehouden worden aan de BBV regels per 1-1-2016. Deze zijn nog niet officieel vastgesteld, vandaar dit scenario.

Het positief effect van deze aanpassing neemt dan toe naar een bedrag van € 29.520.000. Het betreft voor € 27.460.000 een correctie op exploitaties met een positief resultaat en een daling van de voorzieningen met € 2.060.000.

Te hanteren rente bij de MPV 2016:

- Overeenkomstig het vigerende beleid sluit de rekenrente aan op de gemeentelijke opslagrente. Dit om grondexploitaties niet onnodig te belasten met extra rentekosten. Conform het raadsbesluit in 2015, de rekenrente voor de periode 2016 – 2019 op 3,5% te zetten en voor de latere periode, op advies van concernfinanciën te handhaven op 3,5%.
- Voor een periode van 5 tot 10 jaar is een rente prognose goed in beeld te brengen. Echter, er zijn grondexploitaties met een zeer lange looptijd. Dit vraagt, in overleg met treasury, om jaarlijkse monitoring van het gehanteerde lange termijn percentage.
- Voor de toevoeging aan de Voorziening Vastgoed (IEGG) is de rente gelijk aan de rente zoals gehanteerd binnen de grondexploitaties (3,5 %).
- Voor de rentetoevoeging aan de Reserve Vastgoed, zijn de daarvoor geldende begrotingsrichtlijnen van toepassing. Voor 2015 bedraagt het percentage 0%.

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Rente	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Tabel 5: rente MPV 2016

- **Samengesteld rente**

De resultaten van parameters worden als zelfstandige eenheden in beeld gebracht. Dit gebeurt om het financiële effect van een handeling te kunnen volgen. Echter, het aanpassen van meerdere parameters brengt de complicatie met zich mee, dat de parameters op elkaar reageren.

Hierdoor kan het eindresultaat enigszins wijzigen.

In de bijgevoegde tabel zijn de effecten op basis van de door de Raad vastgestelde MPV 2015 doorgerekend. Elk van de effecten is separaat in beeld gebracht

EFFECT	MPV 2015 (x 1.000.000)	MPV 2015 *	Effect (x 1.000.000)	Effect Voorziening (x 1.000.000)
1 Kostenstijging	€ -41,01	€ -40,71	€ 0,29 (nadelig)	€ -0,21 (meer voorziening)
2 Opbrengstenstijging	€ -41,01	€ -34,59	€ 6,42 (nadelig)	€ - neutraal
3 Rente scenario 1	€ -41,01	€ -46,17	€ -5,16 (voordelig)	€ 0,26 (minder voorziening)
4 Rente scenario 2	€ -41,01	€ -70,53	€ -29,52 (voordelig)	€ 2,06 (minder voorziening)
5 Aanbestedingsresultaat	€ -41,01	€ -41,02	€ -0,02 (voordelig)	nihil * (neutraal)
6 Samengesteld rente sc 1	€ -41,01	€ -38,88	€ 2,13 (nadelig)	€ 0,04 (minder voorziening)
7 Samengesteld rente sc 2	€ -41,01	€ -60,64	€ -19,63 (voordelig)	€ 1,83 (minder voorziening)

(* Effect aanbestedingsresultaat niet doorgerekend)

4 Economische risico's

Sinds de MPV 2012 is de "Geactualiseerde kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011-2014" van kracht. De risicosystematiek van de Ruimtelijke Projecten sluiten nu aan op de systematiek zoals deze al jaren wordt gehanteerd voor de gemeente brede financiën. Uitgangspunt hierbij is dat elk project projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert voor de aankomende vier jaar. Daarnaast worden de algemene economische risico's binnen de MPV bepaald. Gezamenlijk is dit het totale risicobedrag, ook wel de vereiste weerstandscapaciteit. Deze vereiste capaciteit wordt afgezet tegen de aanwezige capaciteit. Dit levert het weerstandsvermogen op. Voor 2016 wordt voorgesteld om op MPV niveau een gevoeligheidsanalyse te maken (conform 2015) waarbij gekozen wordt voor de volgende variabelen.

Het programma risico blijft als economisch risico als variabele aanwezig, dit conform het vigerende nota risicomanagement en weerstandsvermogen. Dit betekent dat 1 jaar vertraging van de opbrengsten met een hoog risicoprofiel van 75%, een gewogen risico is van € 5,5 miljoen (aannee tussentijdse MPV).

Economische risico's	Risico	Kans
Planning	1 jaar	75%
Rente	-	-
Kostenstijging	0,50%	50%
Opbrengstenstijging	-0,50%	75%

Tabel 6: Economische risico's

Hierbij moeten worden vermeld dat, als basis voor de MPV 2016, er rekening mee wordt gehouden dat de risico's van de exploitatie Hessenpoort binnen het projectresultaat wordt opgevangen.

Toelichting bovenstaande tabel 6:

Planning: De plannings voor de MPV 2016 zijn zowel vanuit de heroriëntatie programma's, projectinformatie als op basis van recente onderzoeken naar de programma's (commerciële) voorzieningen en bedrijventerreinen opgenomen.

Rente: In de lopende meerjarenraming wordt voor vier jaar een rekenrente gehanteerd van 3,5%, conform de bij de begroting 2016 voorgestelde rekenrente. Daarna wordt de langlopende rente, in overleg met treasury vastgeklekt op 3,5%. Omdat de onderliggende berekening van de rekenrente gebaseerd is op een lange looptijd, wordt voorgesteld om geen risicobedrag op te nemen.

Kostenstijging: Binnen de grondexploitaties houden we rekening met een opgebouwde gefaseerde kostenstijging van 1,5% - 2% - 2,5%. Deloitte geeft in haar analyse aan dat circa 2% het historisch gemiddelde over het afgelopen decennium is. Het is dan ook langjarig een stabiel en betrouwbaar percentage voor de middellange termijn. Een langjarig gemiddeld is iets hoger, vandaar de aanpassing voor de lange termijn. Echter, gezien de ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid en de nieuwe aanbestedingswet, waarin naast prijs ook, kwaliteit en duurzaamheid gunningfactoren zijn, stellen we voor om in de risicoberekening van de grondexploitaties daarnaast rekening houden met gemiddeld 0,5% extra kostenstijging.

Er zijn verschillende bewegingen ten aanzien van de ontwikkeling van de prijzen en het bijzondere tijdsgewricht.

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

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

Opbrengstenontwikkeling: Binnen de grondexploitaties wordt voorgesteld de opbrengstenontwikkeling voor de komende twee jaar op 0% te zetten, dit in het verlengde van vorig jaar. Voor de jaren hierna wordt voorgesteld 1% per jaar te hanteren. Dat is conservatief, maar de vastgoedmarkt blijft onder druk staan en er is sprake van een breed scala van niet te beïnvloeden factoren. Voor de komende vier jaar wordt voorgesteld een gemiddeld risico te hanteren van -0,50%, ofwel een verdere opbrengstendaling. De gemiddelde kans wordt als hoog geschat (75%).

5 Projectgebonden risico's:

Bij de begroting 2015 (vorig jaar) is besloten om de projectgebonden en economische risico's door het project Hessenpoort zelf te laten dragen (het betreft een positieve exploitatie) en derhalve niet mee te laten lopen bij het bepalen van het risicoprofiel t.b.v. de weerstandscapaciteit. Dit zouden we kunnen doorzetten voor alle winstgevende grondexploitaties. Daarbij moeten we ons realiseren dat het voorzichtigheidsprincipe daarbij van toepassing is. Het betreft de volgende projecten:

Projecten	Resultaat MPV tussentijds	Risicoprofiel gewogen	Advies
Spoolderwerk	5.253.467-	525.000	Opnemen
Oude Mars	3.105.290-	5.447.500	Niet opnemen
De Vrolijkheid	176.826-	381.250	Niet opnemen
Noordereiland	375.658-	397.651	Niet opnemen
Hessenpoort			Reeds opgenomen

Tabel 7: winstgevende exploitaties

Het project Voorsterpoort (Spoolderwerk) kan het risicoprofiel goed opvangen, dit gezien de verhouding resultaat versus risico. Voor de overige projectrisico's is het gewogen risicoprofiel groter dan het positief resultaat en wordt afgeraden om de risico's ten laste van het project te brengen.

De gewogen projectgebonden risico's voor Oude Mars, De Vrolijkheid en Noordereiland kunnen wellicht in de toekomst worden afgedekt binnen het positieve saldo van het project. Het betreft voor deze MPV alleen het risicoprofiel van Spoolderwerk met een totaalbedrag van € 525.000, aangezien wordt voorgesteld dit project af te sluiten. Halfjaarlijks wordt gemonitord middels de MPV en de Tussentijdse MPV of de projectgebonden risico's en de economische risico's kunnen worden gedekt door het te verwachten voordelige exploitatieresultaat op startwaarde.

6 Nog niet in exploitatie genomen gronden (NNIEGG)

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

De commissie BBV is voornemens om per 1-1-2016 de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels voor de strategische gronden aan te scherpen. Zie hoofdstuk 10 voor meer uitleg. Zolang het nog steeds een voornemen is, maar nog geen besluit, stellen we voor om, conform huidig beleid, het stellig voornemen uit te spreken voor die gronden welke het betreft.

6.1 Stellig voornemen tot ontwikkelen

Voor de in de tabel 8 weergegeven gronden is er vorig jaar een stellig voornemen tot ontwikkelen genomen. Dit willen we dit jaar continueren. Echter, door de verwachte aanscherping van de BBV richtlijnen op de huidige NNIEGG gronden zullen hier wijzigingen in gaan optreden.

omschrijving	oppervlakte	boekwaarde ca	bedrag per m2	raadsbesluit	ambitie	planperiode
gronden						
Blaloweg 3	28.398	918.311	€ 32,34	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Rietweg 10	5.372	646.678	€ 120,38	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Zwartewaterallee 4	8.890	620.194	€ 69,76	-	BD	faciliteren initiatieven
Zwartewaterallee 6-8	10.815	540.639	€ 49,99	-	BD	faciliteren initiatieven
Nijverheidsstraat 1/1a	12.009	425.036	€ 35,39	-	BD	faciliteren initiatieven
Deltion naast meubelboulevard (voorsterpoort)	29.004	5.162.712	€ 178,00	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Voormalige ROVA (voorsterpoort)	25.000	1.104.254	€ 44,17	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Beers Stork (voorsterpoort)	47.882	7.852.648	€ 164,00	Ontwikkeldkader Voorsterpoort	BD	faciliteren initiatieven
Langenholtweg	502	0	€ 0,00	Geert Grootestraat - Langenholtweg	BD	periode 2016-2017
Langenholtweg	35	-	€ 0,00	Geert Grootestraat - Langenholtweg	BD	periode 2016-2017
Aa-bad	12.000	159.594	€ 13,30	-	BD	periode 2016-2018
Stadshagen	1.142.247	21.474.244	€ 18,80	vaststelling grondexploitatie stadshagen	woningbouw	na 2023
Hessenweg/tracé N340	178.503	576.643	€ 3,23	structuurvisie vechtcorridor noord	divers	vanaf 2016
Kop Hoogstraat	100	0	€ 0,00	-	divers	faciliteren initiatieven
Hanzebad	10.567	300.000	€ 28,39	-	woningbouw	faciliteren initiatieven
Ruusbroecstraat	341	50.891	€ 149,24	-	BD	faciliteren initiatieven
gronden in actieve verkoop						
Otterveld 15	1.480	135.385	€ 91,48	-	BD	2015
Oude Meppelenweg	2.927	14.415	€ 4,92	-	BD	2015
Schellerbergweg	89	-	€ 0,00	-	BD	2015
Hogenkampsweg	200	13.334	€ 66,67	-	BD	2015
Westenholtweg 70	2.014	63.027	€ 31,29	-	BD	2015

Tabel 8: Gronden stellig voornemen tot ontwikkelen

De gronden van de NNIEGG en alle overige gronden behoren tot de rubriek materiële vast activa (MVA) categorie "gronden en terreinen". We zullen anticiperen op de veranderde regelgeving zodra hier meer over bekend is.

6.2 Bestemmingsreserve NNIEGG

Met het besluit tot het structureel opnemen van de exploitatielasten NNIEGG in de begroting komt deze bestemmingsreserve te vervallen per 31-12-2015. De vrijvallende middelen worden ingezet conform het besluit bij de begroting 2016.

6.3 Waardering gronden

Grond vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Deze waarde moet jaarlijks opnieuw

vastgesteld c.q. getaxeerd worden aan de hand van de marktwaarde.

De toekomstige woningbouw gronden (buiten het prioritair gebied) in Stadshagen en de mogelijke ontwikkeling van Voorsterpoort zijn opnieuw extern gewaardeerd.

In de rubriek "Vorraden gronden" worden die gronden ondergebracht waarvan de raad geen stellig voornemen tot ontwikkeling heeft uitgesproken. Rente en andere kosten moeten ten laste van het jaarresultaat worden gebracht.

6.4 Krediet NNiegg

De voormalige ROVA-locatie (Voorsterpoort) maakt onderdeel uit van de Nniegg, waarvoor een stellig voornemen tot ontwikkeling geldt. Deze locatie is vervuild, er is sprake van zowel grond- als grondwaterverontreinigingen. Deze verontreinigingen (voormalig tankstation, hal met opslag brandstoffen en de zoutloods) zijn beschikt met een uiterste saneringsdatum 1 januari 2010, van deze termijn is twee keer uitstel verleend tot uiteindelijk 1 januari 2015. Dit is wettelijk gezien de uiterste uitsteltermijn. In verband met de samenloop van een toekomstige ontwikkeling (zoektocht naar functioneel saneren) is ook het kalenderjaar 2015 gebruikt om te zoeken naar een saneringsoplossing. De toekomstige ontwikkeling wordt in 2015 niet afgerond, hetgeen noodzaakt om de wijze van sanering op grond van de Wet Bodembescherming in 2015 formeel goedgekeurd te krijgen. Dit wordt mogelijk door de aanpak van de grond te koppelen aan het moment van daadwerkelijk ontwikkelen en de grondwaterverontreiniging nog dit jaar onder te brengen in het Gebiedsbeheerplan Zwolle Centraal. De afkoopsom hiervoor bedraagt € 150.000. Het krediet van € 150.000 komt ten laste van de Nniegg en wordt geactiveerd.

7 Af te sluiten projecten

7.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is in de MPV een aantal projecten opgenomen in de categorie BATSC (Binnenkort Af Te Sluiten Complexen). Dit zijn projecten die zich in de laatste fase van de ontwikkeling bevinden, wachtend op afnemers van de laatste nog uit te geven gronden. Om de MPV-processen efficiënt en overzichtelijk te houden worden de betreffende grondexploitaties administratief afgesloten en de resterende werkzaamheden in een afzonderlijk gezamenlijk complex onder te brengen, het complex Nog uit te voeren werkzaamheden (NUTVW).

7.2 Complex Nog Uit Te Voeren Werken (NUTVW)

Dit betreft een complex waarin alleen maar kosten en resterende opbrengsten zijn opgenomen. Om deze nog te maken kosten af te dekken, is een storting in het complex gedaan ter grootte van deze kosten. Jaarlijks zal worden getoetst of het bedrag om het complex NUTVW budgettair neutraal te laten zijn, voldoende is. In 2015 hebben hier weinig ontwikkelingen plaatsgevonden.

8 Stortingen reserve Vastgoed

In tegenstelling tot andere jaren is er dit jaar geen sprake van tussentijdse winstnemingen vanuit de lopende grondexploitaties. Er zal dit jaar geen additionele storting worden gedaan in de reserve Vastgoed.,

9 Bestemmingsreserve Nniegg gronden

Voor de Nniegg gronden is een bestemmingsreserve aanwezig voor een periode van vier jaar. Elk jaar wordt normaliter deze reserve weer aangevuld vanuit de Reserve Vastgoed (of Algemene Reserve) met één jaar.

Deze methodiek wordt door de toezichthouder als onvoldoende en niet wenselijk ervaren, aangezien het wordt gezien als een structurele last.

Bij de begroting 2016 is daarom besloten om de NIEGG exploitatie structureel in de begroting te verwerken. Dit betekent dat het jaar 2015 nog ten laste van het jaarresultaat van vastgoed komt. Vanaf 2016 zal het resultaat t.l.v. de begroting worden gebracht.

10 Herziening BBV Grondexploitaties

De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties, namelijk de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet.

Voornemen tot herziening BBV regels rondom grondexploitaties:

- Rentetoerekening grondexploitaties, aansluiting op fiscale toerekening.
Disconteringsvoet = gelijk aan rentevoet.

Dit betekent dat de werkelijke rente over de leningenportefeuille via de verdeling vreemd vermogen versus eigen vermogen VV/EV in de grondexploitaties moet worden opgenomen en dat voor de gehele looptijd van de exploitaties. Waar we nu rekening houden met een rente van 3,5%, zal dit richting de 2% of 2,5% kunnen gaan. Nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk. Dit betekent éénmalig een lagere voorziening binnen vastgoed, maar een structurele opgave binnen de begroting.

- Projecten langer dan 10 jaar (aanvullende beheersmaatregel, geen index opbrengstenstijging hanteren)

In de exploitaties wordt nu rekening gehouden met 1% opbrengststijging, voor de periode na 10 jaar. Dit komt te vervallen, wat het resultaat sterk beïnvloed voor de projecten Oude Mars en Hessenpoort. Dit betreft dan een te verwachten lagere winst, wat niet direct van invloed is op de te presenteren cijfers.

- Aanscherping BBV-regels m.b.t. gehanteerde waarden in de NIEGG.

NIEGG komt per 1-1-2016 te vervallen en wordt óf in exploitatie genomen gronden (BIE) óf voorraad gronden (MVA). Er komt een overgangsregeling tot 31-12-2019 om de marktwaarde van de gronden tegen de dan geldende bestemming af te zetten tegen de dan geldende boekwaarde. Indien noodzakelijk moet er binnen deze periode gezocht worden naar dekking voor een mogelijk afboeking. Tevens mogen er bij de MVA gronden geen kosten worden bijgeschreven.

11 Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen

Met ingang van 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheids-ondernemingen van toepassing. Belangrijke doelstelling van de wet is het realiseren van een fiscaal gelijk speelveld tussen overheids- en private ondernemingen. Ook voor de gemeentelijke grondbedrijven kan de wet gevolgen hebben. Door het uitblijven van een heldere handreiking tussen overheden en belastingdienst kunnen we in dit stadium nog niet de gevolgen voor het grondbedrijf in kaart brengen.

De belangrijkste onderwerpen zijn de afbakening, het winsttoogmerk en de start van de onderneming. In november 2015 worden er door de VVG regionale voorlichtings-bijeenkomsten georganiseerd, waar meer uitleg wordt gegeven over de hoofdlijnen en dieper op de materie kan worden ingegaan.

Voordat de ondernemingstoets kan worden toegepast, is het van belang om te weten wat tot de organisatie van kapitaal en arbeid behoort. Of de activiteiten, uitgeoefend door het grondbedrijf, gezamenlijk de organisatie van kapitaal en arbeid vormen, dient beoordeeld te worden. De aankomende periode zullen we getrapd meer inzicht krijgen in de consequenties, zowel enerzijds voor de administratieve en personele inzet als anderzijds de mogelijke fiscale winst waarover belasting wordt geheven. In deze MPV 2016 wordt vooralsnog geen rekening gehouden met een belastingplicht.

12 Fundamentele wijzigingen

In januari 2012 is de nota fundamentele wijzigingen behandeld in de gemeenteraad. In de nota is de manier van informeren van de gemeenteraad over afwijkingen in het resultaat van de grondexploitaties met een bedrag groter dan € 250.000 toegelicht. In deze nota wordt u vooruitlopend op de MPV 2015 geïnformeerd over de afwijkingen binnen projecten die zijn opgetreden.

Voor de projecten Stadshagen (januari 2016, beslisnota) en Dorpsplan Wythmen (voorjaar 2016) wordt de raad separaat geïnformeerd.

Stadshagen

Op basis van het onderzoek naar de voorzieningen, zal met inbegrip van de analyse en de mogelijke scenario's, de Raad worden verzocht om tot afboeking van een gedeelte van het programma aan (commerciële) voorzieningen over te gaan.

Dorpsplan Wythmen.

In de raad van 17 februari 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Wythmen vastgesteld. De grondexploitatie betreft een ontwikkeling van ca. 80 nieuwe woningen voor het dorp Wythmen. De gemeente voerde de grondexploitatie samen met een marktpartij en de stichting ouderenzorg Wythmen (SOW). De gemeenteraad heeft voor deze ontwikkeling € 275.000 beschikt uit het Stadsontwikkelfonds. De samenwerking met deze partijen heeft de afgelopen jaren niet tot een concrete start van de realisatie van het Dorpsplan 1^e fase geleid. Hierover wordt het college en raad begin 2016 geïnformeerd. Vervolgens worden scenario's uitgewerkt. Op basis daarvan wordt een advies voor de Raad voorbereid met de daarbij behorende financiële consequenties.