

Overdracht College-Raad

Datum 12 mei 2017

onderwerp	Meerjaren Prognose Vastgoed 2017 (MPV)
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Balk, Johan (3362)
medeopstellers	
afdeling	Vastgoed
bijlagen	Voorstel: Beslisnota MPV 2017 Bijlage: Meerjaren Prognose Vastgoed 2017 (MPV) Bijlage: Projectenboek MPV 2017

Voorgesteld besluit raad

Beslisnota voor de raad

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xxxx.1

Onderwerp MPV 2017
Versienummer 1

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant J. Balk
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / Vastgoed
Telefoon 3362
Email j.balk@zwolle.nl
Bijlagen 1. MPV 2017

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De complexen Kanonsteeg/Derde Bredehoek en Wijthmen af te sluiten en het verlies ad. € 33.811 ten laste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
2. Vervroegd winst te nemen binnen de complexen Noordereiland en Raad voor rood ad. € 626.825 en ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
3. De voorziening Vastgoed te verlagen met een bedrag van € 13.909.297;
4. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
5. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 1.709.803 en voor de projectgebonden risico's ad. € 5.865.294;
6. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2017 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2016 ad € 15.028.233 voordelig en conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve;
7. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2017 en de perspectiefnota 2018-2021 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed op 100% zetten met een ondergrens van € 10,0 mln. en een bedrag van € 2.063.278 af te dragen ten gunste van Algemene Concernreserve;
8. Kennis te nemen van de tussentijdse controle van de accountant m.b.t. de MPV activiteiten;
9. Kennis te nemen van de reeds lopende langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze, met de kennis van de huidige geprognosticeerde resultaten, als zodanig te handhaven;
10. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

Inleiding

De MPV 2017 staat vooral in het teken van de herstellende vastgoedmarkt en aantrekkende woningmarkt, en het uitvoering geven aan wet- en regelgeving vanuit de commissie BBV (Besluit Begroting en verantwoording) en de Vpb (Vennootschapsbelasting). De herziening van de BBV verslaggevingsregels en de herstellende en aantrekkende vastgoedmarkt rondom grondexploitaties hebben forse financiële gevolgen voor het resultaat van de MPV en de (meerjaren)begroting 2018.

Voor het jaar 2017 (en verder) wordt het, betrekking hebbende op de MPV, belangrijk om positieve cijfers af te blijven geven. We hebben moeilijke jaren achter de rug, waarbij voorzichtigheid een sleutelbegrip is geworden. Creativiteit, lef en ondernemersgeest is noodzakelijk om nu een volgende positieve stap te kunnen zetten, dit vraagt om scherp te binnen alle projecten. De signalen in de markt voor wat betreft de vastgoedontwikkelingen zijn positief, nu wordt het een uitdaging om die signalen om te zetten naar (toekomstige) resultaten. In 2016 hebben we redelijk tot goede cijfers laten zien, zeker in de woningbouw, dit komt nu voor de eerste keer sinds de crisis vanaf 2008 tot uiting in de cijfers. Daarbij moet vermeld worden dat er bij de tussentijdse MPV, ter voorbereiding op de begroting 2017, nog met voorzichtigheid is gehandeld. De veranderingen in o.a. de extra afname van bouwgrond, de prijsstelling van woningen, de aanhoudende aanbestedingsvoordelen en de verlaging van de risico's hebben effect op de grondexploitaties en dat zien we vooral in het 2^e halfjaar 2016, na analyse en controle, in de cijfers tot uiting komen. De woningbouwmarkt in Zwolle is robuust te noemen en er is de aankomende jaren een flinke behoefte aan woningen, ook in het duurdere segment. Het duurdere segment wint langzaam aan belangstelling, zeker op goede locaties en zeker gezien de nog steeds (zeer) lage rentestand. Nieuwe vastgoed initiatieven voor (commerciële) voorzieningen winnen aan interesse van marktpartijen, echter nog alleen op goede locaties en dan nog is de financiering lastig te noemen. Het bedrijventerrein Hessenpoort als regionale trekker en landelijke speler, laat goede cijfers zien over 2016 en ook de nabije toekomst geeft vertrouwen.

Later in het hoofdstuk Ontwikkelingen wordt stilgestaan bij een aantal onderwerpen op het gebied van beleid, wet- en regelgeving en vastgoed- en gebiedsontwikkelingen. Voor de aankomende vennootschapsbelasting (grondexploitaties, parkeren etc.) wordt u separaat via het programma Financiering en algemene dekkingsmiddelen (financieel) geïnformeerd.

Op 09 januari 2017 heeft de raad het besluit genomen over de nota van uitgangspunten MPV 2017, waarbij de kaders zijn vastgesteld als basis voor de MPV 2017.

Voor de analyse van alle resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde MPV 2017 die in hoofdlijnen de volgende opbouw kent:

- Samenvatting en resultaten MPV op hoofdlijnen. Dit deel stelt de lezer in staat om de financiële resultaten op hoofdlijnen tot zich te nemen;
- Een toelichting en onderbouwing van het financiële resultaat van Vastgoed;

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

- Bijlagen, in een afzonderlijk document terug te vinden.

Beoogd effect

De voorliggende MPV 2017 geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid/werkwijze binnen het economische klimaat. Twee keer per jaar tekenen we de resultaten op van de op dat moment vastgelegde plannings en overige uitgangspunten. Tegelijkertijd geeft de MPV 2017 een financiële doorkijk naar de toekomst, in een herstellende vastgoedbranche en met de doorgevoerde wijzigingen van de regelgeving. De rapportage en uitkomsten van de MPV 2017 lopen mee in de planning van de beleidscyclus. Voor het eerst sinds 2008 zal er sprake zijn van een storting vanuit het grondbedrijf naar de Algemene Concernreserve. Het bedrijfsresultaat is met € 1,1 mln. positief en de voorzieningen worden verlaagd met € 13,9 mln., dus in totaal € 15,0 mln. Ook is het risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar ook met € 9,8 mln. sterk afgenomen, wat door de dekking van het weerstandsvermogen gunstig is. Het weerstandsvermogen stijgt hierdoor naar een dekkingsgraad van 358% (beleidsmatige bovengrens is 100%).

Argumenten

1.1 Resultaat afgesloten complexen

Het afsluiten van het complex Kanonsteeg / Derde Bredehoek met een boekwaarde van € 716 en Wijthmen met € 33.095 komen ten laste van het jaarresultaat. Het project Wijthmen krijgt een doorstart, waarvoor een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt aangegaan.

2.1 Winstname complexen

Conform de richtlijnen rondom winstname is het in de complexen Noordereiland € 267.743 en Rood voor rood € 359.082 (onderdeel van het complex NUTVW) mogelijk om tussentijds winst te nemen.

3.1 Gevormde voorziening Vastgoed

De hoogte van de voorziening per 31-12-2016 bedroeg € 30.229.220 (€ 30.033.004 incl. rente € 196.216). De omvang van de totaal noodzakelijke voorziening vastgoed bedraagt € 16.319.923 per 31-12-2016. Hierdoor wordt er een bedrag van € 13.909.297 gestort aan de Algemene Concernreserve. De afname van de voorziening wordt met name veroorzaakt door het laten vervallen van de grondprijscorrectie woningbouw van € 5 mln. "sprong in de grondprijs", dat u met het besluit over de nota van uitgangspunten 2017 op 9 januari 2017 heeft bekrachtigd, en het betere resultaat van € 9,0 mln. van de grondexploitaties die een (geprognosticeerd) negatief resultaat hebben.

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

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

5.1 Op basis van de risicomethodiek worden de risico's eenduidig bepaald

Voor de risicovolle projecten worden de projectrisico's middels een vastgestelde format jaarlijks bepaald en gewogen. De economische risico's worden berekend over de getotaliseerde cijfers van de MPV, dit na besluitvorming over de parameters in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV (raadsbesluit 09 januari 2017). De economische en projectgebonden gewogen risico's bepalen de

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

benodigde weerstandscapaciteit. Deze wordt afgezet tegen de aanwezige weerstandscapaciteit om zodoende het weerstandsvermogen van Vastgoed te bepalen (zie conclusie). Hiervan is uitgezonderd de positieve grondexploitatie Hessenpoort, die de risico's binnen het positieve geprognostiseerde resultaat opvangt.

Het project Hessenpoort heeft een verwacht positief resultaat op startwaarde van € 71,3 mln. met een eind jaar van exploitatie in 2043. De gewogen projectgebonden risico's van € 1,3 mln. en de gewogen economische risico's van 2,0 mln. zijn gewaardeerd voor in totaal € 3,3 mln. Deze risico's kunnen worden opgevangen binnen het projectresultaat.

6.1 De reserve vastgoed is de lopende rekening van Vastgoed

De financiële stand van zaken op korte termijn wordt bepaald door de Reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat afgedragen kan worden aan óf gestort moet worden vanuit de Algemene Concernreserve.

De stand van de reserve Vastgoed (jaarresultaat) per 31-12-2016 is € 15,0 mln. positief. Het overschot wordt conform vastgesteld beleid toegevoegd aan de Algemene Concernreserve.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- voorbereidingskredieten	-/-	€ 0,07 mln. negatief;
- resultaat erfpacht en verhuurde gronden		€ 0,43 mln. positief;
- winstneming Noordereiland / Rood voor rood		€ 0,63 mln. positief;
- <u>verkoopresultaat, incidenteel</u>		€ 0,14 mln. positief;
Totaal		€ 1,13 mln. positief.

Deze bedragen zijn niet direct herleidbaar in het overzicht van de stortingen en onttrekkingen van de Reserve Vastgoed in hoofdstuk 4 van de MPV 2017, omdat administratief deze verschillend verwerkt worden. Het hierboven genoemde bedrag van € 1.13 mln. samen met het verlagen van de voorziening van € 13.909.297, zoals genoemd bij besluit 1.1, is het financiële resultaat over 2016 en betreft in totaal € 15.028.233 positief, wat wordt toegevoegd aan de Algemene Concernreserve.

7.1 Weerstandvermogen

Conform het huidige beleid is het dit jaar niet nodig om het weerstandsvermogen vanuit de algemene middelen aan te vullen. Het weerstandsvermogen staat nu op 358% met een aanwezige weerstandscapaciteit van € 27.091.511.

Het te hanteren beleid gaat uit van een dekkingspercentage van minimaal 50% en maximaal 100%, met een minimum bedrag van € 10 mln., tenzij de vereiste weerstandscapaciteit onder dit bedrag komt. Dat is dit jaar het geval met een vereiste weerstandscapaciteit van € 7.575.097. Geadviseerd wordt om toch het minimum bedrag van € 10 mln. te handhaven voor vastgoed als onderdeel van de Algemene Concernreserve. Dit om de robuustheid van het weerstandsvermogen te vergroten en i.v.m. lopende ontwikkelingen in een aantal dossiers, waaronder onder meer de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie i.r.t. de voorraad gronden, de ontwikkelingen m.b.t. de regionale programmering van bedrijventerreinen en de (toekomstige) mogelijke ontwikkelscenario's van Voorsterpoort. De huidige reserve Vastgoed van € 12.063.278, als onderdeel van de Algemene Concernreserve, kan dan

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

teruggebracht worden met € 2.063.278 en ten gunste van de Algemene Concernreserve worden gebracht.

8.1 Accountant

De accountant heeft het college van B&W en de gemeenteraad op 25 november 2016 gerapporteerd over de bevindingen m.b.t. de tussentijdse controle over het jaar 2016 van o.a. de MPV activiteiten. *“Er wordt actief gestuurd op de grondexploitaties, waarbij diverse goede verbijzonderde interne controles worden uitgevoerd. Deze controles voegen veel toe aan de interne beheersing.”*

9.1 Waardering gronden

De gronden van o.a. Stadshagen en Voorsterpoort (gronden met het voornemen tot ontwikkeling) laten we om de twee jaar extern taxeren. Dit is vorig jaar gebeurd voor de jaarrekening 2015 en die resultaten zijn nu ook verwerkt in de MPV 2017. Dit geldt overigens ook voor de overige (agrarische) gronden. In het kader van de BBV richtlijnen per 1-1-2016 worden er op de gronden geen exploitatiekosten toegerekend c.q. bijgeschreven. Deze (exploitatie)kosten worden jaarlijks in de begroting opgenomen.

10.1 Risico analyse

De risicoprofielen van alle projecten krijgen twee keer per jaar een update, waarin de laatste inzichten worden verwerkt en met beheersmaatregelen worden gemanaged. Alle projecten in de MPV 2017 zijn beoordeeld met een risico analyse en hiervan wordt in de voortgangsrapportage projecten (VP) inhoudelijk verslag gedaan. Financieel loopt het risicoprofiel van de projecten wel mee in de beoordeling van het weerstandsvermogen.

11.1 Langjarige grondexploitaties

De aanscherping van de BBV richtlijnen kan consequenties hebben voor de langlopende grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars. Dit hebben we geanalyseerd en de motivering om daar van af te wijken door u laten bekrachtigen, in zowel de MPV 2016 als in de nota van uitgangspunten 2017. De motivering hebben we aanvullend extern laten toetsen. Verder heeft er een extern behoefteonderzoek plaatsgevonden voor de Oude Mars, die van Hessenpoort was nog recent. Bij de nota van uitgangspunten 2017 hebben we u over de uitkomsten geïnformeerd. Nu de herziening van de grondexploitaties heeft plaatsgevonden, kunnen we stellen dat beide projecten binnen een periode van 10 jaar winstgevend worden, met inbegrip van alle reeds gerealiseerde- en nog te realiseren (binnen 10 jaar) investeringen. Hiermee zijn er uitvoerige beheersmaatregelen getroffen en wachten we de landelijke discussie op dit punt af.

Een toelichting is terug te lezen op paragraaf 2.1.3. van de MPV 2017.

Recente ontwikkelingen

Zoals reeds bij de inleiding is vermeld, hebben we te maken met aangescherpte richtlijnen op de grondexploitaties. In de nota van uitgangspunten is hier al op geanticipeerd, nu krijgt dit zijn uitwerking in de te presenteren cijfers.

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

- Projecten met een langere looptijd dan 10 jaar

De gemeente Zwolle heeft de beschikking over twee grondexploitaties die een zeer lange looptijd kennen. Het betreft de projecten: bedrijventerrein Hessenpoort (2043) en woningbouw Oude Mars (2037). Voor deze projecten is de index voor de opbrengstenstijging (periode na 10 jaar) reeds op nul procent gezet, waardoor er een behoedzaam beeld wordt gecreëerd. Zoals eerder onder argument 7.1 is gemeld, zetten we in op maximale beheersmaatregelen om een behoedzaam maar reëel beeld neer te zetten voor beide grondexploitaties. We laten zien dat beide projecten binnen 10 jaar winstgevend zijn. Dit kan echter nog steeds een risico opleveren aangezien er geen voortgang en/of behoefte is te bemerken bij de BBV commissie op dit vlak (aanpassing c.q. aanscherping wettekst). Ook de accountantsorganisaties (toetser van de jaarrekening) hebben een rol in dit kader.

- Rente in de grondexploitaties

De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties is vastgesteld op 2,1% (gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen). Binnen de grondexploitaties zullen daardoor de geprognosticeerde resultaten met circa 19 mln. toenemen (wijziging van 3,5% naar 2,1%) en de voorziening voor de negatieve grondexploitaties afnemen. De financiële consequentie voor de begroting is sinds vorig jaar meegenomen.

- Overgangsregeling waardering gronden

Zoals in de nota van uitgangspunten reeds toegelicht zijn onze gronden marktconform, dat wil zeggen dat de marktwaarde overeenkomt met de bestemming. Er is hiervoor een voorziening getroffen van € 15.376.716 om dit af te dekken. Zie hiervoor paragraaf 3.4.2. van de MPV 2017.

- Afdracht aan reserves en fondsen

De afdracht aan de Reserve Stadsuitleg is wettelijk per 1-1-2016 komen te vervallen, zodat er geen voeding meer komt vanuit de grondexploitaties. Dit is in de grondexploitaties doorgevoerd. Voor beeldende kunst wordt per project bekeken wat er met het beschikbare budget kan worden gerealiseerd binnen het project (maatwerk). Afdracht aan het fonds is wettelijk niet meer toegestaan.

- Ladder duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'duurzaamheidsladder' heeft tot gevolg dat er een aantal aanvullende eisen worden gesteld aan de onderbouwing van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In het brede kader hebben gemeenten en provincie in 2014 de Regionale Woonvisie West-Overijssel vastgesteld en zijn van mening dit ook voor bedrijventerreinen te gaan doen. Voor bedrijventerreinen zitten we op dit moment in de onderzoeksfase en voert de provincie hierbij de regiefunctie om tot afspraken te komen.

- Wet Vennootschapsbelasting

De regelgeving heeft per 1 januari 2016 zijn intrede gedaan. Dit betekent dat dit jaar de 1^e belastingaangifte (over het jaar 2016) moet worden gedaan. De (fiscale) beginbalans voor alle grondexploitaties is opgesteld en is een inschatting gemaakt van de Vpb last in 2016 en de aankomende jaren. De berekeningen van vorig jaar, zoals ze zijn gemaakt voor de quick scan van de Vpb en als basis zijn gebruikt voor de begroting 2017, geven aan dat voor de jaren 2016 en 2017 nog geen Vpb-last valt te verwachten. Echter, door de betere cijfers in het jaarresultaat van Vastgoed en de positieve prognoses, is er ook sprake van een hogere Vpb last. Het jaar 2016 valt mee en hoeft er

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

geen bedrag meegenomen te worden in het jaarrekeningresultaat. Aangezien er nog veel (landelijke) discussie is over de te hanteren discontovoet en de toerekenen van rentekosten, is dit een voorlopige aanname. Met de huidige, relatief gunstige vastgoedcijfers, is voor de jaren vanaf 2017 zelfs sprake van een mogelijke Vpb last van tussen de € 0,6 en 0,7 mln. jaarlijks. Het project Hessenpoort veroorzaakt ca. driekwart van de verwachte Vpb-last. Dit als gevolg van de sterk positieve kasstroom van het project. Door de fiscale systematiek van voortschrijdende winstneming dient nu al belasting betaald te worden over de geprognoseerde winst van het plan. Zowel de totale Vpb last als de bijbehorende risicoparaagraaf worden gepositioneerd en verantwoord binnen het programma 19 Financiering en algemene dekkingsmiddelen en de paraagraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing. Met de huidige inzichten kan de totale Vpb last in de periode tot en met 2025 voor Hessenpoort oplopen tot circa 6 mln., terwijl de winsten pas later worden gerealiseerd. Op het moment dat voor de BBV winst wordt genomen op Hessenpoort, zal een aanzienlijk deel van de winst al belast zijn in het verleden en niet nogmaals worden belast.

- Risico's en onzekerheden

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

- Grondprijsontwikkelingen

In 2014 is ervoor gekozen om twee instrumenten in te zetten om beweging in de woningmarkt te krijgen. Deze voorzieningen zijn per 31-12-2016 en/of bij raadsbesluit over de nota van uitgangspunten komen te vervallen en vloeien terug in het resultaat:

- A Voorziening voor grondprijsontwikkelingen;
- B Stimuleringsreserve woningbouw;

Conclusies

Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties

Het totale resultaat van alle exploitaties is verbeterd met € 48,9 mln. Dit komt voor ca. de helft op het conto van de wijziging in de rente/discontovoet met € 19,4 mln. en de parameter kosten- en opbrengstenstijging van € 5,6 mln. en voor de overige helft door betere resultaten in de projecten. Zie paragraaf 3.3 voor de analyse binnen de projecten. De grondexploitatie Stadhagen gaat voor het eerst in circa 10 jaar naar een positief resultaat door de aantrekkende woningmarkt met betere grondprijzen en lagere ramingen voor het bouw- en woonrijp maken. Kraanbolwerk geeft positieve signalen af aangezien o.a. de bodemsanering meevalt. Door deze wijzigingen en de herzieningen van alle grondexploitaties is het resultaat op de lange termijn € 82,3 mln. positief. Dit positieve resultaat wordt (bijna) volledig veroorzaakt door de grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars.

Exploitatieresultaat

Het bedrijfsresultaat van het afgelopen boekjaar is € 1,1 mln. positief en om de voorzieningen op lopende grondexploitaties op peil te houden wordt er een bedrag afgedragen van € 13,9 mln., in totaal een storting vanuit de reserve vastgoed aan de Algemene Concernreserve van € 15,0 mln. Dit is inclusief de vrijval aan voorziening van € 5 mln., zijnde de grondprijscorrectie "sprong in de grondprijs".

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

Het bedrijfsresultaat wordt o.a. veroorzaakt door het positieve resultaat op de exploitatie van de erfpacht / verhuurde gronden van € 0,4 mln. en de winstneming in twee projecten € 0,5 mln. en de incidentele verkoop van een pand/grond € 0,1 mln.

Reserves en voorzieningen

In onderstaande tabel zijn de reserves samengevat.

Reserves en voorzieningen	MPV 2017	MPV 2016
Reserve Vastgoed (lopende rekening)	€ 15.028.233	€ 5.324.390
Voorziening Vastgoed (geoomerkt geld tekortplannen)	€ 16.319.923	€ 30.033.004
Bestemmingsreserve Nniegg	€ -	€ -

Tabel 1: Reserves en voorzieningen

De voorzieningen zijn toegelicht onder argument 1.1 en in paragraaf 4.2 in de MPV 2017 en de reserve Vastgoed komt in het exploitatieresultaat hierboven tot uiting.

Weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen van de afdeling Vastgoed zijn vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014. Deze nota krijgt in 2017 een herijking. Tegenover de risico's die zich voor kunnen doen moet een minimale dekking aanwezig zijn.

Dit wordt weergegeven in het weerstandsvermogen.

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

Weerstandsvermogen:

De verhouding tussen de aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

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

Aanwezige weerstandscapaciteit:

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

Conform beleid moet het weerstandsvermogen een dekkingsgraad hebben van minimaal 50% en maximaal 100%. Daarbij wordt een ondergrens van minimaal € 10 mln. gehanteerd voor de aanwezige weerstandscapaciteit. Bij de jaarrekening 2015 (MPV 2016) is dit bedrag vastgezet op € 12,1 mln. Na het opplussen van het jaarresultaat van € 15,0 mln. is de aanwezige weerstandscapaciteit € 27,1 mln. Daar tegenover moet het risicoprofiel worden afgezet met € 7,6 mln..

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

Het berekende weerstandsvermogen in de MPV 2017 is 358%. Dit betekent dat 100% van de risico's gedekt kunnen worden uit de aanwezige middelen. Dit voldoet aan de eis en er kan een extra storting plaatsvinden naar de Algemene Concernreserve.

Financiële opbouw bovengenoemde cijfers

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

Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Reserve Vastgoed	15,0 mln.	Economische risico's	1,7 mln.
Weerstandsreserve Vastgoedrisico	12,1 mln.	Projectgebonden risico's	5,9 mln.
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	27,1 mln.	Totaal vereiste weerstandscapaciteit	7,6 mln.

Aanwezige weerstandscapaciteit	€ 27.091.511	
Vereiste weerstandscapaciteit	€ 7.575.097	= 358 %

Conclusie weerstandsvermogen:

1. Het weerstandsvermogen is toereikend voor het opvangen van de risico's;
2. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 27,1 mln. Hiertegenover staat de vereiste Weerstandscapaciteit van € 7,6 mln. Het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de aanwezige weerstandscapaciteit en de vereiste weerstandscapaciteit. Het weerstandsvermogen is 3,58. Dit betekent dat 100% van de risico's kunnen worden gedekt;
3. In de Algemene Concernreserve is een weerstandsreserve vastgoedrisico's aanwezig van € 12,1 mln.;
4. De economische risico's zijn afgenomen doordat er parameters naar beneden zijn bijgesteld, er Alleen één exploitatie dit jaar is toegevoegd en bij de lopende exploitaties zitten we een jaar dichterbij de einddatum;
5. Door het afsluiten van complexen neemt de noodzakelijke weerstandscapaciteit af;
6. De vereiste weerstandscapaciteit (alle risico's) zijn t.o.v. 2016 met € 9,8 mln. gedaald (€ 17,4 - € 7,6 mln.);
7. De projectgebonden en economische risico's van de positieve grondexploitatie Hessenpoort van € 3,3 mln. (economische risico € 2,0 en projectgebonden risico van € 1,3 mln.) wordt binnen het project opgevangen;
8. De reserve Vastgoed sluit per 31-12-2016 af met een positief saldo van € 1,1 mln. (inclusief storting t.b.v. voorzieningen van € 13,9 mln. is dit € 15,0 mln.);
9. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 27,1 mln. en het minimaal noodzakelijke bedrag is
10. € 7,6 mln. (100% risicodekking)
11. Het is mogelijk om van de huidige Reserve Vastgoed van € 12.063.278 een bedrag van € 2.063.278 vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Concernreserve.

Op 09 januari 2017 heeft de Raad het besluit genomen over de Nota van Uitgangspunten 2017. De prognose was dat er verwacht positief resultaat gepresenteerd kon worden van minimaal € 7,3 mln. Het jaarresultaat komt t.o.v. de nota van uitgangspunten positiever uit, wat voor een groot deel wordt

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

veroorzaakt door de betere verkoopcijfers (hogere afzet en betere prijzen), lagere benodigde voorzieningen, wat verklaard wordt door de gunstige verkoopresultaten en naar beneden bijgestelde investeringen. Verder zijn de risico's bij een aantal projecten stevig gedaald, wat een gunstig effect heeft op het noodzakelijke weerstandsvermogen.

Risicomanagement

In de voortgangsrapportage projecten (VP) worden alle projecten inhoudelijk toegelicht, ook voor wat betreft de risico's. In de MPV 2017 wordt inzicht gegeven in de (financiële) samenhang tussen de grondexploitatie, het risicoprofiel en de beheersing van de risico's. Op deze manier kan er een onderbouwing en toelichting worden gegeven op de mutaties. In de tabel hieronder zijn de grootste mutaties t.o.v. vorig jaar in beeld gebracht.

Gewogen risico's	MPV 2017	MPV 2016	Vershil
Stadshagen	2.443.375	3.120.000	676.625
Voorsterpoort (Mva deel)	438.250	888.300	450.050
Kamperpoort Katwolderplein	60.000	746.832	686.832
Oude Mars	1.485.250	4.612.500	3.127.250
Kraanbolwerk	917.763	2.897.625	1.979.862
Dorpsplan Wijtmen	0	1.172.750	1.172.750
Langerholterweg / Geert Groote straat	43.750	403.750	360.000
Noordereiland	1.250	274.577	273.327
Hessenpoort *	1.294.553	2.079.959	785.406
Totaal			8.339.353

* vangt risico's binnen het complex op.

De totale gewogen projectgebonden risico's zijn afgenomen met € 9,0 mln. In bovenstaande tabel genoemde projecten vertegenwoordigen voor het grootste gedeelte het verschil. Hieronder worden de mutaties in de projecten kort toegelicht:

- Stadshagen: Het resultaat is met € 8,4 mln. verbeterd: van € 7,6 mln. negatief naar € 0,8 mln. positief per 1-1-2017. De nominale risico's dalen met € 875.000. De daling van € 2.857.000 wordt veroorzaakt door de afname van de verkooprisko's van woningbouw. De risico's binnen het deelproject Breezicht, de voorzieningen en het bouw- en woonrijpmaken nemen toe met circa € 2,0 mln.
- Voorsterpoort (Mva deel): De nominale risico's dalen met € 703.400, wat voor een belangrijk deel wordt veroorzaakt door de verlaging van de omslagrente van 3,5% naar 2,1%.
- Oude Mars: Het voordelige resultaat van Oude Mars is verbeterd met € 3,5 mln. tot bijna € 7,2 mln. per 1-1-2017. Ten opzichte van de mpv 2016 kunnen de risico's met € 4.053.000 naar beneden worden gesteld. Dit verschil wordt met name veroorzaakt doordat bij de MPV 2016 nog werd uitgegaan dat exploitaties langer dan 10 jaar niet meer werden toegestaan vanuit de BBV. Nu is de verwachting dat een looptijd van langer dan 10 jaar mogelijk is, mits de exploitatie na 10 jaar sluitend is of dat er anders een voorziening is getroffen. Oude Mars bereikt in 2025 haar omslagpunt (winstgevendheid), waarin de gemaakte kosten net zo hoog zijn als de ontvangen opbrengsten. Dus dit risico is op PM gezet. Wel zijn de gevolgen van de

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

- stedenbouwkundige herverkaveling nu indicatief geschat, waardoor hiervoor met € 2.178.000 aan risico is opgenomen. Daarentegen is als kans rekening gehouden met verhoogde uitgifteprijsen gedurende 4 jaar ter grootte van € 530.000.
- Kraanbolwerk: Ten opzichte van 2016 laat Kraanbolwerk een minder negatief resultaat zien van circa € 0,8 mln. en sluit het tekort op bijna € 0,3 mln. Doordat de sanering van de grond nu is uitgevoerd, de parkeergarage wordt gebouwd en fase 3 versneld wordt afgenomen dalen de risico's met € 2,36 mln. tot € 2,14 mln.
 - Dorpsplan Wythmen: De grondexploitatie is afgesloten en het resultaat is ten laste van het jaarresultaat gebracht. Het risicoprofiel neemt dan ook af met € 1,17 mln., De doorstart zal met een anterieure overeenkomst en een krediet worden begeleid en loopt niet via de MPV.
 - Geert Grootestraat: de risico's nemen af aangezien de gronden versneld zijn afgenomen.
 - Noordereiland: Het risicoprofiel is nagenoeg nihil, wat te maken heeft met de geringe nog resterende kosten van circa € 0,3 mln., waar ook nog opbrengsten tegenover staan. Dit jaar is voor een bedrag van € 268.000 winst genomen en ten gunste van het jaarresultaat gebracht.
 - Hessenpoort: de risico's nemen met € 0,78 mln. af, wat met name wordt veroorzaakt door de afname van het grondprijrisico. Het risicoprofiel kan worden opgevangen binnen het projectresultaat, dit conform eerdere besluitvorming (MPV 2015).

Risico's

Voor een nadere toelichting van de risico's binnen de grondexploitaties, zie hoofdstuk 5 in het rapport Meerjaren Prognose Vastgoed 2017.

Financiën

Met besluitpunt 5 kan er sprake zijn van een storting in de Algemene Concernreserve. De hoogte hiervan is afhankelijk van de uitkomsten van dit besluitpunt.

Communicatie

Deze MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2017.

Vervolg

De resultaten van de MPV 2017 worden verwerkt in de jaarrekening 2016.

Openbaarheid

Dit voorstel en bijbehorende MPV 2017 zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

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

Datum 07 maart 2017
Ons kenmerk OW17xx-xxxx

Besluit

Jaargang 2017
Nummer 1
Onderwerp MPV 2017

De raad van de gemeente Zwolle;

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

Besluit:

1. De complexen Kanonsteeg/Derde Bredehoek en Wijthmen af te sluiten en het verlies ad. € 33.811 ten laste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
2. Vervroegd winst te nemen binnen de complexen Noordereiland en Raad voor rood ad. € 626.825 en ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
3. De voorziening Vastgoed te verlagen met een bedrag van € 13.909.297;
4. De gepresenteerde grondexploitaties en voorbereidingskredieten vast te stellen;
5. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 1.709.803 en voor de projectgebonden risico's ad. € 5.865.294;
6. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2017 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2016 ad € 15.028.233 voordelig en conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve;
7. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2017 en de perspectiefnota 2018-2021 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed op 100% zetten met een ondergrens van € 10,0 mln. en een bedrag van € 2.063.278 af te dragen ten gunste van Algemene Concernreserve;
8. Kennis te nemen van de tussentijdse controle van de accountant m.b.t. de MPV activiteiten;
9. Kennis te nemen van de reeds lopende langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze, met de kennis van de huidige geprognosticeerde resultaten, als zodanig te handhaven;
10. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,