

Overdracht College-Raad

Datum 8 juni 2018

onderwerp Meerjarenprognose Vastgoed 2018
portefeuillehouder René de Heer
informant Balk, Johan (3362)
medeopstellers
afdeling Vastgoed
bijlagen Voorstel: Beslisnota Meerjarenprognose Vastgoed 2018
 Bijlage: MPV 2018
 Bijlage: Projectenboek MPV 2018

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De complexen Noordereiland, Zwolle zuid, Kop Hanzeland, Rood voor rood, Wipstrikpark Oosterenk, Bagijneweide, Forelolk, Marslanden G en de Vrolijkheid af te sluiten en het positief saldo ad. € 2.473.000 ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
2. Vervroegd winst te nemen binnen de complexen voor een totaalbedrag ad. € 13.396.000 en ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
3. De voorziening Vastgoed te verlagen met een bedrag van € 111.000;
4. De gepresenteerde grondexploitaties vast te stellen en de budgetten voor de 1e jaarschijf;
5. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 2.024.000 en voor de projectgebonden risico's ad. € 6.766.000, in totaal € 8.790.000;
6. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2018 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2017 ad € 17.047.000 voordelig en conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve;
7. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2018 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vaststellen op € 10,0 mln.;
8. Kennis te nemen van de tussentijdse controle van de accountant m.b.t. de MPV activiteiten;
9. Kennis te nemen van de tussentijdse winstneming binnen grondexploitaties;
10. 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;
11. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Beslisnota voor de raad

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

Onderwerp MPV 2018
Versienummer 1

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant J. Balk
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / Vastgoed
Telefoon 3362
Email j.balk@zwolle.nl
Bijlagen 1. MPV 2018

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De complexen Noordereiland, Zwolle zuid, Kop Hanzeland, Rood voor rood, Wipstrikpark Oosterenk, Bagijneweide, Forelkolk, Marslanden G en de Vrolijkheid af te sluiten en het positief saldo ad. € 2.473.000 ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
2. Vervroegd winst te nemen binnen de complexen voor een totaalbedrag ad. € 13.396.000 en ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
3. De voorziening Vastgoed te verlagen met een bedrag van € 111.000;
4. De gepresenteerde grondexploitaties vast te stellen en de budgetten voor de 1^e jaarschijf;
5. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 2.024.000 en voor de projectgebonden risico's ad. € 6.766.000, in totaal € 8.790.000;
6. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2018 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2017 ad € 17.047.000 voordelig en conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve;
7. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2018 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vaststellen op € 10,0 mln.;
8. Kennis te nemen van de tussentijdse controle van de accountant m.b.t. de MPV activiteiten;
9. Kennis te nemen van de tussentijdse winstneming binnen grondexploitaties;
10. 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;
11. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

Inleiding

De MPV 2018 staat vooral in het teken van de goede resultaten binnen de grondexploitaties over het jaar 2017, maar ook het pakken van de kansen in de nabije toekomst door de oplevende vastgoedmarkt. De beheersing op, en het managen van de lopende risico's blijft een aandachtspunt waar we scherp op inzetten. Het herstel van de vastgoedmarkt zet zich stevig door en dat met name in de sterk aantrekkende en enigszins overspannen woningmarkt. De aankomende periode zal duidelijk worden of de hoge ambities waargemaakt kunnen worden. De herziening en aanscherping van de BBV verslaggevingsregels m.b.t. het tussentijds winst nemen in grondexploitaties heeft bijgedragen aan de aanzienlijke financiële storting in de Algemene Concernreserve.

Voor het jaar 2018 (en verder) wordt het, betrekking hebbende op de vastgoedportefeuille binnen de MPV, belangrijk om positieve cijfers af te blijven geven. We hebben de wind in de zeilen, echter voorzichtigheid en realisme blijft geboden. De ambities op een aantal beleidsterreinen (vooral de duurzaamheidsvraagstukken) zijn groot en moeten telkens integraal binnen de ruimtelijke projecten worden afgewogen. Elk project is uniek in zijn soort met specifieke omgevingsfactoren en kansen maar ook risico's. Dit vraagt nog de nodige aansturing van processen en financiële wendbaarheid, maar zeker ook ondernemersgeest. Het is (nog) niet mogelijk om alle ambities te stapelen en in de grondexploitaties financieel op te vangen. De signalen in de vastgoedmarkt voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen i.c.m. de duurzaamheidsambities zijn positief te noemen, nu wordt het een uitdaging om die signalen om te zetten naar (toekomstige) resultaten. In 2016 en 2017 hebben we goede financiële resultaten laten zien, dit na een aantal zeer zware jaren. We pakken nu voortvarend door, wat in de cijfers ook zichtbaar is. De woningbouwmarkt in Zwolle is robuust en zelfs op onderdelen overspannen te noemen en er is de aankomende jaren een flinke behoefte aan woningen, in het hele segment. De ambitie in de woningbouw is zelfs om te versnellen. Het bedrijventerrein Hessenpoort als regionale trekker en landelijke speler, laat goede cijfers zien over 2016 en 2017 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.

Op 18 december 2017 heeft de raad het besluit genomen over de nota van uitgangspunten MPV 2018, waarbij de kaders zijn vastgesteld als basis voor de MPV 2018.

Voor de analyse van alle resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde MPV 2018 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;
- Bijlagen, in een afzonderlijk document terug te vinden.

Beoogd effect

De voorliggende MPV 2018 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 planningen en overige uitgangspunten. Tegelijkertijd geeft de MPV 2018 een financiële doorkijk naar de toekomst, in een stevig herstellende vastgoedbranche en met de

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

doorgevoerde wijzigingen van de regelgeving. De rapportage en uitkomsten van de MPV 2018 lopen mee in de planning van de beleidscyclus. Het bedrijfsresultaat is opgebouwd met € 0,1 mln. positief op de voorzieningen, het afsluiten van complexen met € 2,5 mln. positief en het tussentijds winstnemen van € 13,4 mln. en overig met € 1,0 positief, dus in totaal € 17,0 mln. Het totale risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar is financieel met ca. € 2,1 mln. afgenomen, in deze cijfers zijn de risico's van Hessenpoort ook opgenomen. Hessenpoort valt binnen deze MPV weer gewoon binnen de algemene beleidslijn, waarbij de risico's worden opgevangen door het weerstandsvermogen. In voorgaande jaren werden de risico's binnen het resultaat van het complex Hessenpoort zelf opgevangen. Met de regelgeving van het tussentijds winstnemen hebben is dit hersteld. Het totale risicoprofiel van € 8,8 mln. past volledig binnen het aanwezige weerstandsvermogen, waardoor er een dekkingsgraad is van 114% (beleidsmatige bovengrens is 100%).

Argumenten

1.1 Resultaat afgesloten complexen

Het afsluiten van het tiental complexen heeft een positief resultaat opgeleverd van € 2.473.149 wat ten gunste komt van het jaarresultaat. Om dit te kunnen realiseren zijn er een paar reserveringen in de reserve Vastgoed opgenomen met een totale waarde van € 99.643, dit o.a. over mogelijke nagekomen kosten bij de afgesloten complexen.

2.1 Tussentijdse winstname complexen

Conform de aangescherpte richtlijnen rondom het tussentijds winst nemen in complexen zijn alle projecten na de herziening doorgerekend. Op basis van de vastgestelde percentage of completion (POC) methode zijn de winstberekeningen gemaakt. In het rapport MPV 2018 is in paragraaf 2.5 de wet- en regelgeving nader toegelicht en is de berekening per complex uitgewerkt. Bij de in voorbereiding zijnde herijking van de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen gaan we nader in op de spelregels voor het bepalen van het weerstandsvermogen van de Gemeente Zwolle en hoe de regelgeving van het tussentijds winstnemen in complexen hierin een plaats moet krijgen. Er zijn dit jaar 11 complexen die in aanmerking komen voor winstneming met een totaalbedrag van € 13.395.999. Door deze wijziging van het voorzichtigheidsbeginsel naar het realiteitsbeginsel (POC methode) heeft er een inhaalslag plaatsgevonden in de tussentijdse winstneming. Het gepresenteerde bedrag is éénmalig en zal de aankomende jaren, afhankelijk van de resultaten, fors lager zijn. In paragraaf 4.1.2. van het rapport MPV 2018 is de ontwikkeling van de reserve toegelicht.

3.1 Gevormde voorziening Vastgoed

De hoogte van de voorziening per 31-12-2017 bedroeg € 16.228.000, wat € 112.000 lager is dan vorig jaar. De afname van de voorziening wordt met name veroorzaakt door het gunstig verkopen van grond uit de voorraad gronden waar een voorziening voor was getroffen. Verder hebben een aantal complexen in 2017 een verschuiving ondergaan, wat in de tabel Voorziening Vastgoed op pagina 13 van het rapport overzichtelijk is weergegeven.

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

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

vastgesteld en het 1^e jaarschijf vrijgegeven. In het bijlagenboek zijn alle 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 vastgesteld 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 18 december 2017). De economische en projectgebonden gewogen risico's over de 1^e vier jaar bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Deze wordt afgezet tegen de aanwezige weerstandscapaciteit om zodoende het weerstandsvermogen van Vastgoed te bepalen (zie conclusie). Dit betreft het algemeen gehanteerde beleid.

De risico's die betrekking hebben op complexen die een langere looptijd hebben zijn specifiek in beeld gebracht en gecorrigeerd op de berekende winstneming. Dit is gebeurd om de harmonisering in stand te houden tussen het projectresultaat en de bijbehorende risico's. Alle complexen worden jaarlijks onderworpen aan de beoordeling van tussentijdse winstneming.

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 31-12-2017 is € 17,0 mln. positief. Het overschot wordt conform vastgesteld beleid toegevoegd aan de Algemene Concernreserve.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- resultaat erfpacht en verhuurde gronden	€ 0,57 mln. positief;
- vrijval budget beleggershuurwoningen	€ 0,33 mln. positief;
- onttrekking voorziening vastgoed	€ 0,11 mln. positief;
- tussentijdse winstneming (11 complexen)	€ 13,40 mln. positief;
- afsluiten 10 complexen	€ 2,47 mln. positief;
- claims / verplichtingen	€ 0,10 mln. negatief;
- <u>resultaat afkoop erfpacht (incidenteel)</u>	<u>€ 0,21 mln. positief;</u>
Totaal	€ 17,00 mln. positief.

Deze bedragen zijn herleidbaar in het overzicht van de stortingen en onttrekkingen van de Reserve Vastgoed in hoofdstuk 4 van de MPV.

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 114% met een aanwezige weerstandscapaciteit van € 10 mln. 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 € 8.790.000. Geadviseerd wordt om het minimum bedrag van € 10 mln. te handhaven

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

voor vastgoed als onderdeel van de Algemene Concernreserve. Dit om de robuustheid van het weerstandsvermogen te behouden in verband met de oververhitte vastgoedmarkt voor woningbouw. Lopende ontwikkelingen 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 ambitie op de duurzaamheidsvraagstukken gaat de aankomende jaren zijn weerslag krijgen, ook in de lopende complexen.

8.1 Accountant

De accountant heeft het college van B&W op 20 februari en de gemeenteraad in maart 2018 gerapporteerd over de bevindingen m.b.t. de tussentijdse controle over het jaar 2017 van o.a. de MPV activiteiten. *“het hanteren van de methodiek van winstneming is door de BBV gedetailleerd voorgeschreven en de Gemeente Zwolle dient het winstnemingsbeleid hierop aan te passen”*. Door de zeer magere communicatie vanuit de commissie BBV omtrent deze aangescherpte richtlijn en het momentum van presentatie van de informatie (eind december 2017) was het niet mogelijk om deze kaders bij de Nota van Uitgangspunten 2018 te beschrijven, u heeft tenslotte op 18 december 2017 de kaders meegegeven. Op het onderdeel winstneming is in deze MPV afgeweken van het procesvoorstel uit de Nota van Uitgangspunten en is, in het belang van een juiste jaarrekening 2017, het proces naar voren getrokken.

9.1 Waardering gronden

De gronden van Voorsterpoort (gronden met het voornemen tot ontwikkeling) laten we om de twee jaar extern taxeren. Dit is dit jaar ook gebeurd voor de jaarrekening 2017 en die resultaten zijn nu ook verwerkt in de MPV 2018. Dit geldt overigens niet voor de overige (agrarische) gronden, dat is vorig jaar gebeurd. 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 2018 zijn onderworpen 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 analyseren we jaarlijks en de motivering om daar van af te wijken laten we door u bekrachtigen. In zowel de MPV als in de nota van uitgangspunten komt dit jaarlijks aan de orde. 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 de tussentijdse winstneming 2017 en alle reeds gerealiseerde- en nog te realiseren (binnen 10 jaar) investeringen.

Een toelichting is terug te lezen in paragraaf 2.2 van de MPV 2018 en in eerdere besluitvorming van de Nota van Uitgangspunten en MPV in 2016 en 2017.

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

Recente ontwikkelingen

De aangescherpte BBV richtlijnen van tussentijdse winstneming op de grondexploitaties heeft zijn intrede gedaan en zal jaarlijks in de MPV worden geanalyseerd. In de Nota van Uitgangspunten is hier al op geanticipeerd, nu krijgt het echter al zijn uitwerking al in de gepresenteerde cijfers.

- 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 (2042) 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. Voor bedrijventerrein Hessenpoort is de opbrengststijging voor de 1^e vier jaar ook op nul procent gezet. Zoals eerder onder argument 7.1 en 11.1 is gemeld, zetten we in op maximale beheersmaatregelen om een behoedzaam maar reëel beeld neer te zetten voor beide grondexploitaties. We laten elk jaar zien dat beide projecten binnen 10 jaar winstgevend zijn, rekening houdende met mogelijke tussentijdse winstnemingen.

- Rente in de grondexploitaties

De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties is vastgesteld op 1,85%, gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen en vastgesteld in de begroting 2018-2021. Dit was vorig jaar 2,1%. Binnen de grondexploitaties laten vooral de projecten met een positieve boekwaarde (op termijn) hierdoor een negatief resultaat op dit onderdeel zien.

- Overgangsregeling waardering gronden

Zoals in de nota van uitgangspunten reed toegelicht zijn onze gronden marktconform, dat wil zeggen dat de marktwaarde overeenkomt met de bestemming. Er is hiervoor een voorziening getroffen van € 15.1 mln. om dit af te dekken. Zie hiervoor paragraaf 3.4.2. van de MPV 2018.

- Risico's en onzekerheden

In hoofdstuk 5.1 van de MPV 2018 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 een aantal 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, uitgezonderd het budget voor beleggershuurwoningen in Stadshagen. Dit budget is nog één jaar doorgeschoven. In 2017 is er echter geen beroep meer op gedaan en het restantbudget is ook niet meer noodzakelijk. Het bedrag van € 327.000 vloeit terug naar de algemene middelen.

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

Conclusies

Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties

Het totale resultaat van alle exploitaties is verbeterd. Er heeft een tussentijdse winstneming van € 13,4 mln. plaatsgevonden en er zijn 10 complexen afgesloten met een positief resultaat van € 2,5 mln. De balans slaat dus met € 11,6 mln. positief door, zowel door betere resultaten in 2017 als door een positievere prognose voor de toekomst (kaders uit de Nota van Uitgangspunten 2018). De totale prognose van de winstverwachting van alle exploitaties tezamen neemt wel iets af met € 4,3 mln., wat vooral te maken heeft met de eerder genoemde winstneming. Zie paragraaf 3.3 voor de analyse binnen de projecten.

Reserves en voorzieningen

In onderstaande tabel zijn de reserves samengevat.

Reserves en voorzieningen	MPV 2018	MPV 2017
Reserve Vastgoed (lopende rekening)	€ 17.048.000	€ 15.028.000
Voorziening Vastgoed (geoordeeld geld tekortplannen)	€ 16.228.000	€ 16.320.000
Bestemmingsreserve Niegge	€ -	€ -

Tabel 1: Reserves en voorzieningen

De voorzieningen zijn toegelicht onder paragraaf 4.2 in de MPV 2018. In het kader van de BBV richtlijnen kunnen complexen die niet ruimtelijk en economisch met elkaar verweven zijn niet gesaldeerd worden. Deze complexen waren eerder onder het complex NUTVW opgenomen. Dat betekent dat voor een paar complexen met een negatief resultaat een voorziening getroffen moet worden, wat in deze MPV is verwerkt.

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. De herijking op de nota is in voorbereiding. 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.

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

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 2016 (MPV 2017) is dit bedrag vastgezet op € 10,0 mln. Na het opplussen van het jaarresultaat van € 17,0 mln. is de aanwezige weerstandscapaciteit € 27,0 mln. Daar tegenover moet het risicoprofiel worden afgezet met € 8,8 mln.. Het berekende weerstandsvermogen is, na het storten van het resultaat van € 17,0 naar de Algemene Concernreserve bij de MPV 2018 is 114%. Dit betekent dat 114% van de risico's gedekt kunnen worden uit de aanwezige middelen, wat als goed is te benoemen.

Financiële opbouw bovengenoemde cijfers

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

Omschrijving	Bedrag
Reserve Vastgoed	17,0 mln.
Weerstandreserve Vastgoedrisico	10,0 mln.
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	27,0 mln.

Omschrijving	Bedrag
Economische risico's	2,0 mln.
Projectgebonden risico's	6,7 mln.
Totaal vereiste weerstandscapaciteit	8,8 mln.

De storting van € 17,0 mln. uit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve vindt conform de algemene gedragslijn reeds bij het jaarrekening plaats en is dan ook onderdeel van het totale resultaat van de Gemeente Zwolle. Van de weerstandscapaciteit is dan reeds € 17,0 afgedragen aan de Algemene Concernreserve, waardoor er € 10,0 resteert.

Aanwezige weerstandscapaciteit	€ 10.000.000	
Vereiste weerstandscapaciteit	€ 8.790.000	= 114 %

Conclusie weerstandsvermogen:

1. Het weerstandsvermogen is toereikend voor het opvangen van de risico's;
2. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 10,0 mln. Hiertegenover staat de vereiste Weerstandscapaciteit van € 8,8 mln. Het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de aanwezige weerstandscapaciteit en de vereiste weerstandscapaciteit. Het weerstandsvermogen

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

- is 114%. Dit betekent dat meer dan 100% van de risico's kunnen worden gedekt;
3. In de Algemene Concernreserve is een weerstandsreserve voor vastgoedrisico's aanwezig van € 10,0 mln., wat voldoende is;
 4. Het is mogelijk om van de huidige Reserve Vastgoed het volledige resultaat van € 17,0 vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Concernreserve.

Risicomanagement

In de voortgangsrapportage projecten (VP) worden alle projecten inhoudelijk toegelicht, ook voor wat betreft de risico's. In de MPV 2018 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 op de volgende pagina zijn de grootste mutaties t.o.v. vorig jaar in beeld gebracht.

Gewogen risico's	MPV 2017	MPV 2018	Vershil
Stadshagen	2.443.375	3.416.750	973.375
Voorsterpoort (Mva deel)	438.250	-	-438.250
Kamperpoort Katwolderplein	60.000	15.750	-44.250
Oude Mars	1.485.250	530.250	-955.000
Kraanbolwerk	917.763	412.500	-505.263
Bos en Buitenplaatsen	-	712.750	712.750
Campus Windesheim	-	97.500	97.500
Westenholte Stins	-	168.000	168.000
Hessenpoort	1.294.750	1.286.750	-8.000
Mutaties totaal			Nihil

De totale gewogen projectgebonden risico's zijn nagenoeg gelijk gebleven, met dien verstande dat Hessenpoort nu, conform de algemene beleidslijn, via het weerstandsvermogen wordt opgevangen en niet meer binnen het project zelf.

In bovenstaande tabel genoemde projecten vertegenwoordigen voor het grootste gedeelte de mutaties. Hieronder worden de mutaties in de projecten kort toegelicht:

- Stadshagen: De gewogen risico's nemen toe met € 973.000 wat o.a. wordt veroorzaakt door de externe ontwikkelingen en de zandwinning uit de Milligerplas;
- Voorsterpoort (Mva deel): De risico's zijn uit de MPV gehaald omdat het daar, door aanpassing van de regelgeving, onterecht is opgenomen en nu ondergebracht is bij de reserve Voorsterpoort. In de MPV kunnen alleen de in uitvoering zijnde complexen worden opgevoerd;
- Oude Mars: De nieuwe verkaveling en verkoopstrategie hebben een positief effect op de opbrengstrisico's;
- Kraanbolwerk: Lagere saneringskosten en eerdere afname bouwgrond uit het contract;
- Bos en Buitenplaatsen, Campus Windesheim en Westenholte Stins: omdat deze complexen weer volledig zijn geprognosticeerd, moeten ook de risico's in beeld worden gebracht. Dit is

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

anders dan vorig jaar, aangezien de projecten toen gesaldeerd onder het complex NUTVW stonden opgenomen. Hiermee neemt de transparantie van de totale portefeuille toe.

Risico's

Voor een nadere inhoudelijke toelichting van de risico's binnen de grondexploitaties, zie de Voortgangsrapportage Projecten.

Financiën

Met besluitpunt 6 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 2018.

Vervolg

De resultaten van de MPV 2018 worden verwerkt in de jaarrekening 2017.

Openbaarheid

Dit voorstel en bijbehorende MPV 2018 zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

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

Datum 06 maart 2018
Ons kenmerk OW18.0000.1

Besluit

Jaargang 2018
Nummer 1
Onderwerp MPV 2018

De raad van de gemeente Zwolle;

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

Besluit:

1. De complexen Noordereiland, Zwolle zuid, Kop Hanzeland, Rood voor rood, Wipstrikkamp Oosterenk, Bagijneweide, Forelkolk, Marslanden G en de Vrolijkheid af te sluiten en het positief saldo ad. € 2.473.000 ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
2. Vervroegd winst te nemen binnen de complexen voor een totaalbedrag ad. € 13.396.000 en ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
3. De voorziening Vastgoed te verlagen met een bedrag van € 111.000;
4. De gepresenteerde grondexploitaties vast te stellen en de budgetten voor de 1e jaarschijf;
5. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad. € 3.662.000 en voor de projectgebonden risico's ad. € 6.766.000, in totaal € 10.428.000;
6. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2018 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2017 ad € 17.047.000 voordelig en conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve;
7. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2018 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vaststellen op € 10,0 mln;
8. Kennis te nemen van de tussentijdse controle van de accountant m.b.t. de MPV activiteiten;
9. Kennis te nemen van de tussentijdse winstneming binnen grondexploitaties;
10. 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;
11. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,