

Zwolle

Meerjaren Prognose Vastgoed 2017

1 Inhoudsopgave

Inleiding	4
Leeswijzer.....	4
2 Samenvatting en conclusies.....	5
2.1 Context MPV.....	5
2.1.1 Grondprijzen	5
2.1.2 Afsluiten grondexploitaties.....	5
2.1.3 Wet- en regelgeving BBV	6
2.1.4 Wet- en regelgeving Vennootschapsbelasting (Vpb)	8
2.1.5 Verkoop gronden	8
2.2 Financiële stand van zaken	9
2.2.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf	9
2.2.2 Resultaat grondexploitaties	9
2.2.3 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed	9
2.2.4 Risico's	11
2.2.5 Weerstandsvermogen	12
3 Verwacht resultaat grondexploitaties	14
3.1 Complexen.....	14
3.1.1 In exploitatie genomen gronden (IEGG).....	14
3.1.2 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)	14
3.2 Financieel resultaat complexen	15
3.2.1 Totaal beeld	15
3.2.2 Inleiding	16
3.2.3 In exploitatie genomen gronden	16
3.2.4 Binnenkort af te sluiten complexen.....	17
3.2.5 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)	17
3.2.6 Resumé financieel overzicht complexen	18
3.3 Analyse resultaten complexen.....	19

3.3.1	Analyse resultaten woningbouw	19
3.3.2	Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren	21
3.3.3	Analyse resultaten herstructurering	22
3.3.4	Analyse resultaten particuliere grondexploitaties	23
3.3.5	Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen	23
3.3.6	Analyse resultaten toekomstige exploitaties	23
3.4	Financieel resultaat gronden Materiële Vaste Activa (MVA)	24
3.4.1	Verloop boekwaarde MVA-gronden	24
3.4.2	Waardering Voorraad-gronden per 31-12-2016	25
3.4.3	Jaarlijks exploitatieresultaat Voorraad-gronden	25
3.4.4	Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal	26
4	Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed	27
4.1	Reserve Vastgoed	27
4.1.1	Reserve Vastgoed per 31-12-2016	27
4.1.2	Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 jaar	28
4.2	Voorziening Vastgoed	29
5	Risico's in relatie tot weerstandsvermogen	30
5.1	Risico's	30
5.1.1	Projectgebonden risico's	30
5.1.2	Economische risico's	33
5.2	Weerstandsvermogen	35
5.2.1	Aanwezige weerstandscapaciteit	35
5.2.2	Vereiste weerstandscapaciteit	36
5.2.3	Weerstandsvermogen	37
	Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed 2017	38

Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2017. De MPV doet verslag van de financiële effecten van het gevoerde beleid. Beleidskeuzes over het faciliteren van initiatieven in het ruimtelijk domein, visies, plannen en projecten vinden plaats in de daarvoor geëigende gremia. De uitkomsten van de MPV kunnen vanzelfsprekend wel belangrijke input zijn voor eventuele beleidswijzigingen.

Leeswijzer

In deze leeswijzer wordt aangegeven welke inhoudelijke gegevens gewijzigd zijn en waar deze in de MPV terug te vinden zijn.

Hoofdstuk 2 begint met de samenvatting en conclusies. In dit hoofdstuk wordt informatie gegeven over de context van de MPV en een samenvatting van de financiële stand van zaken. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens verder met een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de reserve Vastgoed, de voorziening en de bestemmingsreserve Vastgoed.

In hoofdstuk 5 van dit document wordt uitgebreid stilgestaan bij de methode voor het bepalen van de risico's en het weerstandsvermogen. Daarbij wordt de relatie tussen deze twee begrippen uitgelegd. Dit beleid is verankerd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

De MPV wordt ondersteund met verschillende bijlagen, zoals de afzonderlijke grondexploitaties van alle complexen, resultaat erfpachtgronden en recht van opstal e.a.. De bijlagen worden als apart document bijgevoegd.

2 Samenvatting en conclusies

2.1 Context MPV

Het afgelopen jaar kenmerkt zich vooral doordat er weer beweging komt in de markt, zeker voor woningbouw en bedrijvigheid. De norm in Hessenpoort is gehaald en het herstel in de woningmarkt zet zich door, en zeker in Zwolle met 17% meer woningbouwverkoop¹ t.o.v. een jaar eerder. De nieuwbouw aan woningen laat een goede stijging zien en zet zich door in 2017. Dit rapport geeft een weerslag van de stand van zaken per 1-1-2017. De kaders hiervoor zijn door u in de nota van uitgangspunten MPV 2017 vastgelegd. Voor het meer beleidsmatige en strategische aspect rond de MPV worden in het raadsvoorstel alle belangrijke ontwikkelingen kort en bondig toegelicht. Deze MPV 2017 is anticiperend op de vastgoed ontwikkelingen, waarbij reële prognoses het uitgangspunt zijn. Dit is ook het eerste jaar na de crisis dat er geen afboekingen nodig zijn op vastgoedprogramma's, sterker nog, er is sprake van versnelling in de uitgifte, vooral bij woningbouw. De verwachting voor de uitgifte van bedrijventerreinen (Hessenpoort) in 2017 zijn goed te noemen.

Verder is er in 2016 veel aandacht geweest voor de aanscherping van de wet- en regelgeving vanuit de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) en de invoering van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven per 1 januari 2016. Dit komt op diverse onderdelen terug in deze rapportage. Dit jaar hebben we ook een eerste aanzet gemaakt om de MPV compacter te schrijven, aangezien een groot gedeelte reeds bij de Nota van Uitgangspunten een plaats heeft gekregen. In deze rapportage wordt geregeld over miljoenen gesproken. Indien de argumentatie c.q. situatie erom vraagt, wordt hier echter van afgeweken.

2.1.1 Grondprijzen

In 2013 heeft de raad ingestemd met het voorstel om een voorziening in te stellen van € 5,0 mln. voor grondprijsontwikkelingen t.b.v. woningbouw. Dit bedrag is onderdeel van de Algemene Voorziening Vastgoed en opgenomen in de begroting 2017. In de MPV 2013 zijn de grondopbrengsten voor woningbouw (uitgezonderd sociale woningbouw) voor de periode van 2013 tot en met 2016 naar beneden bijgesteld. De prijsdaling was voor vier jaar (periode 2013-2016) verwerkt in de grondexploitatie Stadshagen, de uitleglocatie van Zwolle. Bij de nota van uitgangspunten MPV 2017 hebben we in hoofdstuk 4 de monitoring en analyse met u gedeeld en toegelicht. Door de stevige opwaartse beweging in de markt voor woningbouw is deze voorziening niet meer noodzakelijk. In de cijfers wordt nu zichtbaar wat de consequentie is van het laten vervallen van de voorziening op het totale financiële resultaat van Vastgoed.

2.1.2 Afsluiten grondexploitaties

In deze MPV is de grondexploitatie Prinsenpoort en Kanonsteeg / Derde Bredehoek afgesloten.

Complex binnenkort af te sluiten (BATSC)

De nog te maken kosten uit de afgesloten grondexploitaties (afgelopen jaren) zijn ondergebracht in het (verzamel) complex nog uit te voeren werken NUTVW. De resterende nog uit te geven gronden uit de afgesloten projecten zijn tevens ondergebracht in dit complex. Uitgangspunt hierbij is dat de gronden met een reële boekwaarde worden overgeheveld. De prognose is dat de meeste werkzaamheden in 2018 zijn afgerond. Het exploitatieresultaat van het complex BATSC bedraagt ca. € 0,3 mln. positief en is inhoudelijk terug te vinden op pagina 17.

¹ Bron NVM

2.1.3 Wet- en regelgeving BBV

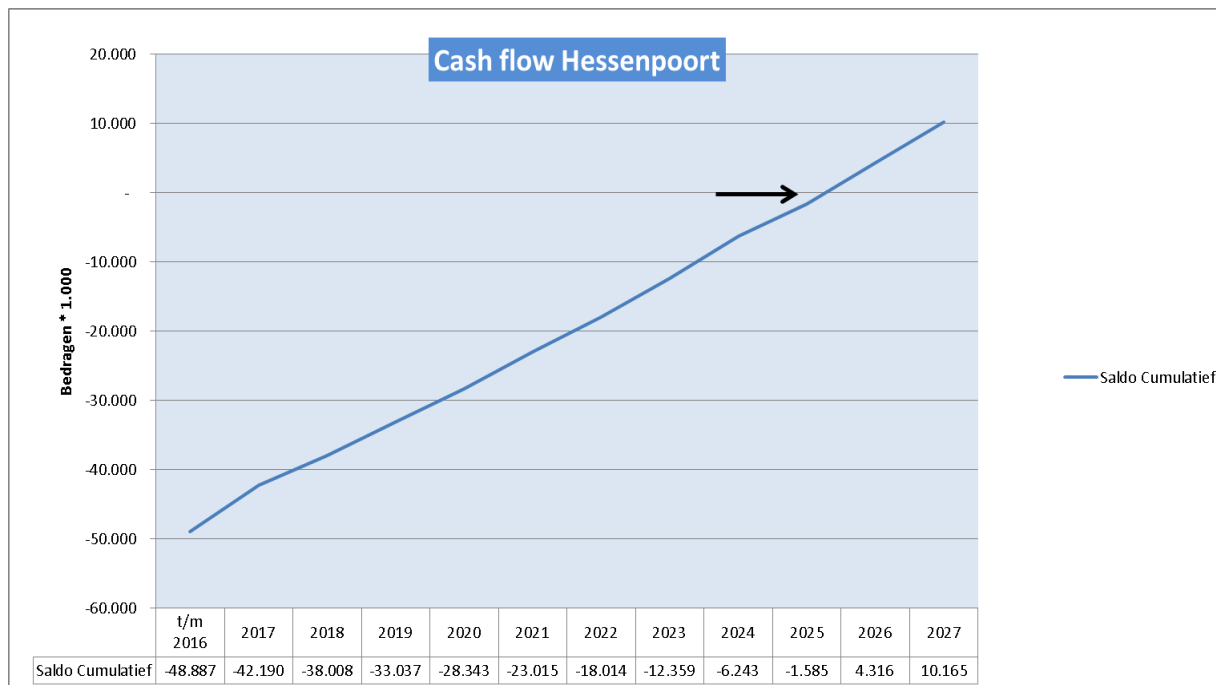
De richtlijnen van de nieuwe wetgeving zijn doorgevoerd in de grondexploitaties. Vanuit de grondexploitaties is de toekomstige afdracht aan fondsen en reserves komen te vervallen, dit is nu doorgevoerd in de cijfers. Voor de exploitaties die een looptijd hebben van langer dan 10 jaar is er (sinds vorig jaar) geen opbrengstenstijging meer gehanteerd na de periode van 10 jaar. De op termijn winstgevende grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars geven bij de herziening een reëel beeld weer dat ze binnen een periode van 10 jaar winstgevend worden. Hiermee voldoen we aan de gestelde kaders vanuit de aangescherpte wet- en regelgeving.

Voor beide projecten hebben we zowel bij de MPV 2016 als bij de nota van uitgangspunten MPV 2017 aangegeven op welke gronden we het verantwoord vinden om de grondexploitaties met een looptijd van langer dan tien jaar operationeel te houden. Deze argumentatie is meerdere keren onderwerp van overleg geweest met de accountant. De discussie met de accountant zit in de bewegingsvrijheid die er zit in de interpretatie van de aanscherpende regelgeving op dit onderdeel van de BBV is aanleiding geweest om scherp in beeld te krijgen wat de situatie is na een fictieve periode (knip) bij 10 jaar. Voor beide projecten is de prognose dat ze binnen die periode winstgevend worden, dit met reële kaders.

2.1.3.1 Hessenpoort

De herziening van Hessenpoort geeft aan met de huidige prognoses, dat in 2026 het project winstgevend gaat worden. Dat betekent dat de huidige boekwaarde van € 48,9 miljoen de aankomende jaren snel zal afnemen en als gevolg van verkopen voor het eerst in 2026 positief zal worden. Zie de grafiek Cash flow Hessenpoort hiernaast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3, waar een toelichting wordt gegeven op het resultaat.

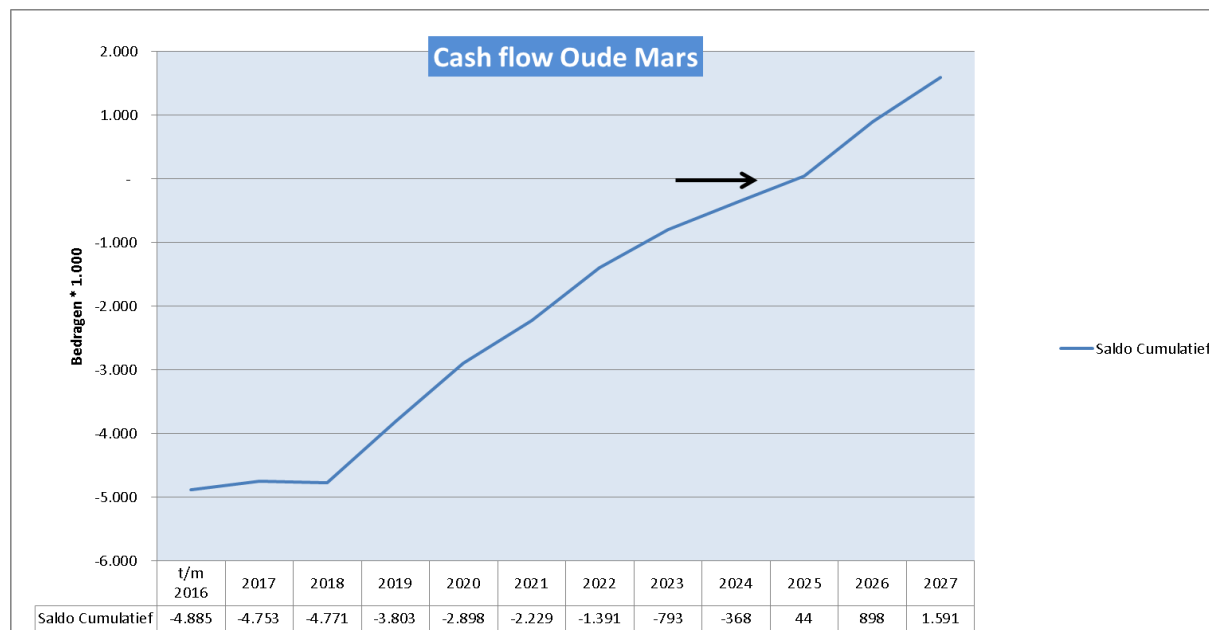
Concluderend kan dus gesteld worden dat de gemeente het bedrijventerrein Hessenpoort, in relatie tot de BBV richtlijnen, als zodanig volledig in stand houdt aangezien er geen aanleiding is om extra (financiële)zekerheden in te bouwen. Er zijn zelfs mogelijkheden op korte termijn om tot een beter resultaat voor de gronduitgifte te komen aangezien de kans bestaat dat de verkopen de prognose overstijgt.



2.1.3.2 Oude Mars

De herziening van het woningbouwproject Oude Mars geeft aan met de huidige prognoses, dat in 2025 het project haar break even point bereikt en winstgevend gaat worden. Dat betekent dat de huidige boekwaarde van € 4,9 mln. door verkopen voor het eerst winstgevend wordt met een verwacht resultaat van € 0,04 mln. in 2025 en oploopt naar een winstverwachting bij 10 jaar in 2026 van € 0,9 mln. Zie de grafiek Cash flow Oude Mars hiernaast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3, waar een toelichting wordt gegeven op het resultaat.

Concluderend kan gesteld worden dat er voldoende beheersmaatregelen zijn om de langere looptijd van Oude Mars te handhaven.



2.1.3.3 Rentecomponent in grondexploitaties

De omslagrente binnen grondexploitaties is, door de aangescherpte BBV richtlijnen, in de begroting vastgesteld op 2,1% en de disconteringsvoet op 2,0%. Dit betekent concreet dat de resultaten van de grondexploitaties met circa € 19,4 mln. toenemen, positiever worden. De voorzieningen van de grondexploitaties nemen hierdoor ook af. Echter, de lasten op de reguliere begroting nemen toe. De grootste mutaties zitten in de drie projecten Hessenpoort, Oude Mars en Stadshagen. Vervolgens neemt hierdoor het economisch risicoprofiel voor het onderdeel rente toe met € 123.000 i.v.m. het opvoeren van de rentecomponent als risico. Dat is deze MPV voor het eerst opgenomen, dit naar aanleiding van de BBV richtlijnen (besluitvorming bij de nota van uitgangspunten).

2.1.4 Wet- en regelgeving Vennootschapsbelasting (Vpb)

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 vervolgens is op basis van het rekenmodel van PwC een inschatting gemaakt van de Vpb last in 2016 en de aankomende jaren. De berekeningen geven aan dat voor het jaar 2016 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. In 2017 kan dit oplopen naar circa € 0,7 mln. Aangezien er nu nog veel (landelijke) discussie is over de te hanteren discontovoet en de toerekenen van rentekosten, is dit een voorlopige aanname. Dit bedrag is niet als zodanig begroot voor het begrotingsjaar 2017. 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. Dat betekent dat we het beter doen dan gepland. 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 geprognostiseerde 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.

2.1.5 Verkoop gronden

De komende jaren wordt ingezet op de verkoop van onze eigendommen, gronden en panden. Binnen de voorraad gronden (MVA) betreft het vooral (agrarische) gronden en incidenteel nog een opstal. De opstallen van de gemeente zijn niet opgenomen in de MPV maar komen tot uitting in het Meerjaren Prognose Gebouwen (MPG). De omgevingsvisie en het gronduitgiftebeleid gaan hier de aankomende jaren meer richting aan geven.

2.2 Financiële stand van zaken

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2017 die van belang zijn voor de financiële positie van Vastgoed. De paragraaf begint met een samenvattend overzicht van de resultaten binnen vastgoed. Dit zijn de resultaten van de grondexploitaties, de reserves en voorzieningen, de risico's en het weerstandsvermogen. In de volgende paragrafen zijn deze resultaten verder onderbouwd.

2.2.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf

In deze paragraaf wordt een samenvattend overzicht gegeven van de financiële positie van het grondbedrijf.

Resumé	Exploitatieresultaat per 1-1-2017			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2017	MPV 2016	verschil	
Resultaat grondexploitaties	82.300.000-	33.400.000-	48.900.000-	gunstiger
Reserve Vastgoed:				
Stand reserves	15.000.000-	5.300.000	20.300.000-	gunstiger
Stand voorzieningen	16.300.000	30.000.000	13.700.000-	gunstiger
Stand bestemmingsreserve	-	-	-	neutraal
Risico's vastgoedontwikkelingen	10.800.000	21.800.000	11.000.000-	gunstiger

Bovenstaande resultaten worden in de volgende paragrafen kort toegelicht. Een uitgebreide toelichting is terug te vinden in hoofdstuk 3 van dit document.

2.2.2 Resultaat grondexploitaties

Het resultaat van de grondexploitaties is met € 48,9 mln. verbeterd tot een positief resultaat van 82,3 mln..

Dit wordt met name veroorzaakt door de grondexploitatie Hessenpoort die bijna een verdubbeling van het resultaat laat zien. Tevens geven de woningbouwprojecten Stadshagen en Oude Mars een betere prognose, al is dat bij de Oude Mars vooral door de invloed van de rente. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de renteinvloed door de aangescherpte BBV richtlijnen (in de grondexploitaties van 3,5% naar 2,1%) en de disconteringsvoet 2,0% grote invloed heeft op de langjarige grondexploitaties. In hoofdstuk 3 worden de verschillen in resultaten per categorie toegelicht.

2.2.3 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed

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

Reserve Vastgoed

De financiële stand van zaken van het grondbedrijf op korte termijn wordt bepaald door de reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. De hoogte van de reserve Vastgoed wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat overgeheveld kan worden naar de Algemene Concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de Concernreserve. De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2016 is € 15,0 mln. positief, bestaande uit het resultaat van de lopende rekening ad € 1,1 mln. positief en het vrijvallen van de voorzieningen met € 13,9 mln. positief. Aan de voorziening ten behoeve van de grondexploitaties van € 9,8 mln. per 1-1-2016 is 2,0% rente toegevoegd. De reserve vastgoed is het afgelopen jaar met € 1,2 mln. toegenomen en afgenomen met € 0,1 mln. De toename is vooral het gevolg van het resultaat van de erfpacht en verhuurde gronden met € 0,4 mln. en de verkoop en vervroegde winstneming van € 0,8 mln.. De afname betreft vooral het resultaat van het afsluiten van de grondexploitatie Wythmen en het voorbereidingskrediet Voorsterpoort. Het resultaat van de MPV 2017, op basis van het saldo op 31-12-2016, stortingen en onttrekkingen is € 1,1 mln. positief. Het jaarresultaat (overschot) wordt toegevoegd aan de reserve Vastgoed.

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 1 januari 2016 was een voorziening gevormd van € 30,0 mln. Aan de voorziening op de grondexploitaties wordt jaarlijks rente toegevoegd, in 2016 in totaal € 0,2 mln., wat een stand van de voorziening geeft van € 30,2 mln. per 31-12-2016. De volgende wijzigingen hebben plaatsgevonden waardoor een forse verlaging van de voorziening aan de orde is. In de tabel hieronder is de jaarschijf 2017 vergeleken met 2016.

complexen met een voorziening		voorziening		
		2016	2017	verschil
119	Kraanbolwerk	€ 1.140.660	€ 298.123	€ 842.537-
129	Bagijnneweide	€ 13.908	€ -	€ 13.908-
19/197	Stadshagen I en II	€ 7.591.644	€ -	€ 7.591.644-
281	Dorpsvisie Wythmen	€ 295.654	€ -	€ 295.654-
701	Kamperpoort	€ 602.512	€ 638.227	€ 35.715
245	Prinsenpoort	€ 125.624	€ -	€ 125.624-
271	Kanonsteeg / Derde Bredehoek	€ 34.754	€ -	€ 34.754-
283	Langenholterweg	€ 6.066	€ 6.858	€ 792
Totaal		€ 9.810.821	€ 943.208	€ 8.867.613-

De voorziening sprong in de grondprijs is vrij komen te vallen, hierdoor daalt de voorziening met € 5,0 mln. Verder is de voorziening voor de toekomstige grondexploitaties met een bedrag van € 0,16 mln. komen te vervallen. Het betreft de projecten Prinsenpoort (naar de BATSC) en Kanonsteeg / Derde Bredehoek die afgesloten zijn. De voorziening van de voorraad gronden is toegenomen met € 0,16 mln.. Rekening houdend met o.a. bovenstaande wijzigingen is de benodigde voorziening per 31 december 2016 per saldo gedaald met € 13,9 mln. tot een totaal van € 16,3 mln. Een bedrag van € 13,9 mln. is gestort in de voorziening vastgoed en als voordelig resultaat gepresenteerd in de staat van Baten & Lasten. Een uitgebreide toelichting op de voorziening is te vinden in hoofdstuk 4.

Bestemmingsreserve materiële vaste activa (MVA)

De jaarlijkse exploitatielasten worden gedekt uit de bestemmingsreserve exploitatie gronden. De exploitatielasten zijn vanaf 2016 opgenomen als structurele last in de begroting.

2.2.4 Risico's

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden van de lopende exploitaties, 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 zijn vastgelegd in de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen. In het overzicht hieronder zijn de gewogen risico's van de MPV 2017 weergegeven.

Risico's	MPV 2017	MPV 2016
Economische risico's	€ 3.664.583	€ 5.345.669
Projectgebonden risico's (rood)	€ 3.047.063	€ 10.338.660
Projectgebonden risico's (oranje en groen)	€ 4.112.785	€ 6.128.012
Specifieke risico's	€ -	€ -
Totaal risicobedrag	€ 10.824.430	€ 21.812.341

De € 3,2 mln. aan risico's (projectgebonden en economische risico's) die specifiek op de positieve grondexploitatie Hessenpoort van toepassing zijn, moeten in bovenstaande tabel in mindering worden gebracht. Deze risico's kunnen binnen het project worden opgevangen. In de tabel hieronder zijn de gecorrigeerde gewogen risico's inzichtelijk gemaakt.

De projectgebonden risico's van de projecten Stadshagen, Hessenpoort, Kraanbolwerk, Oude Mars en de, in de voorraad gronden opgenomen onderdelen van Voorsterpoort zijn nog steeds groot te noemen met nominale (ongewogen)risico's van gemiddeld groter dan € 1,0 mln.. Van deze projecten heeft alleen Kraanbolwerk een negatief exploitatieresultaat, waarvoor uiteraard een voorziening is getroffen. Deze vijf projecten zorgen voor circa 90% deel uit van alle projectgebonden risico's.

Risico	Bedrag
Economische risico's	€ 3.664.583
Economische risico's Hessenpoort (gewogen)	€ 1.954.780
Projectgebonden risico's (rood) 75%	€ 3.047.063
Projectgebonden risico's (oranje) 50%	€ 3.545.660
Projectgebonden risico's (groen) 25%	€ 567.125
Projectgebonden risico's Hessenpoort (gewogen)	€ 1.294.553
Totaal risicobedrag	€ 7.575.097

Het risicoprofiel waarmee het weerstandsvermogen wordt berekend was vorig jaar € 17,4 mln. en dit jaar in totaal € 7,6 mln. Dit is € 9,8 mln. lager dan bij de MPV 2016, wat grote invloed heeft op het vereiste weerstandscapaciteit.

2.2.5 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. 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.

Het berekende weerstandsvermogen in de MPV 2017 opgelopen tot een percentage van 357,6%. Dit betekent dat alle risico's gedekt kunnen worden uit de aanwezige middelen. In de tabel hieronder is een financiële weergave gegeven van bovenstaande begrippen.

Aanwezige weerstandscapaciteit		Weerstandsvermogen
Reserve Vastgoed na verrekening Voorzieningen	€ 15.028.233	
Weerstandreserve vastgoedrisico's (concern)	€ 12.063.278	
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	€ 27.091.511	
Vereiste weerstandscapaciteit		
Economische risico's	€ 3.664.583	
Economische risico's Hessenpoort (gewogen)	€ 1.954.780-	
Projectgebonden risico's (rood) 75%	€ 3.047.063	
Projectgebonden risico's (oranje) 50%	€ 3.545.660	
Projectgebonden risico's (groen) 25%	€ 567.125	
Projectgebonden risico's Hessenpoort (gewogen)	€ 1.294.553-	
Totaal vereiste weerstandscapaciteit	€ 7.575.097	

357,6%

Kernpunten en conclusies:

1. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 27,1 mln (€ 15,0 + € 12,1 mln.). Hiertegenover staat de vereiste weerstandscapaciteit van € 7,6 mln.
2. Het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de aanwezige weerstandscapaciteit en de vereiste weerstandscapaciteit. Het weerstandsvermogen is 3,58. Dit betekent dat alle risico's kunnen worden afgedekt en dat het overige kan worden afgedragen aan de Algemene concernreserve.
3. In de algemene concernreserve is een weerstandsreserve vastgoedrisico's van € 12,1 mln. (reserve Vastgoed).
4. De economische risico's zijn afgenomen doordat er (bijna) geen grondexploitaties dit jaar zijn toegevoegd, de resultaten uit de complexen beter zijn en bij de lopende exploitaties zitten we een jaar dichterbij de einddatum.
5. De vereiste weerstandscapaciteit (alle risico's) is t.o.v. 2016 met € 9,8 mln. gedaald (€ 17,4 - € 7,6 mln.).
6. 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.
7. De reserve Vastgoed sluit per 31-12-2016 af met een positief saldo van € 15,0 mln. (inclusief lagere voorzieningen van € 13,9 mln.). Dit bedrag wordt in de jaarrekening 2016 opgenomen.
8. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 27,1 mln. en het minimaal noodzakelijke bedrag is € 7,6 mln. (100% dekking van de gewogen risico's).
9. Uitgaande van een aanwezige weerstandsreserve van € 12,1 mln. en een noodzakelijke weerstandsreserve van € 10,0 (conform voorstel) is het mogelijk om een bedrag van € 2,1 mln. vrij te laten vallen ten gunste van de Algemene Concernreserve.
10. In samenspraak met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste berap 2017 en de perspectiefnota 2018-2021 zal een voorstel worden gedaan over de exacte hoogte van het weerstandsvermogen.

3 Verwacht resultaat grondexploitaties

3.1 Complexen

Alle complexen zijn administratief ingedeeld aan de hand van 3 rubrieken. In de tabel hiernaast is dit zichtbaar gemaakt voor 2 rubrieken. De rubriek toekomstige grondexploitaties kent dit jaar geen projecten.

3.1.1 In exploitatie genomen gronden (IEGG)

Dit zijn complexen waar een grondexploitatie of herziening door de raad is vastgesteld. De stedenbouwkundige planvorming is minimaal in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp beland en de eerste activiteiten in het kader van de grondexploitatie hebben plaatsgevonden. Onder deze rubriek vallen 14 projecten, het project Kanonsteeg/Derde Bredehoek en Prinsenpoort zijn in 2016 afgesloten. De restwerkzaamheden van Prinsenpoort is ondergebracht in het complex 504 NUTVW.

3.1.2 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)

De meeste projecten in deze rubriek worden binnenkort afgesloten. Voor resterende werkzaamheden is er het complex Nog Uit Te Voeren Werkzaamheden (NUTVW), waar een gering aantal werkzaamheden in is opgenomen. De verwachting is dat deze complexen in 2018 kunnen worden afgesloten. Voor het project Oosterenk-Watersteeg is in het kader van het Tijdelijk Anders Gebruik (TAG) een huurovereenkomst gesloten voor een periode van 10 jaar. Ondanks de langere looptijd is ervoor gekozen om dit complex toch in de BATSC te houden.

Overzicht projecten	
In exploitatie genomen	
67	Oude Mars
119	Kraanbolwerk
129	Bagijnneweide
133	Stinspoort
19/197	Stadshagen I en II
283	Langenholterweg
337	Krasse knarren
11	Marslanden Zuid
289/312	Hessenpoort
701	Kamperpoort
269	Vrolijkheid (Herstructurering)
313	Geert Groottestraat
335	Wipstrikkerallee
247	Campus Windesheim
Binnenkort af te sluiten complexen	
59	Noordereiland
123	Forelolk
504	Complex NUTVW

3.2 Financieel resultaat complexen

3.2.1 Totaal beeld

De boekwaarde is het afgelopen jaar afgenomen met € 5,2 mln. Het betreft het 2^e jaar achtereen dat de boekwaarde met meer dan € 5,0 mln. afneemt. In de onderste tabel zijn de grootste mutaties zichtbaar gemaakt. De afname van de boekwaarde heeft enerzijds te maken met reeds gerealiseerde voorinvesteringen bij een aantal projecten waarbij een positieve cash flow in de lijn der verwachtingen ligt en anderzijds met de, boven verwachting, gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw. De nog te realiseren opbrengsten hebben bijna een factor 2,5 ten opzichte van de investeringen. De nog te realiseren kosten nemen dit jaar fors af. Dit heeft met name te maken met het aanpassen van de rente van 3,5% naar 2,1% en de disconteringsvoet van 2,0%. Dit heeft met name bij langdurige complexen impact op het resultaat. De verlaging van de nog te realiseren opbrengsten heeft als oorzaak dat een gedeelte in de boekwaarde is opgenomen in de jaarschijf 2016. Het is dus gerealiseerd. In hoofdstuk 3.3 wordt per exploitatie ingegaan op de grootste mutaties.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde	Nog te realiseren		Exploitatieresultaat	
		kosten	opbrengsten	Eindwaarde	Startwaarde
MPV 2017	€ 64.046.999	€ 128.229.060	€ 329.042.392	€ -136.766.333	€ -82.296.524
MPV 2016	€ 69.256.388	€ 174.039.175	€ 339.658.412	€ -103.416.302	€ 33.374.359
Mutatie	€ -5.209.389	€ -45.810.115	€ -10.616.020	€ -33.350.031	€ -115.670.883

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde per 1-1-2017	boekwaarde per 1-1-2016	verschil
67 Oude Mars	€ 4.885.393	€ 5.813.328	€ 927.935
119 Kraanbolwerk	€ 3.217.621	€ 2.111.113	€ 1.106.508
129 Bagijnweide	€ 316.174	€ 670.913	€ 354.739
133 Stinspoort	€ 990.896	€ 1.052.775	€ 61.879
19/197 Stadshagen I en II	€ 15.611.964	€ 18.588.760	€ 2.976.796
281 Dorpsvisie Wijtmen	€ -	€ 14.898	€ 14.898
283 Langenholterweg	€ 358.512	€ 308.175	€ 50.337
337 Krasseknaar	€ 123.906	€ -	€ 123.906
11 Marslanden Zuid	€ 501.248	€ 550.431	€ 49.183
21 Hessenpoort	€ 48.886.614	€ 50.501.424	€ 1.614.810
701 Kamperpoort	€ 1.807.912	€ 1.979.023	€ 171.111
269 Vrolijkheid (Herstructurering)	€ 1.585.811	€ 1.546.610	€ 39.201
313 Geert Groottestraat	€ 1.021.552	€ 22.352	€ 1.043.904
335 Wipstrikerallee	€ 83.202	€ 154.304	€ 71.102
247 Campus Windesheim	€ 674.358	€ 660.913	€ 13.445
245 Prinsenpoort	€ -	€ 46.508	€ 46.508
123 Forelkolk	€ 184.468	€ 83.491	€ 100.977
59 Noordereiland	€ 285.563	€ 1.479.546	€ 1.193.983
504 Complex NUTVW	€ 672.934	€ 992.878	€ 319.944
Totaal MPV	€ 64.046.999	€ 69.256.388	€ 5.209.389

3.2.2 Inleiding

Voor elk complex wordt een begroting opgesteld. Een dergelijke grondexploitatie geeft inzicht in enerzijds de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten en anderzijds de nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten. Uit deze financiële opstelling wordt het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat bepaald op zowel startwaarde (= contante waarde per 1-1-2017) als eindwaarde. De startwaarde wordt aangegeven omdat de looptijden van de projecten verschillen. Het terugrekenen naar een startwaarde van nu maakt de projecten onderling vergelijkbaar.

3.2.3 In exploitatie genomen gronden

Deze complexen zijn onderverdeeld in de categorieën woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren, herstructurering en particuliere grondexploitaties. In de tabel hiernaast is zichtbaar wat het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is van de 'In exploitatie genomen gronden'.

In de bijlage is per complex een berekening opgenomen van het exploitatieresultaat. Daarin zijn de reeds gemaakte kosten en opbrengsten per 1-1-2017 opgenomen en wordt daarbij inzicht gegeven in de nog te maken kosten en opbrengsten per kosten- respectievelijk opbrengstensoort per jaar.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde	Nog te realiseren		Exploitatieresultaat		eind
	per 1-1-2017	kosten	opbrengsten	Startwaarde	+ / -	jaar
Woningbouw						
67 Oude Mars	€ 4.885.393	€ 9.050.543	€ 24.814.084	€ 7.177.139-	winst	2037
119 Kraanbolwerk	€ 3.217.621-	€ 6.099.607	€ 2.552.834	€ 298.123	verlies	2021
129 Bagijnweide	€ 316.174-	€ 85.518	€ -	€ 226.133-	winst	2017
133 Stinspoort	€ 990.896	€ 682.196	€ 2.063.518	€ 367.907-	winst	2019
19/197 Stadshagen I en II	€ 15.611.964	€ 71.079.057	€ 87.591.876	€ 753.795-	winst	2025
283 Langenholterweg	€ 358.512	€ 658.277	€ 1.009.654	€ 6.858	verlies	2018
337 Krassekarnen	€ 123.906	€ 618.271	€ 1.624.393	€ 847.958-	winst	2018
Subtotaal woningbouw	€ 18.436.876	€ 88.273.469	€ 106.710.345	€ 9.067.952-	winst	
Bedrijventerreinen en kantoren						
11 Marslanden Zuid	€ 501.248-	€ 571.768	€ 1.054.782	€ 909.305-	winst	2020
21 Hessenpoort	€ 48.886.614	€ 30.087.546	€ 200.742.707	€ 71.339.570-	winst	2043
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 48.385.366	€ 30.659.314	€ 201.797.488	€ 72.248.875-	winst	
Herstructurering						
701 Kamperpoort	€ 1.807.912-	€ 6.059.703	€ 3.533.044	€ 638.227	verlies	2022
269 Vrolijkheid (Herstructurering)	€ 1.585.811	€ 58.660-	€ 2.017.257	€ 480.497-	winst	2017
313 Geert Grootestraat	€ 1.021.552-	€ 947.805	€ -	€ 70.884-	winst	2018
335 Wipstrikerallee	€ 83.202-	€ 130.559	€ 234.961	€ 180.319-	winst	2018
285 van Pallandtmarke	€ -	€ -	€ -	€ -	neutraal	2017
Subtotaal herstructurering	€ 1.326.856-	€ 7.079.407	€ 5.785.261	€ 93.472-	winst	
Particuliere grondexploitaties						
247 Campus Windesheim	€ 674.358-	€ 909.738	€ 453.500	€ 205.540- ²	winst	2019
Subtotaal part. grondexploitaties	€ 674.358-	€ 909.738	€ 453.500	€ 205.540-	winst	
Totaal	€ 64.821.028	€ 126.921.927	€ 327.692.608	€ 81.615.839-	winst	

Kernpunten:

- Het verwachte voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is op startwaarde € 81,6 mln. positief.
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 82,5 mln.
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 0,9 mln.
- Voor de grondexploitaties met een verwacht verlies wordt een voorziening getroffen van in totaal € 0,9 mln.

Berekening startwaarde: "vertalen" van de waarde van het toekomstig exploitatieresultaat naar "wat het per 01-01-2017 waard is".

3.2.4 Binnenkort af te sluiten complexen

In de tabel hiernaast staan alle complexen die binnen afzienbare tijd kunnen worden afgesloten. Op Oosterenk / Watersteeg (opgenomen onder complex NUTVW) is een contract voor een tijdelijke parkeerinvulling gesloten op de uitgeefbare gronden voor een periode van 10 jaar. Tegenover de huurinkomsten staan ook kosten voor het bouw- en woonrijpmaken. Het resultaat wordt bij de administratieve afsluiting ten gunste of ten laste van de reserve Vastgoed gebracht.

Binnenkort af te sluiten complexen	boekwaarde per 1-1-2017	Nog te realiseren		Exploitatieresultaat		eind jaar
		kosten	opbrengsten	Startwaarde	+ / -	
59 Noordereiland	€ 285.563-	€ 274.554	€ 281.732	€ 287.001-	winst	2017
123 Forelkolk	€ 184.468	€ 163.073	€ 412.694	€ 63.875-	winst	2017
504 Complex NUTVW	€ 672.934-	€ 884.893	€ 662.954	€ 322.170-	winst	2026
Totaal af te sluiten complexen	€ 774.029-	€ 1.322.520	€ 1.357.380	€ 673.047-	winst	

Kernpunten:

1. Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 0,7 mln positief.
2. Voor de nog uit te voeren werkzaamheden (NUTVW) in een aantal projecten die de afgelopen jaren zijn afgesloten is een complex geopend. De kosten van deze werkzaamheden leiden tot een complex met een verwachte winst van € 0,3 mln.
3. Tussentijdse winstname bij de projecten Noordereiland en Rood voor Rood (totaal € 626.000 ten gunste van het jaarresultaat) beïnvloeden het resultaat.
4. Het verwachte positieve resultaat (prognose) daalt van € 1.374.000 naar € 673.000, zie hiervoor punt 3.

3.2.5 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)

Bij het besluit van de nota van uitgangspunten 2017 zijn de projecten Prinsenpoort en Kanonsteeg / Derde Bredehoek komen te vervallen. Er zijn verder geen toekomstige exploitaties opgenomen.

Kernpunten:

1. Per 01-01-2017 is het resultaat van alle voorbereidingskredieten nihil.
2. Beide complexen zijn afgesloten. De boekwaarde van Kanonsteeg / Derde Bredehoek is ten laste van het jaarresultaat gebracht. De restwerkzaamheden van Prinsenpoort zijn in het complex NUTVW opgenomen.

3.2.6 Resumé financieel overzicht complexen

Paragraaf 3.2 wordt afgesloten met een samenvattend financieel overzicht van de complexen. Zoals weergegeven in de tabel hiernaast is het totaalresultaat van de complexen ten opzichte van de MPV 2016 met € 48,9 mln. gestegen tot een bedrag van € 82,3 mln. De grootste oorzaak zitten in de complexen Oude Mars, Stadshagen en Hessenpoort.

Resumé	Exploitatieresultaat per 1-1-2017			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2017	MPV 2016	verschil	
In exploitatie genomen gronden	81.600.000-	32.200.000-	49.400.000-	gunstiger
Binnenkort af te sluiten complexen	700.000-	1.400.000-	700.000	ongunstiger
Toekomstige exploitaties	-	200.000	200.000-	gunstiger
Totaal	82.300.000-	33.400.000-	48.900.000-	gunstiger

Indien we, na het herzien van alle grondexploitaties, de parameters van de vorige MPV (MPV 2016) fictief in de berekening opnemen, dat zal het resultaat met € 26,5 mln. naar beneden worden gecorrigeerd. Dit betekent concreet dat het aanpassen van de parameters, zoals vastgesteld in de nota van uitgangspunten een voordelig effect heeft van € 26,5 mln in de grondexploitaties. Dit is een resultaat op termijn en dit heeft met name te maken met de rente c.q. disconteringsvoet die wettelijk moet worden gehanteerd.

In paragraaf 3.3 worden de verschillen verder verklaard, waarbij ingegaan wordt op de individuele grondexploitaties.

3.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2016 en de MPV 2017. De parameters en programmatische aanpassingen zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2017 zijn doorvertaald naar de complexen.

In paragraaf 3.3.1 tot en met 3.3.5 worden de verschillen per project verklaard.

Kernpunten:

1. Voor een aantal projecten geldt dat de fundamentele wijzigingen tussentijds met de raad gedeeld zijn. Dat geldt onder andere voor het project Stadshagen en Noordereiland.
2. Bij de herziening in het kader van de MPV 2017 zijn voorafgaand voor alle projecten een aantal uitgangspunten vastgesteld, zijnde grondprijzen, programma's en parameters (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging).
3. De nieuwe BBV richtlijnen zijn in de complexen doorgevoerd.
4. De afdracht aan de reserve Stadsuitleg is per 1-1-2016 komen te vervallen.
5. De afdracht aan het fonds kunst 1% vervalt per 1-1-2016. Maatwerk binnen het project is nog wel mogelijk.

3.3.1 Analyse resultaten woningbouw

Oude Mars

Het voordelige exploitatieresultaat van Oude Mars is verbeterd met € 3,5 mln. tot € 7,2 mln. per 1-1-2017. Deze verbetering is met name te danken aan de aanpassing van de parameters rente en inflatie van circa € 3,0 mln., het verhogen van de opbrengsten van gronden van € 0,2 mln., het vervallen van het fonds stadsuitleg met € 0,5 mln. en vermindering van de civieltechnische werken met € 0,2 mln. De verwachting is dat de V&T kosten gaan stijgen met € 0,3 mln.

Kraanbolwerk

Ten opzichte van 2016 laat Kraanbolwerk een minder negatief resultaat zien van € 0,84 mln. en sluit nog het een gering tekort van op € 0,30 mln.

Het verschil wordt met name veroorzaakt doordat de bodemsanering met circa € 0,5 mln. meeviel en dat het project in aanmerking komt voor subsidie IJssel Vecht Delta van € 0,3 mln.

Bagijneweide

Het resultaat is € 0,24 mln. gunstiger. Het resultaat verbeterd van € 0,014 mln. negatief tot € 0,226 mln. positief, waardoor er geen voorziening meer noodzakelijk is. De verbetering komt bijna geheel voor rekening van de lagere kosten voor het woonrijpmaken als gevolg van lagere inschrijvingen en vervallen van stelposten. Daarnaast dalen de kosten van voorbereiding.

In exploitatie genomen gronden	Exploitatieresultaat per 1-1-2017			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
	MPV 2017	MPV 2016	Vershil	
Woningbouw				
67 Oude Mars	7.177.139-	3.649.836-	3.527.303-	gunstiger
119 Kraanbolwerk	298.123	1.140.660	842.537-	gunstiger
129 Bagijneweide	226.133-	13.908	240.041-	gunstiger
133 Stinspoort	367.907-	354.236-	13.671-	gunstiger
19/197 Stadshagen I en II	753.795-	7.591.644	8.345.439-	gunstiger
281 Dorpsvisie Wythmen	0-	295.654	295.655-	gunstiger
283 Langenholteweg	6.858	6.066	792	ongunstiger
337 Krasseknaar	847.958-	-	847.958-	gunstiger
Subtotaal	9.067.952-	5.043.860	14.111.812-	gunstiger

Stinspoort

Het eindresultaat in de MPV 2017 is € 0,37 mln. voordelig. Het resultaat is ten opzichte van de MPV 2016 iets gestegen.

Vnl. oorzaak hiervan: eerdere verkoop van een kavel hetgeen leidde tot lagere rentelasten en iets lagere inzet/uren medewerkers.

Het bedrijfsverzamelgebouw aan de Voorsterweg gaat niet meer ontwikkeld worden en de 4 woon-werkkavels die ernaast liggen zijn ook niet verkocht.

Voor deze locatie is een aantal scenario's uitgewerkt en worden in het eerste halfjaar aan het bestuur voorgelegd.

Per begin 2017 resteren er voor de periode tot en met 2019 nog 9 kavels, plus een kavel voor het bedrijfsverzamelgebouw dat herontwikkeld gaat worden.

Stadshagen

Het resultaat is met € 8,4 mln. verbeterd, van € 7,6 mln. negatief naar € 0,8 mln. positief. Hierdoor is er geen voorziening meer noodzakelijk.

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken vallen ten opzichte van de ramingen mee. Door de aantrekkende vastgoedmarkt verbetert de afzet en worden hogere grondprijzen gerealiseerd. De renteparameter is verlaagd ten opzichte van 2016 dat leidt, in combinatie met de versnelling van de productie, tot aanzienlijk lagere financieringskosten. De kosten van het bouw- en woonrijpmaken dalen met circa € 2,8 mln. doordat minder werkzaamheden noodzakelijk bleken dan in de ramingen waren voorzien, er zijn voordelige inschrijvingen en er heeft een verlaging van een aantal stelposten plaatsgevonden. Daarnaast dalen de ramingen voor OZB, onvoorzien en aanbestedingsvoordelen met € 1,1 mln. De ramingen stijgen echter voor de plankosten, de bijdrage voor het nationaal landschap, de herprofilering van de Oude Wetering en het exploitatieresultaat deelgebied De Tippe met € 1,5 mln. Door de aantrekkende markt stijgen de verwachte grondopbrengsten met € 2,0 mln. De aangepaste parameters in combinatie met de versnelling leiden tot een positief effect van € 4,0 mln. De belangrijkste verbetering wordt veroorzaakt door de rente, met een voordeel van € 1,9 mln. De visie voor het deelgebied Breezicht is vastgesteld. In de loop van 2017 wordt Breezicht inclusief een grondexploitatie aan de gemeenteraad aangeboden. De belangstelling voor de gronden Scholtensteeg neemt toe, maar leidt vooralsnog niet tot transacties.

Dorpsplan Wythmen

De grondexploitatie is afgeloten en de boekwaarde is ten laste van het jaarresultaat van vastgoed gebracht. Het vervolg zal plaatsvinden middels een kredietvoorstel, gebaseerd op private ontwikkeling waar een anterieure overeenkomst wordt aangegaan.

3.3.2 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

Marslanden Zuid

Het voordelige exploitatieresultaat van het project Marslanden Zuid is met € 0,9 mln. nagenoeg gelijk met vorig jaar. Er hebben zich geen belangrijke wijzigingen voorgedaan.

In exploitatie genomen gronden		Exploitatieresultaat per 1-1-2017			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
		MPV 2017	MPV 2016	Vershil	
Bedrijventerreinen en kantoren					
11	Marslanden Zuid	909.305-	842.755-	66.550-	gunstiger
21	Hessenpoort	71.339.570-	36.535.701-	34.803.869-	gunstiger
Subtotaal bedrijven en kantoren		72.248.875-	37.378.458-	34.870.417-	gunstiger

Hessenpoort

Het eindresultaat is € 71,3 mln. positief. Het resultaat is met € 34,8 mln. verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Als gevolg van de toenemende marktvraag is de fasering van uitgifte van kavels aangepast. De gerealiseerde uitgifte in 2016 en de verwachte uitgifte in 2017 zorgen dat de looptijd van de exploitatie met twee jaar is verkort tot 2043.

De aanpassing van de parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging in combinatie met de wijzigingen in de kosten, opbrengsten en fasering is de belangrijkste oorzaak voor de verbetering van het resultaat. De totale rentelast is afgenomen met € 4,7 mln. en de geraamde kosten- en opbrengstenstijging heeft een positief effect van € 9,1 mln.

Als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving BBV is de bijdrage stadsuitleg á € 3,4 mln. komen te vervallen. De raming voor bouw- en woonrijpmaken is geactualiseerd en de kosten zijn met € 1,7 mln. afgenomen. Deze afname wordt veroorzaakt doordat een werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd maar in de raming nog waren voorzien en een aantal kostenposten zijn aangepast naar huidige inzichten. Door de afname van de kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn ook de geraamde kosten voor onvoorzien en aanbestedingsvoordelen 0,4 mln. lager geraamd. De kosten voor plankosten en OZB zijn met 0,4 mln. gestegen.

3.3.3 Analyse resultaten herstructurering

Kamperpoort

De geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort bestaat enerzijds uit de grondexploitatie Katwolderplein en anderzijds uit de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort-Midden (bestaande uit diverse deelcomplexen). In de MPV wordt alleen de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort gepresenteerd. Het exploitatieresultaat is nagenoeg gelijk met vorig jaar. De actualisatie van de grondexploitatie is in voorbereiding en zal, conform de aankondiging in de Nota van Uitgangspunten 2017, medio 2017 ter vaststelling worden aangeboden. Het resultaat van dit project zal naar verwachting een positieve wending krijgen.

In exploitatie genomen gronden		Exploitatieresultaat per 1-1-2017			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
		MPV 2017	MPV 2016	Verschil	
Herstructurering					
701	Kamperpoort	638.227	602.512	35.715	ongunstiger
269	Vrolijkheid (Herstructurering)	480.497-	162.913-	317.584-	gunstiger
313	Geert Groottestraat	70.884-	1-	70.883-	gunstiger
335	Wipstrikkerallee	180.319-	50.940-	129.380-	gunstiger
Subtotaal herstructurering		93.472-	388.659	482.132-	gunstiger

Vrolijkheid

De herinrichting van het openbaar gebied is, op het bouwrijp maken van de laatste kavel na, volledig opgeleverd. De nog uit te geven kavels zijn voornamelijk voor wat betreft de fasering opgenomen voor 2017, dit in verband met aanvullende (contract) afspraken met de ontwikkelende partij over afname van de grond. Het totale resultaat neemt toe met € 0,3 mln.. De afronding zal exploitatie technisch in 2017 plaatsvinden nadat de feitelijke grondafname is gerealiseerd. Het risicoprofiel blijft gehandhaafd, aangezien er op dit onderdeel geen mutaties hebben plaatsgevonden.

Wipstrikkerallee

Het resultaat is € 0,13 mln. gunstiger. Het resultaat verbeterd van € 0,05 mln. positief naar € 0,18 mln. positief. De kosten van het bouw- en woonrijpmaken vallen lager uit door goedkope inkoop van materialen. De stelpost voor aanpassingen van omliggende panden is vervallen. Tevens vallen de plankosten lager uit.

3.3.4 Analyse resultaten particuliere grondexploitaties

Campus Windesheim

Het afgelopen jaar hebben er geen activiteiten plaatsgevonden. Het exploitatieresultaat van het project Campus Windesheim nagenoeg gelijk gebleven. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt circa € 0,21 mln. voordelig.

In exploitatie genomen gronden		Exploitatieresultaat per 1-1-2017			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
		MPV 2017	MPV 2016	Verschil	
Particuliere grondexploitaties					
247	Campus Windesheim	205.540-	214.377-	8.837	ongunstiger
Subtotaal part. grondexploitaties		205.540-	214.377-	8.837	ongunstiger

3.3.5 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Noordereiland

Het resultaat van dit complex neemt af met € 0,18 mln.. De oorzaak hiervan zit in de tussentijdse winstname, conform vigerend beleid, van € 268.000 die in 2016 ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed is gebracht. Verkorting van de looptijd zorgt voor lagere rente inkomsten en de opbrengsten nemen toe met circa € 0,1 mln. i.v.m. een hogere verwachte subsidie in het kader van de sanering. De afrondende acties zijn binnen dit complex opgenomen.

Binnenkort af te sluiten complexen		Exploitatieresultaat per 1-1-2017			Gunstiger, neutraal of ongunstiger
		MPV 2017	MPV 2016	verschil	
59	Noordereiland	287.001-	465.714-	178.713	ongunstiger
123	Forelolkolk	63.875-	46.433-	17.443-	gunstiger
504	Complex NUTVW	322.170-	862.275-	540.105	ongunstiger
Totaal af te sluiten complexen		673.047-	1.374.422-	701.375	ongunstiger

Complex NUTVW

De samengestelde grondexploitatie van de binnenkort af te sluiten projecten is naar beneden bijgesteld met circa € 0,5 mln. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de winstneming van het project Rood voor rood van € 0,36 mln.. Verder zijn de nog te realiseren kosten van Prinsenpoort voor het eerst in dit complex opgenomen. Hierdoor vervalt de getroffen voorziening van € 125.000. Het exploitatieresultaat op startwaarde bedraagt circa € 0,32 mln. voordelig. Door de hierboven genoemde mutaties is het exploitatieresultaat lager dan in 2016, echter hierdoor is een voorziening komen te vervallen (Prinsenpoort van € 125.000) en is er een winstneming geweest van Rood voor rood van € 359.000).

3.3.6 Analyse resultaten toekomstige exploitaties

De complexen Prinsenpoort en Kanonsteeg / Derde Bredehoek komen niet meer terug in deze rapportage. Het complex Prinsenpoort is afgesloten en de restwerkzaamheden zijn ondergebracht in het complex NUTVW. De locatie Kanonsteeg / Derde Bredehoek is inmiddels opgenomen in het project versnellingsactie sociale huurwoningen waarvoor een krediet beschikbaar is gesteld. De boekwaarde (nagenoeg nihil) en de voorziening van € 35.000 is ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed gebracht.

3.4 Financieel resultaat gronden Materiële Vaste Activa (MVA)

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de nota van uitgangspunten de gronden, conform de overgangsregeling van de BBV richtlijn m.b.t. de waardering, aangewezen en gerangschikt onder de materiële vast activa. Het toerekenen van rente en andere kosten is niet meer toegestaan en wordt via de begroting opgevangen.

3.4.1 Verloop boekwaarde MVA-gronden

De gemeente Zwolle rubriceert de gronden onder de materiële vaste activa als investeringen met een economisch nut.

Deze rubriek hebben we vervolgens onderverdeeld in:

- Toekomstige exploitaties
- Strategisch grondbezit
- Te verkopen terreinen en uit te nemen gronden.

In de tabel hiernaast zijn de mutaties weergegeven en is de boekwaarde per 31-12-2016 in de laatste kolom zichtbaar.

Kernpunten:

1. De voorraad gronden is per saldo afgenomen met ca. 88.000 m², het betreft administratieve correctie, aan- en verkoop van enkele gronden.
2. Ingaande 2016 worden er geen kosten meer geactiveerd op de boekwaarde.
3. De hoeveelheid gronden met een stellig voornemen, in totaal 144,1 ha heeft een totale boekwaarde van € 39,0 mln., wat een m² prijs is van € 27,03. Deze gronden worden op termijn in ontwikkeling genomen.
4. Het overige strategisch grondbezit heeft een boekwaarde van € 23,9 mln. Met een totale oppervlakte van 577,7 ha is dit een bedrag van € 4,15 per m²
5. De totale boekwaarde van de voorraad gronden is in 2016 gedaald met € 270.000 door oa de aan- en verkoop van grond;
6. Het in 2016 aangekochte perceel zal in 2017 weer worden verkocht.

Project	Stand per 1-1-2016			Mutaties 2016		Stand per 31-12-2016		
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²
Toekomstige grondexploitaties								
48100021 Toekomstige exploitaties	€ 17.035.561	155.678	€ 109,43	€ 176.379-	13.737	€ 16.859.182	169.415	€ 99,51
rubriek stellig voornemen	€ 22.167.272	1.273.722	€ 17,40	€ 70.963-	2.014-	€ 22.096.308	1.271.708	€ 17,38
Totaal Nnieg-gronden	€ 39.202.833	1.429.400	€ 27,43	€ 247.343-	11.723	€ 38.955.490	1.441.123	€ 27,03

Project	Stand per 1-1-2016			Mutaties 2016		Stand per 31-12-2016		
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²
Strategisch grondbezit								
48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 6.345.296	2.416.809	€ 2,63	€ -	80.868-	€ 6.345.296	2.335.941	€ 2,72
48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 681.406	972.456	€ 0,70	€ 28.862-	19.241-	€ 652.544	953.215	€ 0,68
48100033 Diverse bezittingen	€ 718.832	18.006	€ 39,92	€ -	-	€ 718.832	18.006	€ 39,92
48100037 Strategisch bezit bebouwd	€ 14.730	7.317	€ 2,01	€ -	48	€ 14.730	7.365	€ 2,00
48100038 Dijklanden	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05	€ -	-	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05
48100039 Vechtpoort	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57	€ -	-	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57
48100040 NS Gronden	€ -	167.380	€ -	€ -	16	€ -	167.396	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit	€ 23.963.939	5.867.709	€ 4,08	€ 28.862-	100.045-	€ 23.935.078	5.767.664	€ 4,15
Te verkopen terreinen / uit te nemen								
48100042 Overig	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ -	-	€ 6.996	9.309	€ 0,75
Subtotaal overige bezittingen	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ -	-	€ 6.996	9.309	€ 0,75
Totaal voorraad-gronden	€ 23.970.935	5.877.018	€ 4,08	€ 28.862-	-100.045	€ 23.942.074	5.776.973	€ 4,14

Project	Stand per 1-1-2016			Mutaties 2016		Stand per 31-12-2016		
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²
Totaal gronden	€ 63.173.768	7.306.418	€ 8,65	€ 276.204-	-88.322	€ 62.897.564	7.218.096	€ 8,71

3.4.2 Waardering Voorraad-gronden per 31-12-2016

Op basis van de eerder vastgestelde waarderingsgrondslagen is de waarde van de onroerende zaken afgezet tegen de boekwaarde van de gronden. Voor de gronden/objecten waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt een voorziening getroffen. In 2015 zijn externe taxaties gedaan voor de waarderingsgrondslag van de gronden. Het is de bedoeling om eens per twee jaar deze externe taxaties te doen. Dit betekent dat de waardering van de gronden overeenkomt met die van 2015. Voor de verpachte gronden is op perceelsniveau de waarde bepaald en is er een contractclaim opgenomen. Daarnaast zijn de gronden die intern overgedragen worden naar beheer openbare ruimte op € 0 gewaardeerd. Dit leidt tot een hogere voorziening van circa € 0,2 mln.. De benodigde voorziening is berekend op € 15,4 mln.

Project		Stand per 1-1-2016			Waardering per 31-12-2016		Te treffen voorziening
		boekwaarde	m²	bw per m²	per m²	Totaal	
Toekomstige grondexploitaties							
48100021	Toekomstige exploitaties	€ 17.035.561	155.678	€ 109,43	€ 133,75	€ 22.659.415	€ 3.625.577
	rubriek stellig voornemen	€ 22.167.272	1.273.722	€ 17,40	€ 22,74	€ 28.917.774	€ -
Totaal Nnig-gronden		€ 39.202.833	1.429.400	€ 27,43	€ 35,79	€ 51.577.189	€ 3.625.577
Project		Stand per 1-1-2016			Waardering per 31-12-2016		Te treffen voorziening
		boekwaarde	m²	bw per m²	per m²	Totaal	
Strategisch grondbezit							
48100031	Verpachtingen korter dan 6 jaar	€ 6.345.296	2.416.809	€ 2,63	€ 4,43	€ 10.347.152	€ 1.741.927
48100032	Verpachtingen langer dan 6 jaar	€ 681.406	972.456	€ 0,70	€ 3,49	€ 3.324.726	€ 84.899
48100033	Diverse bezittingen	€ 718.832	18.006	€ 39,92	€ 45,21	€ 813.983	€ 415.271
48100037	Strategisch bezit bebouwd	€ 14.730	7.317	€ 2,01	€ 2,00	€ 14.730	€ -
48100038	Dijklanden	€ 6.462.370	536.226	€ 12,05	€ 6,18	€ 3.316.130	€ 3.259.771
48100039	Vechtpoort	€ 9.741.306	1.749.515	€ 5,57	€ 2,00	€ 3.499.030	€ 6.242.276
48100040	NS Gronden	€ -	167.380	€ -	€ 1,13	€ 188.426	€ -
Subtotaal Strategisch grondbezit		€ 23.963.939	5.867.709	€ 4,08	€ 3,73	€ 21.504.177	€ 11.744.143
Te verkopen terreinen / uit te nemen							
48100042	Overig	€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ 14,08	€ 131.040	€ 6.996
Subtotaal overige bezittingen		€ 6.996	9.309	€ 0,75	€ 14,08	€ 131.040	€ 6.996
Totaal voorraad-gronden		€ 23.970.935	5.877.018	€ 4,08	€ 3,75	€ 21.635.217	€ 11.751.139
Project		Stand per 1-1-2016			Waardering per 31-12-2016		Te treffen voorziening
		boekwaarde	m²	bw per m²	per m²	Totaal	
Totaal gronden		€ 63.173.768	7.306.418	€ 8,65	€ 10,14	€ 73.212.406	€ 15.376.716

3.4.3 Jaarlijks exploitatieresultaat Voorraad-gronden

Voor het beheer van de in voorraad zijnde gronden worden jaarlijks exploitatielasten gemaakt. Daarnaast worden er opbrengsten gegenereerd. De exploitatielasten van de voorraad gronden worden m.i.v. 2016 verantwoord in de algemene middelen.

3.4.4 Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal

Naast de grondexploitaties worden de jaarlijkse exploitatieresultaten van de complexen verhuurde gronden, erfpachten en recht van opstal verrekend met de reserve vastgoed. De verrekeningen zien er als volgt uit:

De uitkomsten 2016 zijn beïnvloed door de volgende effecten, waarbij hiernaast in de tabel het werkelijke resultaat van 2015 en 2016 naast elkaar zijn weergegeven:

Omschrijving	Resultaat 2016	Resultaat 2015
Verhuurde gronden	€ 217.000	€ 136.000
Erfpachten	€ 229.000	€ 200.000
Recht van opstal	€ 13.000 -	€ 44.000 -
Totaal	€ 433.000	€ 292.000

Het jaarresultaat van 2016 is conform de prognose gerealiseerd, zelf nog iets beter. Het resultaat is hoger dan de begroting, echter de opbrengsten zijn conform de begroting gerealiseerd. De kosten laten een neerwaartse beweging zien door de lagere doorbelasting van de rente en door minder bestede uren en lagere externe kosten. Over dit resultaat wordt in de reserve vastgoed verantwoording afgelegd.

4 Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed

4.1 Reserve Vastgoed

De financiële stand van zaken op korte termijn wordt bepaald door de reserve Vastgoed. Dit is de lopende rekening van Vastgoed. De hoogte van de reserve Vastgoed wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Elk jaar wordt op basis van de stand van de reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat overgeheveld kan worden naar de concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de concernreserve.

4.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2016

De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2016 is € 15,0 mln. positief, opgebouwd uit een bedrag van € 13,9 mln. aan vrijval aan voorzieningen en € 1,1 mln. als jaarresultaat. In de tabel hiernaast is zichtbaar wat de mutaties in 2016 op het jaarresultaat zijn geweest.

Kernpunten:

1. Onder de winstafrachten is het verkoopresultaat van € 138.000 van pand en grond aan de Händellaan 241 opgenomen,
2. In verband met de voortgang van de projecten Noordereiland en Raad voor rood heeft er een winstneming kunnen plaatsvinden van in totaal € 627.000.
3. Na de herzieningen op de grondexploitatie, het beoordelen van de mutaties en de waarde op de voorraad gronden en het vrijvallen van de voorziening sprong in de grondprijs wordt er een bedrag toegevoegd van € 13,9 mln.
4. De sloop van het pand aan de Zwartewaterallee 4-6 als claim.
5. Het afsluiten van het complex Wijthmen. De boekwaarde van € 33.000 komt ten laste van het resultaat.
6. Het voorbereidingskrediet Voorsterpoort, zoals vastgesteld in de raad van 27 maart 2014 en 1 juni 2015 is overschreden. De planvorming duurt langer dan verwacht waardoor er ook in 2016 kosten (€ 68.000) zijn gemaakt. In de raad van 23 mei 2016 is kennis genomen van het beëindigen van de onderhandelingen met het CBRE, waarbij de lopende kosten t.l.v. de reserve vastgoed komen.
7. De afdracht van de reservering woningbouw is conform raadsbesluit komen te vervallen en valt terug in de Algemene Concernreserve. Er is weinig aanspraak op gemaakt.

Reserve Vastgoed	Bedrag
Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2016, incl. rentetoevoeging	€ 979.566
Winstafdrachten vanuit grondexploitatie	
Verkoop Handellaan 241	138.200
Vervroegde winstneming Noordereiland	267.743
Vervroegde winstneming Rood voor rood	359.082
jaarresultaat vrijval voorziening vastgoed mpv 2017	13.909.297
Subtotaal winstafrachten	€ 14.674.322
Overig	
resultaat erfpacht	229.056
resultaat verhuurde gronden	216.985
sloop Zwartewaterallee	539.386
Subtotaal overig	€ 985.427
Totaal toevoegingen	€ 15.659.749
Afsluiten grex canonsteeg	716
Afsluiten grex Wythmen fase 1	33.095
Subtotaal bijdragen grondexploitatie	€ 33.811
Overig	
voorbereidingskrediet Voorsterpoort 2016	68.268
afdracht reservering dure woningbouw (conform raadsbesluit, teruggestort naar AD in 2016)	900.000
resultaat recht van opstal	12.551
Subtotaal overig	€ 980.819
Totaal onttrekkingen	€ 1.014.630
Bij: diverse claims	
onderhoud Rietweg	57.066
sloop Zwartewaterallee	539.386
Subtotaal diverse claims	€ 596.452
Saldo per 31 december 2016	€ 15.028.233

4.1.2 Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 jaar

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk toegelicht is, wordt de reserve Vastgoed gevormd door stortingen in en onttrekkingen aan de reserve. De stortingen worden voornamelijk veroorzaakt door de winsten uit complexen.

De winst wordt gestort als het complex afgesloten wordt of als er tussentijds winst genomen kan worden volgens de richtlijnen tussentijdse winstneming (raadsbesluit 13-02-2012).

Voor de aankomende jaren verwachten we enkele projecten af te kunnen sluiten waar een winst op te verwachten is. Zie de tabel hiernaast.

Complex	Resultaat 2016	Jaar afsluiting
Bagijnewijde	€ 226.000	2017
Krasse knarren ²	€ 688.000	2018
Vrolijkheid	€ 480.000	2017
Geert Groottestraat	€ 71.000	2018
Wipstikkerallee	€ 180.000	2018
Noordereiland	€ 287.000	2017
Forelkolk	€ 64.000	2017
Totaal	€ 1.996.000	In 2017 / 2018

Voor het jaar 2019 / 2020 staan het afsluiten van Marslanden (€ 0,9 mln. in 2020) en Stinspoort (€ 0,4 mln. in 2019) in de prognose met een winstverwachting. Verder wordt er uitgegaan van een jaarlijks positief resultaat op de exploitatie van erfpachtsgronden / verhuur van gronden van ongeveer € 0,3 mln.

Verder wordt er een positief resultaat verwacht bij de actualisatie van de uitgangspunten van het complex Kamperpoort, wat medio 2017 ter vaststelling wordt aangeboden. Nu heeft dit complex nog een voorziening van € 638.000 (zie tabel op pagina 29).

² In 2017 zal de inbrengwaarde van de gronden nog worden opgenomen, hier is in het resultaat reeds rekening mee gehouden.

4.2 Voorziening Vastgoed

Volgens de BBV-richtlijnen moet er in ieder geval een voorziening worden getroffen:

- Voor een project of complex waar geen sluitende grondexploitatie mogelijk is;
- Als de boekwaarde van de voorraad gronden de marktwaarde van de gronden overstijgt;

Voor grondprijsontwikkelingen (sprong in de grondprijs) in de toekomst is conform Nota van Uitgangspunten 2013 een voorziening getroffen van in totaal € 5,0 mln. Deze voorziening is, conform het besluit bij de Nota van Uitgangspunten 2017 komen te vervallen. Daarnaast was voor de toekomstige complexen, waarvan naar huidige inzichten bekend is dat deze niet gaan leiden tot een sluitende grondexploitatie een voorziening getroffen. Deze voorziening van € 160.000 is komen te vervallen aangezien de projecten Prinsenpoort en Kanonsteeg / Derde Bredehoek zijn afgesloten. Per 31 december 2016 is er een bedrag aan voorzieningen nodig van € 16,3 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hiernaast weergegeven.

Te treffen voorzieningen		MPV 2017
In exploitatie genomen gronden	€	943.208
Voorziening Nniegg	€	15.376.716
Overige toekomstige exploitaties	€	-
Sprong in de grondprijs	€	-
Nieuw te treffen voorziening	€	16.319.923
Stand per 31-12-2016, incl. rentetoevoeging	€	30.229.220
Storting in reserve Vastgoed	€	13.909.297-

Kernpunten:

1. De voorzieningen voor in exploitatie genomen gronden betreft de grondexploitatie met een tekort. In de tabel hiernaast is aangegeven hoe de verlaging van de voorziening tot een bedrag van € 943.000 is opgebouwd.
2. In paragraaf 3.4.2. is beschreven hoe de € 15,4 mln. aan voorziening is opgebouwd.
3. Aan de bestaande voorziening per 1-1-2016 van € 9,8 mln. wordt over het gedeelte, voor wat betreft de grondexploitatie een rentebedrag van € 0,2 mln. (rentepercentage 2016 is 2,0%) bijgeschreven, wat resulteert in een stand van € 30,2 mln. aan voorziening per 31-12-2016.
4. Per saldo kan er € 13,9 mln. worden gestort in de Algemene Concernreserve.

complexen		voorziening		
met een voorziening		2016	2017	verschil
119	Kraanbolwerk	€ 1.140.660	€ 298.123	€ 842.537-
129	Bagijnweide	€ 13.908	€ -	€ 13.908-
19/197	Stadshagen I en II	€ 7.591.644	€ -	€ 7.591.644-
281	Dorpsvisie Wythmen	€ 295.654	€ -	€ 295.654-
701	Kamperpoort	€ 602.512	€ 638.227	€ 35.715
245	Prinsenpoort	€ 125.624	€ -	€ 125.624-
271	Kanonsteeg / Derde Bredehoek	€ 34.754	€ -	€ 34.754-
283	Langenholterweg	€ 6.066	€ 6.858	€ 792
504	Complex NUTVW		€ -	€ -
Totaal		€ 9.810.821	€ 943.208	€ 8.867.613-

5 Risico's in relatie tot weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook enorme 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 Grondbeleid 2009 – 2013 en de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014. Bovenstaande wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de paragrafen 5.1 en 5.2.

Vereiste weerstandscapaciteit	Bedrag
Economische risico's (totaal)	€ 3.664.583
Correctie risico's Hessenpoort	€ -1.954.780
Projectgebonden risico's:	
Rood 75%	€ 3.047.063
Oranje 50%	€ 3.545.660
Groen 25%	€ 567.125
Correctie risico's Hessenpoort	€ -1.294.553
Totaal	€ 7.575.097

5.1 Risico's

In deze paragraaf worden de risico's toegelicht en onderbouwd. Het gaat om de projectgebonden risico's en de economische risico's. De economische risico's worden door middel van een gevoeligheidsanalyse bepaald. Het beeld van het risicoprofiel, met een totaalbedrag van circa € 7,6 mln., als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit ziet er als volgt uit:

5.1.1 Projectgebonden risico's

Ieder project kent eigen projectgebonden risico's. Die zijn per project bepaald door de projectorganisatie. Het bepalen van deze risico's gebeurt door gebruik te maken van de Handreiking Risicomanagement Projecten en het bijbehorende model risicoscan. We onderscheiden hoge risico's (code rood), middelgrote risico's (code oranje) en lage risico's (code groen).

De scan kent de volgende projectgebonden risico's:

- Financiële risico's
- Technische risico's
- Bestuurlijke en politieke risico's
- Organisatorische risico's
- Ruimtelijke risico's
- Juridische en wettelijke risico's

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 13,4 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 14,3 mln. afgenomen, wat meer dan een halvering is t.o.v. vorig jaar. Vorig jaar waren de ongewogen risico's nog € 27,7 mln.

Risico's	Totaal	Wegingsfactor	Gecorrigeerd totaal
Rood	4.062.750	75%	3.047.063
Oranje	7.091.319	50%	3.545.560
Groen	2.268.500	25%	567.125
Totaal	€ 13.422.569		€ 7.159.847

Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 7,6 mln. (In 2016 was dit nog € 16,5 mln.) Bij de grondexploitatie Hessenpoort, een exploitatie met een positief resultaat, kunnen de projectgebonden gewogen risico's van € 1,3 mln. binnen het projectresultaat opgevangen worden. De mutatie t.o.v. 2016 van € 0,7 mln lager wordt met name veroorzaakt door de afname van het grondprijrisico. Het gewogen risico komt daarmee uit op € 6,3 mln. en is ten opzichte van vorig jaar met € 8,1 mln. afgenomen. In de tabel hiernaast zijn de grootste positieve mutaties in beeld gebracht. De kleinere mutaties in diverse complexen zijn, om de overzichtelijkheid te bewaren, buiten deze tabel gehouden. Hierdoor zit er gering verschil (€ 7.553.947 versus € 7.159.847) in de totaalbedragen van de hiernaast gepresenteerde tabellen.

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
Totaal			€ 7.553.947

Hieronder worden de risico mutaties binnen 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 verkooprisico'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 ofdat 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 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.
- Langeholterweg / Geert Grootestraat: De risico's nemen af met € 360.000 door een versnelde afname van de grond.
- 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.
- 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.

5.1.2 Economische risico's

Op totaalniveau van de grondexploitatie wordt een gevoeligheidsanalyse gemaakt. Hierbij wordt gerekend met 4 variabelen oftewel 4 individuele risico's:

- Vertraging van het programma;
- stijging van de kosten;
- daling van de opbrengsten;
- rentestijging.

Bij de MPV 2016 was het economisch risicobedrag gewaardeerd op € 5,3 mln. - € 2,3 mln (Hessenpoort) € 3,0 mln. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is hiernaast weergegeven. Dit komt neer op een totaal economisch risico van ca. € 3,7 mln. - € 2,0 mln (Hessenpoort) is € 1,7 mln. Het betreft een daling van € 1,3 mln. ten opzichte van vorig jaar. De economische risico's van Hessenpoort zijn niet opgenomen in het complex, maar kunnen worden opgevangen door het projectresultaat.

Economische risico's	Risico	Kans	Gewogen risico bedrag
Planning	1 jaar	50%	€ 568.000
Rente	2017 - 0,2% 2018 - 0,3% 2019 - 0,4% 2020 - 0,4%	25%	€ 122.000
Kostenstijging	0,50%	50%	€ 836.000
Opbrengstenstijging	-0,25%	50%	€ 2.136.000
Correctie Hessenpoort			-/- € 1.955.000
Totaal			€ 1.707.000

De belangrijkste oorzaken hiervan zijn;

- Het nog te investeren bedrag van alle grondexploitatie is met € 44 mln. afgenomen;
- De potentiële opbrengsten zijn in totaal met € 10 mln. verminderd;
- Er zijn (bijna) geen nieuwe projecten toegevoegd, de bestaande projecten nemen in omvang en programma langzaam af;
- De kans dat de planning niet gehaald wordt lager ingeschat (van 75% naar 50%);
- De kans dat de uitgifteprijs niet worden gerealiseerd wordt lager ingeschat (van 75% naar 50%), dit gezien de gerealiseerde cijfers van 2016. Tevens is de prijscorrectie naar beneden bijgesteld (van 0,5% naar 0,25%);
- Dit jaar is voor het eerst de rente als economisch risico opgenomen. De oorzaak hiervoor is de lagere omlagrente (van 3,5% naar 2,1%) in de grondexploitatie, dit in het kader van de aangescherpte BBV richtlijnen is aangepast naar de gemeenlijke omslagrente. In overleg met treasury is genoemd risico ingeschat;
- Bij de grondexploitatie Hessenpoort, een exploitatie met een positief resultaat, worden de risico's, conform raadsbesluit in 2015, binnen het projectresultaat opgevangen.

Kernpunten:

1. Er is gerekend met een vertraging van het programma met 1 jaar. De kans dat deze programmavertraging zich op korte termijn ook voor zal doen wordt geschat op 50%, wat neerkomt op een gewogen risico van € 568.000;
2. Er is gerekend met een stijging van de rente (basis is 2,1%) in de grondexploitaties. Het risico hiervan is een stijging van 0,2% tot 0,4%, waarvan de kans als gering wordt ingeschat. Rekening wordt gehouden met een gewogen risicobedrag van € 122.000;
3. Er is gerekend met een stijging van de kosten met 0,5%. De kans dat deze kostenstijging zich op korte termijn daadwerkelijk ook voor zal doen wordt geschat op redelijk (50%), wat neerkomt op een gewogen risicobedrag van € 836.000
4. Er is gerekend met een daling van de opbrengstenstijging met een gemiddelde van 0,25%. De kans dat deze opbrengstendaling zich ook daadwerkelijk voor zal gaan doen wordt geschat op 50%. Dit komt neer op een gewogen risicobedrag van € 2.136.000 mln;

5.2 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. Daarnaast moet tegenover de risico's die zich voor kunnen doen minimaal 50% dekking aanwezig zijn.

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

Het vastgestelde beleid is terug te vinden in hoofdstuk 5 van de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

5.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door een optelsom van de reserve Vastgoed en het geormerkte geld voor het opvangen van vastgoedrisico's.

De reserve Vastgoed en de weerstandsreserve vastgoedrisico's zijn direct beschikbaar om risico's op te kunnen vangen.

Kernpunten:

1. De *reserve Vastgoed* sluit per 31-12-2016 af met een positief saldo van € 15,0 mln.
2. De *weerstandsreserve vastgoedrisico's* ad. € 12,1 mln. is uitsluitend bedoeld voor de situatie dat financiële risico's die betrekking hebben op lopende grondexploitaties omslaan in harde verliesverwachtingen. De reserve zal dan moeten worden aangesproken om bestaande voorzieningen op de balans voor lopende exploitaties op te hogen dan wel om nieuwe voorzieningen te vormen voor lopende exploitaties. Indien een beroep op de weerstandsreserve ertoe leidt dat de weerstandsreserve op een niveau komt beneden de actueel berekende benodigde omvang moet zorg worden gedragen voor de benodigde aanvulling.
3. De *weerstandsreserve* is niet bedoeld als dekkingsreserve voor berekende tekorten van nieuwe plannen waarvoor nog geen exploitatie is vastgesteld. Het wegwerken van tekorten op nieuwe plannen dient te worden afgewogen als onderdeel van het investeringsprogramma.

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.

Reserve Vastgoed	€
Weerstandsreserve vastgoedrisico's	€ _____ +

Aanwezige weerstandscapaciteit €

Omschrijving	Bedrag
Reserve Vastgoed	15,0 mln.
Weerstandsreserve Vastgoedrisico	12,1 mln.
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	27,1 mln.

5.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit

De vereiste weerstandscapaciteit wordt bepaald aan de hand van een optelsom van de economische risico's en de projectgebonden risico's.

De economische risico's zijn onderverdeeld in risico's als gevolg van wijzigingen in de kosten- en opbrengstenstijging en risico's als gevolg van het niet realiseren van de programma's.

De economische risico's zijn berekend op € 1,7 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 5,9 mln. Het risicoprofiel komt hiermee uit op € 7,6 mln.

Economische risico's	€
Projectgebonden risico's	€ <u> </u> +
Vereiste weerstandscapaciteit	€

Omschrijving	Bedrag
Economische risico's	1.709.803
Projectgebonden risico's	5.865.294
Totaal vereiste weerstandscapaciteit	7.575.097

5.2.3 Weerstandsvermogen

Uiteindelijk kan het weerstandsvermogen van Vastgoed worden berekend door de aanwezige weerstandscapaciteit te delen op de vereiste weerstandscapaciteit.

Conform beleid moet de dekkinggraad minimaal 50% en maximaal 100% zijn. De algemene gedragslijn is dat het niet wenselijk is een weerstandsvermogen te hebben die hoger is dan 100%

De aanwezige weerstandscapaciteit is € 27,1 mln. Hiertegenover staat de vereiste weerstandscapaciteit van € 7,6 mln. Het resultaat van de reserve Vastgoed kan, na verrekening van de voorzieningen, worden opgevangen binnen de aanwezige weerstandscapaciteit. Dit betekent dat bij een maximale dekkinggraad van 100% van de risico's, er een bedrag van € 19,5 mln. incidenteel kan worden afgedragen.

Omschrijving	Bedrag
Weerstandreserve vastgoed (als onderdeel van de Algemene Reserve)	12.063.278
Jaarresultaat reserve na verrekening Voorzieningen	15.028.233
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	27.091.511

$$\frac{\text{Aanwezige weerstandscapaciteit}}{\text{Vereiste weerstandscapaciteit}} = \text{weerstandsvermogen Vastgoed}$$

In cijfers:

$$\frac{\text{Aanwezige weerstandscapaciteit} \quad \text{€ 27.091.511}}{\text{Vereiste weerstandscapaciteit} \quad \text{€ 7.575.097}} = 358 \%$$

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed 2017