

Raadsplein info/debat

Datum 7 december 2015

onderwerp Nota van Uitgangspunten MPV 2016 (21.35 – 22. 30 uur)
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Balk, JWP (Johan) 3362
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWV

Voorgesteld besluit raad

Beslisnota voor de raad

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

Onderwerp Nota van Uitgangspunten MPV 2016
Versienummer 1

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant J. Balk
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / vastgoed
Telefoon 3362
Email j.balk@zwolle.nl

Bijlagen 1. Vertrouwelijke bijlage
2. Nota van Uitgangspunten 2016

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2016 te hanteren als basis voor de MPV 2016 en in te stemmen met:
 - a. De planningen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2;
 - b. Het hanteren van de rekenparameters, zoals opgenomen in hoofdstuk 3;
 - c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 4;
 - d. Voor de gronden die in de NNIEGG staan opgenomen, het stellig voornemen tot ontwikkeling nogmaals uit te spreken, dit conform tabel 8 van hoofdstuk 6;
 - e. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2016.
2. In te stemmen met het afsluiten van de projecten en daarvoor de volgende besluiten te nemen:
 - f. Het project Spoolderwerk (Voorsterpoort) af te sluiten;
 - g. Het resultaat van de sluiting te storten in de nieuw te vormen reserve Voorsterpoort;
 - h. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
3. Grondprijzennota
 - i. Ter informatie kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzennota 2016;
 - j. Kennis te nemen van de analyse m.b.t. de reserve grondprijsontwikkelingen (zie vertrouwelijke bijlage 1)
 - k. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
4. Project Stadshagen
 - l. Ter informatie kennis te nemen van de herziening programma voorzieningen grondexploitatie Stadshagen
 - m. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
5. Kennis te nemen van de aanscherping van de herziening van de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties per 1-1-2016;
6. Kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen;
7. Een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000 t.b.v. de afkoopsom grondwatersanering voormalige ROVA-locatie (Nniegg gronden) en de kosten van de afkoopsom te activeren binnen de Nniegg.

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

8. Voor de (mogelijke) noodzakelijke dekking van het tekort bij de jaarrekening 2015 integraal te kijken naar het gehele vastgoeddossier, dus met inbegrip van de reserve Voorsterpoort;

Inleiding

Jaarlijks wordt, in het kader van de beleidscyclus, omstreeks mei de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) vastgesteld, waarbij inzicht wordt gegeven in de financieel-economische weerslag van het gemeentelijk grondbeleid.

Evenals voorgaande jaren wordt de MPV elk voorjaar, voorafgaande aan de behandeling van de Perspectiefnota, aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voorafgaand aan het opstellen van de “nieuwe” MPV worden de relevante uitgangspunten door het college ter instemming aan de raad voorgelegd. In bijgaande “Nota van Uitgangspunten MPV 2016” worden deze uitgangspunten uiteengezet, waarbij geanticipeerd wordt op de aanscherping van de BBV-verslaggevingsregels voor grondexploitaties en de meest recente signalen binnen de projecten.

Ook de grondprijzennota is een uitgangspunt voor de MPV 2016. Dit jaar is wederom het onderzoek gedaan door twee bureaus en de resultaten zijn geconfronteerd met de interne analyse. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van het college. De nota met het collegebesluit wordt ter informatie separaat ter informatie aan de raad aangeboden.

Er zijn dit jaar enige aanpassingen gedaan aan de parameters, o.a. door de aanscherping van de BBV-regels. Het hanteren van een opbrengstenstijging voor projecten met een looptijd langer dan 10 jaar is niet meer mogelijk. Er is tevens gekeken naar de samenhang en afhankelijkheid van de indexen. Er ligt een duidelijk verband tussen de indexen kostenstijging en aanbestedingsvoordelen en de opbrengststijging met de reserve grondprijsontwikkelingen. Er is extern onderzoek gedaan naar het vastgoedprogramma voorzieningen in Stadshagen, dit in verband met vraaguitval. Voor Hessenpoort is onderzoek gedaan naar zowel de behoefte als de prijsvorming. Deze onderzoeken zijn opgepakt naar aanleiding van de raadsbesluiten 1 e en f uit de vorige Nota van Uitgangspunten 2015.

Met deze nota anticiperen we reeds op de uitkomsten van de onderzoeken die via het projectdossier onder de aandacht en ter kennisname worden geagendeerd, dit om een zo compleet mogelijk beeld te schetsen. Tevens zijn de gronden in Voorsterpoort en Stadshagen getaxeerd en zijn de uitkomsten in de resultaten verwerkt.

Beoogd effect

Het vaststellen van de uitgangspunten voor de MPV 2016 zodat dit als basis kan gelden voor het opstellen van de MPV 2016. Tevens is er een integrale doorkijk gemaakt van het verwachte bedrijfsresultaat van vastgoed over het jaar 2015.

Argumenten

1.a De uitgangspunten geven het kader waarbinnen de MPV 2016 wordt opgesteld

De vastgoedagenda's zijn bijgesteld aan de hand van de recente onderzoeken, beleidsuitgangspunten en conform het voorzichtigheidsprincipe bij grondexploitaties. Deze programma's zijn normaliter financieel-economisch en markttechnisch afzetbaar.

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

1.a Onderzoek voorzieningen Stadshagen afgerond

Voor de voorzieningen is er, door gewijzigde marktomstandigheden, vraaguitvaluitval en nauwere samenwerkingsvormen een nieuwe (externe) onderbouwing gemaakt voor de (commerciële) voorzieningen, die is opgenomen in de plannings genoemd onder besluit 1a. Zie hiervoor de beslisnota herziening programma voorzieningen grondexploitatie Stadshagen, die gelijktijdig ter besluitvorming wordt voorgelegd.

1.a Onderzoek voorzieningen Bedrijventerreinen afgerond

Het onderzoek voor het programma Bedrijventerreinen komt tot de conclusie dat de gehanteerde vierkante meter uitgifte per jaar in overeenstemming zijn met de gemeentelijk gehanteerde uitgifteprognose. Het project Hessenpoort zal zelfstandig de analyse van het rapport bij de herziening van de grondexploitatie betrekken.

1.b De parameters voor de indexen zijn aan verandering onderhevig

De parameters zijn in afstemming met vigerende benchmarks, het EIB¹ en interne analyses. Een van de wijzingen waarop vanuit de BBV richtlijnen op wordt geanticipeerd is de richttermijn van grondexploitatie van tien jaar. Na deze periode mag geen indexering worden toegepast op de nog te realiseren opbrengsten (dus na het tiende jaar).

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

Tabel 1: te hanteren rekenparameters MPV 2016

Voor de rentetoerekening naar grondexploitatie en de te hanteren disconteringsvoet geldt overigens ook een aanscherping, als verplicht onderdeel van de jaarrekening. De rente die wordt toegerekend aan grondexploitatie moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen (gemiddelde rente van de leningenportefeuille). De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld aan de toegerekende rentevoet. Hier zal op worden geanticipeerd.

1.d Strategische gronden moeten voldoen aan de kwalificatie binnen de BBV regels

Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) per 1-1-2016. Zolang gronden nog niet gekwalificeerd zijn als bouwgrond in exploitatie (BIE) worden ze gerangschikt onder de vaste materiële activa (MVA) als “strategische gronden”. Het toerekenen van rente en andere kosten is dan niet meer toegestaan en zal via het jaarresultaat moeten worden opgevangen. Er is een overgangsbepaling opgenomen met een looptijd van 4 jaar. Voor 31 december 2019 zal er een toets moeten plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de dan geldende bestemming, de boekwaarde hiermee te confronteren en zo nodig bij te stellen (af te waarderen). Deze aanscherping gaan we in relatie brengen met de omgevingsvisie die in voorbereiding is en kan ons helpen om

¹ Economisch instituut voor de bouw

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

scenario's te bepalen, risicoprofielen op te stellen en de gewenste strategie te bepalen, dit met het oog op toekomstige te nemen beslissingen.

De huidige uitgangspunten genoemd onder 1 b en d zijn aangescherpt in verband met de op handen zijnde aanscherping van de BBV verslaggevingsregels per 1-1-2016.

2.f Door het project Spoolderwerk af te sluiten wordt het overzichtelijker

Voor meerdere jaren is de ontwikkeling van kantoren en retail beoogd. De locatie is niet in eigendom van de gemeente. Sinds 2011 en in de nabije toekomst is er geen zicht op een daadwerkelijke ontwikkeling in het gebied. Bij nieuwe (private) ontwikkelingen zal er een zelfstandig proces voor worden gevolgd en ter besluitvorming worden voorgelegd. Voorgesteld wordt om het project af te sluiten en, conform raadsbesluit van 9 februari 2011, het voordelige resultaat van € 5,7 mln. te storten in de nog te vormen reserve Voorsterpoort.

3.j De grondprijzennota geeft voor de marktpartijen de grondprijzen weer voor het komende jaar.

Jaarlijks worden de grondprijzen herzien naar aanleiding van de markontwikkelingen. De grondprijzennota wordt gelijktijdig met deze nota ter informatie aangeboden aan de raad.

3.k Reserve grondprijzen.

Vorig jaar is er een bestemmingsreserve grondprijsontwikkelingen gevormd van € 5,0 miljoen. Aannemelijk is dat, indien de economie aan gaat trekken, de grondprijzen zullen stijgen. Echter de verwachting is dat dit niet zo snel zal gebeuren als nu in de exploitatie is opgenomen. Jaarlijks laten we zowel intern als extern onderzoek doen naar de grondprijsontwikkelingen. Voor woningbouw geldt in het gehele segment dat we betere resultaten zien en de Zwolse makelaars zijn voorzichtig optimistisch over de woningmarkontwikkelingen. De gevoeligheidsanalyse uit de externe rapporten geven aan dat, na analyse, de reserve nog steeds noodzakelijk is. Wel zien we duidelijk een opwaartse beweging, wat betekent dat de markt aantrekt. Voorgesteld wordt om de bestemmingsreserve grondprijsontwikkelingen van € 5,0 miljoen te handhaven. Deze reserve kan worden ingezet om de effecten op lange termijn van de grondprijsontwikkelingen op te vangen.

3. Om woningbouw te stimuleren zijn een tweetal maatregelen financieel beschikbaar.

In de MPV 2016 is er financiële ruimte aanwezig om te kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de markt. Hiervoor is in totaal een bedrag van ca. € 1,8 miljoen beschikbaar.

Onderdeel hiervan is de maatregel voor het stimuleren van beleggershuurwoningen, welke is opgenomen in het project Stadshagen, en maakt daar als zodanig ook financieel onderdeel vanuit. De stimuleringsmaatregel woningbouw zal ingezet worden om projecten, daar waar nodig, een duwtje in de rug te geven. Dit budget staat in de reserve Vastgoed geparkeerd. Geconstateerd wordt dat er de aankomende jaren in het groen stedelijk gebied wellicht stimuleringen noodzakelijk zijn om de gewenste gemixte wijk met behoud van bouwtempo te kunnen realiseren. Het voorstel is dan ook om het beschikbare budget in te blijven zetten, b.v. als aanjager voor het gebiedsgericht ontwikkelen en/of voor de ontwikkelingsbevordering van gemixte wijken.

5 en 6. Doorkijk naar de consequenties van de BBV regelgeving en de Wet Vpb blijven monitoren.

De afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties worden aangescherpt. De voorgenomen wijzigingen moeten in de (aangescherpte) BBV gaan gelden per 1 januari 2016,

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

echter op dit moment is het nog niet officieel als wet in werking getreden. Ook de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen doet vanaf 1 januari 2016 zijn intrede. Op 6 november is de handreiking gepubliceerd en op korte termijn worden de eerste analyses gemaakt m.b.t. de mogelijke consequenties.

7. Krediet grondwatersanering voormalige ROVA locatie noodzakelijk om werkzaamheden uit te voeren.

In verband met de samenloop van een toekomstige ontwikkeling (zoektocht naar functioneel saneren) is ook het kalenderjaar 2015 gebruikt om te zoeken naar een saneringsoplossing. De toekomstige ontwikkeling wordt in 2015 niet afgerond, hetgeen noodzaakt om de wijze van sanering op grond van de Wet Bodembescherming in 2015 formeel goedgekeurd te krijgen. Dit wordt mogelijk door de aanpak van de grond te koppelen aan het moment van daadwerkelijk ontwikkelen en de grondwaterverontreiniging nog dit jaar onder te brengen in het Gebiedsbeheerplan Zwolle Centraal. De afkoopsom hiervoor bedraagt € 150.000. Het krediet van € 150.000 komt ten laste van de Nniegg en wordt geactiveerd.

Risico's

In de nota van uitgangspunten zijn variabelen opgesteld om te hanteren voor de berekening van de economische risico's. Deze zullen, samen met de projectgebonden risico's, conform het vastgestelde beleid risicomangement en weerstandsvermogen, worden gebruikt bij de MPV 2016 en zullen leiden tot het weerstandsvermogen Vastgoed.

Financiën

Na het besluit m.b.t. de begroting 2016 is er € 17,4 mln. (MPV 2015 11,2 mln. + begroting 2016 6,2 mln.) als weerstandscapaciteit voor vastgoed beschikbaar. De nota van uitgangspunten resulteert in een voorlopig verwacht nadelig jaarresultaat bij de MPV 2016 van € 10,8 mln.

Dat betekent dat de stand van de reserve vastgoed € 6,6 miljoen is (weerstandscapaciteit – jaarresultaat). Het totaal gewogen risicobedrag (economisch en projectgebonden risico's) is berekend op € 21,8 mln.. Om aan de minimale dekking van de weerstandscapaciteit (50% van de gewogen risico's) te kunnen voldoen is een noodzakelijk weerstandsvermogen benodigd van € 10,9 mln.. Wat inhoudt dat het dekkingspercentage 30% is (ondergrens dekkingsgraad moet zijn 50%).

Het definitieve resultaat van de nota van uitgangspunten zal in de MPV 2016 tot uiting komen. Het dan berekende resultaat maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2015. Een eventueel nadelig resultaat op de MPV wordt verrekend met de weerstandsreserve vastgoed (onderdeel van de algemene concernreserve), vervolgens wordt bij de jaarrekening de benodigde weerstandscapaciteit voor vastgoed bepaald en zal worden beoordeeld of de weerstandsreserve vastgoed toereikend is of moet worden aangevuld.

Indien bij de besluitvorming over de jaarrekening blijkt dat de dekkingsgraad van de weerstandscapaciteit voor vastgoed onder de 50% blijft dan dient er een herstelplan te worden opgesteld hoe binnen een jaar aan de minimale weerstandscapaciteit te kunnen voldoen.

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

Vervolg

Na het raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten 2016 worden alle projecten herzien met een geactualiseerde grondexploitatie. Daarbij worden ook de consequenties en nadere duiding van de lopende en toekomstige ontwikkelingen op Voorsterpoort betrokken. Dit betreft Nniegg gronden die in het Ontwikkeldkader Voorsterpoort passen. Op basis hiervan wordt de MPV 2016 opgesteld en zal deze na besluitvorming door het college ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar met uitzondering van de vertrouwelijk bijlage 1. Op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet met een beroep op de economische en financieel belang van de gemeente wordt geheimhouding opgelegd t.a.v. Bijlage 1.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester

Mw. R.E. Riemersma MCM, secretaris

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

Besluit

Jaargang 2016
Nummer
Onderwerp Nota van Uitgangspunten MPV 2016

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. @@ november 2016

besluit:

1. De voorgelegde Nota van Uitgangspunten MPV 2016 te hanteren als basis voor de MPV 2016 en in te stemmen met:
 - a. De planningen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2;
 - b. Het hanteren van de rekenparameters, zoals opgenomen in hoofdstuk 3;
 - c. De variabelen voor het berekenen van de economische risico's, zoals opgenomen in hoofdstuk 4;
 - d. Voor de gronden die in de NNIEGG staan opgenomen, het stellig voornemen tot ontwikkeling nogmaals uit te spreken, dit conform tabel 8 van hoofdstuk 6;
 - e. De financiële consequenties hiervan te verwerken in de MPV 2016.
2. In te stemmen met het afsluiten van de projecten en daarvoor de volgende besluiten te nemen:
 - f. Het project Spolderwerk (Voorsterpoort) af te sluiten;
 - g. Het resultaat van de sluiting te storten in de nieuw te vormen reserve Voorsterpoort;
 - h. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
3. Grondprijzennota
 - i. Ter informatie kennis te nemen van de door het college vastgestelde grondprijzennota 2016;
 - j. Kennis te nemen van de analyse m.b.t. de reserve grondprijsontwikkelingen (zie vertrouwelijke bijlage 1)
 - k. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
4. Project Stadshagen
 - l. Ter informatie kennis te nemen van de herziening programma voorzieningen grondexploitatie Stadshagen
 - m. De financiële consequentie hiervan te verwerken in de MPV 2016.
5. Kennis te nemen van de aanscherping van de herziening van de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties per 1-1-2016;
6. Kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen;

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk OW JB 2015.11.05.1

7. Een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000 t.b.v. de afkoopsom grondwatersanering voormalige ROVA-locatie (Nniegg gronden) en de kosten van de afkoopsom te activeren binnen de Nniegg.
8. Voor de (mogelijke) noodzakelijke dekking van het tekort bij de jaarrekening 2015 integraal te kijken naar het gehele vastgoed dossier, dus met inbegrip van de reserve Voorsterpoort;

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Nota van Uitgangspunten MPV 2016 (21.35 – 22. 30 uur)

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-11-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 december 2015,

de voorzitter,

de griffier,