

Beslisnota voor de raad

Datum 03 april 2020

Openbaar

Onderwerp Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2020
Versienummer 1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant C. van Steenwijk
Afdeling Vastgoed
Telefoon (06) 14 3939 717
Email C.van.Steenwijk@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.5 We ondersteunen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad door middel van actief of faciliterend grondbeleid
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van
Bijlagen 1. MPV 2020

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Vervroegd winst te nemen binnen de complexen voor een totaalbedrag ad € 14.551.117 en ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
2. De voorziening Vastgoed te verlagen met een bedrag van € 403.338;
3. De gepresenteerde grondexploitaties vast te stellen en de budgetten voor de 1^e jaarschijf;
4. Een risicobedrag op te nemen voor de economische risico's ad € 4.800.000 en voor de projectgebonden risico's ad € 9.745.000, in totaal € 14.545.000;
5. Conform de nieuwe notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van juli 2019 de aanpassingen ten aanzien van tussentijdse winstnemingen binnen grondexploitaties te verwerken binnen de MPV 2020;
6. Het complex Marslanden zuid en Noordereiland af te sluiten en het positief saldo ad € 89.069 ten gunste van het jaarresultaat van vastgoed te brengen;
7. Kennis te nemen van de uit name uit de Reserve Voorsterpoort, op basis van het raadsbesluit nr. 9 van 14 oktober 2019 ad € 2.092.331 ter afdekking van het negatieve resultaat van de grondexploitatie Voorsterpoort-retail;
8. Het voordeel binnen de Reserve Vastgoed ad € 596.233 als gevolg van vrijvallende kosten binnen het complex Beers Stork locatie te storten in de reserve Voorsterpoort;
9. Op basis van bovenstaande beslispunten in te stemmen met de MPV 2020 en het financiële jaarresultaat van Vastgoed per 31 december 2019 ad € 17.320.755 voordelig conform het huidige beleid te storten naar de Algemene Concernreserve;
10. In samenhang met de uitkomsten van de jaarrekening, de eerste Berap 2020 het vereiste weerstandsvermogen van Vastgoed vaststellen op € 14.545.000;
11. Kennis te nemen van de reeds lopende langjarige grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars en deze, met de kennis van de huidige geprognosticeerde resultaten, als zodanig te handhaven;
12. Kennis te nemen van de lopende (vastgoed)ontwikkelingen.

Datum 03 april 2020

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De MPV 2020 staat er goed voor. De resultaten van de in uitvoering zijnde grondexploitaties nemen gestaag toe, het afdragen van tussentijdse winst is boven verwachting en het herstel van de vastgoedportefeuille neemt voor het vierde jaar op rij toe. Het herstel, ingezet in 2016, zet zich verder door en de kansen om de geprognoseerde resultaten ook daadwerkelijk te realiseren zijn nog steeds goed en beheersbaar. Er zit echter veel spanning op de Zwolse vastgoedmarkt. Zo is er een sterke behoefte aan (betaalbare) woningbouw en zijn de ambities om het gebied van duurzaamheid fors, zeker in relatie tot nog te maken keuzes en de financiering ervan. In combinatie met de ambities om de woningbouwproductie binnen de gemeentegrens de aankomende jaren te versnellen, kan er sprake zijn van een te grote stapeling van doelstellingen die daardoor juist op onderdelen vertragend kunnen gaan werken. Een scherpe en duidelijke koers is hierbij gewenst.

De nieuwe notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van de commissie BBV d.d. juli 2019 (Besluit Begroting Verantwoording) heeft zijn wettelijke intrede gedaan en indien van toepassing zijn wijzigingen binnen deze MPV 2020 doorgevoerd. Het tussentijds winst nemen in grondexploitaties heeft wederom boven verwachting bijgedragen aan een aanzienlijke financiële storting in de Algemene Concernreserve, dit mede door de wijziging in de berekeningswijze, dit conform de notitie.

De resultaten zijn goed, maar realisme blijft geboden. De beheersing op de lopende risico's blijft een aandachtspunt, zowel de overkoepelende economische- als de projectgebonden risico's. Bij het vaststellen van de nota van uitgangspunten 2020 heeft de raad tot de aanscherping van de economische risico's besloten. Daarbij is het faseringsrisico hoger ingeschat en het risico vergroot dat er een mogelijke correctie op de grondwaarde ontwikkeling gaat plaatsvinden, dit o.a. door daling van het consumentenvertrouwen, geopolitieke besluiten (handelsakkoorden), de naderende Brexit en de stikstofproblematiek. Het resultaat is dat het financiële risico bijna verdubbeld is ten opzichte van vorig jaar tot een bedrag van € 14,5 mln., wat mede komt door de hoge projectgebonden risico's van de projecten Stadshagen en Voorsterpoort-retail.

Verder zien we bij de analyse op hoofdlijnen over het jaar 2019 dat veel van de begrote investeringen zijn doorgeschoven naar latere jaren, maar vooral naar het eerstvolgende uitvoeringsjaar 2020. In 2019 is 57% (€ 26,3 mln.) van de geprognoseerde investeringen gerealiseerd. Dat geldt overigens ook voor de opbrengsten, daarvan is 64% (€ 24,6 mln.) van de prognose gerealiseerd. De boekwaarde neemt in 2019 binnen de projecten dus nog toe met een saldo van € 1,7 mln. De aandacht voor de cash flow zal zich de aankomende jaren specifiek moeten gaan richten op de opbrengsten, want met € 271,7 mln. heeft het een factor 3:1 heeft ten opzichte van de nog te realiseren € 92,4 mln. aan investeringen.

Op 20 januari 2020 heeft de raad het besluit genomen over de nota van uitgangspunten MPV 2020, waarbij de kaders zijn vastgesteld als basis voor de MPV 2020. Voor de analyse van alle resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde MPV 2020 die in hoofdlijnen de volgende opbouw kent:

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

Datum 03 april 2020

Beoogd effect

De voorliggende MPV 2020 geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid/werkwijze weer binnen het economische klimaat. Twee keer per jaar tekenen we de resultaten op van de op dat moment vastgelegde plannings en overige uitgangspunten. Tegelijkertijd geeft de MPV 2020 een financiële doorkijk naar de toekomst van de huidige vastgoedportefeuille. We volgen de ontwikkelingen in de vastgoedbranche en voeren wijzigingen door van wettelijke regelgeving. De rapportage en uitkomsten van de MPV 2020 lopen mee in de planning van de beleidscyclus. Het bedrijfsresultaat is in totaal € 17,3 mln. en opgebouwd uit een (tussentijdse) winstname van € 14,6 mln., een resultaat uit erfpacht, recht van opstal en verhuurde gronden van € 0,6 mln. positief, het afsluiten van projecten met een saldo van € 0,1 mln. positief, het saldo van de lopende rekening van € 0,8 positief, de afname van voorzieningen ad € 0,4 mln. positief en het saldo van de onttrekking van de reserve Voorsterpoort van € 1,5 positief (per saldo).

Het totale risicoprofiel ten opzichte van vorig jaar is financieel met ca. € 7,1 mln. toegenomen. Het totale risicoprofiel van € 14,6 mln. wordt volledig gedekt vanuit het weerstandsvermogen.

Argumenten

- *Tussentijdse winstname complexen*

Conform de aangepaste richtlijnen rondom het tussentijds winst nemen in complexen zijn alle projecten na de herziening doorgerekend. Op basis van de vastgestelde Percentage Of Completion (POC) methode zijn de winstberekeningen gemaakt. In het rapport MPV 2020 is in paragraaf 3.2 de winstname per complex weergegeven. Er zijn dit jaar acht complexen die in aanmerking komen voor winstneming en twee complexen met een negatieve winstcorrectie met een totaalbedrag van € 14.551.117

- *Gevormde voorziening Vastgoed*

De hoogte van de voorziening per 31-12-2019 bedroeg € 17.031.217, wat € 403.338 lager is dan vorig jaar. In verband met de aangescherpte BBV-regelgeving rondom de waardering van de voorraad gronden is de gehele portefeuille extern getaxeerd. Dit laten we overigens om de twee jaar doen. De taxaties hebben geleid tot een lagere voorziening op onze totale voorraad gronden (MVA) met circa 1,3 mln. Daarnaast zijn de voorzieningen bij enkele grondexploitaties (de Tippe en Beers Stork) gemuteerd en is de voorziening voor het project Voorsterpoort-retail geactiveerd en toegevoegd. Een verdere toelichting is in paragraaf 2.2 van het rapport MPV 2020 weergegeven.

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

Bij het openen van een grondexploitatie door een raadsbesluit, wordt bij de start van een project een krediet vrijgegeven voor het maken van kosten en opbrengsten. Jaarlijks worden in de MPV de grondexploitaties herzien. In dit beslispunt worden de gewijzigde kredieten voor alle projecten opnieuw vastgesteld en het 1e jaarschijf vrijgegeven. In het bijlagenboek zijn alle grondexploitaties financieel gepresenteerd en in de voortgangsrapportage projecten (VP) worden de grondexploitaties afzonderlijk inhoudelijk toegelicht.

- *Op basis van de risicomethodiek worden de risico's eenduidig bepaald*

Voor de risicovolle projecten worden de projectrisico's middels een vastgesteld format jaarlijks bepaald en gewogen. De risicoprofielen van alle projecten krijgen twee keer per jaar een update, waarin de laatste inzichten worden verwerkt en met beheersmaatregelen worden gemanaged. Alle projecten in de MPV 2020 zijn onderworpen met een risicoanalyse en hiervan wordt in de voortgangsrapportage

Datum 03 april 2020

projecten (VP) inhoudelijk verslag gedaan. Financieel loopt het risicoprofiel van de projecten wel mee in de beoordeling van het weerstandsvermogen. Projectmatig is er een verbinding tussen het exploitatieresultaat en bijbehorend risicoprofiel en mutaties hierin willen we kunnen volgen. Daarom wordt er ook inhoudelijk op hoofdlijnen over gerapporteerd om een integraal financieel beeld te scheppen bij de MPV. De economische risico's worden berekend over de getotaliseerde cijfers van de MPV, dit conform besluitvorming over de parameters in de Nota van Uitgangspunten voor de MPV. De economische en projectgebonden gewogen risico's over de 1e vier jaar bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Dit betreft het algemeen gehanteerde beleid, zoals vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

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

- *BBV verplicht het hanteren van tussentijds winstnemen (POC-methode) binnen grondexploitaties*
Bij een tiental grondexploitaties is er sprake van het tussentijds winstnemen (+ en -), dit conform de uitleg uit de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de commissie BBV, zoals door de raad is vastgestelde bij de Nota van Uitgangspunten 2020.

In de MPV 2020 zijn de mutaties in de winstnemingen als gevolg van de bovenstaande regelgeving verwerkt. Zie hiervoor paragraaf 3.2 van de MPV 2020.

- *Resultaat afgesloten complex*

In 2019 zijn de projecten Marslanden Zuid en Noordereiland afgesloten met beide een gering positief resultaat van in totaal € 89.069. Het resultaat komt ten gunste van het jaarresultaat van Vastgoed. Op Marslanden is één kavel niet uitgegeven maar verhuurd. Het grondeigendom is overgebracht naar de Materiële Vaste Activa (MVA).

- *Voorsterpoort retail in uitvoering*

Met het raadsbesluit nr. 9 van 14 oktober 2019 is er een grondexploitatie geopend en zijn de gronden vanuit de Materiële Vaste Activa (MVA) ingebracht tegen de boekwaarde. Met het inbrengen van de grond in de grondexploitatie komt de eerder getroffen voorziening (aan de hand van de uitgebrachte externe taxatie) in de MVA te vervallen. Het tekort van de grondexploitatie Voorsterpoort-retail met bijbehorende risicoprofiel wordt in de MPV als zelfstandig resultaat gepresenteerd. De saldering van € 2.092.331 (het tekort van de grondexploitatie verminderd met de bijbehorende vrijval van de voorziening MVA) is ten laste van de dekkingsbron Reserve Voorsterpoort gebracht.

- *Storting in de reserve Voorsterpoort.*

Bij vaststelling van de grondexploitatie Beers – Stork is het exploitatietekort gedekt uit de reserve Voorsterpoort en gestort in de reserve Vastgoed. Bij de opening van de grondexploitatie Beers Stork zijn bovenplanse kosten opgenomen. Dit is niet overeenkomstig de huidige regelgeving en is gecorrigeerd, waardoor deze kosten vrijvallen. De vrijvallende kosten leiden tot een lagere voorziening van de reserve Vastgoed. Dit voordeel van € 596.233 wordt vanuit de Reserve Vastgoed gestort in de Reserve Voorsterpoort.

- *De reserve vastgoed is de lopende rekening van Vastgoed*

De financiële stand van zaken op korte termijn wordt bepaald door de Reserve Vastgoed. Dit kan ook wel de lopende rekening van Vastgoed genoemd worden. Elk jaar wordt op basis van de stand van de

Datum 03 april 2020

reservepositie bepaald hoe hoog het bedrag is wat afgedragen kan worden aan óf gestort moet worden vanuit de Algemene Concernreserve.

De stand van de reserve Vastgoed (jaarresultaat) per 31 december 2019 is € 17,3 mln. positief. Het overschot wordt conform vastgesteld beleid toegevoegd aan de Algemene Concernreserve. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- | | |
|---|------------------------|
| • Tussentijdse winstneming (tien complexen) | € 14,55 mln. positief; |
| • Afsluiten twee complexen | € 0,09 mln. positief; |
| • Dekking vanuit Reserve Voorsterpoort (Voorsterpoort-retail) | € 2,09 mln. positief; |
| • Storting aan de Reserve Voorsterpoort (Beers – Stork) | € 0,60 mln. negatief; |
| • Afname voorziening Vastgoed | € 0,40 mln. positief; |
| • Overig, bestedingsvoornemens, claims, stortingen | € 0,78 mln. positief; |

Deze bedragen zijn herleidbaar in het overzicht van de stortingen en onttrekkingen van de Reserve Vastgoed in hoofdstuk 6 van de MPV. In paragraaf 6.1.1. van het rapport MPV 2019 is de ontwikkeling van de reserve toegelicht.

- *Weerstandvermogen*

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. De regels omtrent de risicosystematiek zijn vastgelegd in de Nota Risicomanagement en Weerstandvermogen 2018. Tegenover de risico's die zich voor kunnen doen moet een minimale dekking aanwezig zijn. Dit wordt weergegeven in het weerstandsvermogen. Het beleid voor het weerstandsvermogen gaat uit van de begrippen vereiste weerstandscapaciteit en aanwezige weerstandscapaciteit. Het weerstandsvermogen voor de risico's van Vastgoed wordt gevormd vanuit de Algemene Concernreserve. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in de Nota Risicomanagement en Weerstandvermogen. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt uit op € 14.545.000 en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2019. Ten opzichte van de MPV 2019 (Jaarrekening 2018) stijgt de benodigde weerstandscapaciteit met € 7,1 mln.

- *Langjarige grondexploitaties*

De BBV richtlijnen kunnen consequenties hebben voor de langlopende grondexploitaties Hessenpoort en Oude Mars. Dit analyseren we jaarlijks op basis van aanbevelingen en/of wetgeving en de motivering laten we door u bekrachtigen. In zowel de MPV als in de nota van uitgangspunten komt dit jaarlijks aan de orde. Nu de herziening van de grondexploitaties heeft plaatsgevonden, kunnen we stellen dat beide projecten binnen een periode van 10 jaar winstgevend worden. Hierbij is in beide exploitaties rekening gehouden met de tussentijdse winstneming 2019 en alle reeds gerealiseerde en nog te realiseren (binnen 10 jaar) investeringen. Een toelichting is terug te lezen in paragraaf 3.1 van de MPV 2020 en in eerdere besluitvorming van de Nota van Uitgangspunten en MPV'S.

Recente ontwikkelingen

- Rente in de grondexploitaties

De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties is vastgesteld op 1,45%, gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen en vastgesteld in de begroting 2020. Dit was vorig jaar 1,60%. De grondexploitaties hebben gezamenlijk een positief resultaat. Dit betekent dat de kosten (op termijn) lager zijn dan de opbrengsten. Als gevolg hiervan ontstaan berekende rentebaten binnen de

Datum 03 april 2020

vastgoedportefeuille. Wanneer het rentepercentage daalt heeft dit een negatief effect op de berekende rentebaten en daarmee op het saldo van de vastgoedportefeuille.

- Waardering gronden Materiële Vaste Activa

De gronden met het voornemen tot ontwikkeling laten we om de twee jaar extern taxeren. Echter, in verband met de aangescherpte richtlijnen uit de BBV hebben we voor de jaarrekening 2019 de gehele grondportefeuille (MVA) opnieuw laten taxeren op marktwaarde. Hiervoor zijn twee taxatiebureaus geselecteerd, toegespitst op de specifieke expertise, enerzijds op het gebied van de agrarische gronden en anderzijds van alle overige gronden. Zoals in de nota van uitgangspunten reeds is toegelicht zijn al onze gronden marktconform, dat wil zeggen dat de marktwaarde overeenkomt met de bestemming. Er was hiervoor een voorziening getroffen van € 12,3 mln., echter door de herwaardering van de grondportefeuille kan deze voorziening met € 1.838.000 naar beneden worden bijgesteld tot een bedrag van € 10.441.000. Zie hiervoor paragraaf 5.2 van de MPV 2020.

- Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties

Het totale resultaat van alle exploitaties verbeterd vanaf 2016 jaarlijks. Er heeft een tussentijdse winstneming van € 14,55 mln. plaatsgevonden en dat is ten laste van de individuele complexen gebracht. De winstneming over 2019 komt in het exploitatieresultaat tot uiting en wordt projectmatig toegelicht. Indien de cijfers van de in uitvoering zijnde exploitaties ten opzichte van vorig jaar naast elkaar worden gezet, uitgezonderd Voorsterpoort-retail met € 2,5 mln. negatief, zien we een verbeterde prognose van het totaal resultaat van circa € 12,59 mln. Dit is inclusief de waarde correctie van één jaar i.v.m. inflatie. De woningbouwprojecten Oude Mars, Kraanbolwerk en Stadshagen (met zijn deexploitaties) en het bedrijventerrein Hessenpoort laten gunstige resultaten zien. Daarnaast is er één complex (Voorsterpoort-retail) door de Raad geopend met een negatief resultaat van € 2,54 mln. De balans slaat dus met circa € 10,0 mln. positief door, zowel door betere resultaten in 2019 als door een positievere prognose voor de toekomst (kaders uit de Nota van Uitgangspunten 2020). De totale prognose van de winstverwachting van alle exploitaties tezamen neemt wel iets af met € 3,4 mln., wat vooral te maken heeft met de eerder genoemde winstneming. Zie paragraaf 4.3 voor de analyse binnen de projecten.

- Ontwikkeling Reserve Vastgoed

De komende jaren wordt verwacht dat een aantal projecten zal worden afgesloten waar een winst op te verwachten is. Tevens zal tussentijdse winstneming op de projecten plaatsvinden. Jaarlijks wordt een berekening uitgevoerd binnen alle lopende complexen om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstneming, conform de richtlijn van de BBV, zijnde het realisatiebeginsel (percentage of completion method POC). Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2020, durven we een eerste bandbreedte af te geven van de verwachte tussentijdse winstneming binnen de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. De bandbreedte van de tussentijdse winstneming beweegt zich de aankomende vier jaar tussen de € 24,5 en € 34,0 mln. Zie paragraaf 6.1.2 van de MPV 2020 voor een nadere onderbouwing.

- Vennootschapsbelasting en grondexploitaties

Vanaf 2016 vallen de grondexploitaties in Zwolle onder de belastingplicht van de vennootschapsbelasting. Daar hebben we u de afgelopen jaren via de diverse beleidscyclusmomenten over geïnformeerd. In de risicoparagraaf van de begroting en jaarrekeningrekening is aangegeven dat de belastingdienst en de gemeente een verschil van mening hebben over de vast te stellen fiscale openingsbalans per 1 januari 2016 van de toen bestaande grondexploitaties. Om toekomstige

Datum 03 april 2020

discussies met de belastingdienst over de fiscale openingsbalans te voorkomen zal bij nieuwe grondexploitaties op een andere wijze om moeten worden gegaan met het voorzichtigheidsbeginsel waarmee de gemeentelijke grondexploitaties van oudsher zijn geraamd.

Risico's

In hoofdstuk 7 van de MPV 2020 wordt aandacht gegeven aan de risico's en onzekerheden rondom de grondexploitaties en het (mogelijke) financiële effect hiervan op het weerstandsvermogen en de reserves. Het financiële effect zal worden opgenomen in de toelichting op de grondexploitaties in de jaarrekening. Nadere onderbouwing van de mutaties maakt hier onderdeel van uit.

Een nadere inhoudelijke toelichting van de risico's binnen de grondexploitaties is opgenomen in de Voortgangsrapportage Projecten (VP).

- **Stikstofproblematiek en Coronacrisis in relatie tot MPV**

De stikstofproblematiek en de Coronacrisis kunnen ertoe leiden dat het niet mogelijk is om de projecten te realiseren conform de uitgangpunten die zijn opgenomen binnen de MPV 2020.

In hoeverre de stikstofproblematiek daadwerkelijk impact heeft op iedere individuele grondexploitatie zal verschillen per situatie en project. Eerst zal dit goed moeten worden uitgezocht alvorens een financiële vertaling kan worden gemaakt voor de waardering van de grondposities. Voor de coronacrisis geldt dat het effect op het resultaat van de individuele grondexploitaties zal afhangen van de duur van de crisis en de impact die deze heeft op de gehele economie.

Binnen de economische risico's van de MPV 2020 is het risico van vertraging van het programma opgenomen evenals een mogelijke correctie op de grondwaarde. Deze risico's zijn opgenomen binnen het weerstandsreserve.

Verder is het van belang te vermelden dat de ontwikkeling van de reserve vastgoed voornamelijk wordt bepaald door de toekomstige (tussentijdse) winstnames. De winstname wordt berekend naar rato van realisatie van het project. Wanneer een project geen voortgang kent zal dus geen sprake zal zijn van tussentijdse winstname en daarmee toevoeging aan de Reserve Vastgoed.

Financiën

Met besluitpunt 9 kan er sprake zijn van een storting in de Algemene Concernreserve. De hoogte hiervan is afhankelijk van de uitkomsten van dit besluitpunt. De storting van € 17.320.755 uit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve vindt conform de algemene gedragslijn reeds bij het jaarrekening plaats en is dan ook onderdeel van het totale resultaat van de Gemeente Zwolle.

Communicatie

Deze MPV zal meelopen met de planning en besluitvorming van de beleidscyclus 2020.

Vervolg

De resultaten van de MPV 2020 worden verwerkt in de jaarrekening 2019.

Openbaarheid

Dit voorstel en bijbehorende MPV 2020 zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Datum 03 april 2020

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Resultaten (bedragen x € miljoen)

Tussentijdse winstname	
Hessenpoort	7,56
Breecamp Noord	2,06
Stadshagen	2,13
Oude Mars	1,89
Kraanbolwerk	0,56
Overige exploitaties	0,35
Totaal tussentijdse winstname	14,55



Resultaat grondexploitaties	
Resultaat per 1.1.2019	75,28
Mutatie resultaat grondexploitaties	-3,41
Resultaat per 1.1.2020	71,87

Toelichting resultaat grondexploitaties

De mutatie van het resultaat van de grondexploitaties komt door het openen van grondexploitaties (o.a. Voorsterpoort retail), afsluiten van grondexploitaties (o.a. Marstrand Zuid), inhoudelijke wijzigingen van lopende grondexploitaties (o.a. tussentijdse winstname).



Geïntariseerde risico's	
Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2019	7,53
Economische risico's	4,80
Projectgebonden risico's	9,76
Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2020	14,56
Mutatie weerstandsvermogen (risico's)	7,03

Toelichting geïntariseerde risico's:

De geïntariseerde risico's van vastgoed staan in de paragraaf 'weerstandsvermogen en risico' van de jaarrekening. Door de algemene concernreserve voorzien we in de benodigde weerstandscapaciteit voor vastgoed.

Reserves en voorzieningen (bedragen x € miljoen)

Reserve vastgoed	
Stand reserve vastgoed per 1.1.2019	1,68
Toevoegingen (+)	
Beëindigde grondexploitaties	0,09
Overige toevoegingen	2,88
Tussentijdse winstname	14,55
Afname voorziening vastgoed	0,40
Onttrekkingen (-)	
Overige onttrekkingen	1,23
Stand reserve vastgoed per 31.12.2019	18,37
Claims en bestedingsvoornemens	1,05
Afdracht aan algemene concernreseve	17,32
Stand reserve vastgoed per 1.1.2020	1,05



Voorziening vastgoed	
Stand voorziening per 1.1.2019	17,43
Verliesgevende grondexploitaties 1.1.2020	6,59
Voorraad gronden (boekwaarde > marktwaarde)	10,44
Stand voorziening per 31.12.2019	17,03
Afname voorziening vastgoed	0,40

Toelichting voorziening vastgoed:

We moeten voorzieningen treffen voor grondexploitaties met een negatief resultaat (o.a. Beers Stork) en voorraad gronden 'materiële vaste activa' waarbij de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde (o.a. Vechtpoort en Dijklanden).

Prognose (bedragen x € miljoen)

Resultaten MPV	
MPV 2018 + MPV 2019	
Tussentijdse winstnames	27,95
Afdracht algemene concernreserve	29,80
MPV 2020	
Winstname MPV 2020 (jaarrekening 2019)	14,55
Afdracht algemene concernreserve	17,32
Toekomstige MPV's	
Resultaat	71,87
Toekomstige grondexploitaties	n.n.b.



Verwachte tussentijdse winstname bandbreedte	
Tussentijdse winstname MPV 2021	10,0 t/m 13,5
Tussentijdse winstname MPV 2022	7,5 t/m 10,0
Tussentijdse winstname MPV 2023	5,5 t/m 7,5
Tussentijdse winstname MPV 2024	2,0 t/m 3,0

Toelichting reserve vastgoed:

Het saldo van de reserve vastgoed is niet vrij besteedbaar, maar volledig voor claims en bestedingsvoornemens. Het vrij besteedbare deel is volledig afgedragen aan de algemene concernreserve.

Zwolle



Meerjaren Prognose Vastgoed 2020

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 LEESWIJZER	3
2 SAMENVATTING EN CONCLUSIES	4
2.1 CONTEXT SPEELVELD MPV	4
2.2 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN MPV 2020	4
3 WET EN REGELGEVING BBV	6
3.1 10 JAARSTERMIJN GRONDEXPLOITATIES.....	6
3.2 TUSSENTIJDSE WINSTNAME MPV 2020.....	7
4 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES	8
4.1 COMPLEXEN	8
4.1.1 <i>In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)</i>	8
4.1.2 <i>Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)</i>	8
4.1.3 <i>Toekomstige exploitaties</i>	8
4.1.4 <i>Afgesloten complexen</i>	8
4.2 FINANCIËEL RESULTAAT COMPLEXEN	9
4.2.1 <i>Totaal beeld</i>	9
4.2.2 <i>Resultaten grondexploitaties</i>	9
4.2.3 <i>Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)</i>	10
4.3 ANALYSE RESULTATEN COMPLEXEN.....	10
4.3.1 <i>Analyse resultaten woningbouw</i>	11
4.3.1 <i>Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren</i>	12
4.3.2 <i>Analyse resultaten herstructurering</i>	12
4.3.3 <i>Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen</i>	13
4.3.4 <i>Analyse resultaten afgesloten exploitaties</i>	13
5 FINANCIËEL RESULTAAT GRONDVOORRAAD	14
5.1 GROND ALS VAST ACTIEF (MVA)	14
5.1.1 <i>Verloop boekwaarde MVA gronden</i>	14
5.1.1 <i>Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2019</i>	15
5.2 WAARDERING MATERIËLE VASTE ACTIVA	16
5.2.1 <i>Mutatie Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2019</i>	17
5.3 NIET UIT BALANS BLIJKENDE RECHTEN/VERPLICHTINGEN	17
5.4 JAARLIJKS EXPLOITATIERESULTAAT VOORRAAD-GRONDEN	18
5.5 JAARLIJKS EXPLOITATIERESULTAAT ERFPACHTGRONDEN EN RECHT VAN OPSTAL	18
6 RESERVE EN VOORZIENINGEN VASTGOED	19
6.1 RESERVE VASTGOED	19
6.1.1 <i>Reserve Vastgoed per 31 december 2019</i>	19
6.1.2 <i>Ontwikkeling Reserve Vastgoed komende vier jaar</i>	19
6.2 VOORZIENING VASTGOED	20
7 RISICO'S IN RELATIE TOT WEERSTANDSVERMOGEN	22
7.1 RISICO'S.....	22
7.1.1 <i>Projectgebonden risico's</i>	22
7.1.2 <i>Economische risico's</i>	23
7.2 WEERSTANDSVERMOGEN	24
7.2.1 <i>Aanwezige weerstandscapaciteit</i>	24
7.2.2 <i>Vereiste weerstandscapaciteit</i>	24
COLOFON	25

1 Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2020. De MPV legt bij de jaarrekening 2019, conform de wet en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) verslag van de financiële effecten van het gevoerde actieve grondbeleid. 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, onder andere op het gebied van duurzaamheid en woningbouwprogrammering.

1.1 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 in op de wet- en regelgeving vanuit het BBV. Een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen wordt in hoofdstuk 4 gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op het financieel resultaat van gronden binnen de materiele vaste activa.

In hoofdstuk 6 wordt de Reserve Vastgoed en de voorziening Vastgoed toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 van dit document uitgebreid stilgestaan bij de methode voor het bepalen van de risico's en het weerstandsvermogen. Dit beleid is verankerd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.

2 Samenvatting en conclusies

2.1 Context speelveld MPV

Dit rapport geeft een weerslag van de financiële stand van zaken per 1 januari 2020. De te hanteren kaders voor het opstellen van deze MPV zijn vastgelegd in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten MPV 2020. Voor het meer beleidsmatige en strategische aspect rond de MPV worden in het raadsvoorstel alle belangrijke ontwikkelingen kort en bondig toegelicht. De inhoudelijke toelichting loopt via de Voortgangsrapportage Projecten (VP). Deze MPV 2020 is anticiperend op de vastgoed ontwikkelingen, waarbij reële prognoses het uitgangspunt zijn.

In deze rapportage wordt geregeld over miljoenen gesproken. Indien de argumentatie c.q. situatie erom vraagt, wordt hier echter van afgeweken.

2.2 Financiële stand van zaken MPV 2020

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2020 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 grondexploitatie, de reserves en voorzieningen, de risico's en het weerstandsvermogen. In de volgende hoofdstukken zijn deze resultaten verder onderbouwd.

	MPV 2020	MPV 2019	Vershil	Gunstiger of ongunstiger
Resultaat grondexploitatie	€ 71.874.000	€ 75.279.000	€ 3.405.000-	ongunstiger
<u>Reserve Vastgoed:</u>				
Saldo reserve vastgoed	€ 17.321.000	€ 12.803.000	€ 4.518.000-	gunstiger
Stand voorzieningen	€ 17.031.000	€ 17.333.000	€ 302.000	gunstiger
Risico's vastgoedontwikkelingen	€ 14.559.000	€ 7.534.000	€ 7.025.000-	ongunstiger

Tabel: samenvattend overzicht van de resultaten MPV 2020

Resultaat grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie is weliswaar verslechterd met € 3,4 mln. tot een positief resultaat van € 71,9 mln., echter daarbij moet vermeld worden dat in 2019 wel sprake is van een tussentijdse winstname van € 14,5 mln. en de exploitatie Voorsterpoort retail met een negatief resultaat van 2,6 mln. is toegevoegd.

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.

Het saldo van de reserve Vastgoed per 31-12-2019 is € 17,3 mln. positief, bestaande uit de winstname van € 14,5 mln., het afsluiten van complexen van € 0,1 mln. positief, een afname van de voorzieningen van € 0,4 mln. positief, het resultaat van de lopende rekening van € 0,8 mln. positief, en een storting vanuit de reserve Voorsterpoort van € 1,5 mln. (per saldo).

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 31 december 2019 is een totale voorziening gevormd van € 17,0 mln., be-

staande uit een bedrag van € 6,6 mln. aan tekort complexen en € 10,4 mln. als voorziening voor de in voorraad zijnde gronden.

- **Complexen met een negatief resultaat**

De voorziening ten behoeve van complexen met een negatief resultaat is toegenomen met € 1,5 mln. De voorzieningen voor Tippe (€ 0,5 mln.) en Beers Stork (€ 0,5 mln.) zijn afgenomen. De vaststelling van de Voorsterpoort Retail zorgt voor een toename van de voorziening met € 2,5 mln.

- **Voorraad gronden (MVA)**

De totale portefeuille van de voorraad gronden is per 31-12-2019 getaxeerd. Samen met de mutaties gedurende het boekjaar 2019 resulteert dit in een afname van de voorziening met € 1,8 mln. Een mutatie van € 0,5 mln. heeft te maken met de uitname van de gronden Voorsterpoort in een grondexploitatie, waardoor de voorziening hier vrijvalt en terugkomt in het tekort op de vastgestelde grondexploitatie. De taxaties hebben een beter resultaat opgeleverd van ongeveer € 1,3 mln. (op de getroffen voorziening van gronden waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde).

Risico's

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook forse 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 herziening van de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen met het raadsbesluit van 9 november 2018.

Het risicoprofiel dat ten laste komt van het weerstandsvermogen was vorig jaar berekend op € 7,5 mln. en is dit jaar in totaal € 14,6 mln. Dit is € 7,1 mln. hoger dan bij de MPV 2019. De wijziging van de economische risico's komt voort uit de vastgestelde kaders binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2020.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2020	MPV 2019
Economische risico's	€ 4.800.000	€ 1.557.000
Projectverbonden risico's (rood)	€ 2.817.000	€ 544.000
Projectverbonden risico's (oranje)	€ 5.917.000	€ 4.799.000
Projectverbonden risico's (groen)	€ 1.025.000	€ 634.000
Totaal risicobedrag	€ 14.559.000	€ 7.534.000

Tabel: Totaal gewogen risicobedrag MPV 2020

3 Wet en regelgeving BBV

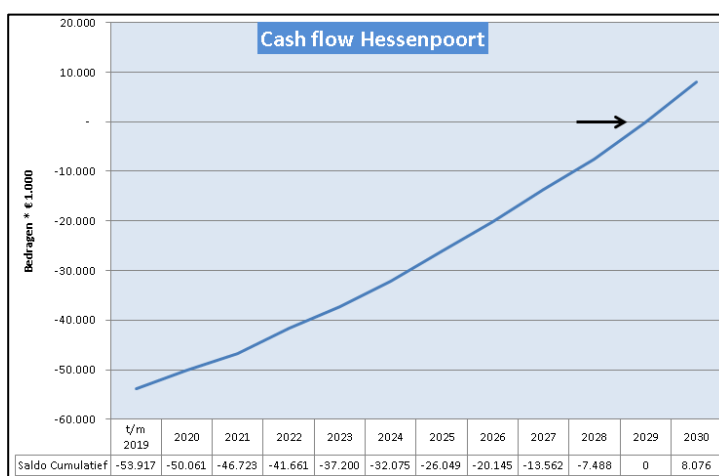
3.1 10 jaarstermijn grondexploitaties

Een toenemende looptijd van exploitaties betekent ook een toenemende onzekerheid over de begrote opbrengsten en een hoger risico op kostenoverschrijdingen. Daarom stelt de BBV als beheersmaatregel verplicht dat opbrengsten na 10 jaar niet mogen worden geïndexeerd.

De op termijn winstgevendende 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, naast het niet hanteren van opbrengstenstijging na de periode van 10 jaar aan de gestelde kaders vanuit de aangescherpte wet- en regelgeving. Beide langjarige grondexploitaties zijn, met de recente ontwikkelingen binnen de projecten en de vastgestelde kaders, goed in control. Voor beide projecten hebben we vanaf 2016 zowel bij de behandeling van de MPV als bij de Nota van Uitgangspunten aangegeven op welke gronden we het verantwoord vinden om deze grondexploitaties met een looptijd van langer dan tien jaar operationeel te houden.

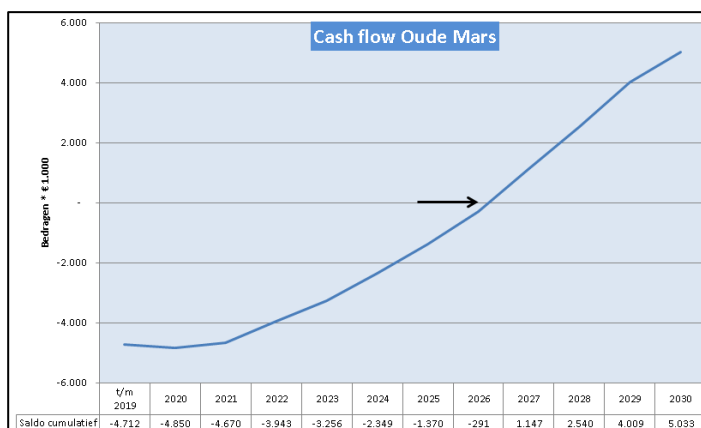
Hessenpoort

De herziening van Hessenpoort is uitgaande van de huidige prognoses vanaf 2029 winstgevend. Dit betekent dat de huidige boekwaarde van € 53,9 mln. de aankomende jaren snel zal afnemen en als gevolg van verkopen voor het eerst in 2029 positief zal worden en oploopt naar een winstverwachting (zie de grafiek Cash flow Hessenpoort hiernaast). De tussentijdse (toekomstige) winstnames en die van 2017, 2018 en 2019 van in totaal € 22,2 mln. beïnvloeden het omslagpunt. Dit zal jaarlijks worden gemonitord.



Oude Mars

De hiernaast opgenomen grafiek geeft de cashflow van de grondexploitatie Oude Mars weer. Zoals uit de grafiek blijkt, ligt het omslagpunt waarbij het verlies omgezet wordt in een winst (break even point) van Oude Mars in 2027. Dit betekent dat de huidige boekwaarde van € 4,7 mln. door verkopen voor het eerst winstgevend wordt in 2027 en oploopt naar een winstverwachting. De toekomstige tussentijdse winstnames en de reeds genomen winstname in 2019 van € 2,1 mln. beïnvloeden het omslagpunt en dit wordt jaarlijks gemonitord.



3.2 Tussentijdse winstname MPV 2020

Het nemen van tussentijds winst uit grondexploitaties is onderdeel van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken¹. Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De Poc-methode² houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd. De methode van winstname is uitgewerkt en vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2020. De Raad heeft hierover op 20 januari 2020 een besluit genomen. De uitkomsten van de tussentijdse winstname per complex per 31 december 2019 staan hieronder in de tabel opgenomen.

Complex	Opbrengst gerealiseerd	Kosten gerealiseerd	Winst percentage	Tussentijdse winstname per 31.12.2019
53171 Kamperpoort	94%	90%	85%	€ 177.000
53133 Stinspoort	96%	98%	94%	€ 30.000
53313 Geert Grotestraat	99%	22%	22%	€ -
53335 Wipstrikkeralle	48%	50%	24%	€ -20.000
53289 Hessenpoort	40%	78%	31%	€ 7.561.000
53325 Stadshagen De Hoven	99%	44%	43%	€ 165.000
53321 Bos en Buitenplaatsen	1%	56%	0%	€ -3.000
53119 Kraanbolwerk	99%	85%	84%	€ 556.000
53067 Oude Mars	29%	54%	16%	€ 2.128.000
53019 Stadshagen	88%	89%	78%	€ 1.892.000
53347 Breecamp Noord	63%	72%	46%	€ 2.065.000
Totaal				€ 14.551.000

Tabel: Tussentijdse winstname MPV 2020

Binnen de MPV 2019 was een prognose van de tussentijdse winstname per 31 december 2019 afgegeven van € 9,0 mln. tot € 12,0 mln. Dat de daadwerkelijke tussentijdse winstname boven de afgegeven bandbreedte ligt heeft kent tweetal oorzaken:

1. De exploitatieresultaten van de diverse grondexploitaties (exclusief winstname per 31.12.2019) zijn verbeterd waardoor ook de tussentijdse winstname hoger ligt dat vorig jaar geprognostiseerd. Door de verder aantrekkende vastgoedmarkt in 2019, is de combinatie van prijsstelling en fasering in de uitgifte van bouwgrond en de daarbij meevallende cijfers in het bouw- en woonrijpmaken aanleiding voor een hogere gerealiseerde tussentijdse winstname bij de MPV 2020 dan verwacht;
2. De prognose van de tussentijdse winstname die is afgegeven binnen de MPV 2019 is gebaseerd op een tussentijdse winstnameberekening waarbij het resultaat op startwaarde het uitgangspunt is. De notitie van de commissie BBV schrijft voor dat de tussentijdse winstname berekend wordt op basis van het resultaat op eindwaarde. Het totale exploitatieresultaat op startwaarde is € 71,9 mln. en op eindwaarde is het totale exploitatieresultaat € 108,6 mln.

¹ De commissie BBV heeft in juli 2019 de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken gepubliceerd.

² Poc = Percentage of completion methode. Dit is een manier om de tussentijdse winstname te berekenen waarbij de winst naar rato van de realisatie van het complex wordt verantwoord.

4 Resultaat grondexploitaties

4.1 Complexen

Alle onderhanden complexen zijn administratief ingedeeld aan de hand van 4 rubrieken. In de hieronder gepresenteerde tabellen zijn ze zichtbaar gemaakt.

4.1.1 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 11 projecten. Deze complexen zijn onderverdeeld in de categorieën woningbouw, bedrijvigheid en herstructurering. In 2019 zijn de complexen Wellnesslocatie Scholtensteeg en Voorsterpoort retail toegevoegd.

In exploitatie genomen Woningbouw		Eindjaar
53067	Oude Mars	2037
53119	Kraanbolwerk	2021
53019 - 53197	Stadshagen I en II	2029
53345	De Tippe	2024
53347	Breecamp Noord	2022
In exploitatie genomen Bedrijvigheid		Eindjaar
53289 - 53312	Hessenpoort	2041
53355	Beers Stork locatie	2025
53363	Wellnesslocatie Scholtensteeg	2021
In exploitatie genomen Herstructurering		Eindjaar
53335	Wipstrikkerallee	2025
53361	Voorsterpoort retail	2023
53701	Kamperpoort	2022

4.1.2 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)

De meeste projecten in deze rubriek worden op korte termijn afgesloten. Het gaat om resterende werkzaamheden voor zowel de kosten als de opbrengsten.

Binnenkort af te sluiten exploitaties		Eindjaar
53133	Stinspoort	2020
53283	Langenholterweg	2021
53313	Geert Grootestraat	2020
53321	Bos en Buitenplaatsen	2023
53323	Stadshagen I, fase 1	2020
53325	Stadshagen I, vlek 1	2020

4.1.3 Toekomstige exploitaties

Door de scherpere afbakening van het startmoment van een grondexploitatie kunnen (voorbereidings) kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld nog niet op onderhanden werk worden geactiveerd wanneer het betreffende complex nog niet operationeel is. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling is onder voorwaarden onder de immateriële vaste activa toegestaan.

Toekomstige grondexploitaties	
53351	Stilohal locatie
53353	WRZV locatie/VEZ
53359	Breezicht Noord
53357	Hanzebadlocatie, herontw.
53365	de Tippe

4.1.4 Afgesloten complexen

In 2019 zijn twee complexen afgesloten. De financiële resultaten zijn verwerkt in de Reserve Vastgoed en maken onderdeel uit van het jaarresultaat.

Afgesloten complexen	
53011	Marslanden Zuid
53059	Noordereiland

4.2 Financieel resultaat complexen

4.2.1 Totaal beeld

Zoals weergegeven in de tabel hieronder is het totaalresultaat van de complexen ten opzichte van de MPV 2019 met € 3,4 mln. gedaald tot een bedrag van € 71,9 mln. De grootste oorzaak zit in de tussentijdse winstneming van € 14,5 mln. die in de boekwaarde is verwerkt en de exploitatie Voorsterpoort retail toevoegt met een negatief resultaat van 3,6 mln.

Resumé	Exploitatieresultaat		Verschil	Gunstiger of ongunstiger
	MPV 2020	MPV 2019		
In exploitatie genomen gronden	€ 70.337.000-	€ 74.100.000-	€ 3.763.000	ongunstiger
Binnenkort af te sluiten complexen	€ 1.537.000-	€ 1.180.000-	€ 357.000-	gunstiger
Totaal	€ 71.874.000-	€ 75.280.000-	€ 3.406.000	ongunstiger

Tabel: Mutatie jaarschijf

Boekwaarde

De boekwaarde van de portefeuille van alle in uitvoering zijnde complexen is € 77,5 mln. De boekwaarde is per 31 december 2019 toegenomen met € 16,4 mln. Daarbij dient te worden aangetekend dat voor het afsluiten van het boekjaar 2019 een totaalboeking van de tussentijdse winstneming heeft plaatsgevonden van in totaal € 14,5 mln., waardoor de boekwaarde eigenlijk met 1,8 mln. is toegenomen.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde per 1-1	kosten	Nog te realiseren	
			opbrengsten	rente
MPV 2020	€ 77.497.000	€ 92.425.000	€ 271.689.000-	€ 6.817.000-
MPV 2019	€ 61.126.000	€ 111.587.000	€ 281.955.000-	€ 6.045.000-
Mutatie	€ 16.371.000	€ 19.162.000	€ 10.266.000-	€ 772.000

Tabel: Overzicht in exploitatie genomen gronden

De nog te realiseren opbrengsten hebben een factor van circa 3 ten opzichte van de investeringen. De nog te realiseren nominale kosten nemen dit jaar af, van € 111,6 mln. in 2019 naar € 92,4 mln. in 2020. Ook de nog te realiseren opbrengsten nemen af. In 2019 lagen deze op € 282,0 mln. en in 2020 op € 271,7 mln.

Het afgelopen jaar is circa 57% (€ 26,3 mln.) van de geprognosticeerde investeringen van in totaal circa € 46,4 mln. gerealiseerd. Het doorschuiven van investeringen naar een later jaar komt regelmatig voor. Vertragingen in het werk, juridische procedures en te optimistische inschattingen zijn daar grotendeels de oorzaak van.

Van de opbrengsten van de jaarschijf 2019 is 64% (€ 24,6 mln.) van de geprognosticeerde opbrengsten van in totaal ca. € 38,1 mln. gerealiseerd. De opbrengsten van de jaarschijf 2019 komen vooral voort uit de gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw (Stadshagen á € 15,5 mln.) en bedrijvigheid (Hessenpoort á € 7,3 mln.).

Overzicht investeringen / opbrengsten in boekjaar	
Investering	€ 26.324.000
Resultaatafneming in exploitaties	€ 14.551.000
Totaal kosten	€ 40.875.000
Uitgifte bouwgronden	€ 23.757.000
Overige opbrengsten	€ 826.000
Totaal opbrengsten	€ 24.583.000
Saldo boekwaarde jaarschijf 2019	€ 16.292.000

Tabel: Mutatie jaarschijf 2019

4.2.2 Resultaten grondexploitaties

Voor elk complex wordt een begroting opgesteld. Een grondexploitatie geeft inzicht in de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten en de nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten. Uit deze financiële opstelling wordt het voorgerecalculeerde exploitatie resultaat bepaald op zowel startwaarde (= contante waarde per 1-1-2020) 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. In de tabel hieronder is zichtbaar wat het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is van de 'In exploitatie genomen gronden'.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde per 1-1-2020	Nog te realiseren			Exploitatieresultaat			eind jaar
		kosten	opbrengsten	rente	Eindwaarde	Startwaarde	+ / -	
Woningbouw								
53067 Oude Mars	€ 4.712.000	€ 9.184.000	€ 25.887.000	€ 1.371.000-	€ 13.362.000-	€ 9.171.000-	winst	2038
53119 Kraanbolwerk	€ 3.117.000-	€ 2.911.000	€ 211.000	€ 82.000-	€ 499.000-	€ 480.000-	winst	2021
53019 Stadshagen I en II	€ 8.736.000	€ 33.741.000	€ 47.890.000	€ 897.000-	€ 6.310.000-	€ 4.819.000-	winst	2029
53345 De Tippe	€ 1.143.000	€ 328.000	€ 998.000	€ 67.000	€ 540.000	€ 489.000	verlies	2024
53347 Breecamp Noord	€ 935.000-	€ 3.245.000	€ 6.756.000	€ 178.000-	€ 4.624.000-	€ 4.358.000-	winst	2022
Subtotaal woningbouw	€ 10.539.000	€ 49.409.000	€ 81.742.000	€ 2.461.000-	€ 24.255.000-	€ 18.339.000-	winst	
Bedrijventerreinen en kantoren								
53289 Hessenpoort	€ 53.917.000	€ 35.235.000	€ 172.758.000	€ 5.118.000-	€ 88.724.000-	€ 57.391.000-	winst	2041
53355 Beers Stork locatie	€ 8.474.000	€ 1.293.000	€ 6.269.000	€ 511.000	€ 4.009.000	€ 3.560.000	verlies	2025
53363 Wellnesslocatie Scholtensteeg	€ 587.000	€ 392.000	€ 998.000	€ 18.000	€ 1.000-	€ 1.000-	winst	2021
Subtotaal bedrijven en kantoren	€ 62.978.000	€ 36.920.000	€ 180.025.000	€ 4.589.000-	€ 84.716.000-	€ 53.832.000-	winst	
Herstructurering								
53335 Wipstrikerallee	€ 16.000-	€ 162.000	€ 309.000	€ 2.000-	€ 165.000-	€ 146.000-	winst	2025
53361 Voorsterpoort retail	€ 5.349.000	€ 1.533.000	€ 4.435.000	€ 304.000	€ 2.751.000	€ 2.541.000	verlies	2023
53701 Kamperpoort	€ 1.861.000-	€ 2.274.000	€ 943.000	€ 67.000-	€ 597.000-	€ 561.000-	winst	2022
Subtotaal herstructurering	€ 3.472.000	€ 3.969.000	€ 5.687.000	€ 235.000	€ 1.989.000	€ 1.834.000	verlies	
Binnenkort af te sluiten complexen								
53133 Stinspoort	€ 353.000	€ 157.000	€ 539.000	€ 5.000	€ 24.000-	€ 23.000-	winst	2020
53283 Langenholterweg	€ 805.000	€ 261.000	€ 1.296.000	€ 7.000	€ 223.000-	€ 215.000-	winst	2021
53313 Geert Grootestraat	€ 1.059.000-	€ 1.073.000	€ -	€ 15.000-	€ 1.000-	€ 1.000-	winst	2020
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 613.000	€ 434.000	€ 1.556.000	€ 6.000	€ 503.000-	€ 464.000-	winst	2023
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 40.000	€ 168.000	€ 844.000	€ 1.000	€ 635.000-	€ 622.000-	winst	2020
53325 Stadshagen I, vlek 1	€ 244.000-	€ 34.000	€ -	€ 6.000-	€ 216.000-	€ 212.000-	winst	2020
Subtotaal af te sluiten complexen	€ 508.000	€ 2.127.000	€ 4.235.000	€ 2.000-	€ 1.602.000-	€ 1.537.000-	winst	
Totaal MPV	€ 77.497.000	€ 92.425.000	€ 271.689.000	€ 6.817.000-	€ 108.584.000-	€ 71.874.000-	winst	

Tabel: Exploitatieresultaat is van de grondexploitaties

Kernpunten:

- Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 71,9 mln. positief.;
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 78,5 mln;
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 6,6 mln;
- Vorig jaar was de winstverwachting op startwaarde € 75,3 mln. De winstverwachting neemt dus af met € 3,4 mln., echter in 2019 is een winstname gedaan vanuit grondexploitaties van € 14,5 mln. (zie paragraaf 3.2) en tevens is de exploitatie Voorsterpoort retail toevoegt met een negatief resultaat van 2,6 mln;
- Bij veel van de binnenkort af te sluiten complexen zal naar verwachting in 2020 winst worden genomen.

4.2.3 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)

Toekomstige exploitaties waarvoor nog geen complex met grondexploitatie door de raad is vastgesteld zijn niet als complex opgenomen binnen de MPV. Er is een viertal projecten in voorbereiding, waarvan verwacht wordt dat dit complexen met grondexploitaties gaan worden. Het betreft de projecten Hanzebad, Stilohal, WRZV/VEZ locatie, Breezicht Noord en de Tippe (woningbouw). De voorbereidingskosten van de toekomstige grondexploitaties worden voorsnog voorgefinancierd binnen het budget Incidentele Bestedingen. Voor de Hanzebadlocatie geldt dat tevens een claim is opgenomen ten laste van de Reserve Vastgoed.

4.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2019 en de MPV 2020. De parameters en programmatische aanpassingen, zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2020, zijn evenals de laatste inzichten doorvertaald naar de complexen. In paragraaf 4.3.1 tot en met 4.3.5 worden de verschillen per project verklaard.

Kernpunten:

1. Bij de herziening in het kader van de MPV 2020 is in de door de raad goedgekeurde Nota van Uitgangspunten voor alle projecten een aantal uitgangspunten vastgesteld, zijnde de grondprijzen, programma's en parameters (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging).

4.3.1 Analyse resultaten woningbouw

Woningbouw	Exploitatieresultaat		Verschil	Effect
	MPV 2020	MPV 2019		
53067 Oude Mars	€ 9.171.000-	€ 9.457.000-	€ 286.000	ongunstiger
53119 Kraanbolwerk	€ 480.000-	€ 124.000-	€ 356.000-	gunstiger
53019 Stadshagen I en II	€ 4.819.000-	€ 1.424.000-	€ 3.395.000-	gunstiger
53345 De Tippe	€ 489.000	€ 1.021.000	€ 532.000-	gunstiger
53347 Brecamp Noord	€ 4.358.000-	€ 5.808.000-	€ 1.450.000	ongunstiger
Totaal woningbouw	€ 18.339.000-	€ 15.792.000-	€ 2.547.000-	gunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten woningbouw

Oude Mars

Kosten konden bespaard worden door het in een keer bouwrijpmaken van de overige kavels, daarnaast vallen de groenkosten mee. Verder zorgt met name het prijzen van kavels die in het voorjaar van 2020 in verkoop gaan dat, ondanks de tussentijdse winstname van € 2,1 mln., het effect op exploitatie van Oude Mars slechts € 0,3 mln. ongunstiger is.

Kraanbolwerk

Doordat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen in 2019 is vervallen en meevallers in de bouw- en woonrijpmaakfase, met name door besparingen aan de damwand, kan het resultaat ondanks winstname van € 0,6 mln. met € 0,5 mln. verbeteren.

Stadshagen

De grondexploitatie Stadshagen is uitgesplitst de deelgebieden Stadshagen algemeen, Brecamp-Noord, Breezicht en Tippe. De deelgebieden algemeen (Breezicht zuid), Brecamp Noord, Tippe (Accretio) zijn actieve grondexploitaties en maken deel uit van de MPV. De deelgebieden Breezicht Noord en Tippe (overig) vallen onder de Materiële Vaste Activa (MVA).

Stadshagen I en II (inclusief Breezicht Zuid).

De grondexploitaties Stadshagen (algemeen) en Breezicht-zuid laten beiden positieve resultaten zien. Door de langere planperiode stijgen de plankosten met € 0,7 mln. De grondopbrengsten stijgen als gevolg van de gunning van de uitbreiding van het winkelcentrum en de stijgende v.o.n. prijzen van de woningen met € 7,1 mln. De kosten van het bouw- en woonrijpmaken en de parameters zijn op totaalniveau nagenoeg ongewijzigd. In 2019 is € 1,9 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, stijgt het exploitatieresultaat met € 3,4 mln. (van € 1,4 mln. positief naar € 4,8 mln. positief).

De Tippe

De grondexploitatie Tippe heeft betrekking op een voorzieningen strook. Voor geheel Tippe is een grondexploitatie in voorbereiding. Hiervoor is een voorbereidingskrediet vastgesteld. In de grondexploitatie 2019 waren de voorbereidingskosten van 2019 opgenomen. Door de besluitvorming van het voorbereidingskrediet gaan de voorbereidingskosten van de grondexploitatie over naar het voorbereidingskrediet. Daardoor verbetert het exploitatieresultaat van de grondexploitatie van € 1,0 mln. negatief naar € 0,5 mln. negatief.

Brecamp Noord

De kosten van het bouw- en woonrijpmaken stijgen door hogere afrekenbedragen ten opzichte van de gunning van de werken. Dit is een gevolg van de keuze van het type bestek waarop de gemeente de uitvraag heeft gedaan. Het was een risico wat nu ook praktijk is geworden. De duurzaamheidsopgave voor Brecamp Noord gaat minder kosten dan verwacht. Door de langere planduur stijgen de plankosten. De grondopbrengsten stijgen fors als gevolg van de doorgaande stijging van de woningprijzen. In 2019 is € 2,1 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, daalt het exploitatieresultaat met € 1,4 mln. (van € 5,8 mln. positief naar € 4,4 mln. positief).

4.3.1 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

Bedrijventerreinen	Exploitatieresultaat		Verschil	Effect
	MPV 2020	MPV 2019		
53289 Hessenpoort	€ 57.391.000-	€ 61.731.000-	€ 4.340.000	ongunstiger
53355 Beers Stork locatie	€ 3.560.000	€ 4.023.000	€ 463.000-	gunstiger
53363 Wellnesslocatie Scholtensteeg	€ 1.000-	€ -	€ 1.000-	gunstiger
Totaal bedrijventerreinen	€ 53.832.000-	€ 57.708.000-	€ 3.876.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten bedrijventerreinen

Hessenpoort

De prognose voor de grondexploitatie Hessenpoort zoals dit in de jaarrekening 2019 zal worden gepresenteerd is een positief resultaat van € 57,4 mln. (NCW). Dit betreft een vermindering van ca. € 4,3 mln. ten opzichte van de MPV 2019. Binnen de exploitatieberekening zijn wijzigingen aangebracht die op nominale waarde de volgende effecten hebben (totaal € 8,2 mln.);

- Er is een tussentijdse winst genomen van € 7,6 mln. waardoor het financieel resultaat van het project daalt;
- De totale verwachte opbrengst is nagenoeg gelijk aan vorig jaar. De gerealiseerde verkopen (4,8 ha.) zijn verwerkt evenals aanpassingen in de verkaveling en grondprijzen;
- De totale investeringen zijn gedaald met € 0,2 mln. De civieltechnische kosten zijn geactualiseerd evenals de raming voor de planontwikkelingskosten;
- De aanpassing van de rente zorgt voor een daling van het resultaat van het project met € 1,2 mln.

Beers Stork locatie

In 2019 is gestart met het bouwrijpmaken van de locatie. De meevallende kosten bouwrijpmaken compenseren de gestegen plankosten. Bij de opening van de grondexploitatie Beers Stork zijn bovenplanse kosten opgenomen. Dit is niet in overeenstemming met de huidige regelgeving en is gecorrigeerd, waardoor € 0,6 mln. aan kosten vrijvallen. Het resultaat verbetert van € 4,0 mln. negatief naar € 3,6 mln. negatief.

Wellnesslocatie Scholtensteeg

Op 1 april 2019 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Wellnesslocatie Scholtensteeg geopend. Binnenkort wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. De financiën zijn nagenoeg ongewijzigd ten opzicht van de opening van de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie is nihil.

4.3.2 Analyse resultaten herstructurering

Herstructurering	Exploitatieresultaat		Verschil	Effect
	MPV 2020	MPV 2019		
53335 Wipstrikkerallee	€ 146.000-	€ 120.000-	€ 26.000-	gunstiger
53361 Voorsterpoort retail	€ 2.541.000	€ -	€ 2.541.000	ongunstiger
53701 Kamperpoort	€ 561.000-	€ 479.000-	€ 82.000-	gunstiger
Totaal herstructurering	€ 1.834.000	€ 599.000-	€ 2.433.000	ongunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten herstructurering

Wipstrikkerallee

Het plan Wipstrikkerallee betreft nog één voorzieningenkavel. Momenteel onderzoekt één initiatiefnemer een ontwikkeling op deze kavel. Het projectresultaat blijft onveranderd op € 0,1 mln. positief.

Voorsterpoort - retail

Op 14 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Voorsterpoort - retail geopend (als besluit van de Ontwikkel- en investeringsagenda Voorsterpoort). De financiën zijn nagenoeg ongewijzigd ten opzicht van de opening van de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie is € 2,5 mln. negatief.

Kamperpoort

Bij de grondexploitatie Kamperpoort is het resultaat, ondanks een winstneming van bijna € 0,2 mln., toegenomen met € 0,1 mln. Dat komt doordat naarmate het project vordert er voordelen dan wel aframingen zijn van opdrachten/budgetten omdat ze niet meer nodig blijken te zijn.

4.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat		Verschil	Effect
	MPV 2020	MPV 2019		
53133 Stinspoort	€ 23.000-	€ 40.000-	€ 17.000	ongunstiger
53283 Langenholterweg	€ 215.000-	€ 5.000-	€ 210.000-	gunstiger
53313 Geert Grootestraat	€ 1.000-	€ -	€ 1.000-	gunstiger
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 464.000-	€ 484.000-	€ 20.000	ongunstiger
53323 Stadshagen I, fase 1	€ 622.000-	€ 460.000-	€ 162.000-	gunstiger
53325 Stadshagen I, vlek 1	€ 212.000-	€ 191.000-	€ 21.000-	gunstiger
Totaal af te sluiten complexen	€ 1.537.000-	€ 1.180.000-	€ 357.000-	gunstiger

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten binnenkort af te sluiten complexen

Stinspoort

Het resultaat van Stinspoort is hoofdzakelijk ongunstiger geworden doordat er een winstneming heeft plaatsgevonden van afgerond € 30.000. Er waren door afwikkelingen van diverse werkzaamheden wat aframingen op budgetten/opdrachten van € 13.000.

Langenholterweg

Dit project heeft een koppeling (zoet/zuur) met het plan Geert Grootestraat. De overschotten van Geert Grootestraat worden ingezet op het plan Langenholterweg. Het planvormingsproces vordert en leidt tot een tweetal concrete contracten. Opname van deze contracten brengt een aanbestedingsvoordeel met zich mee en leidt tot lagere kosten van het bouwrijpmaken. Met een hogere bijdrage vanuit het plan Geert Grootestraat stijgt het exploitatieresultaat van nihil naar € 0,2 mln. positief.

Geert Grootestraat

Dit project heeft een koppeling (zoet/zuur) met het plan Langenholterweg. De overschotten van Geert Grootestraat worden ingezet op het plan Langenholterweg. De lagere plankosten worden ingezet voor een hogere afdracht aan het plan Langenholterweg. Het resultaat van de grondexploitatie was en blijft nihil.

Bos en Buitenplaatsen

Vanwege een op handen verkoop, was het noodzakelijk het bodemonderzoek te vernieuwen. Daarnaast zijn in 2019 twee optanten gestopt, waardoor de looptijd van het project met een jaar is verlengd hetgeen extra kosten met zich meebrengt. Het resultaat wordt daardoor € 20.000 ongunstiger.

Stadshagen I, fase 1

De verkoop van de laatste voorzieningenkavel zal naar verwachting in het 1^e halfjaar 2020 plaatsvinden. De kosten bouwrijpmaken vallen lager uit dan verwacht. Het exploitatieresultaat verbetert met € 0,2 mln.

Stadshagen 1, vlek 13 – De Hoven

De verkoop van de laatste woningkavels heeft in 2019 plaatsgevonden. De grondopbrengst is hoger en de kosten bouwrijpmaken vallen lager uit dan verwacht. In 2019 is € 0,2 mln. afgedragen voor tussentijdse winstname. Na de tussentijdse winstname, blijft het exploitatieresultaat gelijk.

4.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties

Marslanden Zuid

Binnen Marslanden Zuid zijn alle werkzaamheden in 2019 afgerond. Een perceel dat niet is uitgegeven maar wordt verhuurd is overgebracht naar de Materiele Vaste Activa. Het project is eind 2019 afgesloten, waarbij het resultaat van € 53.000 naar de Reserve Vastgoed is geboekt.

Noordereiland

Er is overeenstemming in een mediationtraject bereikt, waarbij er geen kosten meer worden geboekt op dit project en daarmee komen te vervallen. Het project is daarom eind 2019 afgesloten, waarbij het resultaat van € 36.000 naar de Reserve Vastgoed is geboekt.

5 Financieel resultaat grondvoorraad

De gemeenteraad heeft bij de Nota van Uitgangspunten 2017 de aangescherpte BBV richtlijn m.b.t. de waardering vastgesteld, waarbij alle in bezit zijnde gronden zijn aangewezen en gerangschikt onder de Materiële Vaste Activa (te noemen MVA). Daarbij wordt het toerekenen van rente en andere kosten van de MVA via de begroting opgevangen en via de bijlagen “grondslagen waardering en resultaatbepaling” en “balanstoelichting” wordt er in de jaarrekening verslag van gedaan. Vervolgens vindt er samen met het exploitatieresultaat van de erfpachtsgronden/recht van opstal een saldering plaats en wordt het eindresultaat verrekend met de algemene middelen.

In de jaarlijkse toelichting op het MPV wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan van de aanwezige voorraad gronden en bijbehorende exploitatie, mutatie en waardering. De BBV wetgeving geeft aan, zoals geformuleerd in de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de Commissie BBV, dat wanneer de externe taxatie van een perceel lager is dan de boekwaarde ervan, we met ingang van 2020 hiervoor geen voorziening meer mogen treffen (wat we tot op heden als zodanig verwerkten). In dat geval dient de grond feitelijk te worden afgeboekt. In BBV termen wordt gesproken over een duurzame waardevermindering van de grond. Daar waar van toepassing, zal er dan ook vanaf 2020 geen voorziening meer voor worden getroffen maar zal er inderdaad een feitelijke afboeking plaatsvinden. Voor de jaarrekening 2019 hanteren we, in vooroverleg met de accountant voor een tijdelijke voorziening waardevermindering, zodat waardeherstel mogelijk blijft. Dit wordt in 2020 verder vormgegeven op basis van de gewijzigde wetgeving.

Mede door deze gewijzigde wetgeving vanaf 2020, maar zeker ook door de sterk muterende vastgoedmarkt, hebben we de totale vastgoedportefeuille van onze voorraad gronden opnieuw laten taxeren op marktwaarde door twee taxatiebureaus. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Het bijzondere uitgangspunt in deze is dat er geen sprake van een concreet en binnen afzienbare tijd te starten voornemen tot het wijzigen van de bestemming is, met uitzondering van het onderdeel warme gronden. De overige objecten maken geen deel uit van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor een concreet en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie, waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deel grondexploitatie is vastgelegd (onder verwijzing naar de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019, 4.2), zodat enkel de marktwaarde gewaardeerd is op basis van de geldende bestemming.

5.1 Grond als vast actief (MVA)

Over grond als vaste materiële activa kan worden gesteld, dat deze grond een vaste bestemming heeft, en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij geen sprake is van gebiedsontwikkeling. Bij grond als Materiële Vaste Activa gaat het veelal om ondergrond van gebouwen, wegen, parken, pleinen of van land-/bosbouwgronden. De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs (artikel 63 lid 1 BBV) en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (artikel 65 lid 1 en 2 BBV).

5.1.1 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:

- Warme gronden
- Toekomstige exploitaties
- Stellig voornemen
- Strategisch grondbezit

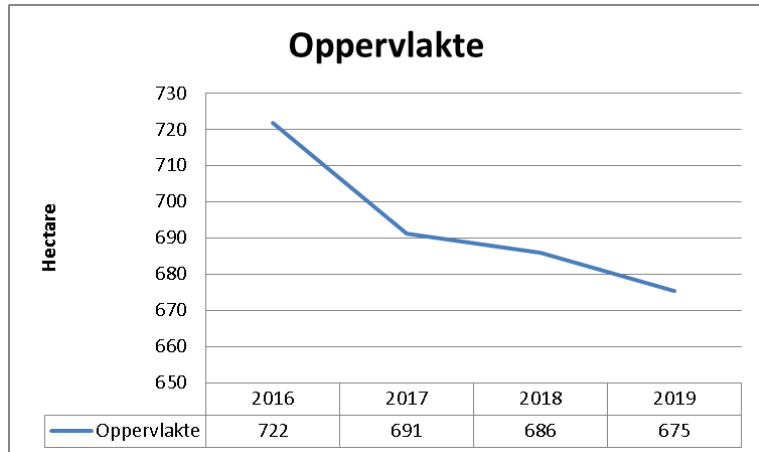
In de onderstaande tabel zijn de mutaties financieel weergegeven en is de boekwaarde per 31 december 2019 in de laatste kolom zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 1-1-2019			Mutaties 2019		Stand per 31-12-2019		
	boekwaarde	m ²	bw per m ²	in €	in m ²	boekwaarde	m ²	bw per m ²
MVA gronden korte termijn								
warme gronden	€ -	-	€ -	€ 17.348.402	921.778	€ 17.348.402	921.778	€ 18,82
toekomstige exploitaties	€ 9.146.657	122.806	€ 74,48	€ 5.418.205-	48.756-	€ 3.728.452	74.050	€ 50,35
rubriek stellig voornemen	€ 18.648.140	990.913	€ 18,82	€ 18.177.350-	932.405-	€ 470.790	58.508	€ 8,05
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 27.794.797	1.113.719	€ 24,96	€ 6.247.154-	59.383-	€ 21.547.644	1.054.336	€ 20,44
MVA gronden lange termijn								
Strategisch grondbezit	€ 23.457.438	5.744.890	€ 4,08	€ 144.936-	64.694-	€ 23.312.502	5.680.196	€ 4,10
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 23.457.438	5.744.890	€ 4,08	€ 144.936-	64.694-	€ 23.312.502	5.680.196	€ 4,10
Totaal MVA gronden	€ 51.252.236	6.858.609	€ 7,47	€ 6.392.090-	124.077-	€ 44.860.146	6.734.532	€ 6,66

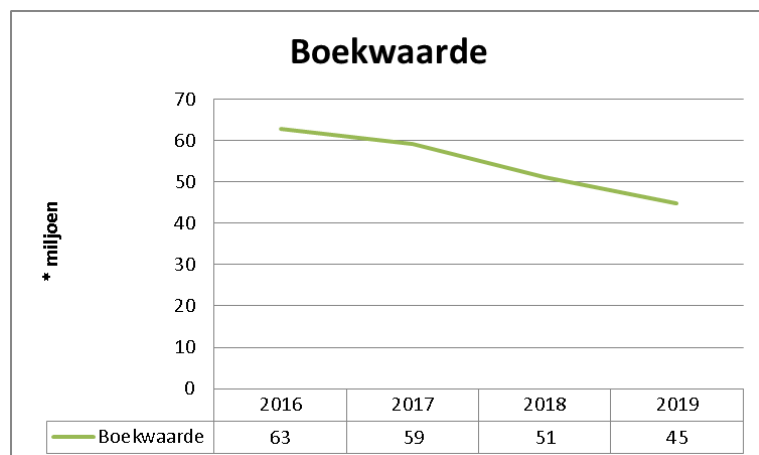
Tabel: Boekwaarde en mutatieoverzicht gronden Materiële Vaste Activa

De hoeveelheid gronden geadm-nistreerd onder de MVA neemt de afgelopen jaren langzaam, maar gestaag af (in 2019 van 686 ha naar 675 ha). De afname van de boekwaarde wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het muteren van de gronden naar een geopende grondexploitatie.

In de grafieken is de afname in oppervlakte en het financiële verloop en van de boekwaarde van de afgelopen vier jaar in beeld gebracht.



Aan de hand van onder andere de keuzes die bij de besluitvorming van de in de ontwikkeling zijnde omgevingsvisie worden gemaakt, zal op deze portefeuille een (nieuwe) strategie worden ontwikkeld.



5.1.1 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2019

Gedurende het jaar vinden er door verschillende oorzaken mutaties plaats. De mutaties binnen de totale voorraad gronden bestaan hoofdzakelijk uit het overdragen van gronden naar de beheerafdeling en het overhevelen van gronden naar een grondexploitatie. In deze paragraaf wordt hier op hoofdlijnen een toelichting op gegeven.

Warme gronden

In de BBV regelgeving is in 2019 een nieuwe rubriek warme gronden opgenomen voor de MVA. In deze rubriek kunnen woningbouwgronden die op korte termijn in ontwikkeling worden genomen verantwoord worden op basis van de toekomstige bestemming. De warme gronden voor Zwolle betreffen de locaties Breezicht-Noord en Tippe. Het betreft in totaal 92 hectare met een boekwaarde van 17,3 mln.

Toekomstige exploitaties

De toekomstige exploitaties betreffen de gronden binnen de bebouwde kom grens en gronden voor het project Zwolle spoort. In 2019 zijn de gronden voor Zwolle spoort verkocht ad. 2,0 hectare en een boekwaarde van € 0,1 mln. De tweede mutatie betreft de opening van de grondexploitatie Voorsterpoort – retail , raadsbesluit 14 oktober 2019, voor 2,9 hectare en een boekwaarde van 5,3 mln.

Stellig voornemen:

In deze rubriek stonden de gronden van de nog te ontwikkelen locaties in Stadshagen.

- In 2019 zijn de gronden voor Tippe voorzieningen (raadsbesluit 13 februari 2017) 1,3 hectare en een boekwaarde van € 0,3 mln. en de gronden van Scholtensteeg-Noord (raadsbesluit 1 april 2019) 3,1 hectare en een boekwaarde van € 0,6 mln. uitgenomen;
- De warme gronden Breezicht-Noord en Tippe van 92 hectare met een boekwaarde van € 17,3 mln. zijn overgeheveld naar de warme gronden.

In 2017 zijn de restgrexten Hanzeland en Oosterenk-Watersteeg afgesloten. De restgrexten hadden nog enkele bouwrijpe kavels. Deze gronden betreffen 3,3 hectare zonder boekwaarde. Deze gronden zijn in 2019 toegevoegd. Per 31.12.2019 bevat deze rubriek de gronden voor Scholtensteeg-midden en de bouwrijpe kavels van de voormalige restgrexten.

Rubriek stellig voornemen	Mutaties 2019	
	* € 1 mln.	in ha.
af: uitnames in grondexploitaties	-0,9	-4,3
af: overgang naar rubriek warme gronden	-17,3	-92,2
bij: inbreng gronden restgrexten	0	3,3
Totaal	-18,2	-93,2

Strategisch grondbezit

De afname van het strategisch grondbezit overdracht van gronden ten behoeve van het tracébesluit ProRail en actualisering van de gegevens. Verder is er geen grond aangekocht.

5.2 Waardering Materiële Vaste Activa

Op basis van de vastgestelde waarderingsgrondslagen is de waarde van de onroerende zaken afgezet tegen de boekwaarde van de gronden. Ten behoeve van de jaarrekening 2019 / MPV 2020 zijn externe taxaties verricht voor de waarderingsgrondslag van de gronden. Eens per twee jaar worden deze externe taxaties gedaan. Echter, door de aangescherpte richtlijn van de BBV m.b.t. de waarderinggrondslag per 31-12-2019 is er aanleiding om de totale portefeuille te laten taxeren. Voor de verpachte gronden is op perceelsniveau de waarde bepaald en zijn toekomstige contractclaims gewaardeerd. De gronden die intern overgedragen worden naar beheer openbare ruimte staan op nul gewaardeerd.

Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld mogen, voor wat betreft de toepassing van artikel 65 lid 1 BBV, worden gewaardeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming. Cumulative randvoorwaarden die hierbij (toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming) gelden zijn:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitatie is vastgelegd;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

De huidige grondportefeuille, met het oog op toekomstige ontwikkeling, is hierop doorgelicht.

De taxatiewaarde van de gronden zijn in de regel afwijkend van de boekwaarde. Is de taxatie lager, dan leidt dat tot een voorziening, is de taxatie hoger dan wordt een overwaarde zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 31-12-2019		Waardering per 31-12-2019		Te treffen voorziening	Overwaarde mva
	boekwaarde	bw per m ²	Totaal	per m ²		
MVA gronden korte termijn						
warme gronden	€ 17.348.402	€ 18,82	€ 79.832.179	€ 86,61	€ -	€ 62.483.777
toekomstige exploitaties	€ 3.728.452	€ 50,35	€ 10.112.665	€ 136,57	€ 191.346	€ 6.575.559
rubriek stellig voornemen	€ 470.790	€ 8,05	€ 6.052.456	€ 103,45	€ -	€ 5.581.666
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 21.547.644	€ 20,44	€ 95.997.299	€ 91,05	€ 191.346	€ 74.641.002
					€ -	€ -
MVA gronden lange termijn						
Strategisch grondbezit	€ 23.312.502	€ 4,10	€ 26.592.912	€ 4,68	€ 10.249.698	€ 13.530.107
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 23.312.502	€ 4,10	€ 26.592.912	€ 4,68	€ 10.249.698	€ 13.530.107
Totaal MVA gronden	€ 44.860.146	€ 6,66	€ 122.590.211	€ 18,20	€ 10.441.044	€ 88.171.109

De overwaarde binnen de MVA per 1-1-2019 was € 70,1 mln. Het inbrengen van restpercelen van enkele reeds afgesloten grondexploitaties resulteert in een aanvullende overwaarde van € 4,9 mln. (boekwaarde van deze restpercelen is namelijk nihil). Deze restpercelen waren vorig jaar nog niet in beeld gebracht binnen de MVA.

De overwaarde van de uitnames gedurende het jaar 2019 naar de grondexploitaties hadden een totale waarde (marktwaarde hoger dan de boekwaarde) van € 1,3 mln.:

- Scholtensteeg-Noord: Het verschil tussen de marktwaarde en de ingebrachte boekwaarde is € 0,5 mln. en komt met een vastgestelde sluitende grondexploitatie niet meer in het resultaat tot uiting;
- Tippe: De marktwaarde op basis van taxatie in vergelijking met de boekwaarde laat een overwaarde zien van € 0,8 mln. Dit komt bij de vastgestelde grondexploitatie met een getroffen voorziening van circa € 0,5 mln. niet tot uiting;
- Voorsterpoort – retail: Geen overwaarde.

Als resultante van de taxaties neemt de totale overwaarde met ongeveer 20% toe tot € 88,2 mln. Met name de verpachte gronden en diverse gronden voor toekomstige woningbouw hebben een positieve waardeontwikkeling ondergaan.

Overwaarde MVA	
stand per 1-1-2019	70,1
bij: inbreng gronden restgrexten	4,9
af: uitnames in grondexploitaties	<u>-1,3</u>
mutatie 2019	3,6
resultante van de taxaties	14,5
stand per 31-12-2019	88,2
<i>mutatie taxaties</i>	<i>20%</i>

Tabel: mutatie overwaarde MVA

5.2.1 Mutatie Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2019

De voorziening van de totale voorraad gronden per 1-1-2019 is € 12,3 mln. en is per peildatum 31-12-2019 opnieuw extern getaxeerd en gemuteerd naar totaal € 10,4 mln. De voorziening heeft een positieve mutatie van € 1,8 mln. ondergaan, wat ten gunste van het jaarresultaat 2019 wordt gebracht. Door o.a. het inbrengen van gronden in de grondexploitatie Retail Voorsterpoort valt er een voorziening vrij van € 0,5 mln. Verder hebben met name de taxaties van de gronden in Dijklanden, de agrarische en de locatie Rieteweg 10 een positieve mutatie ondergaan.

5.3 Niet uit balans blijvende rechten/verplichtingen

De gronden die de gemeente in bezit heeft, kunnen gepaard gaan met contractuele voorwaarden die de gemeente met derden is aangegaan, zoals voorwaardelijke grondverkoop of bouwclaims. Aan dergelijke contractuele voorwaarden zijn rechten en verplichtingen verbonden. De contracten hebben we extern laten taxeren. Indien dit soort voorwaarden resulteren in rechten voor een derde partij en de gemeente beperken in het maken van afwegingen hebben we de voor- en nadelen afgewogen en de risico's beperkt. Voor zover van majeure betekenis zijn de contractuele voorwaarden op waarde gesteld. De mutaties hebben niet geleid tot een neerwaartse bijstelling van de waarde.

5.4 Jaarlijks exploitatieresultaat Voorraad-gronden

Voor het beheer van de in voorraad zijnde gronden worden jaarlijks exploitatielasten gemaakt. De exploitatielasten van de voorraad gronden zijn opgenomen binnen de begroting (algemene middelen).

5.5 Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal

Naast de grondexploitaties worden de jaarlijkse exploitatieresultaten van de complexen verhuurde gronden, erfpachten en recht van opstal behaald. De exploitatieresultaten van de voorraad gronden zijn vanaf 2020 opgenomen binnen de begroting (algemene middelen). In 2019 vindt voor een laatste maal een verrekening van het exploitatieresultaat met de Reserve Vastgoed plaats. Het exploitatieresultaat en het bedrag dat wordt verrekend met de Reserve Vastgoed ziet er als volgt uit:

Omschrijving	Resultaat 2019	Begroting 2019
Verhuurde gronden	€ 238.000	€ 189.000
Erfpachten	€ 318.000	€ 301.000
Recht van opstal	€ 31.000	€ 39.000
Totaal	€ 587.000	€ 529.000

Tabel: Exploitatieresultaat verhuurde gronden, erfpachtgronden en recht van opstal

Verhuurde gronden:

De huuropbrengsten zijn hoger door eenmalige huuropbrengsten. De begroting is te laag geraamd.

Erfpachten:

De erfpachtopbrengsten zijn hoger door nieuwe erfpachten en verhoging van de canon. De doorbelaste kosten zijn ook hoger.

Recht van opstal.

Het resultaat valt lager uit in verband met de beëindiging van een recht van opstal, waarvoor een bestemmingsplan wijziging nodig is.

6 Reserve en voorzieningen Vastgoed

6.1 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. Vanaf de MPV 2019 wordt er jaarlijks een toets per project uitgevoerd over het al dan niet tussentijds winstnemen, conform het realisatiebeginsel.

6.1.1 Reserve Vastgoed per 31 december 2019

Het positief saldo van de Reserve Vastgoed per 31 december 2019 is € 17,3 mln. positief. De onderstaande opsomming geeft inzicht in de wijze waarop het bedrag is opgebouwd.

Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2019	€ 1.678.000
Tussentijdse winstafrachten vanuit grondexploitaties	€ 14.551.000
Afsluiten grondexploitaties	€ 89.000
Afname voorziening Vastgoed	€ 403.000
Saldo lopende rekening	€ 781.000
Storting vanuit reserve Voorsterpoort (Voorsterpoort Retail)	€ 2.092.000
Storting naar reserve Voorsterpoort (Beers Stork)	€ 596.000-
Bestedingsvoornemens, claims, voorgenomen storting	€ 1.053.000
Saldo reserve Vastgoed per 31 december 2019	€ 17.321.000

Tabel: Saldo Reserve Vastgoed

Kernpunten:

1. Er is in elf complexen een tussentijdse winstname geweest met een totaalbedrag van € 14,5 mln.;
2. Twee complexen zijn afgesloten met een resultaat van € 0,1 mln;
3. De benodigde voorziening Vastgoed neemt af met € 0,4 mln. waardoor een storting ten gunste van de Reserve Vastgoed plaatsvindt van € 0,4 mln;
4. In 2019 is de grondexploitatie Voorsterpoort retail geopend. Een deel van de dekking van het tekort (€ 2,1 mln.) vanuit de reserve Voorsterpoort komt niet ten gunste van het complex maar is gestort in de Reserve Vastgoed;
5. Het exploitatietekort van de grondexploitatie Beers – Stork is gedekt uit de reserve Voorsterpoort. Bij de opening van de grondexploitatie Beers Stork zijn bovenplanse kosten opgenomen. Dit is niet in overeenstemming met de huidige regelgeving en is gecorrigeerd, waardoor € 0,6 mln. aan kosten vrijvallen. De vrijvallende kosten leiden tot een lagere voorziening van de reserve Vastgoed. Dit voordeel wordt vanuit de Reserve Vastgoed gestort in de reserve Voorsterpoort.

6.1.2 Ontwikkeling Reserve Vastgoed komende vier jaar

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is toegelicht, wordt de Reserve Vastgoed gevormd door stortingen in en onttrekkingen aan de reserve. De stortingen worden voornamelijk veroorzaakt door de winsten uit complexen. Vanaf de MPV 2019 wordt jaarlijks een berekening uitgevoerd binnen alle lopende complexen om te bepalen of sprake is van tussentijdse winstname, conform het realisatiebeginsel (POC methode). Voor de aankomende jaren verwachten we dat er enkele projecten afgesloten kunnen worden waar een winst op te verwachten is. Tevens zal er tussentijdse winstname op de projecten plaatsvinden.

Er is een analyse gemaakt van de mogelijke tussentijdse winstname op de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. Daarbij worden de volgende voorbehouden meegegeven:

- Uit ervaring van de afgelopen jaren zien we dat ramingen van de investeringen en opbrengten meestal te positief zijn weergegeven door o.a. verdragingseffecten op projectactiviteiten;
- Waar beleidsmatig de ambitie is uitgesproken om in de woningbouw een versnelling van de uitgifte van bouwgrond en de bouw van woningen te realiseren, zien we tevens een faseringsrisico ontstaan (o.a. door stikstofproblematiek)

- Duurzaamheid is normaal aan het worden binnen de ruimtelijke projecten. Het is echter nog niet volledig doorgevoerd in zowel beleid als in de bestaande, in uitvoering zijnde ruimtelijke projecten. Het éénzijdig inzetten op Klimaatadaptatie, Energietransitie en de inbedding van Circulaire Economie kan een vertragend effect hebben in onderhandelingen met marktpartijen;
- Voor de projecten Hessenpoort en Oude Mars is het onmogelijk om alle risico's voor zo'n lange looptijd volledig in beeld te hebben. Voorzichtigheid hierbij is derhalve geboden;
- Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2020, durven we een eerste bandbreedte af te geven van de verwachte tussentijdse winstname binnen de in uitvoering zijnde complexen voor de aankomende vier jaar. In verband met de gevoeligheid van vertragingen en onzekerheden moeten de cijfers in onderstaand tabel als een richting/indicatie worden gezien voor de aankomende jaren;
- Bij de bandbreedte is een marge aangehouden waar de tussentijdse winstmarge zich binnen zal ophouden.

Prognose winstname	Bedrag / Bandbreedte
Jaarrekening 2017 / MPV 2018	€ 13,4 mln.
Jaarrekening 2018 / MPV 2019	€ 13,0 mln.
Jaarrekening 2019 / MPV 2020	€ 14,6 mln.
Per 31.12.2020	€ 10,0 en € 13,5 mln.
Per 31.12.2021	€ 7,5 en € 10,0 mln.
Per 31.12.2022	€ 5,5 en € 7,5 mln.
Per 31.12.2023	€ 2,0 en € 3,0 mln.

Tabel: Prognose toekomstige winstnames

6.2 Voorziening Vastgoed

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

- er voor een project of complex geen sluitende grondexploitatie mogelijk is;
- de boekwaarde van de voorraad gronden de marktwaarde van de gronden overstijgt.

Per 31 december 2019 is er een bedrag aan voorzieningen nodig van € 17,0 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hieronder weergegeven.

Te treffen voorzieningen	MPV 2020	MPV 2019
In exploitatie genomen gronden	€ 6.590.000	€ 5.053.000
Voorziening MVA	€ 10.441.000	€ 12.280.000
Overige toekomstige exploitaties/onttrekking res VP	€ -	
Totaal te treffen voorziening	€ 17.031.000	€ 17.333.000
Stand per 31-12-2020, incl. rentetoevoeging	€ 17.434.000	
Storting in reserve Vastgoed	€ 403.000-	

Tabel: Voorziening Vastgoed per 31.12.2019

Kernpunten:

1. De voorzieningen voor in exploitatie genomen gronden betreft de grondexploitaties met een tekort. In de tabel hieronder is aangegeven hoe de mutatie van de voorziening tot een bedrag van € 6,6 mln. is opgebouwd.

Complexen met een voorziening	MPV 2020	MPV 2019
53059 Noorderleind	€ -	€ 9.000
53345 De Tippe	€ 489.000	€ 1.021.000
53355 Beers Stork locatie	€ 3.560.000	€ 4.023.000
53361 Voorsterpoort retail	€ 2.541.000	€ -
Totaal	€ 6.590.000	€ 5.053.000

- a. Het complex Noorderleind is afgesloten in 2019 afgesloten met een positief exploitatieresultaat waarmee de voorziening is komen te vervallen;
- b. Bij de Tippe is de voorziening afgenomen door het overhevelen van de kosten ten laste van het voorbereidingskrediet Tippe en Breezicht-Noord;

- c. De Raad heeft het complex Voorsterpoort retail geopend met een tekort saldo waarvoor een voorziening is gevormd.
2. In paragraaf 5.2. is beschreven hoe de € 10,4 mln. aan voorziening MVA is opgebouwd;
3. Ten opzichte van de stand van zaken per 1 januari 2019 wordt er € 0,4 miljoen aan de Reserve Vastgoed toegevoegd.

7 Risico's in relatie tot weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond zijn niet alleen grote bedragen gemoeid, er zijn ook forse 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 zijn vastgelegd in de herziening van de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen met het raadsbesluit van 9 november 2018.

De risicosystematiek van de ruimtelijke projecten sluit aan op de systematiek zoals wordt gehanteerd voor de gemeente brede financiën, die alleen risico's binnen de begrotingstermijn van 4 jaar meeneemt. Risico's buiten deze periode zijn niet meegenomen in de berekening. Uitgangspunt is dat elk grondexploitatieproject projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert. Daarnaast worden de algemene economische risico's binnen de MPV bepaald. Gezamenlijk is dit het totale risicobedrag van de Vastgoedportefeuille. Bovenstaande wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de paragrafen 7.1 en 7.2.

7.1 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, zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2020.

Het beeld van het totale gewogen risicoprofiel, met een totaalbedrag van ca. € 14,5 mln., als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit, ziet er als volgt uit:

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2020	MPV 2019
Economische risico's	€ 4.800.000	€ 1.557.000
Projectgebonden risico's	€ 9.759.000	€ 5.977.000
- Rood	€ 2.817.000	€ 544.000
- Oranje	€ 5.917.000	€ 4.799.000
- Groen	€ 1.025.000	€ 634.000
Totaal	€ 14.559.000	€ 7.534.000

Tabel: Totaal overzicht risico's MPV 2020 en MPV 2019

7.1.1 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

Risico's	Totaal ongewogen	Wegingsfactor	Totaal gewogen
Rood	€ 3.756.000	75%	€ 2.817.000
Oranje	€ 11.833.000	50%	€ 5.917.000
Groen	€ 4.100.000	25%	€ 1.025.000
Totaal	€ 19.689.000		€ 9.759.000

Tabel: Overzicht projectgebonden risico's MPV 2020

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten (periode van vier jaar) doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 19,7 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 6,7 mln. toegevoegd. Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 9,8 mln. (In 2019 was dit € 6,0 mln.);
2. De mutatie t.o.v. 2019 van € 3,8 mln. hoger wordt met name veroorzaakt door een toename van het risicoprofiel van Stadshagen en de toevoeging van de risico's van de Voorsterpoort Retail;
3. In de tabel hieronder zijn de mutaties van de gewogen risicobedragen in beeld gebracht.

Gewogen risico's	MPV 2020	MPV 2019	Vershil
53019 · Stadshagen	€ 4.337.500	€ 2.337.500	€ 2.000.000
53361 Voorsterpoort retail	€ 1.592.500	€ -	€ 1.592.500
53289 · Hessenpoort I en II	€ 928.500	€ 947.250	€ 18.750-
53355 Beers/Stork	€ 925.000	€ 530.000	€ 395.000
53321 Bos en Buitenplaatsen	€ 794.250	€ 793.250	€ 1.000
53067 Oude Mars	€ 437.000	€ 449.750	€ 12.750-
53347 Breecamp Noord	€ 300.000	€ -	€ 300.000
53119 Kraanbolwerk	€ 294.000	€ 407.250	€ 113.250-
53283 Langenholterweg/Geert Groottestraat	€ 67.000	€ 55.000	€ 12.000
53701 Kamperpoort	€ 82.750	€ 120.000	€ 37.250-
53059 Noordereiland		€ 5.000	€ 5.000-
53135 Westenholte Stins (NUTVW)		€ 233.000	€ 233.000-
53247 Campus Windesheim		€ 98.500	€ 98.500-
Totaal	€ 9.758.500	€ 5.976.500	€ 3.782.000

Hieronder worden de grootste risicomutaties binnen de projecten kort toegelicht:

- **Stadshagen (inclusief Breecamp Noord):**
De belangrijkste toename van de risico's wordt veroorzaakt door de moeilijke marktomstandigheden voor de woonwerkkavels Scholtensteeg. Deze kavels hebben een verkoopwaarde van € 5,1 mln. Toename risico's bij bouw- en woonrijpmaken door onduidelijkheid over aan te leggen openbare voorzieningen.
- **Voorsterpoort retail:**
De risico's van de exploitatie Voorsterpoort retail zijn voor de eerste maal opgenomen binnen de MPV.
- **Beers Stork locatie:**
Planontwikkeling aan de voorzijde van de Blaloweg kan vertraging oplopen o.a. door teveel stikstof.
- **Kraanbolwerk:**
Door de voortgang van het project neemt het risico af dat de complexiteit van het plan voor hogere kosten zorgt.
- **Kamperpoort:**
Het risico is licht gedaald omdat door vordering van het project bepaalde risico's zich niet meer zullen voordoen.
- **Westenholte Stins en Campus Windesheim**
Bij deze projecten is sprake van faciliterend grondbeleid. Omdat op het gebied van faciliterende projecten een wijziging in de verslagleggingsregels heeft plaatsgevonden en deze sinds de jaarrekening van 2018 onderscheiden moeten worden van actieve grondexploitaties, zijn eveneens de risico's van dit project vanaf de jaarrekening 2019 bij de kredietprojecten opgenomen.

7.1.2 Economische risico's

Op totaalniveau van de grondexploitaties 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.

Economische risico's	MPV 2020	MPV 2019	Vershil
Programma	€ 2.494.000	€ -	€ 2.494.000
Kostenstijging	€ 1.159.000	€ 1.399.000	€ 240.000-
Opbrengstendaling	€ 1.147.000	€ -	€ 1.147.000
Rente	€ -	€ 158.000	€ 158.000-
Totaal	€ 4.800.000	€ 1.557.000	€ 3.243.000

Tabel: Overzicht economische risico's MPV 2020

De variabelen "risico" en de "kans" om het risicobedrag van de economische risico's te bepalen zijn vastgesteld binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2020. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is bovenstaand weergegeven. Het totale economische risico is € 4,8 mln. en daarmee hoger dan van vorig jaar. Het verschil wordt veroorzaakt door andere manier van berekenen van programmerisico en door dit risico te verhogen naar 75%, en het opnemen van een risico op opbrengstendaling itt vorig jaar.

7.2 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. Het vastgestelde beleid is terug te vinden in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen³.

7.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

De weerstandsreserve is direct beschikbaar om risico's op te kunnen vangen. De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door een weerstandsbedrag in de vorm van een Algemene Concernreserve.

7.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit

De vereiste weerstandscapaciteit ten behoeve van Vastgoed wordt bepaald aan de hand van een optelsom van de economische risico's en de projectgebonden risico's van de MPV. De economische risico's zijn onderverdeeld in risico's als gevolg van wijzigingen in de rente, de kosten- en opbrengststijging en risico's als gevolg van het vertraagd realiseren van de programma's.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2020	MPV 2019
Economische risico's	€ 4.800.000	€ 1.557.000
Projectgebonden risico's	€ 9.745.000	€ 5.977.000
Totaal	€ 14.545.000	€ 7.534.000

Tabel: Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2020

De economische risico's zijn berekend op € 4,8 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 9,8 mln. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt hiermee uit op € 14,6 mln. en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2019. Ten opzichte van de MPV 2019 (Jaarrekening 2018) stijgt de benodigde weestandscapaciteit met € 7,0 mln.

Daarnaast zijn er wel specifieke risico's te benoemen die op dit moment (nog) niet financieel zijn te berekenen. Dit gaat dan vooral over stikstofproblematiek, de marktontwikkelingen (BREXIT), stijgende prijsvorming en het tekort aan vakmensen. Ook de gemeentelijke ambitie op het terrein van de versnelling van woningbouw en de duurzaamheidsvraagstukken op het gebied van energie, circulaire economie en klimaatadaptatie maken onderdeel uit van de specifieke risico's c.q. kansen.

Kernpunten en conclusies:

1. Er kan een storting plaatsvinden vanuit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Reserve van € 17,3 mln., zie de tabel onder paragraaf 6.1.1;
2. Alle gewogen projectgebonden en gewogen economische risico's, totaal € 14,6 mln. (voor de 1^e vier jaar) zijn ten opzichte van de MPV 2019 met € 7,0 mln. gestegen.

³ Raadsbesluit "Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2018", 11 november 2018

Colofon

Meerjaren Prognose Vastgoed

Is een jaarlijkse verslaglegging van de financiële effecten van het gevoerde beleid en een doorkijk naar de nabije toekomst van de onderhanden zijnde grondexploitaties en het grondbezit van de gemeente Zwolle.

Productie

Team Planeconomie:

Johan Balk, Wim van der Linde, Michele Lunetta,
Maryl Veldkamp en Christiaan van Steenwijk

Eindredactie

Christiaan van Steenwijk

Opdrachtgever

Barend van der Heiden / Afdelingshoofd Vastgoed

PROJECTENBOEK



Zwolle

Meerjaren Prognose Vastgoed 2020

Leeswijzer

Voor u ligt het projectenboek Meerjaren Prognose Vastgoed 2020. Per project is ervoor gekozen om op een zestal indicatoren in één oogopslag de informatie te presenteren. Om de leesbaarheid te vergroten zal per indicator, indien noodzakelijk, een korte en bondige toelichting worden gegeven.

Het eerste deel behandelt het plangebied, vervolgens gaat het over de algemene projectinformatie, het bespreekt de exploitatiecijfers en vervolgens bestaat het uit de prestatie indicatoren, wat o.a. inzicht geeft in het te realiseren programma en laat in een grafiek de cashflow van het project zien.

Plangebied:

Op de tekening is het exploitatiegebied ingetekend. De exploitatie gaat dan ook over het gebied binnen de geprojecteerde lijnen.

Algemeen:

Met het type project wordt aangegeven wat het hoofdbestanddeel is van de ruimtelijke ontwikkeling, in welke fase het project zich bevindt en wanneer de einddatum is. Met de projectcode is de verbinding met de administratie gelegd en worden de ambtelijk aan te spreken medewerkers gemeld.

Exploitatie:

Onder de totale kosten en opbrengsten zijn de gegevens van het project vermeld, dus zowel de boekwaarde als de nog te investeren kosten als de te ontvangen bedragen uit verkopen, bijdragen/subsidies. Het nominale saldo is het bedrag exclusief de tijdsinvloeden (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging). Deze bedragen zijn afzonderlijk gepresenteerd. Het saldo is het resultaat aan het einde van het project. De Netto contante waarde is het bedrag teruggerekend naar het moment van nu, dus 1-1-2020.

Prestatie indicatoren:

De prestatie indicatoren hebben drie te hanteren standen, t.w. rood, oranje en groen. Het uitslaan naar een bepaalde kleur vraagt om een toelichting. Het betreft een mutatie ten opzichte van vorig jaar op een van de onderdelen programma, exploitatie, capaciteit, planning en risico's. Er wordt kort en bondig onder de indicator tekstueel vermeld wat de oorzaak is van de mutatie. In de Voortgangsrapportage Projecten (VP) vind u een inhoudelijke uitgebreide toelichting van het totale project.

Programma:

In de tabel Programma wordt de gerealiseerde en nog te verwachten uitgifte van woningen of m2 grond weergegeven.

Cashflow

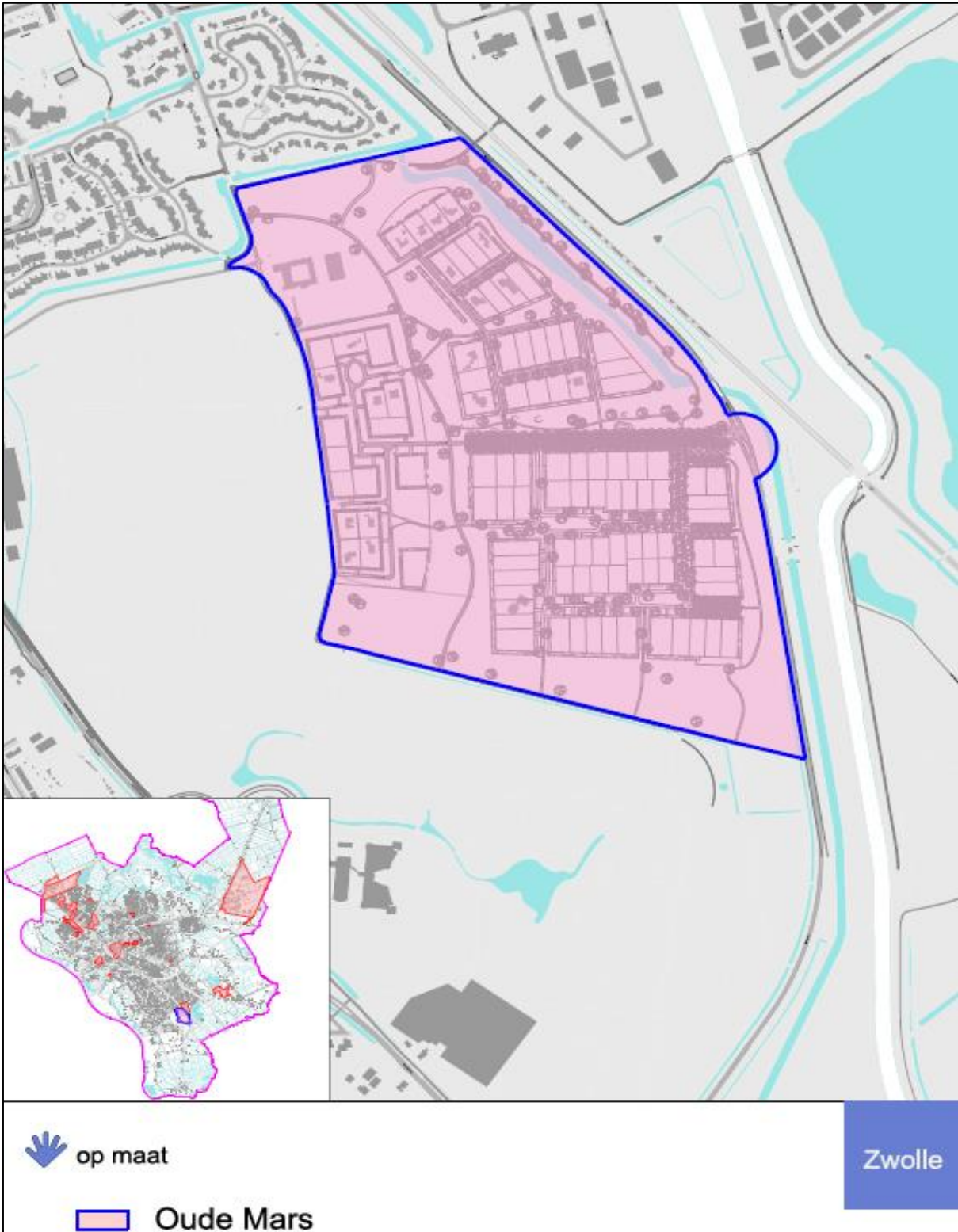
Het verloop van de boekwaarde tot aan het einde van het project, met de te verwachten opbrengsten en investeringen, wordt in de grafiek weergegeven.

Inhoudsopgave

1.	Woningbouw	
1.1	Oude Mars	4
1.2	Kraanbolwerk	6
1.3	Stadshagen I en II	8
1.4	De Tippe	10
1.5	Breecamp Noord	12
2.	Bedrijventerreinen en Kantoren	
2.1	Hessenpoort	14
2.2	Beers Stork locatie	16
2.3	Welnesslocatie Scholtensteeg	18
3.	Hestructurering	
3.1	Wipstrikkerallee	20
3.2	Voorsterpoort retail	22
3.3	Kamperpoort	24
4.	Binnenkort af te sluiten complexen	
4.1	Stinspoort	26
4.2	Langenholterweg	28
4.3	Geert Grootestraat	30
4.4	Bos en Buitenplaatsen	32
4.5	Stadshagen, fase I	34
4.6	Stadshagen, vlek 13	36
5.	Afgesloten projecten	
5.1	Afgesloten projecten	38

1.1 Oude Mars

Plankaart



1.1 Oude Mars

Algemeen

Type project	IEGG Woningbouw	Totaal kosten	23.602.143
Planfase	Uitvoering	Totaal opbrengsten	32.940.324
Startdatum exploitatie	1-1-2020	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-9.338.181
Einddatum exploitatie	31-12-2038	Kostenstijging	1.258.932
Projectcode	53067	Opbrengstenstijging	3.911.280
Projectleider	Anton Westenberg	Rente	-1.370.595
Planeconoom	Maryl Veldkamp	Saldo	-13.361.123
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp	Netto contante waarde	-9.171.486

Exploitatie

Prestatie indicatoren

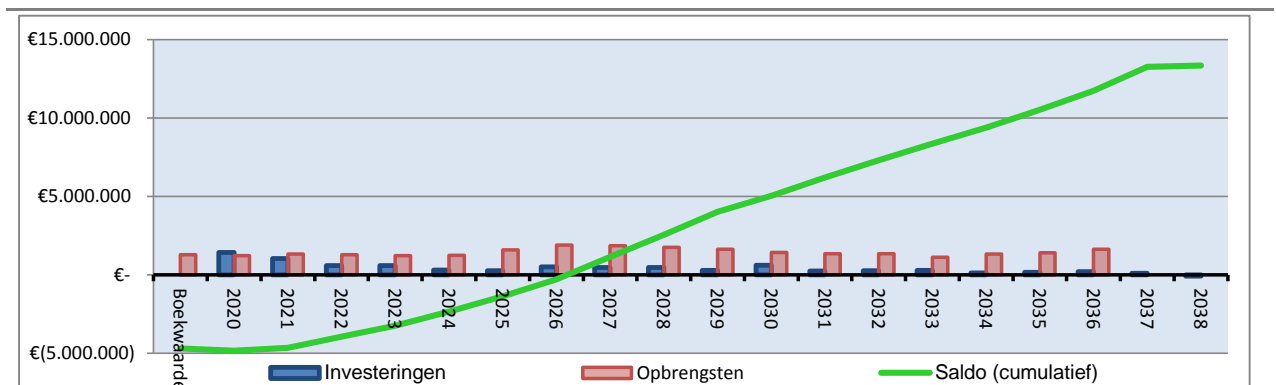
Programma	Exploitatie	Capaciteit
 <p>In februari 2018 is de Raad geïnformeerd over de nieuwe verkaveling waarin 102 kavels zijn geprojecteerd.</p>	 <p>De exploitatie kent een positief resultaat van € 9,2 mln. Het resultaat is met € 0,29 mln. gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit moet in het licht worden gezien van een tussentijdse winstname van € 2,2 miljoen.</p>	 <p>De ingeschatte kosten voor planontwikkeling zijn nagenoeg gelijk gebleven (€ 21.000 euro gestegen).</p>

Planning	Risico's	Overige
 <p>In het voorjaar wordt een nieuwe fase uitgegeven.</p>	 <p>De projectgebonden risico's zijn nagenoeg gelijkgebleven (gedaald met € 13.000) tot een bedrag van € 0,4 miljoen</p>	 <p>Cashflow: Oude Mars bereikt in 2027 haar omslagpunt (punt waarin de totaal gemaakte kosten net zo hoog zijn als de totaal ontvangen opbrengsten en waarbij vanaf dat moment het verlies wordt omgezet in een winst).</p>

Programma

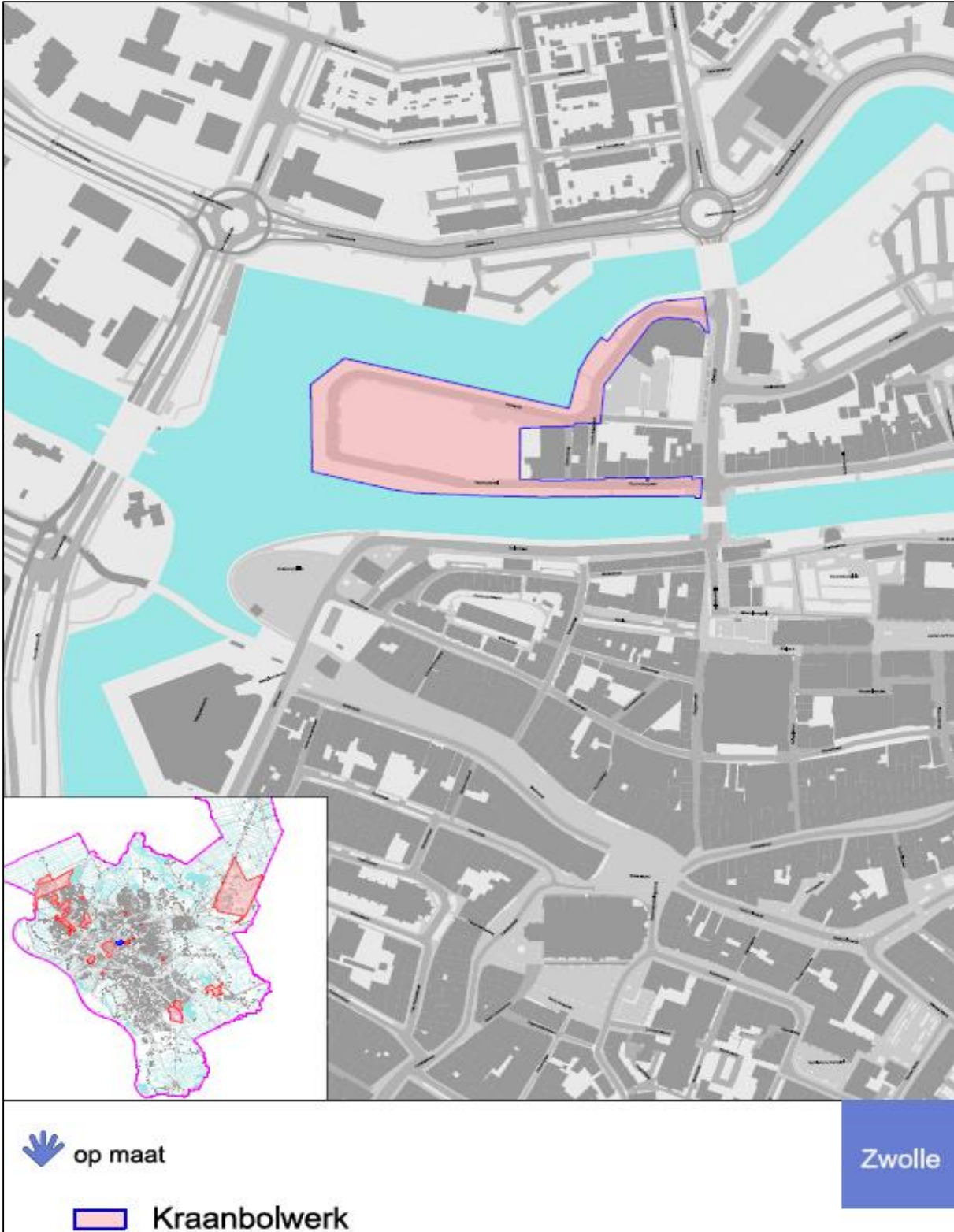
Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	102 st.	30 st.	72 st.	4 st.	4 st.	4 st.	60 st.

Cashflow



1.2 Kraanbolwerk

Plankaart



1.2 Kraanbolwerk

Algemeen

Type project	IEGG Woningbouw	Totaal kosten	19.675.795
Planfase	Uitvoering	Totaal opbrengsten	20.162.230
Startdatum exploitatie	1-1-2020	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-486.436
Einddatum exploitatie	31-12-2021	Kostenstijging	68.951
Projectcode	53119	Opbrengstenstijging	-
Projectleider	Theo Wolters	Rente	-82.259
Planeconoom	Maryl Veldkamp	Saldo	-499.744
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp	Netto contante waarde	-480.338

Exploitatie

Prestatie indicatoren

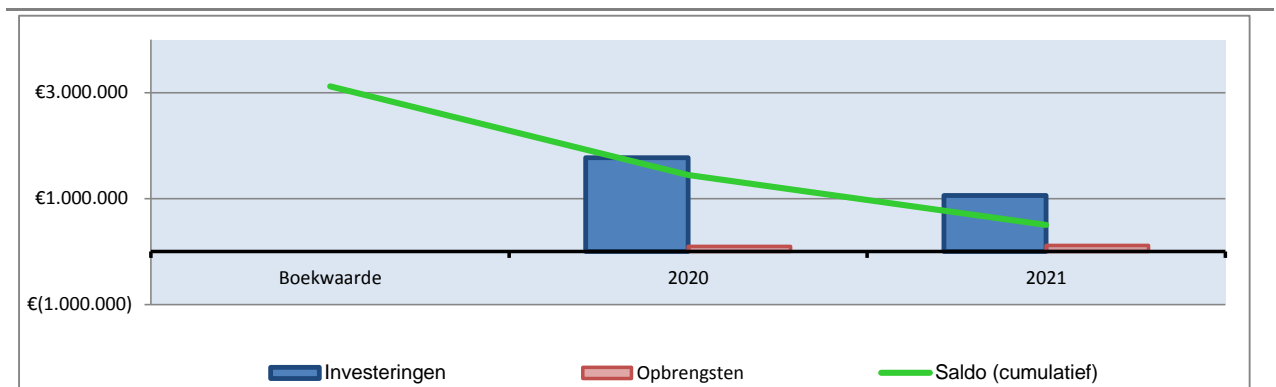
Programma	Exploitatie	Capaciteit
 <p>De drie fases van het project zijn uitgegeven.</p>	 <p>De exploitatie kent een positief resultaat van € 0,5 mln. Ondanks de tussentijdse resultaatneming van € 0,6 mln in 2019 is het resultaat verbeterd ten opzichte van vorig jaar verbeterd met € 0,4 miljoen. Ook de risico's zijn gedaald</p>	 <p>-</p>

Planning	Risico's	Overige
 <p>-</p>	 <p>De projectgebonden risico's zijn afgenomen. Door de voortgang van het werk en de voorspoedige ontwikkeling nemen de risico's af.</p>	 <p>Binnen het project zijn tot en met 2018 tussentijdse winstnames gedaan van € 0,39 miljoen. In 2019 kon een winst worden genomen van: € 0,56 miljoen</p>

Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	129 st.	129 st.					

Cashflow



1.3 Stadshagen

Plankaart



1.3 Stadshagen

Algemeen

Type project	IEGG Woningbouw
Planfase	Uitvoering
Startdatum exploitatie	1-1-2020
Einddatum exploitatie	31-12-2029
Projectcode	53019
Projectleider	Michiel Scheper
Planeconoom	Wim van der Linde
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp

Exploitatie

Totaal kosten	486.779.239
Totaal opbrengsten	491.996.080
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-5.216.841
Kostenstijging	1.165.927
Opbrengstenstijging	1.361.948
Rente	-897.123
Saldo	-6.309.986
Netto contante waarde	-4.819.419

Prestatie indicatoren

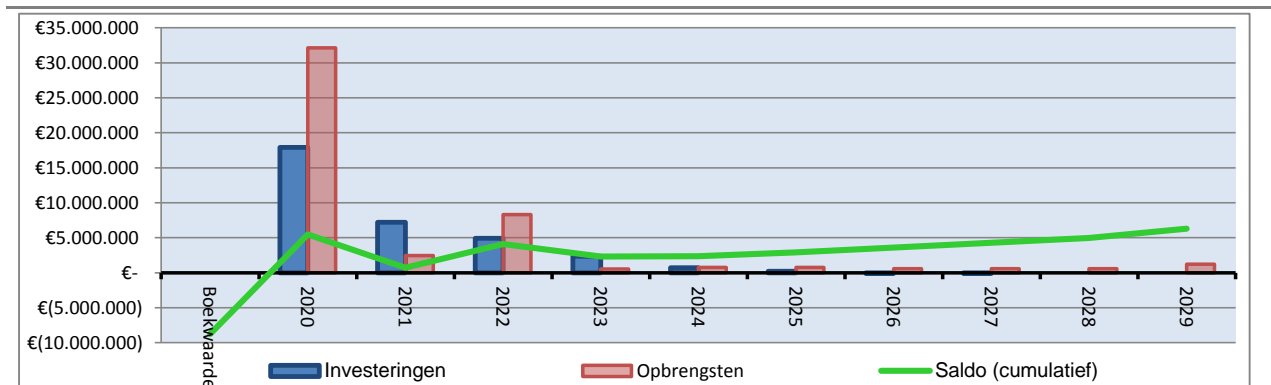
Programma	Exploitatie	Capaciteit
 <p>Het programma voor de woningen is constant en zo mogelijk versneld uitgegeven. De uitgifte van woon-werk kavels Scholtensteeg is verdergaand gefaseerd tot het jaar 2029.</p>	 <p>De exploitatie stijgt met € 3,4 mln tot € 4,8 mln. De stijgende plankosten van € 0,7 mln worden ruimschoots goedge maakt door stijgende opbrengsten van € 7,1 mln. Verder is er een tussentijdse winstname in 2019 van € 1,9 mln gedaan.</p>	 <p>-</p>

Planning	Risico's	Overige
 <p>De planning is Stadshagenbreed ca. 400-500 woningen per jaar.</p>	 <p>Toename risico's m.n. door de marktomstandigheden voor de woonwerkkavels Scholtensteeg en toename van risico's bij bouwen woonrijpmaken door onduidelijkheid over aan te leggen openbare voorziening.</p>	 <p>Binnen het project is per 31-12-2019 een tussentijdse winstname gedaan van € 1,9 mln.</p>

Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	2.058 st.	1.363 st.	695 st.	492 st.	03 st.	200 st.	
Winkels en horeca	11.526 m ²	3.477 m ²	8.049 m ²			8.049 m ²	
Bedrijventerreinen	39.095 m ²	1.566 m ²	37.529 m ²	2.025 m ²	6.629 m ²	2.040 m ²	26.835 m ²
Maatschappelijke voorz.	38.685 m ²	13.418 m ²	25.267 m ²	5.508 m ²	14.612 m ²	4.034 m ²	1.113 m ²

Cashflow



1.4 De Tippe

Plankaart



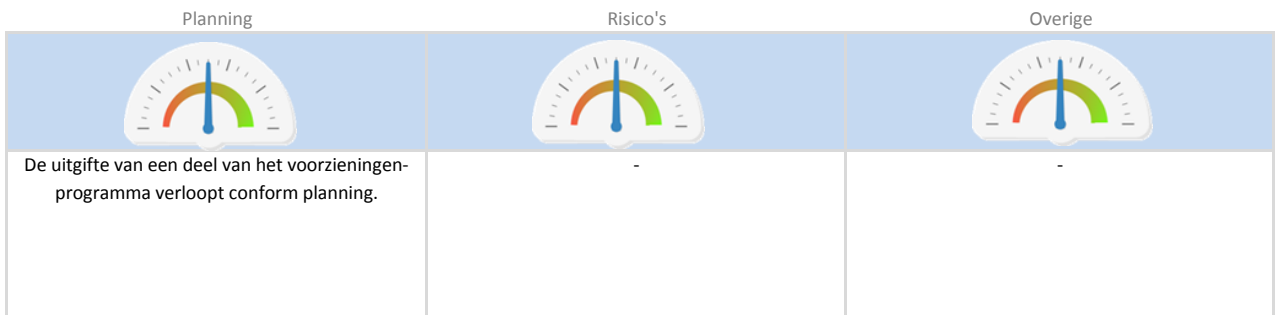
1.4 De Tippe

Algemeen

Type project	IEGG Woningbouw	Totaal kosten	2.162.754
Planfase	Uitvoering	Totaal opbrengsten	1.662.149
Startdatum exploitatie	1-1-2020	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	500.605
Einddatum exploitatie	31-12-2024	Kostenstijging	12.254
Projectcode	53345	Opbrengstenstijging	39.712
Projectleider	Michiel Scheper	Rente	67.197
Planeconoom	Wim van der Linde	Saldo	540.344
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp	Netto contante waarde	489.406

Exploitatie

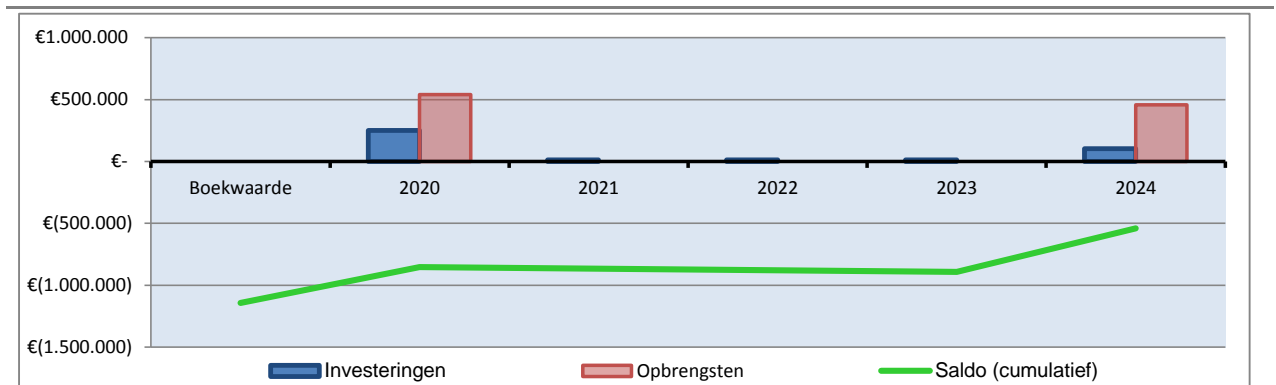
Prestatie indicatoren



Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Maatschappelijke voorz.	5.325 m ²		5.325 m ²	2.985 m ²			2.340 m ²

Cashflow



1.5 Brecamp Noord

Plankaart



1.5 Breecamp Noord

Algemeen

Type project	IEGG Woningbouw	Totaal kosten	14.300.752
Planfase	Uitvoering	Totaal opbrengsten	18.581.656
Startdatum exploitatie	1-1-2020	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-4.280.905
Einddatum exploitatie	31-12-2022	Kostenstijging	82.073
Projectcode	53347	Opbrengstenstijging	247.816
Projectleider	Michiel Scheper	Rente	-178.227
Planeconoom	Wim van der Linde	Saldo	-4.624.874
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp	Netto contante waarde	-4.358.122

Exploitatie

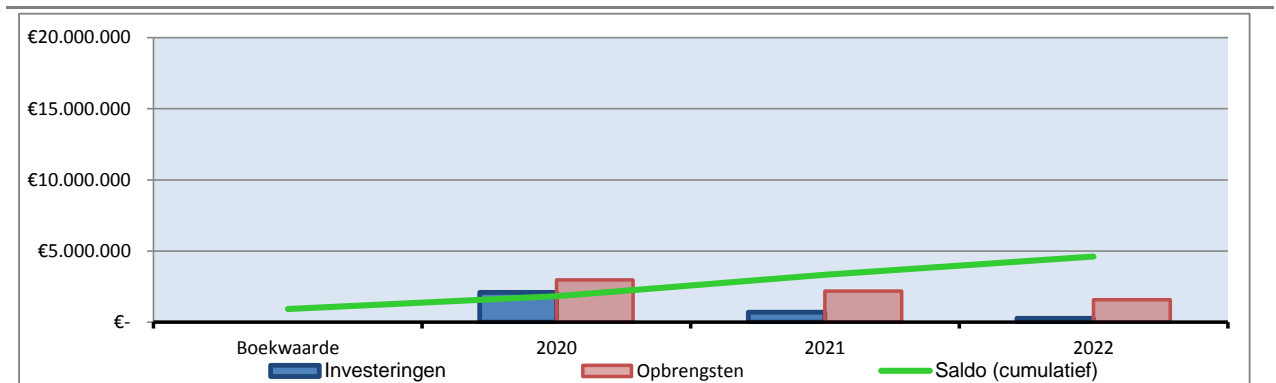
Prestatie indicatoren



Programma

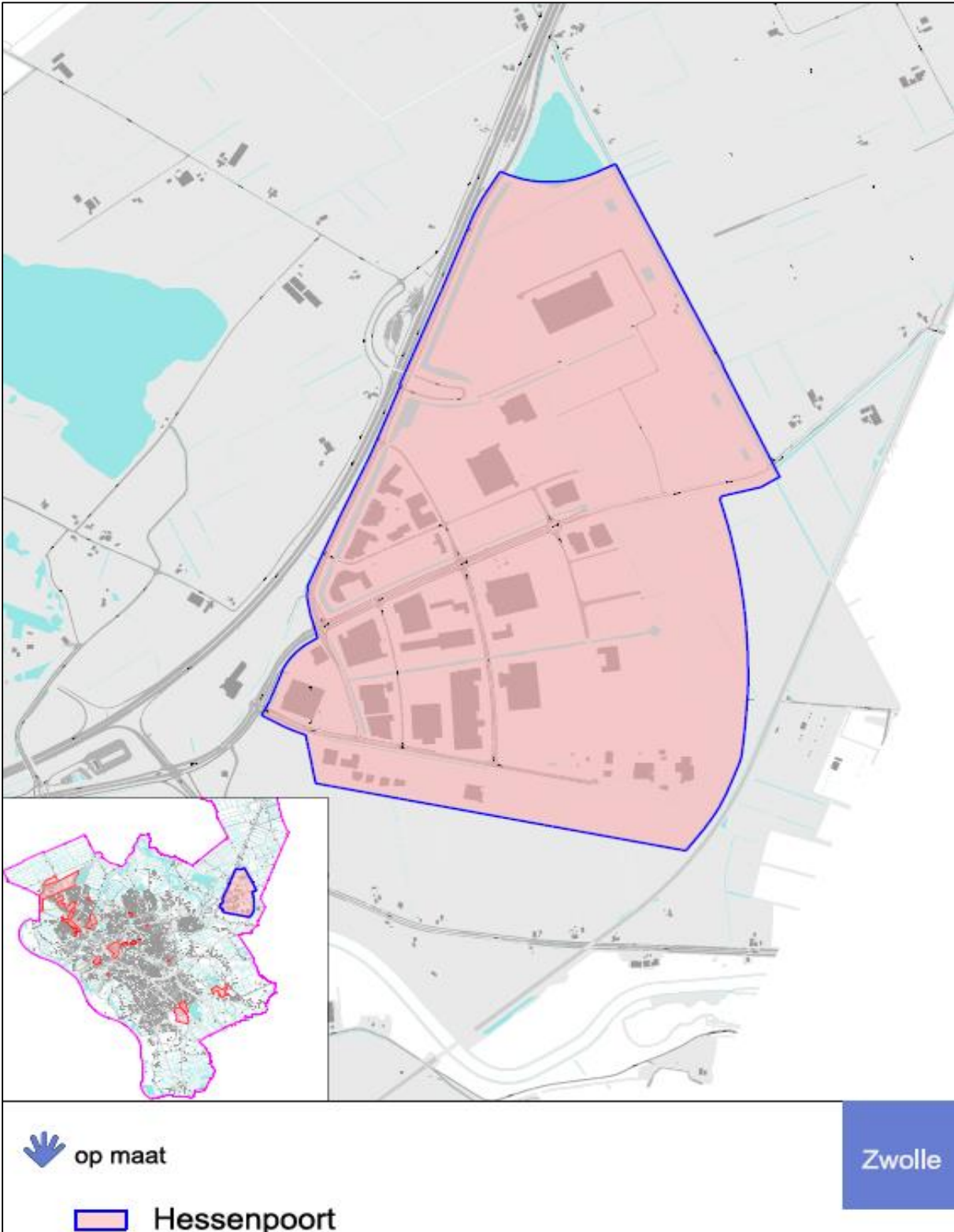
Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	203 st.	172 st.	31 st.	14 st.	10 st.	7 st.	

Cashflow



2.1 Hessenpoort

Plankaart



2.1 Hessenpoort

Algemeen

Type project	IEGG Bedrijventerrein en Kantoren
Planfase	Uitvoering
Startdatum exploitatie	1-1-2020
Einddatum exploitatie	31-12-2041
Projectcode	53289 - 53311
Projectleider	Michiel Scheper
Planeconoom	Christiaan van Steenwijk
Ambtelijk opdrachtgever	Barend van der Heiden

Exploitatie

Totaal kosten	212.195.569
Totaal opbrengsten	284.390.677
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-72.195.108
Kostenstijging	5.712.525
Opbrengstenstijging	17.123.716
Rente	-5.117.504
Saldo	-88.723.803
Netto contante waarde	-57.390.019

Prestatie indicatoren

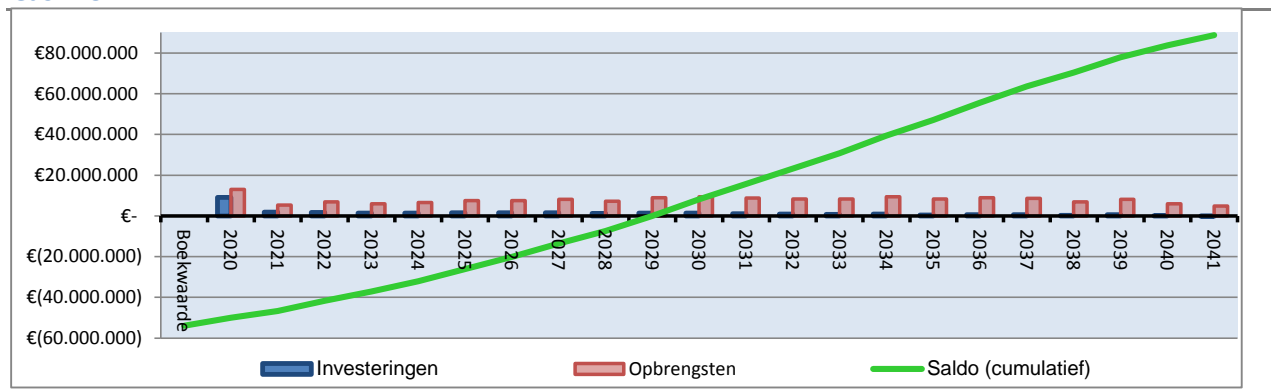
Programma	Exploitatie	Capaciteit
 <p>Het programma binnen Hessenpoort is ongewijzigd. Naast 5 hectare ten behoeve van commerciële voorzieningen wordt binnen Hessenpoort 209 hectare bedrijventerrein gerealiseerd waarvan nog 114 hectare moet worden uitgegeven.</p>	 <p>De exploitatie kent per 1-1-2020 een positief resultaat van € 57,39 mln. Het resultaat is met € 4,34 mln. gestegen ten opzichte van vorig jaar. Als gevolg van BBV-regelgeving is een tussentijdse winst genomen van € 7,56 mln.</p>	

Planning	Risico's	Overige
 <p>De looptijd van het project is ongewijzigd. Het project heeft een looptijd tot 2041.</p>	 <p>De financiële vertaling van de projectgebonden risico's zijn nagenoeg gelijk aan vorig jaar.</p>	 <p>Binnen het project is per 31-12-2019 een tussentijdse winstname gedaan van € 7,56 mln., Hessenpoort is zoals uit de cashflowgrafiek blijkt vanaf 2029 winstgevend.</p>

Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Bedrijventerreinen	2.085.231 m ²	916.590 m ²	1.168.641 m ²	100.000 m ²	45.871 m ²	50.460 m ²	972.310 m ²
Commerciële voorzieningen	49.461 m ²	49.461 m ²					

Cashflow



2.2 Beers Stork locatie

Plankaart



2.2 Beers Stork locatie

Algemeen

Type project	IEGG Bedrijventerrein en Kantoren	Totaal kosten	9.735.144
Planfase	Uitvoering	Totaal opbrengsten	6.079.330
Startdatum exploitatie	1-1-2020	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	3.655.814
Einddatum exploitatie	31-12-2025	Kostenstijging	37.132
Projectcode	53355	Opbrengstenstijging	195.515
Projectleider	Michiel Scheper	Rente	511.263
Planeconoom	Wim van der Linde	Saldo	4.008.693
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp	Netto contante waarde	3.559.605

Exploitatie

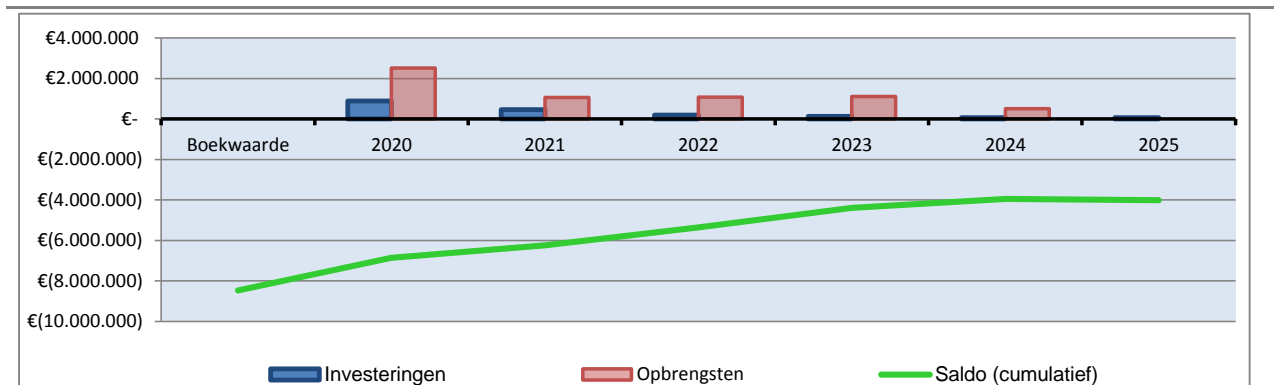
Prestatie indicatoren



Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Bedrijventerreinen	31.001 m ²		31.001 m ²	6.784 m ²	6.784 m ²	6.784 m ²	10.649 m ²
Maatschappelijke voorzieningen	8.500 m ²		8.500 m ²	8.500 m ²			

Cashflow



2.3 Wellness locatie Scholtensteeg Noord

Plankaart



2.3 Wellness locatie Scholtensteeg Noord

Algemeen

Type project	IEGG Bedrijventerrein en Kantoren
Planfase	Uitvoering
Startdatum exploitatie	1-1-2020
Einddatum exploitatie	31-12-2021
Projectcode	53363
Projectleider	Michiel Scheper
Planeconoom	Wim van der Linde
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp

Exploitatie

Totaal kosten	965.040
Totaal opbrengsten	973.596
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-8.555
Kostenstijging	13.487
Opbrengstenstijging	24.440
Rente	18.307
Saldo	-1.202
Netto contante waarde	-1.155

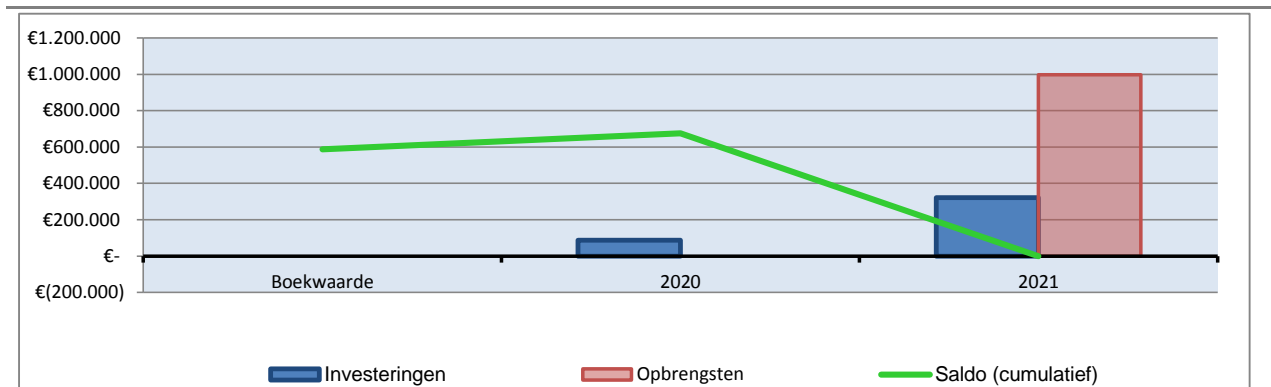
Prestatie indicatoren



Programma

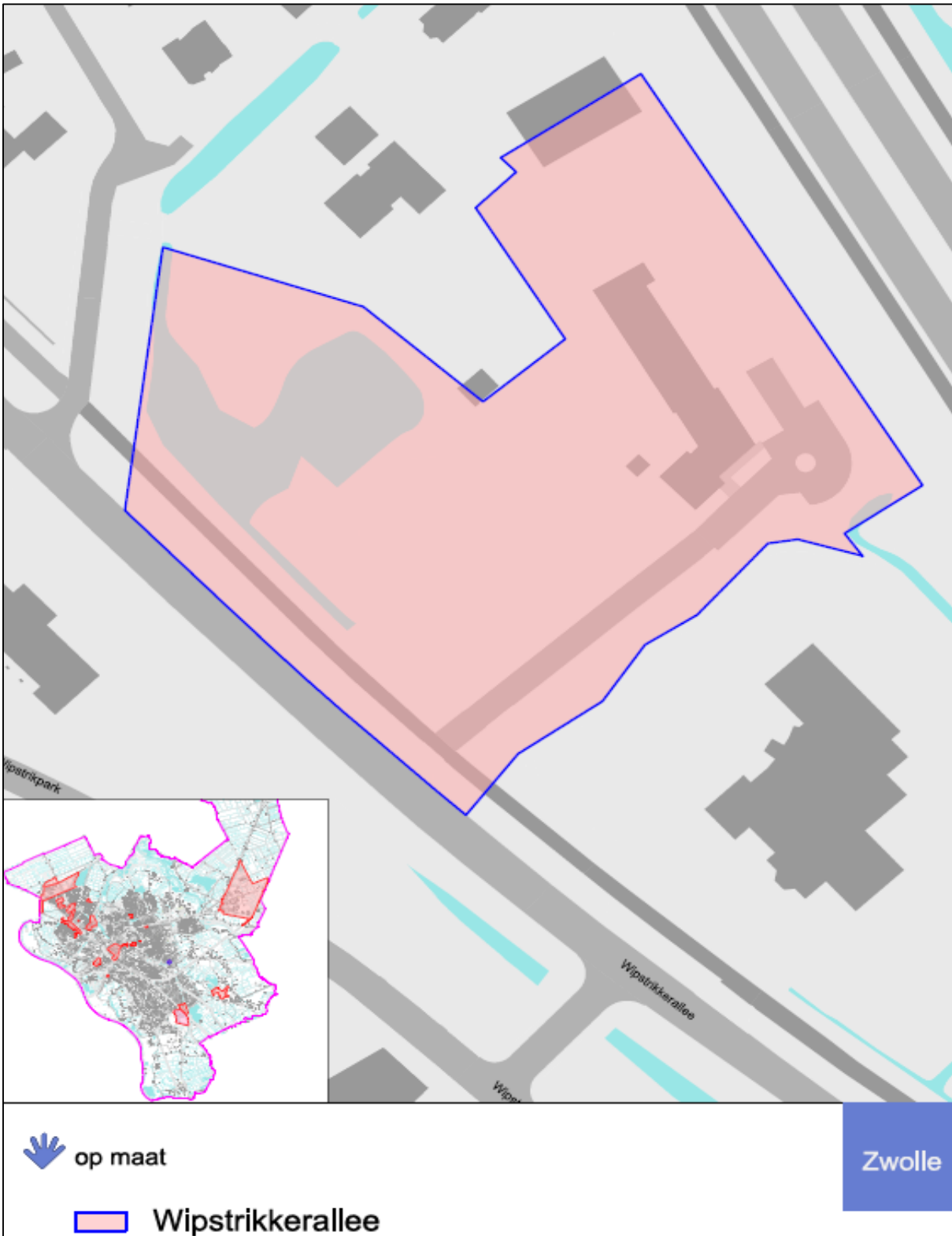
Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Winkels en horeca	29.702 m ²		29.702 m ²		29.702 m ²		
Maatschappelijke voorzieningen	00 m ²		00 m ²				

Cashflow



3.1 Wipstrikkerallee

Plankaart



3.1 Wipstrikkerallee

Algemeen

Type project	IEGG Herstructurering
Planfase	Uitvoering
Startdatum exploitatie	1-1-2020
Einddatum exploitatie	31-12-2025
Projectcode	53335
Projectleider	-
Planeconoom	Wim van der Linde
Ambtelijk opdrachtgever	Ester Wolfkamp

Exploitatie

Totaal kosten	420.467
Totaal opbrengsten	574.427
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-153.959
Kostenstijging	9.095
Opbrengstenstijging	18.390
Rente	-1.722
Saldo	-164.976
Netto contante waarde	-146.494

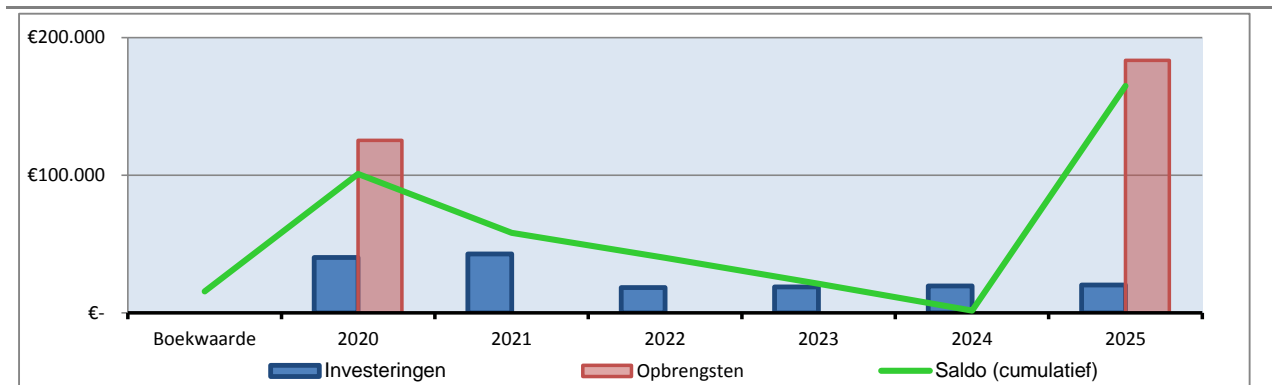
Prestatie indicatoren



Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Maatschappelijke voorz.	1.628 m ²		1.628 m ²	691 m ²			937 m ²

Cashflow



3.2 Voorsterpoort retail

Plankaart



3.2 Voorsterpoort retail

Algemeen

Type project	IEGG Herstructurering
Planfase	Uitvoering
Startdatum exploitatie	1-1-2020
Einddatum exploitatie	31-12-2023
Projectcode	53361
Projectleider	-
Planeconoom	Wim van der Linde
Ambtelijk opdrachtgever	Ester Wolfkamp

Exploitatie

Totaal kosten	6.832.514
Totaal opbrengsten	4.247.775
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	2.584.739
Kostenstijging	48.895
Opbrengstenstijging	187.189
Rente	304.190
Saldo	2.750.635
Netto contante waarde	2.541.162

Prestatie indicatoren

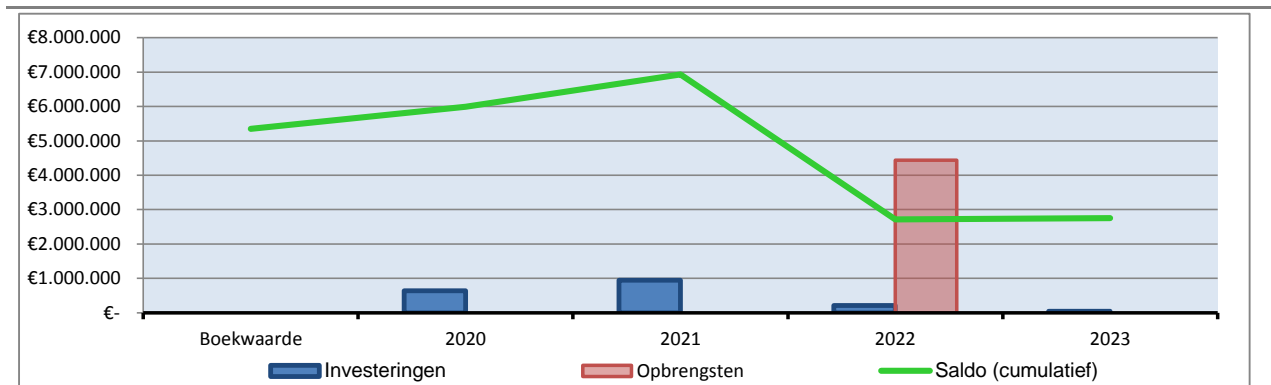
Programma	Exploitatie	Capaciteit
		
	Op 14 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Voorsterpoort - retail geopend (als besluit van de Ontwikkel- en investeringsagenda Voorsterpoort). De financiën zijn nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van de opening.	-

Planning	Risico's	Overige
		
De planduur schuift één jaar door van 2022 naar 2023.	De risico's van de exploitatie Voorsterpoort retail zijn voor de eerste maal opgenomen binnen de MPV.	

Programma

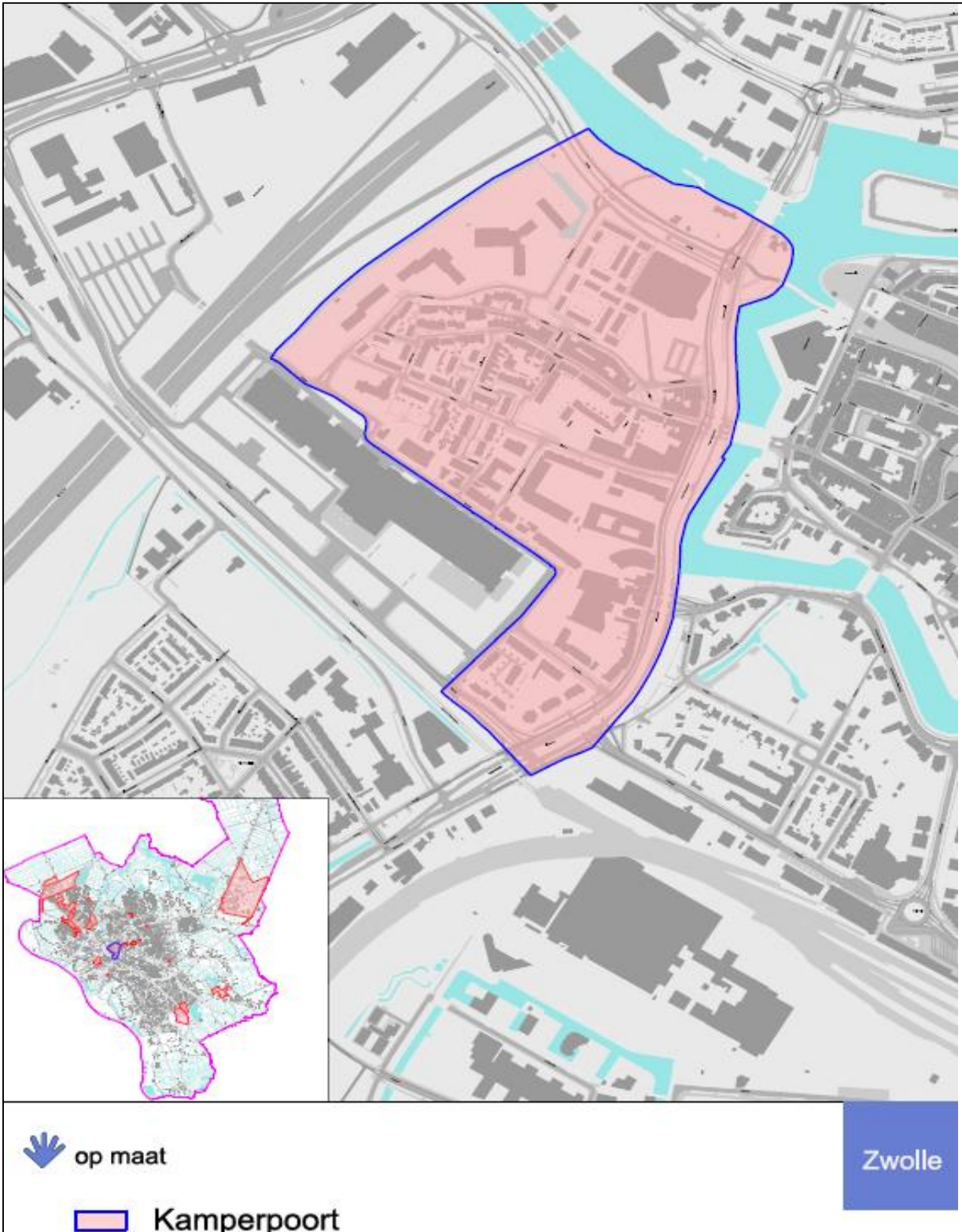
Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Winkels en horeca	13.500 m ²		13.500 m ²			13.500 m ²	

Cashflow



3.3 Kamperpoort

Plankaart



3.3 Kamperpoort

Algemeen

Type project	IEGG Herstructurering
Planfase	Uitvoering
Startdatum exploitatie	1-1-2020
Einddatum exploitatie	31-12-2022
Projectcode	53139-53155, 53169-53171
Projectleider	Ron Eggink
Planeconoom	Michele Lunetta
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp

Exploitatie

Totaal kosten	26.117.552
Totaal opbrengsten	26.696.682
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-579.130
Kostenstijging	58.590
Opbrengstenstijging	8.275
Rente	-66.501
Saldo	-595.317
Netto contante waarde	-560.980

Prestatie indicatoren

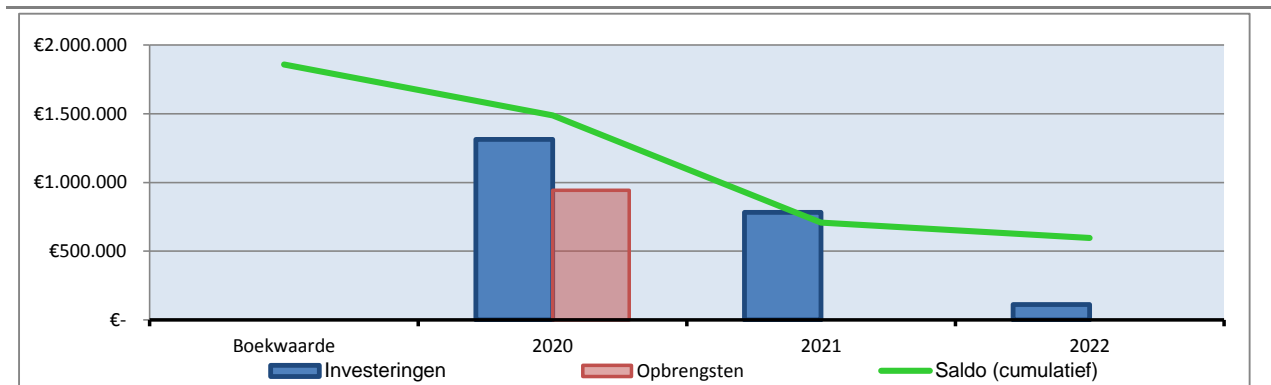
Programma	Exploitatie	Capaciteit
 <p>Het aantal op te leveren woningen is gelijk gebleven.</p>	 <p>Ten opzichte van de MPV 2019 is het resultaat € 0,1 mln hoger, hetgeen veroorzaakt wordt door aframing van budgetten. Nu de realisatie op korte termijn kan worden afgerond, blijkt een aantal geraamde posten niet nodig te zijn.</p>	 <p>-</p>

Planning	Risico's	Overige
 <p>De verwachting was dat de grond voor de 35 woningen in 2019 overgedragen zou zijn.</p>	 <p>De risico's zijn licht gedaald omdat door vordering van het project bepaalde risico's zich niet meer zullen voordoen.</p>	 <p>Binnen het project is per 31-12-2019 een winstname gedaan van € 0,2 mln.</p>

Programma

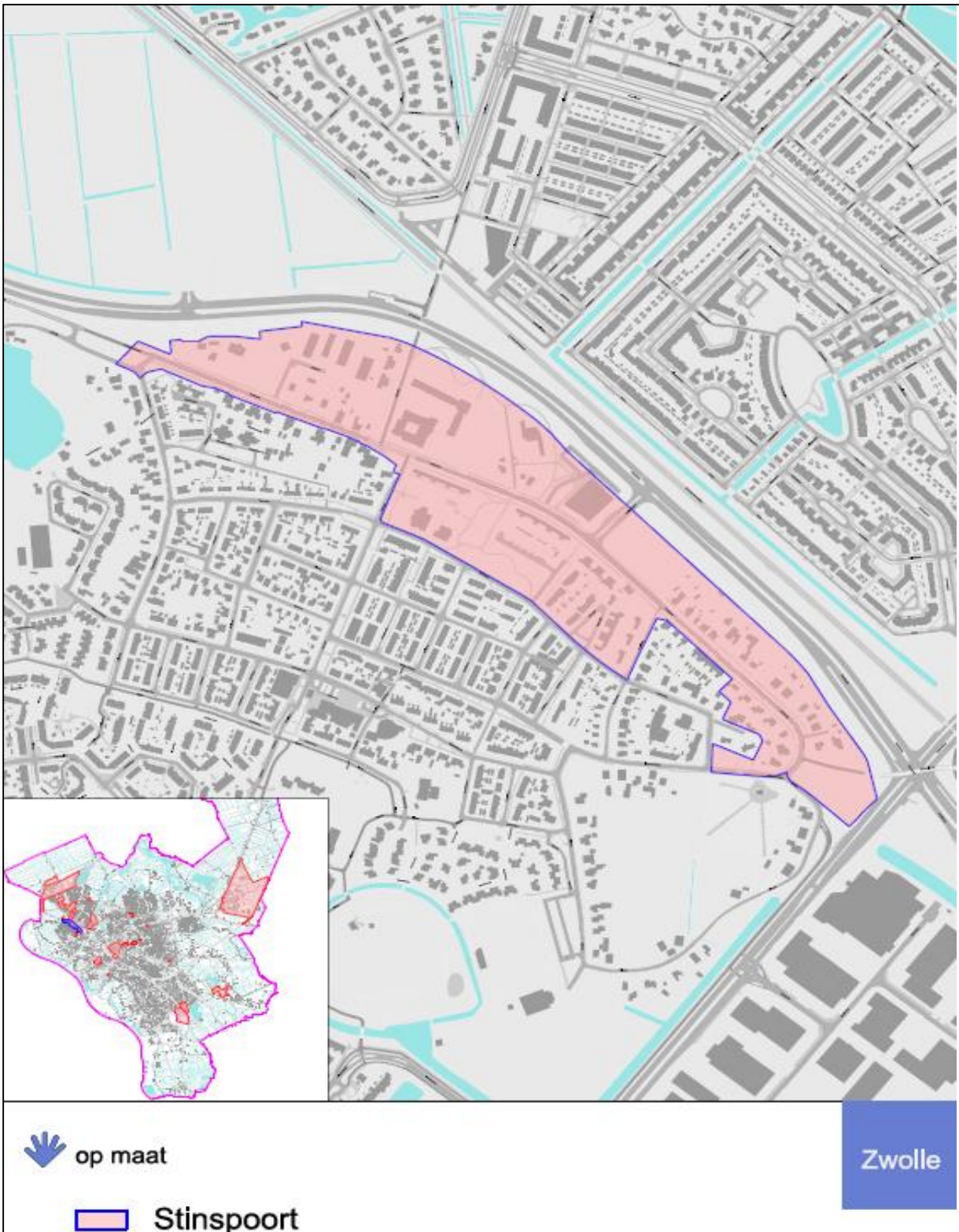
Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	230 st.	195 st.	35 st.	35 st.	0 st.	0 st.	0 st.
Commerciële voorzieningen	7.847 m ²	7.847 m ²	00 m ²	00 m ²	00 m ²	00 m ²	00 m ²
Overig grondgebruik	1.250 m ²	0 m ²	1.250 m ²	1.250 m ²	00 m ²	00 m ²	00 m ²

Cashflow



4.1 Stinspoort

Plankaart



4.1 Stinspoort

Algemeen




Type project	Binnenkort af te sluiten projecten
Planfase	Uitvoering
Startdatum exploitatie	1-1-2020
Einddatum exploitatie	31-12-2020
Projectcode	53133
Projectleider	Danielle Dijkslag-Erdtsieck
Planeconoom	Michele Lunetta
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp

Exploitatie

Totaal kosten	12.217.202
Totaal opbrengsten	12.240.185
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-22.983
Kostenstijging	2.228
Opbrengstenstijging	7.895
Rente	4.686
Saldo	-23.963
Netto contante waarde	-23.493

Prestatie indicatoren

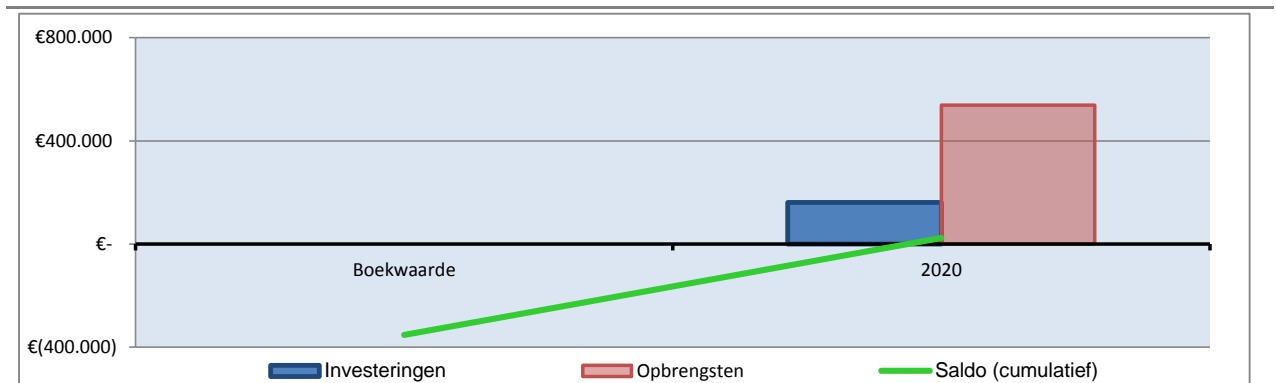
Programma	Exploitatie	Capaciteit
 <p>Voor 2020 resteren nog 2 te verkopen kavels.</p>	 <p>De exploitatie kent per 1-1-2020 een positief resultaat van € 0,02 mln. Het resultaat is ten opzichte van vorig jaar met € 0,02 mln. verminderd als gevolg van winstneming.</p>	 <p>Er is iets meer capaciteit nodig om de laatste kavels te verkopen.</p>

Planning	Risico's	Overige
 <p>De afwikkeling/afroning van een aantal civieltechnische werkzaamheden loopt volgens planning. Qua verkopen was echter de verwachting dat alle kavels in 2019 verkocht zouden zijn.</p>	 <p>-</p>	 <p>Binnen het project is per 31-12-2019 een winstneming gedaan van € 0,02 mln.</p>

Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	11 st.	9 st.	2 st.	2 st.	0 st.	0 st.	0 st.

Cashflow



4.2 Langenholterweg

Plankaart



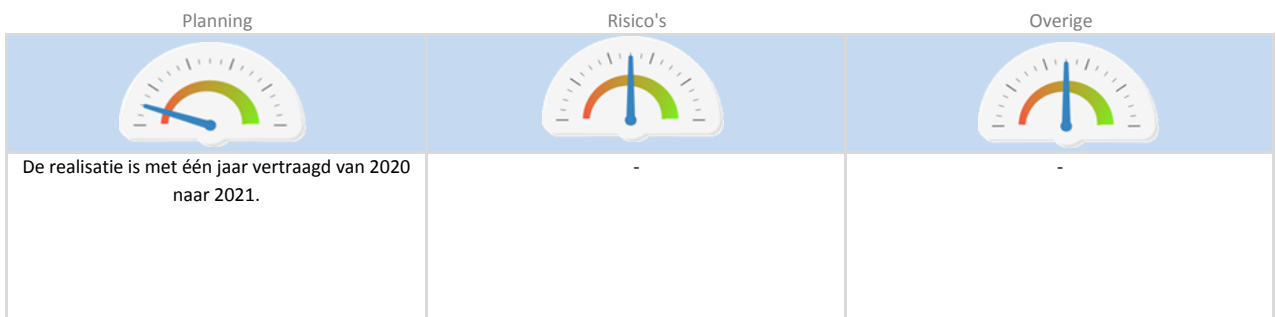
4.2 Langenholterweg

Algemeen

Type project	Binnenkort af te sluiten projecten	Totaal kosten	1.059.633
Planfase	Uitvoering	Totaal opbrengsten	1.293.870
Startdatum exploitatie	1-1-2020	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-234.237
Einddatum exploitatie	31-12-2021	Kostenstijging	5.493
Projectcode	53283	Opbrengstenstijging	1.919
Projectleider	Aldert Koop	Rente	7.471
Planeconoom	Wim van der Linde	Saldo	-223.192
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp	Netto contante waarde	-214.525

Exploitatie

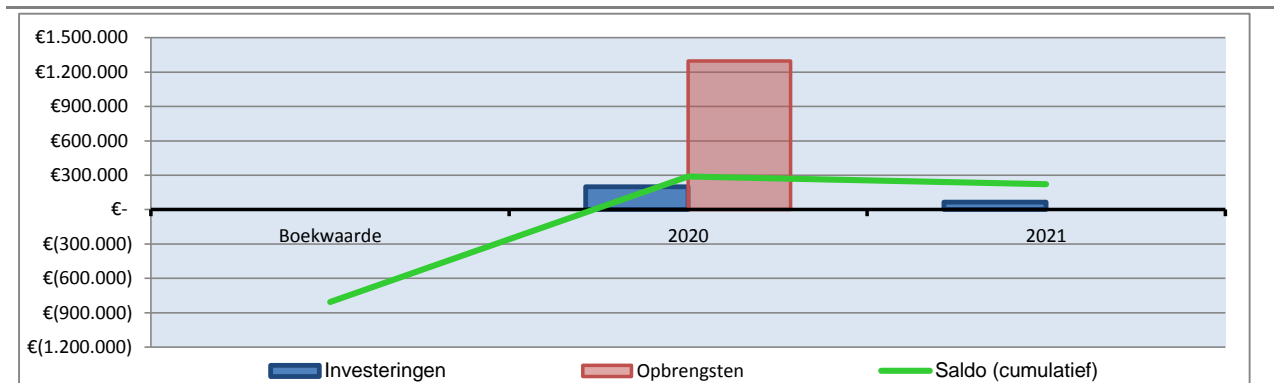
Prestatie indicatoren



Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	7 st.		7 st.	7 st.			

Cashflow



4.3 Geert Grootestraat

Plankaart



4.3 Geert Grootestraat

Algemeen



Type project	Binnenkort af te sluiten projecten
Planfase	Uitvoering
Startdatum exploitatie	1-1-2020
Einddatum exploitatie	31-12-2020
Projectcode	53313
Projectleider	Aldert Koop
Planeconoom	Wim van der Linde
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp

Exploitatie

Totaal kosten	1.158.450
Totaal opbrengsten	1.159.000
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-550
Kostenstijging	15.234
Opbrengstenstijging	-
Rente	-15.351
Saldo	-667
Netto contante waarde	-654

Prestatie indicatoren

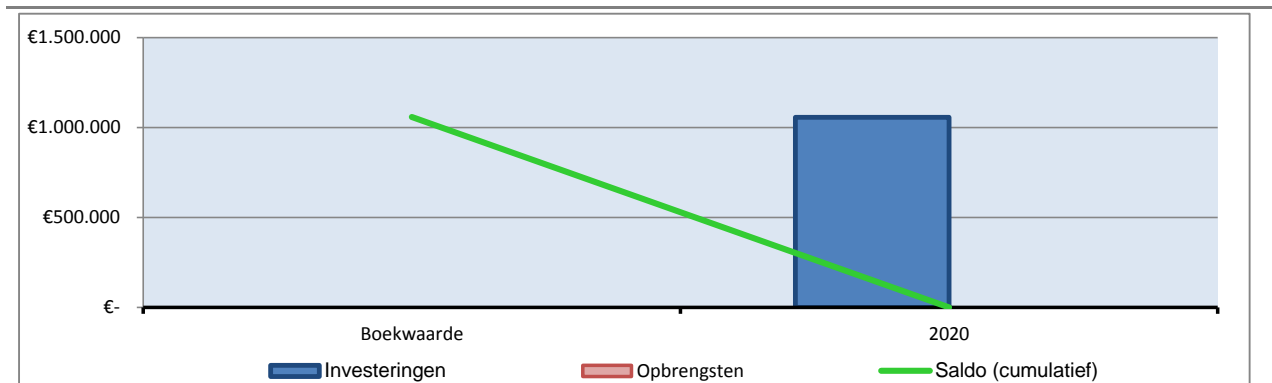
Programma	Exploitatie	Capaciteit
		
-	De exploitatie is een zoet/zuur constructie met het project Langenholterweg. Conform het raadsbesluit wordt het voordelige saldo van de Geert Grootestraat ingebracht in de nadelige exploitatie van de Langenholterweg.	-

Planning	Risico's	Overige
		
De planduur schuift één jaar door van 2019 naar 2020.	-	-

Programma

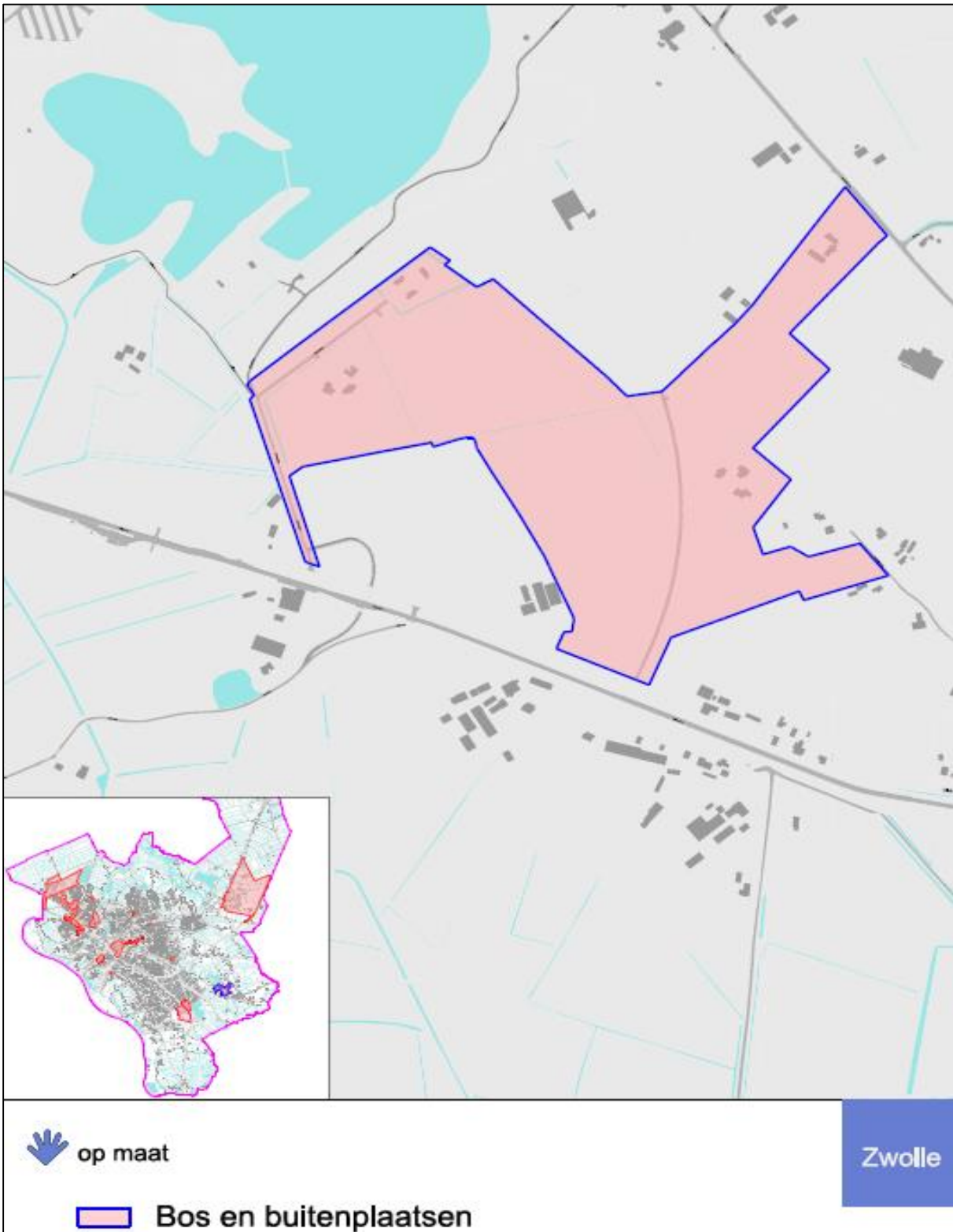
Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Maatschappelijke voorz.	4.500 m ²	4.500 m ²					

Cashflow



4.4 Bos en Buitenplaatsen

Plankaart



4.4 Bos en Buitenplaatsen

Algemeen

Type project	Binnenkort af te sluiten projecten	Totaal kosten	1.044.725
Planfase	Uitvoering	Totaal opbrengsten	1.500.250
Startdatum exploitatie	1-1-2020	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-455.526
Einddatum exploitatie	31-12-2023	Kostenstijging	14.084
Projectcode	53321	Opbrengstenstijging	66.277
Projectleider	-	Rente	5.550
Planeconoom	Maryl Veldkamp	Saldo	-502.169
Ambtelijk opdrachtgever	-	Netto contante waarde	-463.926

Exploitatie

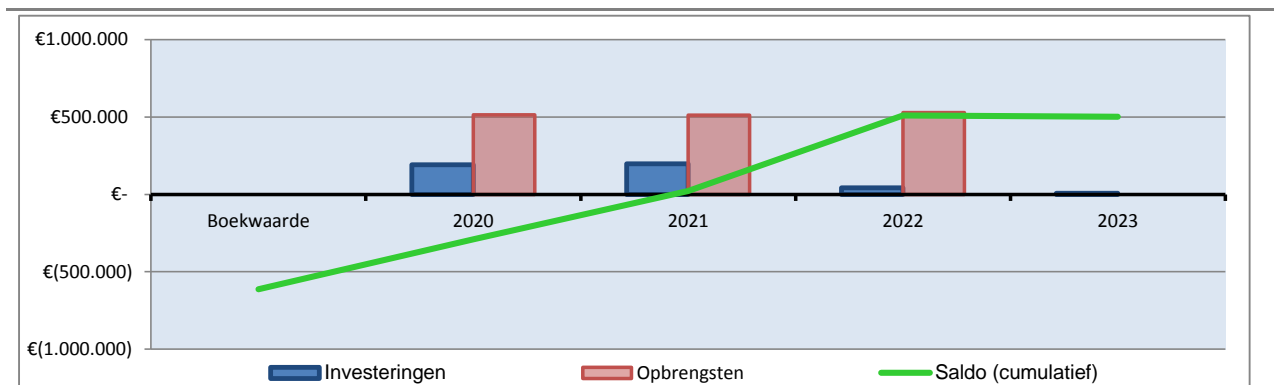
Prestatie indicatoren



Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	7 st.	4 st.	3 st.	1 st.	1 st.	1 st.	

Cashflow



4.5 Stadshagen, fase I

Plankaart



4.5 Stadshagen, fase I




Algemeen

Type project	Binnenkort af te sluiten projecten	Totaal kosten	206.054
Planfase	Uitvoering	Totaal opbrengsten	832.100
Startdatum exploitatie	1-1-2020	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-626.046
Einddatum exploitatie	31-12-2020	Kostenstijging	2.386
Projectcode	53323	Opbrengstenstijging	11.511
Projectleider	Michiel Scheper	Rente	585
Planeconoom	Wim van der Linde	Saldo	-634.587
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp	Netto contante waarde	-622.144

Exploitatie

Prestatie indicatoren

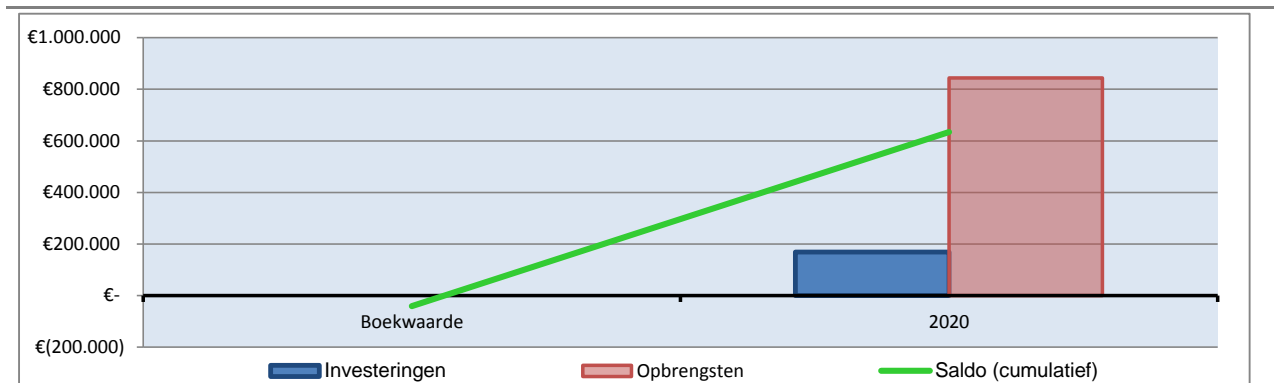
Programma	Exploitatie	Capaciteit
		
Deze locatie betreft de laatste voorzieningenstrook van Stadshagen 1e fase.	Het exploitatieresultaat verbetert met €0,2 mln tot € 0,6 mln positief. De verkoop van de laatste voorzieningenkavel zal naar verwachting in het 1e halfjaar 2020 plaatsvinden. De kosten bouwrijpmaken vallen lager uit dan verwacht.	-

Planning	Risico's	Overige
		
De planduur schuift één jaar door van 2019 naar 2020.	-	-

Programma

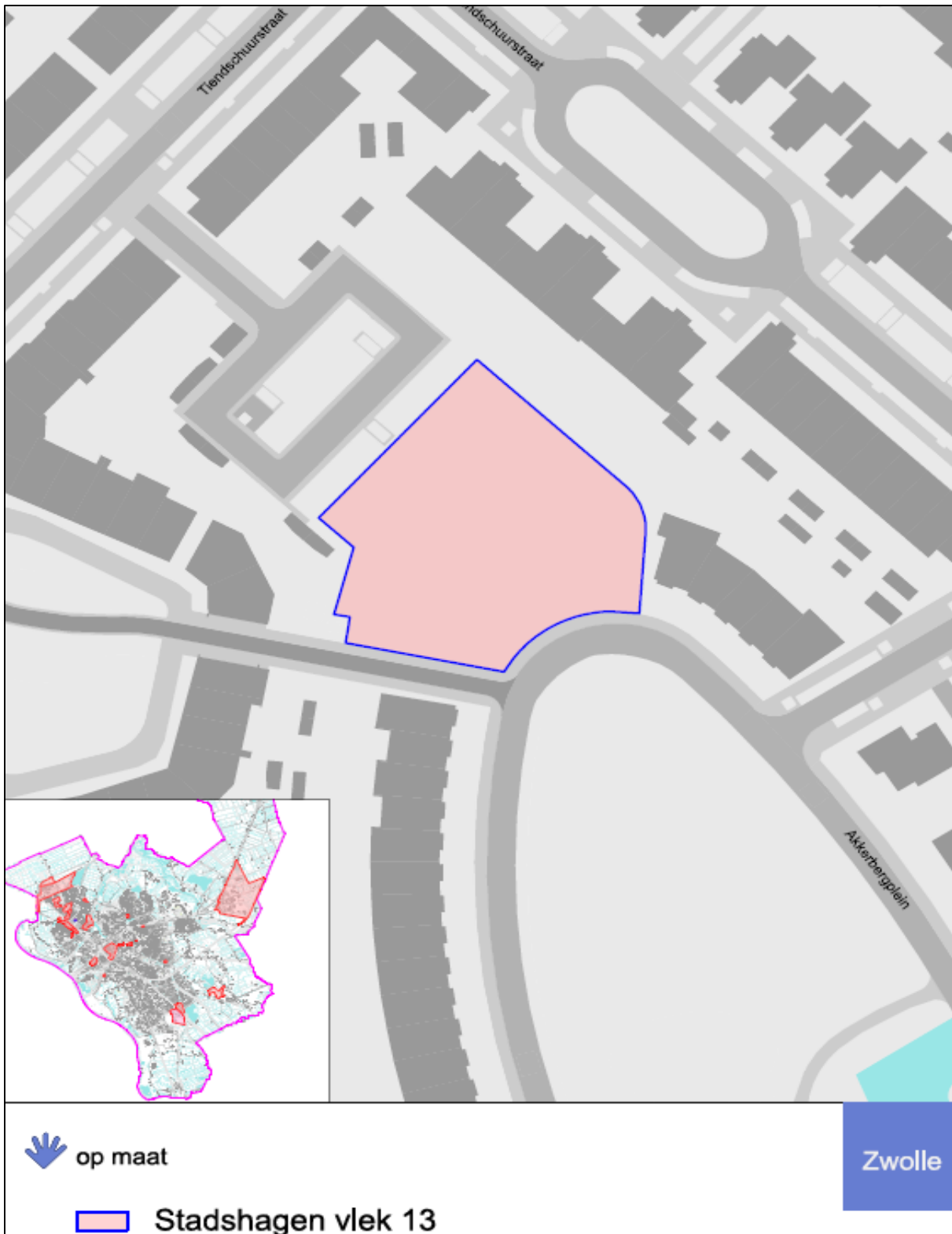
Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	33 st.		33 st.	33 st.			
Commerciële voorzieningen	590 m ²		590 m ²	590 m ²			

Cashflow



4.6 Stadshagen, vlek 13

Plankaart



4.6 Stadshagen, vlek 13

Algemeen

Type project	Binnenkort af te sluiten projecten	Totaal kosten	224.752
Planfase	Uitvoering	Totaal opbrengsten	435.652
Startdatum exploitatie	1-1-2020	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-210.900
Einddatum exploitatie	31-12-2020	Kostenstijging	475
Projectcode	53325	Opbrengstenstijging	-
Projectleider	Michiel Scheper	Rente	-5.924
Planeconoom	Wim van der Linde	Saldo	-216.349
Ambtelijk opdrachtgever	Esther Wolfkamp	Netto contante waarde	-212.107

Exploitatie

Prestatie indicatoren

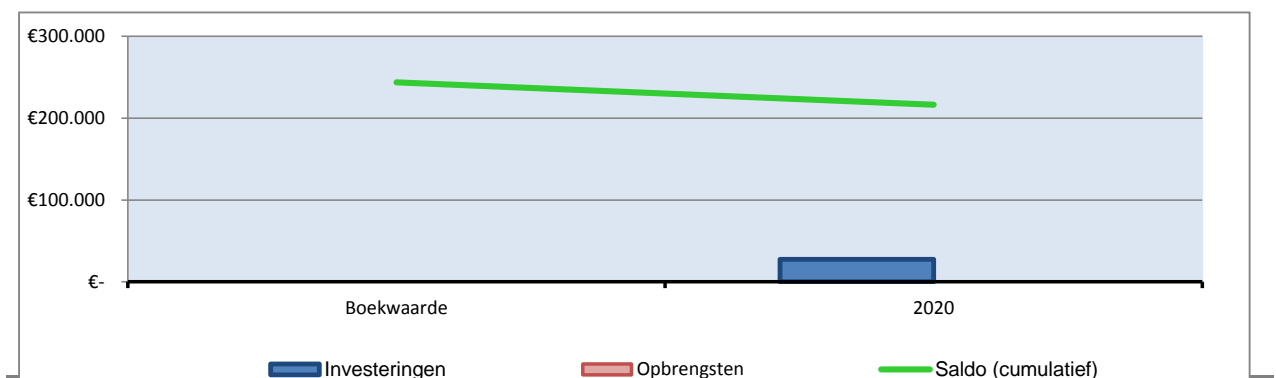
Programma	Exploitatie	Capaciteit
 <p>De locatie betreft de laatste woningbouwkavel van Stadshagen vlek 13 voor 4 woningen, gebaseerd op een initiatief uit 2016.</p>	 <p>Ondanks een tussentijdse winstname van € 0,2 mln, blijft het exploitatieresultaat gelijk (€ 0,2 mln voordelig). De grondopbrengst van de laatste woningkavels is hoger en de kosten bouwrijpmaken vallen lager uit.</p>	 <p>-</p>

Planning	Risico's	Overige
 <p>De planduur schuift één jaar door van 2019 naar 2020.</p>	 <p>-</p>	 <p>Binnen het project is per 31-12-2019 een tussentijdse winstname gedaan van € 0,2 mln.</p>

Programma

Programmaonderdeel	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2020	2021	2022	2023 e.v.
Woningbouw	4 st.	4 st.	0 st.				

Cashflow



5.1 Afgesloten projecten

Projecten

Projectcode	Project
53011	Marslanden Zuid
53059	Noordereiland