

Zwolle



Meerjaren Prognose Vastgoed 2023

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 2023.....	4
3 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES	5
3.1 COMPLEXEN.....	5
3.1.1 In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)	5
3.1.2 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)	5
3.1.3 Afgesloten complexen	5
3.2 FINANCIËEL RESULTAAT COMPLEXEN	5
3.2.1 Totaal beeld.....	5
3.2.2 Tussentijdse winstname MPV 2023.....	5
3.2.3 Boekwaarde.....	6
3.2.4 Resultaten grondexploitaties	6
3.3 ANALYSE RESULTATEN COMPLEXEN	7
3.3.1 Analyse resultaten woningbouw	7
3.3.1 Analyse resultaten bedrijventerreinen	8
3.3.2 Analyse resultaten herstructurering.....	9
3.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen	9
3.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties.....	9
4 FINANCIËEL RESULTAAT GRONDVOORRAAD	11
4.1 GROND ALS MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA).....	11
4.1.1 Verloop boekwaarde MVA gronden	11
4.1.2 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2022	12
4.2 WAARDERING MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	12
4.2.1 Mutatie Overwaarde en Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2021.....	13
5 RESERVE EN VOORZIENINGEN VASTGOED	14
5.1 RESERVE VASTGOED	14
5.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2022	14
5.1.2 Ontwikkeling Reserve Vastgoed komende vier jaar	14
5.2 VOORZIENING VASTGOED	15
6 RISICO'S IN RELATIE TOT WEERSTANDSVERMOGEN	16
6.1 RISICO'S	16
6.1.1 Projectgebonden risico's	16
6.1.2 Economische risico's.....	17
6.2 WEERSTANDSVERMOGEN	17
6.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit.....	17
6.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit	17
COLOFON	18

1 Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2023. De MPV legt bij de jaarrekening 2022, conform de wet- en regelgeving vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) 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.

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.

Een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen wordt in hoofdstuk 3 gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op het financieel resultaat van gronden binnen de materiele vaste activa.

In hoofdstuk 5 wordt de Reserve Vastgoed en de voorziening Vastgoed toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 van dit document uitgebreid stilgestaan bij het bepalen van de risico's die ten laste van het weerstandsvermogen komen.

2 Samenvatting en conclusies

2.1 Context speelveld MPV

Dit rapport geeft een weerslag van de financiële stand van zaken per 1 januari 2023. De te hanteren kaders voor het opstellen van deze MPV zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2023¹. De MPV 2023 is anticiperend op de vastgoed ontwikkelingen, waarbij reële prognoses het uitgangspunt zijn. 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).

2.2 Financiële stand van zaken MPV 2023

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2023 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 2023	MPV 2022	Vershil
Resultaat grondexploitatie	€ 63.948.000	€ 84.772.000	€ 20.824.000-
<u>Reserve Vastgoed:</u>			
Saldo reserve vastgoed	€ 20.594.000	€ 27.299.000	€ 6.705.000-
Stand voorzieningen	€ 26.502.000	€ 22.990.000	€ 3.512.000
Risico's vastgoedontwikkelingen	€ 14.373.000	€ 17.446.000	€ 3.073.000-

Tabel: samenvattend overzicht van de resultaten MPV 2023

Resultaat grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie is verminderd met € 20,8 mln. tot een positief resultaat van € 63,9 mln. Hierbij moet worden vermeld dat in 2022 sprake is van een tussentijdse winstname van € 22,9 mln. en de exploitatie Hessenpoort 3 met een positief resultaat van € 4,0 miljoen is toegevoegd. Dit betekent dat de overige grondexploitatie, exclusief winstname, per saldo zijn verslechterd met € 1,5 mln.

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 (50%) en de het Investeringsfonds (50%)² of wat gestort moet worden vanuit de Algemene Concernreserve. Het saldo dat per 31.12.2022 wordt overgeheveld is in totaal € 20,6 mln.

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 31-12-2022 is een totale voorziening gevormd van € 26,5 mln.

- Voorziening complexen met een negatief resultaat: € 15,9 mln.
De voorziening ten behoeve van complexen met een negatief resultaat (Beers Stork en Voorsterpoort Retail en Voorsterpoort Oost) is toegenomen met € 3,5 mln.
- Voorraad gronden (Materiele Vaste Activa): € 10,9 mln.
De totale portefeuille van de voorraad gronden zijn per 31-12-2022 getaxeerd. De voorziening is met € 10,6 mln. nagenoeg gelijk aan vorig jaar.

Risico's

Het risicoprofiel dat ten laste komt van het weerstandsvermogen was vorig jaar berekend op € 17,4 mln. en is dit jaar in totaal € 14,4 mln. Dit is € 3,1 mln. lager dan bij de MPV 2022.

¹ Raadsbesluit "Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2023", datum 16 december 2022

² Raadsbesluit "Perspectiefnota 2022-2025", datum 5 juli 2021

3 Resultaat grondexploitaties

3.1 Complexen

Alle onderhanden complexen zijn administratief ingedeeld aan de hand van 3 rubrieken. In de hieronder gepresenteerde tabel zijn ze zichtbaar gemaakt.

3.1.1 In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)

Dit zijn complexen waar een grondexploitatie of herziening door de raad is vastgesteld. De stedenbouwkundige planvorming is minimaal in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp beland en de eerste activiteiten in het kader van de grondexploitatie hebben plaatsgevonden. Onder deze rubriek vallen 9 projecten. Deze complexen zijn onderverdeeld in de categorieën woningbouw, bedrijventerreinen en herstructurering. In 2022 is het complex Hessenpoort III toegevoegd.

3.1.2 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.

3.1.3 Afgesloten complexen

In 2022 zijn drie complexen afgesloten. De financiële resultaten zijn verwerkt in de Reserve Vastgoed en maken onderdeel uit van het jaarresultaat.

In Exploitatie genomen gronden	
Woningbouw	Eindjaar
Oude Mars	2030
De Tippe	2027
Breezicht	2026
Stadshagen I en II	2025
Bedrijventerreinen	Eindjaar
Hessenpoort 3	2029
Hessenpoort	2027
Beers Stork locatie	2025
Herstructurering	Eindjaar
Voorsterpoort retail	2025
Voorsterpoort Oost	2025

Binnenkort af te sluiten exploitaties	Eindjaar
Bos en Buitenplaatsen	2025
Breecamp Noord	2024
Stadshagen I, fase 1	2023
Kamperpoort	2023

Afgesloten grondexploitaties
Kraanbolwerk
Stinspoort
Welnesslocatie Scholtensteeg

3.2 Financieel resultaat complexen

3.2.1 Totaal beeld

Het resultaat van de grondexploitaties is verminderd met € 20,8 mln. tot een positief resultaat van € 63,9 mln., daarbij moet worden vermeld dat in 2022 sprake is van een winstname van per saldo € 22,9 mln., en afgesloten complexen met een resultaat van € 0,4 mln. en het toevoegen van de exploitatie Hessenpoort III met een positief resultaat van € 4,0 miljoen. Dit betekent dat de overige grondexploitaties, exclusief winstname, zijn verslechterd met € 1,5 mln. Wanneer we het resultaat van de bestaande portefeuille van de MPV 2022 vergelijken met die van de MPV 2023 dan ontstaat onderstaande tabel.

Resultaat grondexploitaties MPV 2022	€ 84.772.000
+ Toevoeging resultaat Hessenpoort 3	€ 4.031.000
- Tussentijdse winstname 2022	€ 24.132.000-
+ Winstnamecorrectie 2022	€ 1.213.000
- Afgesloten complexen 2022	€ 359.000-
- Saldo wijziging resultaat grondexploitaties	€ 1.577.000-
Resultaat grondexploitaties MPV 2023	€ 63.948.000

Tabel: vergelijking portefeuille resultaat 2022 met 2023

3.2.2 Tussentijdse winstname MPV 2023

Het nemen van tussentijds winst uit grondexploitaties is onderdeel van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken³. Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere

³ De commissie BBV heeft in juli 2019 de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken gepubliceerd.

kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De Poc-methode⁴ houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. De uitkomsten van de tussentijdse winstname per complex per 31-12-2022 staan hieronder in de tabel opgenomen.

Complex	Opbrengst gerealiseerd	Kosten gerealiseerd	Winst percentage	per 31.12.2022
<i>Winstname:</i>				
Hessenpoort	64%	92%	58%	€ 17.385.000
Oude Mars	71%	65%	46%	€ 3.547.000
Breezicht Noord	23%	32%	7%	€ 1.018.000
Breecamp Noord	85%	89%	76%	€ 731.000
Kamperpoort	100%	100%	100%	€ 632.000
Tippe	15%	39%	6%	€ 432.000
Bos en Buitenplaatsen	68%	70%	48%	€ 243.000
Stadshagen fase 1	98%	24%	24%	€ 143.000
Totale winstname				€ 24.131.000
<i>Winstnamecorrectie:</i>				
Stadshagen I en II	86%	81%	69%	€ 1.214.000-
Totale winstnamecorrectie				€ 1.214.000-

Tabel: Tussentijdse winstname MPV 2023

Voor een eerste maal zien we binnen de vastgoedportefeuille een complex (Stadshagen I en II) waar een correctie plaats vindt op eerder genomen winst. Dit wordt veroorzaakt door een verslechtering van het exploitatieresultaat.

3.2.3 Boekwaarde

De boekwaarde van de portefeuille van alle in uitvoering zijnde complexen is € 63,5 mln. De boekwaarde is per 31-12-2022 afgenomen met € 39,0 mln. Ook hier moet worden vermeld dat sprake is van een winstname van per saldo € 22,9 mln. Verder is de boekwaarde van de exploitatie Hessenpoort 3 van in totaal € 0,7 mln. in de cijfers is opgenomen. De boekwaarde van overige exploitaties is daarmee per saldo met € 39,5 mln. is afgenomen.

Overzicht investeringen / opbrengsten 2022	Werkelijk	Prognose
Investering	19.096.000	33.003.000
Resultaatsneming in exploitaties	23.277.000	
Totaal kosten	42.373.000	33.003.000
Totaal opbrengsten	81.358.000	84.065.000
Saldo boekwaarde jaarschijf 2022	38.985.000-	51.062.000-

Tabel: Mutatie jaarschijf 2022

Het afgelopen jaar is circa 58% (€ 19,1 mln.) van de geprognosticeerde investeringen van in totaal circa € 33,0 mln. gerealiseerd (in 2021 was dit 61 %). 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 2022 is 97% (€ 81,4 mln.) van de geprognosticeerde opbrengsten van in totaal ca. € 84,1 mln. gerealiseerd (in 2021 was dit 70%). De opbrengsten van de jaarschijf 2022 komen voort uit de gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw (Oude Mars à € 9,9 mln. / Stadshagen à € 31,8 mln.) en bedrijvigheid (Hessenpoort à € 37,4 mln.).

3.2.4 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 voorgecalculeerd exploitatieresultaat bepaald op zowel startwaarde (= contante waarde per 1-1-2023) 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 voorgecalculeerde exploitatieresultaat is van de 'In exploitatie genomen gronden'.

⁴ 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.

In exploitatie genomen gronden	boekwaarde 1-1-2023	Nog te realiseren		Exploitatieresultaat		+ / -	eind jaar
		kosten	opbrengsten	Eindwaarde	Startwaarde		
Woningbouw							
Oude Mars	€ 4.936.000	€ 6.602.000	€ 11.783.000	€ 10.117.000	€ 8.635.000	winst	2030
Stadshagen I en II	€ 10.029.000	€ 21.936.000	€ 15.948.000	€ 4.041.000	€ 3.814.000	winst	2026
De Tippe	€ 15.705.000	€ 41.728.000	€ 64.335.000	€ 6.902.000	€ 6.252.000	winst	2027
Breezicht	€ 596.000	€ 23.198.000	€ 36.715.000	€ 12.921.000	€ 11.937.000	winst	2026
Subtotaal woningbouw	€ 1.336.000	€ 93.464.000	€ 128.781.000	€ 33.981.000	€ 30.638.000	winst	
Bedrijventerreinen							
Hessenpoort	€ 46.805.000	€ 12.189.000	€ 105.554.000	€ 46.560.000	€ 42.171.000	winst	2027
Hessenpoort 3	€ 694.000	€ 11.856.000	€ 17.180.000	€ 4.630.000	€ 4.031.000	winst	2029
Beers Stork locatie	€ 8.168.000	€ 995.000	€ 5.088.000	€ 4.075.000	€ 3.840.000	verlies	2025
Subtotaal bedrijventerreinen	€ 55.667.000	€ 25.040.000	€ 127.822.000	€ 47.115.000	€ 42.362.000	winst	
Herstructurering							
Voorsterpoort retail	€ 5.663.000	€ 1.522.000	€ 2.164.000	€ 5.021.000	€ 4.731.000	verlies	2025
Voorsterpoort Oost	€ 2.084.000	€ 6.119.000	€ 400.000	€ 7.803.000	€ 7.353.000	verlies	2025
Subtotaal herstructurering	€ 7.747.000	€ 7.641.000	€ 2.564.000	€ 12.824.000	€ 12.084.000	verlies	
Binnenkort af te sluiten complexen							
Bos en Buitenplaatsen	€ 114.000	€ 253.000	€ 542.000	€ 403.000	€ 380.000	winst	2025
Stadshagen I, fase 1	€ 652.000	€ 205.000	€ 9.000	€ 456.000	€ 448.000	winst	2023
Kamperpoort	€ 3.000	€ 14.000	€ 25.000	€ 14.000	€ 13.000	winst	2023
Breecamp Noord	€ 494.000	€ 1.099.000	€ 2.884.000	€ 2.279.000	€ 2.191.000	winst	2024
Subtotaal af te sluiten complexen	€ 1.263.000	€ 1.571.000	€ 3.460.000	€ 3.152.000	€ 3.032.000	winst	
Totaal MPV	€ 63.487.000	€ 127.716.000	€ 262.627.000	€ 71.424.000	€ 63.948.000	winst	

Tabel: Exploitatieresultaat is van de grondexploitatie

Kernpunten:

1. Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 63,9 mln. positief;
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 79,9 mln.;
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 15,9 mln.;
2. De nog te realiseren opbrengsten hebben een factor van 2 : 1 ten opzichte van de nog te realiseren investeringen.
3. Circa 53% van het verwachte positieve exploitatieresultaat wordt behaald binnen "slechts" één grondexploitatie (Hessenpoort).
4. De omvang van de complexen met een negatief resultaat neemt de afgelopen jaren gestaag toe.
5. Afgezien van Oude Mars en Hessenpoort 3 wordt verwacht dat alle grondexploitatie per 31.12.2027 zijn afgesloten.

3.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2022 en de MPV 2023. De parameters en programmatische aanpassingen, zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2023, zijn evenals de laatste inzichten door vertaald naar de complexen. In paragraaf 3.3.1 tot en met 3.3.4 worden de verschillen per project verklaard.

3.3.1 Analyse resultaten woningbouw

Woningbouw	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2023	MPV 2022	
Oude Mars	€ 8.635.000	€ 11.013.000	€ 2.378.000
Stadshagen I en II	€ 3.814.000	€ 6.522.000	€ 2.708.000
De Tippe	€ 6.252.000	€ 15.128.000	€ 8.876.000
Breezicht	€ 11.937.000	€ 11.985.000	€ 48.000
Totaal woningbouw	€ 30.638.000	€ 44.648.000	€ 14.010.000

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten woningbouw

Oude Mars

Ten opzichte van de MPV 2022 is prognose voor Oude Mars met € 2,4 mln. gedaald naar € 8,6 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 3,6 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2022 positief met € 1,2 mln. Dit is met name te danken aan de stijgende

lijn van de verkoopopbrengsten, die de gevolgen van de stijgende kosten van het bouw- en woonrijpmaken, inclusief extra kosten ten aanzien van water te niet doen.

Stadshagen

De grondexploitatie Stadshagen is uitgesplitst de deelgebieden Stadshagen (algemeen en Breezicht-zuid), Breecamp-Noord, Breezicht-Noord en de Tippe.

- **Stadshagen I en II (inclusief Breezicht Zuid).**

Ten opzichte van de MPV 2022 is prognose voor Stadshagen I en II met € 2,7 mln. gedaald naar € 3,8 mln. positief. Het dalende resultaat zorgt voor een correctie van eerdere winstafrachten met € 1,2 mln. Exclusief de winstnamecorrectie ontwikkelde de exploitatie zich in 2022 negatief met € 3,9 mln.

De gewijzigde prognose wordt veroorzaakt door:

- Hogere kosten voor OZB € 0,6 mln.;
- Hogere kosten voor bouwrijpmaken door aanvullende voorzieningen en prijsstijgingen € 1,4 mln.;
- Hogere grondopbrengsten door hogere grondprijzen voor o.a. woonwerkkavels € 0,6 mln.;
- Hogere kosten voor plankosten door complexe en langere planvorming voor de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen € 2,3 mln.;
- De overige verschillen hebben betrekking op wijziging van de indexcijfers.

- **De Tippe**

Ten opzichte van de MPV 2022 is prognose voor de Tippe € 8,9 mln. gedaald naar € 6,2 mln. positief. De vermindering van het resultaat komt met name voort uit stijgende kosten voor civiel techniek (€ 2,8 mln.), vermeerderde planontwikkelingskosten (€ 1,9 mln.) en een lagere waardering voor het voorzieningenprogramma (€ 2,3 mln.) en een tussentijdse winstname (€ 0,4 mln.). De opbrengsten ten behoeve van woningbouw kent een positief effect (€ 1,0 mln.).

De aanpassing van de fasering en indexcijfers (conform het door de Raad genomen besluit bij de Nota van Uitgangspunten MPV 2023) voor een negatief effect op het resultaat (€ 2,5 mln.).

- **Breezicht (Noord)**

Ten opzichte van de MPV 2022 is prognose voor het noordelijk deel van Breezicht nagenoeg gelijk gebleven, terwijl er een tussentijdse winstname heeft plaatsgevonden van € 1,0 miljoen. De hogere opbrengsten konden naast de indexering de extra kosten van de stalen kademuur en stuw, evenals de hogere kosten van het planten van hagen, het opruimen van wildgroei van riet, de plankosten evenals de winstname dekken.

3.3.1 Analyse resultaten bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2023	MPV 2022	
Hessenpoort	€ 42.171.000	€ 48.241.000	€ 6.070.000-
Hessenpoort 3	€ 4.031.000	€ -	€ 4.031.000
Beers Stork locatie	€ 3.840.000-	€ 3.380.000-	€ 460.000-
Totaal bedrijventerreinen	€ 42.362.000	€ 44.861.000	€ 2.499.000-

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten bedrijventerreinen

Hessenpoort

Ten opzichte van de MPV 2022 is prognose voor Hessenpoort met € 6,1 mln. gedaald naar € 42,2 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 17,4 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2022 positief met € 11,3 mln. De verbetering is het gevolg van grondprijsonderhandelingen, grondprijsverhoging, vrijval van onvoorziene kosten en aanpassing van de looptijd van het project (6 jaar verkort).

Hessenpoort III

De grondexploitatie Hessenpoort III is 7 maart 2022 door de Raad vastgesteld. Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is de prognose nagenoeg gelijk.

Beers Stork locatie

Ten opzichte van de MPV 2022 is prognose voor Beers Stork locatie met € 0,5 mln. gedaald naar € 3,8 mln. negatief. De hogere kosten voor OZB en stijgende plankosten leiden tot een lager resultaat.

3.3.2 Analyse resultaten herstructurering

Herstructurering	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2023	MPV 2022	
Voorsterpoort retail	€ 4.731.000-	€ 2.543.000-	€ 2.188.000-
Voorsterpoort Oost	€ 7.353.000-	€ 6.488.000-	€ 865.000-
Totaal herstructurering	€ 12.084.000-	€ 9.031.000-	€ 3.053.000-

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten herstructurering

Voorsterpoort – retail

Ten opzichte van de MPV 2022 is de prognose voor de Voorsterpoort retail gedaald met € 2,2 mln. naar € 4,7 mln. negatief. De marktontwikkelingen in de retailhandel leiden tot een drukkend effect op de grondopbrengsten, waardoor het resultaat daalt.

Voorsterpoort Oost

Ten opzichte van de MPV 2022 is de prognose met € 0,9 mln. gedaald naar € 7,4 mln. negatief. De verslechtering van het resultaat wordt veroorzaakt door de prijsstijgingen in het bouw- en woonrijpmaken en hogere plankosten.

3.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2023	MPV 2022	
Bos en Buitenplaatsen	€ 380.000	€ 450.000	€ 70.000-
Stadshagen I, fase 1	€ 448.000	€ 620.000	€ 172.000-
Kamperpoort	€ 13.000	€ 135.000	€ 122.000-
Breecamp Noord	€ 2.191.000	€ 2.930.000	€ 739.000-
Totaal af te sluiten complexen	€ 3.032.000	€ 4.135.000	€ 1.103.000-

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten binnenkort af te sluiten complexen

Bos en Buitenplaatsen

Ten opzichte van de MPV 2022 is prognose voor de Bos en Buitenplaatsen met € 0,07 mln. gedaald. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 0,24 mln. verminderd. Verkoop van een kavel en uitgifte van de laatste buitenplaats in 2023 zorgt voor meer zekerheid ten aanzien van opbrengsten (0,13 mln.) en zorgt voor minder risico-beheersmaatregelen, en communicatiekosten (0,05 mln.).

Stadshagen I, fase 1

Ten opzichte van de MPV 2022 is prognose voor Stadshagen I gedaald met € 0,2 mln. naar € 0,4 mln., positief. De vermindering van het resultaat wordt veroorzaakt door de tussentijdse winstname.

Kamperpoort

Het resultaat bij de MPV 2023 voor Kamperpoort is nihil. Het project is nagenoeg afgerond en wordt in 2023 afgesloten. Als gevolg van afronden van werkzaamheden zijn een aantal resterende budgetten en onvoorziene kosten komen te vervallen van circa € 0,5 mln. Vanwege een tussentijdse winstneming van € 0,6 mln. is het resultaat per saldo met € 0,1 mln. verminderd.

Breecamp Noord

Ten opzichte van de MPV 2022 is prognose voor Breecamp Noord met € 0,7 mln. gedaald naar € 2,2 mln. positief. De daling wordt veroorzaakt door de tussentijdse winstname van € 0,7 mln.

3.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties

Afgesloten complexen in 2022	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2023	MPV 2022	
Kraanbolwerk	€ 194.000	€ 60.000	€ 134.000
Stinspoort	€ 29.000	€ 3.000	€ 26.000
Welnesslocatie Scholtensteeg	€ 136.000	€ 96.000	€ 40.000
Totaal af te sluiten complexen	€ 359.000	€ 159.000	€ 200.000

Stinspoort

De grondexploitatie Stinspoort is in 2022 afgesloten. Het positieve resultaat ad € 30.000 is toegevoegd aan de reserve Vastgoed.

Kraanbolwerk

Het project Kraanbolwerk is in 2022 afgesloten. Lagere kosten voor woonrijpmaken in fase 2/3 zorgden ervoor dat uiteindelijk dit jaar € 0,2 mln. kan worden toegevoegd aan de Reserve Vastgoed.

Welnesslocatie Scholtensteeg

De welnesslocatie is in 2022 afgesloten met een positief resultaat van € 0,1 mln.

4 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 “balanstoeelichting” 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, mutatie en waardering. De BBV wetgeving geeft aan dat wanneer de externe taxatie van een perceel lager is dan de boekwaarde ervan, met ingang van 2020 hiervoor geen voorziening meer mag worden getroffen. In dat geval dient de grond feitelijk te worden afgeboekt. Vanaf de jaarrekening 2019 hanteren we, in vooroverleg met de accountant een tijdelijke voorziening waardevermindering, zodat waardeherstel mogelijk blijft. Dit wordt verder vormgegeven op basis van toekomstige te wijzigen wetgeving.

In 2022 hebben we onze voorraad gronden opnieuw laten taxeren op marktwaarde. 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, zodat enkel de marktwaarde gewaardeerd is op basis van de geldende bestemming.

4.1 Grond als Materiële vaste activa (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).

4.1.1 Verloop boekwaarde MVA gronden

De gemeente Zwolle rubriceert de gronden onder de Materiële Vaste Activa als investeringen met een economisch nut. Deze rubriek is vervolgens onderverdeeld in:

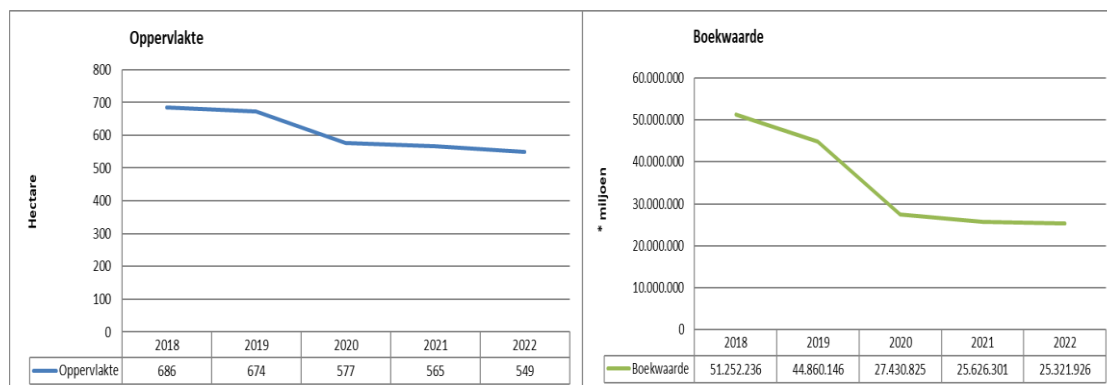
- Warme gronden
- Toekomstige exploitaties
- Stellig voornemen
- Strategisch grondbezit

In de onderstaande tabel zijn de mutaties financieel weergegeven en is de boekwaarde per 31-12-2022 in de laatste kolom zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 01-01-2022			Mutaties 2022		Stand per 31-12-2022		
	boekwaarde	m²	bw per m²	in €	in m²	boekwaarde	m²	bw per m²
MVA gronden korte termijn								
warme gronden	€ -	-	€ -	€ 1.609.000	83.464	€ 1.609.000	83.464	€ 19
toekomstige exploitaties	€ 2.109.000	40.338	€ 52	€ 2.109.000-	40.338-	€ -	-	€ -
rubriek stellig voornemen	€ 471.000	58.508	€ 8	€ 500.000	43.184-	€ 971.000	15.324	€ 63
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 2.580.000	98.846	€ 26	€ -	58-	€ 2.580.000	98.788	€ 26
MVA gronden lange termijn								
Strategisch grondbezit	€ 23.047.000	5.554.048	€ 4	€ 304.000-	167.408-	€ 22.742.000	5.386.640	€ 4
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 23.047.000	5.554.048	€ 4	€ 304.000-	167.408-	€ 22.742.000	5.386.640	€ 4
Totaal materiële vaste activa	€ 25.627.000	5.652.894		€ 304.000-	167.466-	€ 25.322.000	5.485.428	

Tabel: Boekwaarde en mutatieoverzicht gronden Materiële Vaste Activa

In de grafieken hieronder is de afname in oppervlakte en het financiële verloop en van de boekwaarde van de afgelopen vier jaar in beeld gebracht. De hoeveelheid gronden geadmistreerd onder de MVA heeft het afgelopen jaar een afname ondergaan (in 2022 van 565 ha naar 549 ha). De afname van zowel de oppervlakte als de boekwaarde wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het muteren van de grond naar de geopende grondexploitatie Hessenpoort 3 en overdracht van gronden naar beheer openbare ruimte.



4.1.2 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2022

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 deze rubriek kunnen woningbouwgronden die op korte termijn in ontwikkeling worden genomen verantwoord worden op basis van de toekomstige bestemming. De BBV past de notitie grondbeleid de richtlijnen aan voor warme gronden. Op basis van deze aanpassing schuiven gronden vanuit de rubriek toekomstige exploitaties naar warme gronden. De verschuiving heeft geen financiële consequenties.

Toekomstige exploitaties

De toekomstige exploitaties betreffen de gronden binnen de bebouwde kom grens. De gronden zijn verschoven naar de rubriek warme gronden en stellig voornemen.

Stellig voornemen

In 2022 zijn verschoven van toekomstige exploitaties naar stellig voornemen.

Strategisch grondbezit

De omvang van het strategisch grondbezit is met 16,7 ha afgenomen door de overdracht van gronden naar Hessenpoort III.

4.2 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 2021 / MPV 2022 zijn externe taxaties verricht voor de waarderingsgrondslag van de gronden. Eens per twee jaar worden deze externe taxaties gedaan. 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. Na de genoemde aanpassing van de notitie Grondbeleid, gelden hierbij de volgende cumulatieve randvoorwaarden (toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming):

- 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 deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de (toekomstige) bestemming(en)/functies (ontwikkeling) betreffende het plangebied dien(en)t goed onderbouwd te worden;
- 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;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

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 31-12-2022			Waardering per 31-12-2022		Te treffen voorziening	Overwaarde mva
	boekwaarde	m²	bw per m²	per m²	Totaal		
MVA gronden korte termijn							
warmer gronden	€ 1.609.000	83.464	€ 19	€ 123	€ 10.298.000	€ -	€ 8.689.000
toekomstige exploitaties	€ -	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rubriek stellig voornemen	€ 971.000	15.324	€ 63	€ 286	€ 4.380.000	€ -	€ 3.409.000
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 2.580.000	98.788	€ 26	€ 149	€ 14.678.000	€ -	€ 12.098.000
MVA gronden lange termijn							
Strategisch grondbezit	€ 22.742.000	5.386.640	€ 4	€ 5	€ 26.851.000	€ 10.578.000	€ 14.687.000
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 22.742.000	5.386.640	€ 4	€ 5	€ 26.851.000	€ 10.578.000	€ 14.687.000
Totaal materiële vaste activa	€ 25.322.000	5.485.428	€ 5	€ 8	€ 41.529.000	€ 10.578.000	€ 26.785.000

4.2.1 Mutatie Overwaarde en Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2022

De totale voorraad gronden is per peildatum 31-12-2021 extern getaxeerd (taxatie eens per 2 jaar). De overwaarde binnen de MVA per 1-1-2022 was € 27,1 mln. De overwaarde van de gronden is met € 0,3 mln. afgenomen tot € 26,8 mln. De reden voor de toename is de uitname van de gronden.

Materiële Vaste Activa	MPV 2023		MPV 2022	
	voorziening	Overwaarde	voorziening	Overwaarde
Toekomstige grondexploitaties				
warmer gronden	€ -	€ 8.689.000	€ -	€ -
toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -	€ 6.524.000
rubriek stellig voornemen	€ -	€ 3.409.000	€ -	€ 5.578.000
Totaal MVA gronden korte termijn	€ -	€ 12.098.000	€ -	€ 12.102.000
MVA gronden lange termijn				
Strategisch grondbezit	€ 10.578.000	€ 14.687.000	€ 10.579.000	€ 15.045.000
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 10.578.000	€ 14.687.000	€ 10.579.000	€ 15.045.000
Totaal MVA gronden	€ 10.578.000	€ 26.785.000	€ 10.579.000	€ 27.147.000

5 Reserve en voorzieningen Vastgoed

5.1 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 saldo is wat overgeheveld kan worden naar de concernreserve of wat gestort moet worden vanuit de concernreserve.

5.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2022

Het positief saldo van de Reserve Vastgoed per 31-12-2022 is € 20,6 mln. positief. De onderstaande opsomming geeft inzicht in de wijze waarop het bedrag is opgebouwd.

Stand reserve Vastgoed per 1-1-2022	€	1.495.000
Tussentijdse winstafrachten vanuit grondexploitaties	€	24.132.000
Positieve winstafracht afsluiten grondexploitaties	€	359.000
Winstcorrecties vanuit grondexploitaties/POC	€	-1.213.000
Toename voorziening grondexploitaties	€	-3.264.000
Saldo lopende rekening	€	-109.000
Bestedingsvoornemens/claims voorgenomen storting	€	-806.000
Saldo reserve Vastgoed per 31 december 2022	€	20.594.000

Tabel: Saldo Reserve Vastgoed

Kernpunten:

1. Er is in acht complexen een voordelig tussentijdse winstname geweest van totaal € 24,1 mln.;
2. Er zijn drie complexen afgesloten met een resultaat van € 0,4 mln.;
3. Voor het complex stadshagen diende een tussentijdse winstname teruggedraaid te worden ter grootte van € 1,2 mln.;
4. Voor de drie verliesgevende grondexploitaties is de voorziening gestegen met € 3,2 mln.;
5. Er kan een storting plaatsvinden vanuit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve en de Investeringsagenda van in totaal € 20,6 mln.

5.1.2 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. 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 opbrengsten meestal te positief zijn weergegeven door o.a. vertragingseffecten op projectactiviteiten;
- Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar de projecten en de stand van zaken van de MPV 2023, durven we een eerste indicatie 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 onderstaande tabel als een richting/indicatie worden gezien voor de aankomende jaren;

INDICATIE TUSSENTIJDSE WINSTNAME	
(bedragen x € miljoen)	
Tussentijdse winstname MPV 2024	35,0
Tussentijdse winstname MPV 2025	20,0
Tussentijdse winstname MPV 2026	13,5
Tussentijdse winstname MPV 2027	11,5

Tabel: Prognose toekomstige winstnames

5.2 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 31-12-2022 is een bedrag aan voorzieningen nodig van € 26,5 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hieronder weergegeven.

Voorziening	MPV 2023	MPV 2022
In exploitatie genomen gronden	€ 15.924.000	€ 12.411.000
Voorziening materiële vaste activa	€ 10.578.000	€ 10.579.000
Te treffen voorziening	€ 26.502.000	€ 22.990.000
Stand per 01-01-2023	€ 22.990.000	€ 16.305.000
Jaarmutaties (rente)	€ 248.000	€ 67.000-
Storting in reserve Vastgoed	€ 3.264.000	€ 6.752.000

Tabel: Voorziening Vastgoed per 31.12.2021

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 € 15,9 mln. is opgebouwd.

Complexen met een voorziening	MPV 2023	MPV 2022
53355 Beers Stork locatie	€ 3.840.000	€ 3.380.000
53361 Voorsterpoort retail	€ 4.731.000	€ 2.543.000
53367 Voorsterpoort Oost	€ 7.353.000	€ 6.488.000
Totaal	€ 15.924.000	€ 12.411.000

Tabel: Complexen met een voorziening per 31.12.2022

2. In paragraaf 4.2. is beschreven hoe de € 10,6 mln. aan voorziening MVA is opgebouwd;
3. Ten opzichte van de stand van zaken per 1 januari 2022 wordt er € 3,5 miljoen aan de Reserve Vastgoed toegevoegd.

6 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

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 6.1 en 6.2.

6.1 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 2023.

Het beeld van het totale gewogen risicoprofiel, met een totaalbedrag van ca. € 14,4 mln., als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit, ziet er als volgt uit:

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2023	MPV 2022
Economische risico's	€ 5.409.000	€ 7.057.000
Projectgebonden risico's	€ 8.964.000	€ 10.389.003
- Rood	€ 1.028.000	€ 974.000
- Oranje	€ 7.685.000	€ 9.048.851
- Groen	€ 251.000	€ 366.152
Totaal risicobedrag	€ 14.373.000	€ 17.446.003

Tabel: Totaal overzicht risico's MPV 2023 en MPV 2022

6.1.1 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	€ 1.371.000	75%	€ 1.028.000
Oranje	€ 15.370.000	50%	€ 7.685.000
Groen	€ 1.004.000	25%	€ 251.000
Totaal	€ 17.745.000		€ 8.964.000

Tabel: Overzicht projectgebonden risico's MPV 2023

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten (periode van vier jaar) doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 17,7 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 3,1 mln. afgenomen. Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 8,9 mln. (In 2022 was dit € 10,4 mln.);

6.1.2 Economische risico's

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

- Vertraging van het programma;
- Stijging van de kosten;
- Daling van de opbrengsten;
- Rentestijging.

Economische risico's, gewogen	MPV 2023	MPV 2022	Vershil
Programma (25%)	€ 1.160.000	€ 969.000	€ 191.000
Kostenstijging (75%)	€ 2.100.000	€ 2.499.000	€ -399.000
Opbrengstendaling (75%)	€ 2.017.000	€ 3.574.000	€ -1.557.000
Rente (25%) verlaging	€ 132.000	€ 15.000	€ 117.000
Totaal economisch risicobedrag	€ 5.409.000	€ 7.057.000	€ -1.648.000

Tabel: Overzicht economische risico's MPV 2022

De variabelen "risico" en de "kans" om het risicobedrag van de economische risico's te bepalen zijn vastgesteld binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2023. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is bovenstaand weergegeven. Het totale economische risico is € 5,4 mln. en daarmee lager dan van vorig jaar.

6.2 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 Weerstandsvermogen⁵.

6.2.1 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.

6.2.2 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 opbrengstentijding en risico's als gevolg van het vertraagd realiseren van de programma's.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2023	MPV 2022	Vershil
Economische risico's	€ 5.409.000	€ 7.057.000	€ -1.648.000
Projectgebonden risico's	€ 8.964.000	€ 10.389.003	€ -1.425.003
Totaal risicobedrag	€ 14.373.000	€ 17.446.003	€ -3.073.003

Tabel: Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2023

De economische risico's zijn berekend op € 5,4 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 8,9 mln. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt hiermee uit op € 14,4 mln. en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2022. Ten opzichte van de MPV 2022 (Jaarrekening 2021) daalt de benodigde weerstandscapaciteit met € 3,1 mln.

Kernpunten en conclusies:

1. Alle gewogen projectgebonden en gewogen economische risico's, totaal € 14,4 mln. (voor de 1^e vier jaar) zijn ten opzichte van de MPV 2022 met € 3,1 mln. gedaald.

⁵ 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:

Loekie Berk, Karen van der Velden, Wim van der Linde, Maryl Veldkamp en Christiaan van Steenwijk

Eindredactie

Christiaan van Steenwijk

Opdrachtgever

Barend van der Heiden / Afdelingshoofd Vastgoed