

Zwolle



Meerjaren Prognose Vastgoed 2024

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 2024.....	4
3 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES	5
3.1 COMPLEXEN.....	5
3.1.1 <i>In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)</i>	5
3.1.2 <i>Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)</i>	5
3.1.3 <i>Afgesloten complexen</i>	5
3.2 FINANCIËEL RESULTAAT COMPLEXEN	5
3.2.1 <i>Totaal beeld</i>	5
3.2.2 <i>Tussentijdse winstname MPV 2024</i>	6
3.2.3 <i>Boekwaarde</i>	6
3.2.4 <i>Resultaten grondexploitaties</i>	6
3.3 ANALYSE RESULTATEN COMPLEXEN	7
3.3.1 <i>Analyse resultaten woningbouw</i>	7
3.3.2 <i>Analyse resultaten bedrijventerreinen / voorzieningen</i>	8
3.3.3 <i>Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen</i>	9
3.3.4 <i>Analyse resultaten afgesloten exploitaties</i>	9
4 FINANCIËEL RESULTAAT GRONDVOORRAAD	10
4.1 GROND ALS MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA).....	10
4.1.1 <i>Verloop boekwaarde MVA gronden</i>	10
4.1.2 <i>Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2023</i>	11
4.2 WAARDERING MATERIËLE VASTE ACTIVA	11
4.2.1 <i>Mutatie Overwaarde en Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2023</i>	11
5 RESERVE EN VOORZIENINGEN VASTGOED	13
5.1 RESERVE VASTGOED	13
5.1.1 <i>Reserve Vastgoed per 31-12-2023</i>	13
5.1.2 <i>Ontwikkeling Reserve Vastgoed</i>	13
5.2 VOORZIENING VASTGOED	14
6 RISICO'S IN RELATIE TOT WEERSTANDSVERMOGEN	15
6.1 RISICO'S	15
6.1.1 <i>Projectgebonden risico's</i>	15
6.1.2 <i>Economische risico's</i>	16
6.2 WEERSTANDSVERMOGEN	16
6.2.1 <i>Aanwezige weerstandscapaciteit</i>	16
6.2.2 <i>Vereiste weerstandscapaciteit</i>	16
COLOFON	17

1 Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2024. De MPV legt bij de jaarrekening 2023, 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 financiële 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 stil gestaan 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 2024. De te hanteren kaders voor het opstellen van deze MPV zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten MPV 2024¹. De MPV 2024 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 2024

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste financiële resultaten van de MPV 2024 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 2024	MPV 2023	Vershil
Resultaat grondexploitatie	€ 49.968.000	€ 63.949.000	€ -13.981.000
<u>Reserve Vastgoed:</u>			
Saldo reserve vastgoed	€ 19.330.000	€ 20.593.000	€ -1.263.000
Stand voorzieningen	€ 26.415.000	€ 26.502.000	€ -87.000
Risico's vastgoedontwikkelingen	€ 15.923.000	€ 14.373.000	€ 1.550.000

Tabel: samenvattend overzicht van de resultaten MPV 2024

Resultaat grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie is verminderd met € 14,0 mln. tot een positief resultaat van € 50,0 mln. Hierbij moet worden vermeld dat in 2023 sprake is van een tussentijdse winstname van € 18,8 mln. en de exploitatie Nieuwe Veemarkt met een positief resultaat van € 4,8 miljoen 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 (50)% en de het Investeringsfonds (50%)² of wat gestort moet worden vanuit de Algemene Concernreserve. Het saldo dat per 31.12.2023 wordt overgeheveld is in totaal € 19,3 mln.

Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de voorraad gronden. Per 31-12-2023 is een totale voorziening gevormd van € 26,4 mln.

- Voorziening complexen met een negatief resultaat: € 17,2 mln.
De voorziening ten behoeve van complexen met een negatief resultaat (Voorsterpoort - Beers Stork, Voorsterpoort – Retail, Voorsterpoort – Oost en Breezicht Zuid) is toegenomen met € 1,2 mln.
- Voorziening voorraad gronden (Materiele Vaste Activa): € 9,3 mln.
De totale portefeuille van de voorraad gronden is per 31-12-2023 getaxeerd. De voorziening is afgenomen met € 1,3 mln.

Risico's

Het risicoprofiel dat ten laste komt van het weerstandsvermogen was vorig jaar berekend op € 14,4 mln. en is dit jaar in totaal € 15,9 mln. Dit is € 1,5 mln. hoger dan bij de MPV 2023.

¹ Raadsbesluit "Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2024", datum 18 december 2023

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.

In exploitatie genomen gronden		Binnenkort af te sluiten complexen		Eindjaar
Woningbouw				
Stadshagen - I en II	2027	Bos en Buitenplaatsen		2025
Stadshagen - Breezicht Zuid	2027	Stadshagen - Fase 1		2024
Stadshagen - Breezicht Noord	2028	Stadshagen - Breecamp Noord		2026
Stadshagen - De Tippe	2027			
Oude Mars	2030	Afgesloten complexen		
Nieuwe Veemarkt	2031	Kamperpoort		
Bedrijventerreinen en voorzieningen				
Hessenpoort I en II	2027			
Hessenpoort III	2030			
Voorsterpoort - Beers Stork locatie	2026			
Voorsterpoort - Retail	2026			
Voorsterpoort - Oost	2026			

3.1.1 In Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)

Dit zijn complexen waar een grondexploitatie 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 woningbouw en bedrijventerreinen/voorzieningen. In 2023 is het complex Nieuwe Veemarkt toegevoegd.

3.1.2 Binnenkort af te sluiten complexen (BATSC)

De projecten in deze rubriek worden op korte termijn afgesloten. Het gaat met name om afronding van zowel de kosten als de opbrengsten.

3.1.3 Afgesloten complexen

In 2023 is één complex afgesloten. Het financiële resultaat is verwerkt in de Reserve Vastgoed en maakt onderdeel uit van het jaarresultaat.

3.2 Financieel resultaat complexen

3.2.1 Totaal beeld

Het resultaat van de grondexploitaties is verminderd met € 14,0 mln. tot een positief resultaat van € 50,0 mln., daarbij moet worden vermeld dat in 2023 sprake is van een winstname van per saldo € 18,8 mln. en het toevoegen van de exploitatie Nieuwe Veemarkt met een positief resultaat van € 4,8 miljoen. Dit betekent dat het resultaat van de overige grondexploitaties per saldo, exclusief winstname, nagenoeg gelijk is aan de MPV 2023. Wanneer we het resultaat van de MPV 2023 vergelijken met die van de MPV 2024 dan ontstaat onderstaande tabel.

Resultaat grondexploitaties MPV 2023	€ 63.949.000
+ Toevoeging resultaat Nieuwe Veemarkt	€ 4.820.000
- Tussentijdse winstname 2023	€ -18.815.000
+ Winstnamecorrectie 2023	€ 37.000
- Afgesloten complexen 2023	€ -10.000
- Saldo wijziging resultaat grondexploitaties	€ -13.000
Resultaat grondexploitaties MPV 2024	€ 49.968.000

Tabel: vergelijking portefeuille resultaat MPV 2023 / MPV 2024

3.2.2 Tussentijdse winstname MPV 2024

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 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 31-12-2023 staan hieronder in de tabel opgenomen.

Complex	Opbrengst gerealiseerd	Kosten gerealiseerd	Winst percentage	per 31.12.2023
<i>Tussentijdse winstname:</i>				
Stadshagen - I en II	97%	98%	95%	€ 2.547.000
Stadshagen - Breezicht Noord	40%	44%	18%	€ 1.316.000
Stadshagen - Tippe	26%	45%	12%	€ 288.000
Stadshagen - Breecamp Noord	88%	90%	79%	€ 243.000
Oude Mars	77%	69%	53%	€ 1.396.000
Hessenpoort	72%	95%	68%	€ 12.749.000
Bos en Buitenplaatsen	99%	76%	75%	€ 276.000
Totale tussentijdse winstname				€ 18.815.000
<i>Winstnamecorrectie:</i>				
Stadshagen - Fase 1	99%	20%	20%	€ -37.000
Totale winstnamecorrectie				€ -37.000

Tabel: Tussentijdse winstname MPV 2024

3.2.3 Boekwaarde

De boekwaarde van de portefeuille van alle in uitvoering zijnde complexen is € 63,5 mln. De boekwaarde is per 31-12-2023 afgenomen met € 5,1 mln. Ook hier moet worden vermeld dat sprake is van een winstname van per saldo € 18,8 mln.

Overzicht investeringen / opbrengsten 2023	Werkelijk	Prognose
Investering	€ 21.426.000	€ 42.059.000
Resultaatneming in exploitaties	€ 18.789.000	
Totaal kosten	€ 40.215.000	€ 42.059.000
Totaal opbrengsten	€ 45.346.000	€ 99.843.000
Saldo boekwaarde jaarschijf 2023	€ -5.131.000	€ -57.784.000

Tabel: Mutatie jaarschijf 2023

Het afgelopen jaar is circa 51% (€ 21,4 mln.) van de geprognosticeerde investeringen van in totaal circa € 42,0 mln. gerealiseerd (in 2022 was dit 58 %). Het doorschuiven van investeringen naar een later jaar komt regelmatig voor. Opdrachten over meerdere jaren, vertragingen in het werk, juridische procedures en te optimistische inschattingen zijn daar grotendeels de oorzaak van.

Van de opbrengsten van de jaarschijf 2023 is 45% (€ 45,3 mln.) van de geprognosticeerde opbrengsten van in totaal ca. € 99,8 mln. gerealiseerd (in 2022 was dit 97%). De opbrengsten van de jaarschijf 2023 komen voort uit de gerealiseerde verkoopopbrengst van bouwgrond voor woningbouw (Oude Mars á € 2,1 mln. / Stadshagen á € 18,5 mln. / Bos en buitenplaatsen á € 0,6 mln.) en bedrijvigheid (Hessenpoort á € 24,1 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 voorgerecalculeerd exploitatieresultaat bepaald op zowel startwaarde (= contante waarde per 1-1-2024) 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 voorgerecalculeerd exploitatieresultaat is van de 'In exploitatie genomen gronden'.

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

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 1-1-2024	Nog te realiseren		Exploitatieresultaat		+ / -	eind jaar
		kosten	opbrengsten	Eindwaarde	Startwaarde		
Woningbouw							
Stadshagen - I en II	€ -2.046.000	€ 8.684.000	€ 11.385.000	€ 655.000	€ 604.000	winst	2027
Stadshagen - Breezicht Zuid	€ 6.574.000	€ 10.227.000	€ 2.903.000	€ -750.000	€ -693.000	verlies	2027
Stadshagen - Breezicht Noord	€ 1.373.000	€ 19.134.000	€ 28.535.000	€ 10.774.000	€ 9.759.000	winst	2028
Stadshagen - De Tippe	€ -11.384.000	€ 38.433.000	€ 55.175.000	€ 5.358.000	€ 4.950.000	winst	2027
Oude Mars	€ 5.325.000	€ 4.354.000	€ 7.995.000	€ 8.966.000	€ 7.805.000	winst	2030
Nieuwe Veemarkt	€ -2.877.000	€ 29.605.000	€ 38.129.000	€ 5.647.000	€ 4.820.000	winst	2031
Totaal woningbouw	€ -3.035.000	€ 110.437.000	€ 144.122.000	€ 30.650.000	€ 27.245.000	winst	
Bedrijventerreinen / voorzieningen							
Hessenpoort I en II	€ -39.310.000	€ 4.395.000	€ 80.000.000	€ 36.295.000	€ 33.530.000	winst	2027
Hessenpoort III	€ -981.000	€ 12.567.000	€ 17.089.000	€ 3.541.000	€ 3.083.000	winst	2030
Voorsterpoort - Beers Stork locatie	€ -8.345.000	€ 833.000	€ 5.046.000	€ -4.132.000	€ -3.894.000	verlies	2026
Voorsterpoort - Retail	€ -6.044.000	€ 1.231.000	€ 2.164.000	€ -5.111.000	€ -4.816.000	verlies	2026
Voorsterpoort - Oost	€ -2.372.000	€ 6.255.000	€ 400.000	€ -8.227.000	€ -7.752.000	verlies	2026
Totaal bedrijventerreinen / voorzieningen	€ -57.052.000	€ 25.281.000	€ 104.699.000	€ 22.366.000	€ 20.151.000	verlies	
Binnenkort af te sluiten complexen							
Bos en Buitenplaatsen	€ 389.000	€ 176.000	€ -	€ 213.000	€ 205.000	winst	2025
Stadshagen - Fase 1	€ 698.000	€ 257.000	€ -	€ 441.000	€ 432.000	winst	2024
Stadshagen - Breecamp Noord	€ 646.000	€ 802.000	€ 2.210.000	€ 2.054.000	€ 1.935.000	winst	2026
Totaal af te sluiten complexen	€ 1.733.000	€ 1.235.000	€ 2.210.000	€ 2.708.000	€ 2.572.000	winst	
Totaal MPV 2024	€ -58.354.000	€ 136.953.000	€ 251.031.000	€ 55.724.000	€ 49.968.000	winst	

Tabel: Exploitatieresultaat is van de grondexploitaties

Kernpunten:

1. Het verwachte exploitatieresultaat is op startwaarde € 50,0 mln. positief.;
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 67,1 mln.;
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 17,1 mln.;
2. De nog te realiseren opbrengsten (€ 251,0 mln.) zijn significant hoger dan de nog te realiseren investeringen (€ 137,0 mln.).
3. Van het verwachte positieve exploitatieresultaat wordt circa 54% binnen Hessenpoort en 26% binnen Stadshagen behaald).
4. De omvang van de complexen met een negatief resultaat neemt de afgelopen jaren gestaag toe. Dit effect kan vooralsnog worden opgevangen binnen het financiële jaarresultaat van Vastgoed maar voor lange termijn is dat onzeker.

3.3 Analyse resultaten complexen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2023 en de MPV 2024. De parameters en programmatische aanpassingen, zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten MPV 2024, 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 2024	MPV 2023	
Stadshagen - I en II	€ 604.000	€ 4.215.000	€ -3.611.000
Stadshagen - Breezicht Zuid	€ -693.000	€ -400.000	€ -293.000
Stadshagen - Breezicht Noord	€ 9.759.000	€ 11.937.000	€ -2.178.000
Stadshagen - De Tippe	€ 4.950.000	€ 6.252.000	€ -1.302.000
Oude Mars	€ 7.805.000	€ 8.635.000	€ -830.000
Nieuwe Veemarkt	€ 4.820.000	€ -	€ 4.820.000
Totaal woningbouw	€ 27.245.000	€ 30.639.000	€ -3.394.000

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten woningbouw

Stadshagen - I en II

Ten opzichte van de MPV 2023 daalt het verwachte resultaat van € 4,2 mln. naar € 0,6 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 2,5 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich negatief met € 1,1 mln. De verslechtering is met name het gevolg van een langere planduur met hogere plankosten en civieltechnische kosten.

Stadshagen - Breezicht Zuid

Ten opzichte van de MPV 2023 daalt het verwachte resultaat met € 0,3 mln. naar een tekort van € 0,7 mln. Het verschil wordt met name veroorzaakt door verhoging van de kosten en verlenging van de looptijd (vertraging duinwoningen waardoor later woonrijp wordt gemaakt). Het gemiddelde prijspeil van civiele werken is het afgelopen jaar sterk opgelopen waarmee de prognose van de kosten is aangepast. Daarnaast zijn extra uren geraamd voor de voorzieningen.

Stadshagen - Breezicht Noord

Ten opzichte van de MPV 2023 is de prognose voor Breezicht Noord met € 2,2 mln. gedaald naar € 9,8 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstname is het resultaat met € 1,3 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2023 met € 0,9 mln. miljoen negatief. Wijziging van de parameters heeft een effect van € 0,6 mln. Actualisering van het prijspeil naar 2024, en verlenging van de looptijd met twee jaar, waardoor de plankosten en tijdelijk beheer langer doorlopen zijn de andere oorzaken voor de verslechtering van het resultaat.

Stadshagen - De Tippe

Ten opzichte van de MPV 2023 is het resultaat voor de Tippe met € 1,3 mln. gedaald naar € 5,0 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 0,3 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2023 negatief met € 1,0 mln. De vermindering van het resultaat is het gevolg van hogere plankosten en civieltechnische kosten.

Oude Mars

Het resultaat van Oud Mars is berekend op positief € 7,8 mln. en is daarmee ten opzichte van de MPV 2023 met € 0,8 mln. verminderd. De tussentijdse winstneming zorg voor een vermindering van het resultaat met € 1,4 mln. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich positief met € 0,6 mln. (ondanks de wijziging van de opbrengstenparameter). Deze verbetering is het gevolg van minder civiel technische kosten (ophoging, verharding en groen).

Nieuwe Veemarkt

Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie in 2023 is het resultaat van de Nieuwe Veemarkt in deze MPV met € 0,4 mln. afgenomen naar € 4,8 mln. De kosten voor de sloop van de IJsselhallen vallen lager uit. De verslechtering van het resultaat wordt veroorzaakt door toegenomen civieltechnische kosten (indexering naar prijspeil 2024) en hogere plankosten.

3.3.2 Analyse resultaten bedrijventerreinen / voorzieningen

Bedrijventerreinen / voorzieningen	Exploitatieresultaat		Verskil
	MPV 2024	MPV 2023	
Hessenpoort I en II	€ 33.530.000	€ 42.171.000	€ -8.641.000
Hessenpoort III	€ 3.083.000	€ 4.031.000	€ -948.000
Voorsterpoort - Beers Stork locatie	€ -3.894.000	€ -3.840.000	€ -54.000
Voorsterpoort - Retail	€ -4.816.000	€ -4.731.000	€ -85.000
Voorsterpoort - Oost	€ -7.752.000	€ -7.353.000	€ -399.000
Totaal bedrijventerreinen / voorzieningen	€ 20.151.000	€ 30.278.000	€ -10.127.000

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten bedrijventerreinen

Hessenpoort

Ten opzichte van de MPV 2024 is prognose voor Hessenpoort met € 8,6 mln. gedaald naar € 33,5 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 12,7 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich in 2023 positief met € 4,1 mln. De verbetering is het gevolg van herverkaveling, aanpassing van de fasering, vrijval van begrote civieltechnische kosten en resultaat uit grondprijsonderhandelingen.

Hessenpoort III

Bij de MPV 2024 is het resultaat met € 0,9 miljoen gedaald tot een resultaat van € 3,1 mln. positief. De verslechtering van het resultaat is het gevolg van vertraging in de mogelijkheid tot uitgifte en stijging van de civieltechnische kosten.

Voorsterpoort - Beers Stork locatie

Ten opzichte van de MPV 2023 daalt het verwachte resultaat licht van € 3,8 mln. naar € 3,9 mln. negatief. De verslechtering is het gevolg van de gewijzigde parameters.

Voorsterpoort - Retail

Ten opzichte van de MPV 2023 daalt het verwachte resultaat licht van € 4,7 mln. naar € 4,8 mln. negatief. De verslechtering is het gevolg een langere planduur met hogere plankosten.

Voorsterpoort - Oost

Ten opzichte van de MPV 2023 daalt het verwachte resultaat van € 7,4 mln. naar € 7,8 mln. negatief. De verslechtering is het gevolg een langere planduur met hogere plankosten en gewijzigde parameters.

3.3.3 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Binnenkort af te sluiten complexen	Exploitatieresultaat		Verschil
	MPV 2024	MPV 2023	
Bos en Buitenplaatsen	€ 205.000	€ 380.000	€ -175.000
Stadshagen - Fase 1	€ 432.000	€ 448.000	€ -16.000
Stadshagen - Breecamp Noord	€ 1.935.000	€ 2.191.000	€ -256.000
Totaal af te sluiten complexen	€ 2.572.000	€ 3.019.000	€ -447.000

Tabel: Overzicht exploitatieresultaten binnenkort af te sluiten complexen

Bos en Buitenplaatsen

De exploitatie kent een positief resultaat van € 0,2 mln. Dit resultaat is afgenomen met € 0,2 mln. door een tussentijdse winstname van € 0,3 mln. Verder konden door de verkoop van de laatste buitenplaats de risicobeheersmaatregelen vervallen en zijn de opbrengsten gestegen.

Stadshagen - Fase 1

Ten opzichte van de MPV 2023 zijn er geen noemenswaardige veranderingen binnen de exploitatie van Stadshagen – Fase 1. De verwachting is dat na afronding van de civieltechnische werkzaamheden het complex in 2024 wordt afgesloten.

Stadshagen - Breecamp Noord

Ten opzichte van de MPV 2023 daalt het verwachte resultaat van € 2,2 mln. naar € 1,9 mln. positief. Vanwege een tussentijdse winstneming is het resultaat met € 0,2 mln. verminderd. Per saldo ontwikkelde de exploitatie zich neutraal. De langere planduur met hogere plankosten worden gecompenseerd door een hogere renteopbrengst.

3.3.4 Analyse resultaten afgesloten exploitaties

Kamperpoort

De grondexploitatie Kamperpoort is in 2023 afgesloten. Het positieve resultaat ad € 10.000 is toegevoegd aan de Reserve Vastgoed.

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 2023 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 Materiële Vaste 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 31-12-2023 in de laatste kolom zichtbaar.

Materiële Vaste Activa	Stand per 01-01-2023			Mutaties 2023		Stand per 31-12-2023		
	boekwaarde	m²	bw per m²	in €	in m²	boekwaarde	m²	bw per m²
MVA gronden korte termijn								
warme gronden	€ 1.609.000	83.464	€ 19	€ -	-	€ 1.609.000	83.464	19
toekomstige exploitaties	€ -	-	€ -	€ -	-	€ -	-	-
rubriek stellig voornemen	€ 971.000	15.324	€ 63	€ 642.000-	8.890-	€ 329.000	6.434	51
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 2.580.000	98.788	€ 26	€ 642.000-	8.890-	€ 1.938.000	89.898	22
MVA gronden lange termijn								
Strategisch grondbezit	€ 22.742.000	5.386.640	€ 4	€ 25.000-	4.275	€ 22.717.000	5.390.915	4
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 22.742.000	5.386.640	€ 4	€ 25.000-	4.275	€ 22.717.000	5.390.915	4
Totaal MVA gronden	€ 25.322.000	€ 5.485.428	€ 5	€ 667.000-	4.615-	€ 24.655.000	5.480.813	4

Tabel: Boekwaarde en mutatieoverzicht gronden Materiële Vaste Activa

4.1.2 Toelichting mutaties aan- en verkopen jaarschijf 2023

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.

Stellig voornemen

Door grondverkoop van één perceel in 2023 daalt de boekwaarde van de voorraad.

Strategisch grondbezit

Door grondverkoop van één perceel in 2023 daalt de boekwaarde van de voorraad. Daarnaast is door een administratieve correctie het aantal m2 grondvoorraad toegenomen.

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 2023 / MPV 2024 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 voornoemde 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 31-12-2023		Waardering per 31-12-2023		Te treffen voorziening	Overwaarde mva
	boekwaarde	bw per m²	Totaal	per m²		
MVA gronden korte termijn						
warme gronden	€ 1.609.000	€ 19	€ 10.431.000	€ 125	€ -	€ 8.822.000
toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rubriek stellig voornemen	€ 329.000	€ 51	€ 1.361.000	€ 212	€ -	€ 1.032.000
Totaal MVA gronden korte termijn	€ 1.938.000	€ 22	€ 11.792.000	€ 131	€ -	€ 9.854.000
					€ -	€ -
MVA gronden lange termijn					€ -	€ -
Strategisch grondbezit	€ 22.717.000	€ 4	€ 31.451.000	€ 6	€ 9.260.000	€ 17.993.000
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 22.717.000	€ 4	€ 31.451.000	€ 6	€ 9.260.000	€ 17.993.000
Totaal MVA gronden	€ 24.655.000	€ 4	€ 43.243.000	€ 8	€ 9.260.000	€ 27.847.000

4.2.1 Mutatie Overwaarde en Voorziening Voorraad-gronden per 31-12-2023

De totale voorraad gronden is per peildatum 31-12-2023 extern getaxeerd (taxatie eens per 2 jaar). De overwaarde binnen de MVA per 1-1-2023 was € 26,8 mln. De overwaarde van de gronden is met € 1,0 mln. toegenomen tot € 27,8 mln.

De voorziening is afgenomen met € 1,3 mln. De wijziging van de overwaarde en de benodigde voorziening van de Voorraad-gronden komt voort uit de hogere taxatiewaarde die wordt toegekend aan agrarische gronden.

	MPV 2024		MPV 2023	
	voorziening	overwaarde	voorziening	overwaarde
Materiële vaste activa				
Warme gronden	€ -	€ 8.822.000	€ -	€ 8.689.000
Toekomstige grondexploitaties	€ -	€ -	€ -	€ -
Rubriek stellig voornemen	€ -	€ 1.032.000	€ -	€ 3.409.000
MVA gronden korte termijn	€ -	€ 9.854.000	€ -	€ 12.098.000
Strategisch grondbezit	€ 9.260.000	€ 17.993.000	€ 10.579.000	€ 14.687.000
Totaal MVA gronden lange termijn	€ 9.260.000	€ 17.993.000	€ 10.579.000	€ 14.687.000
Totaal MVA gronden	€ 9.260.000	€ 27.847.000	€ 10.579.000	€ 26.785.000

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 31-12-2023

Het positief saldo van de Reserve Vastgoed per 31-12-2023 is € 19,3 mln. positief. De onderstaande opsomming geeft inzicht in de wijze waarop het bedrag is opgebouwd.

Stand reserve Vastgoed per 1-1-2023	€	806.000
Tussentijdse winstafrachten vanuit grondexploitaties	€	18.815.000
Positieve winstafrachtafsluiten grondexploitaties	€	10.000
Winstcorrecties vanuit grondexploitaties/POC	€	-37.000
Afname voorziening Vastgoed	€	405.000
Bijdragen/afdrachten vanuit grondexploitaties 2023	€	-347.000
Saldo lopende rekening	€	19.000
Bestedingsvoornemens/claims voorgenomen storting	€	-342.000
Saldo reserve Vastgoed per 31 december 2023	€	19.329.000

Tabel: Saldo Reserve Vastgoed

Kernpunten:

1. Er is een tussentijdse winstname geweest van totaal € 18,8 mln.;
2. Er kan een storting plaatsvinden vanuit de Reserve Vastgoed naar de Algemene Concernreserve en de Investeringsagenda van in totaal € 19,3 mln.
3. Per 1 januari 2024 resteert een reserve Vastgoed ad. € 0,3 mln. die niet vrij besteedbaar is maar volledig ten behoeve van vastgestelde bestedingsvoornemens en claims.

5.1.2 Ontwikkeling Reserve Vastgoed

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is toegelicht, wordt de Reserve Vastgoed gevormd door stortingen in en onttrekkingen aan de reserve.

Stortingen in de Reserve

De stortingen worden voornamelijk veroorzaakt door de winsten uit complexen. Veel winstgevende grondexploitaties worden de komende jaren afgesloten. De tussentijdse winstnemingen van grote omvang kunnen we naar verwachting nog aantal jaar volhouden. Met de huidige kennis van de markt, de vertaling naar projecten en de stand van zaken van de MPV 2024 is een analyse gemaakt van de mogelijke tussentijdse winstname op de in uitvoering zijnde complexen voor de komende jaren:

Indicatie tussentijdse winstname	
<i>(bedragen x € miljoen)</i>	
Tussentijdse winstname MPV 2025	22
Tussentijdse winstname MPV 2026	17
Tussentijdse winstname MPV 2027	13
Tussentijdse winstname MPV 2028	13
Tussentijdse winstname MPV 2029	4
Tussentijdse winstname MPV 2030	2
Tussentijdse winstname MPV 2031	2
Tussentijdse winstname MPV 2032	0

Tabel: Prognose toekomstige winstnames

Ten aanzien van de bovenstaande prognose moet een voorbehoud worden meegegeven. In verband met de gevoeligheid van vertragingen en onzekerheden moeten de cijfers in bovenstaande tabel als een richting/indicatie worden gezien voor de aankomende jaren. 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.

Onttrekkingen aan de Reserve

Wanneer de (verwachte) kosten en/of opbrengsten nadelig worden bijgesteld en of project specifieke risico's toenemen kan de reeds genomen tussentijdse winstneming in voorgaande jaren te hoog zijn geweest of moet de verliesvoorziening worden verhoogd. Deze onttrekkingen aan de Reserve Vastgoed worden vooralsnog volledig opgevangen binnen het jaarresultaat. Wanneer in de toekomst deze vereveningsmogelijkheid niet meer voorhanden is (door het ontbreken van tussentijdse winstname) komen de financieel negatieve effecten direct ten laste van de Algemene concernreserve (en/of Strategische investeringsagenda). Paragraaf 6.1 geeft een beeld van het risicoprofiel van de MPV en het vereiste weerstandsvermogen.

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 31-12-2023 is een bedrag aan voorzieningen nodig van € 26,4 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hieronder weergegeven.

Voorziening	MPV 2024	MPV 2023
In exploitatie genomen gronden	€ 17.155.000	€ 15.924.000
Voorziening materiële vaste activa	€ 9.260.000	€ 10.578.000
Te treffen voorziening	€ 26.415.000	€ 26.502.000
Stand per 31-12-2023	€ 26.502.000	€ 22.990.000
Jaarmutaties (rente)	€ 318.000	€ 248.000
Storting in / onttrekking uit de reserve Vastgoed	€ -405.000	€ 3.264.000

Tabel: Voorziening Vastgoed per 31.12.2023

Voor vier verliesgevende grondexploitaties is de voorziening gestegen met € 1,2 mln.;

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 2024	MPV 2023
Stadshagen - Breezicht Zuid	€ 693.000	€ -
Voorsterpoort - Beers Stork locatie	€ 3.894.000	€ 3.840.000
Voorsterpoort - Retail	€ 4.816.000	€ 4.731.000
Voorsterpoort - Oost	€ 7.752.000	€ 7.353.000
Totaal	€ 17.155.000	€ 15.924.000

Tabel: Complexen met een voorziening per 31.12.2023

Bij de MPV 2023 werden de exploitaties Stadshagen – I en II en Stadshagen – Breezicht Zuid geconsolideerd gepresenteerd. Echter het zijn twee afzonderlijk vastgestelde grondexploitaties en daarom bij de MPV 2024 afzonderlijk gepresenteerd. Omdat Stadshagen – Breezicht Zuid een financieel nadelig resultaat kent is hiervoor een voorziening getroffen.

2. In paragraaf 4.2. is beschreven hoe de € 9,3 mln. voorziening Materiele Vaste Activa is opgebouwd;
3. Per 31-12-2023 is € 0,4 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 2024.

Het beeld van het totale gewogen risicoprofiel, met een totaalbedrag van ca. € 15,9 mln., als basis voor de vereiste weerstandscapaciteit, ziet er als volgt uit:

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2024	MPV 2023
Economische risico's	€ 4.717.000	€ 5.409.000
Projectgebonden risico's	€ 11.207.000	€ 8.964.000
- Rood	€ 1.214.000	€ 1.028.000
- Oranje	€ 9.713.000	€ 7.685.000
- Groen	€ 280.000	€ 251.000
Totaal risicobedrag	€ 15.924.000	€ 14.373.000

Tabel: Totaal overzicht risico's MPV 2024 en MPV 2023

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

Projectgebonden risico's	Ongewogen	Wegingsfactor	Gewogen
- Rood	€ 1.619.000	75%	€ 1.214.000
- Oranje	€ 19.425.000	50%	€ 9.713.000
- Groen	€ 1.118.000	25%	€ 280.000
Totaal	€ 22.162.000		€ 11.207.000

Tabel: Overzicht projectgebonden risico's MPV 2024

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel is voor alle projecten (periode van vier jaar) doorgerekend en heeft een ongewogen resultaat van € 22,1 mln. De ongewogen risico's zijn binnen de projecten met € 4,3 mln. toegenomen. Zodra de projectrisico's gewogen zijn, conform de vastgestelde methodiek, dan ontstaat er een projectgebonden risicobedrag van € 11,2 mln. (In 2023 was dit € 9,0 mln.);
2. De toename van de projectgebonden risico's wordt met name veroorzaakt door het opnemen van de Nieuwe Veemarkt binnen de MPV 2024 (ongewogen € 7,1 mln.).

6.1.2 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, gewogen	MPV 2024	MPV 2023	Vershil
Programma (50%)	€ 1.848.000	€ 1.160.000	€ 688.000
Kostenstijging (75%)	€ 2.318.000	€ 2.100.000	€ 218.000
Opbrengstendaling (75%)	€ 551.000	€ 2.017.000	€ -1.466.000
Rente (50%) verhoging	€ -	€ 132.000	€ -132.000
Totaal economisch risicobedrag	€ 4.717.000	€ 5.409.000	€ -692.000

Tabel: Overzicht economische risico's MPV 2024

De variabelen "risico" en de "kans" om het risicobedrag van de economische risico's te bepalen zijn vastgesteld binnen de Nota van Uitgangspunten MPV 2024. De opbouw van het risicobedrag voor dit jaar is bovenstaand weergegeven. Het totale economische risico is € 4,7 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 opbrengstenstijging en risico's als gevolg van het vertraagd realiseren van de programma's.

Vereiste weerstandscapaciteit	MPV 2024	MPV 2023	Vershil
Economische risico's	€ 4.717.000	€ 5.409.000	€ -692.000
Projectgebonden risico's	€ 11.207.000	€ 8.964.000	€ 2.243.000
Totaal risicobedrag	€ 15.924.000	€ 14.373.000	€ 1.551.000

Tabel: Vereiste weerstandscapaciteit MPV 2024

De economische risico's zijn berekend op € 4,7 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 11,2 mln. Het totale risicoprofiel (projectgebonden en economisch) komt hiermee uit op € 15,9 mln. en wordt als zodanig meegenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's van de jaarrekening 2023. Ten opzichte van de MPV 2023 (Jaarrekening 2022) stijgt de benodigde weerstandscapaciteit met € 1,6 mln.

Kernpunten en conclusies:

1. Alle gewogen projectgebonden en gewogen economische risico's, totaal € 12,1 mln. (voor de 1^e vier jaar) zijn ten opzichte van de MPV 2023 met € 1,6 mln. gestegen.

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