



bezig

Zwolle

Meerjaren Prognose Vastgoed 2012

1 Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Inleiding | 3 |
| Leeswijzer..... | 3 |
| 2 Samenvatting en conclusies..... | 4 |
| 2.1 Context MPV | 4 |
| 2.2 Financiële stand van zaken..... | 5 |
| 2.2.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf | 5 |
| 2.2.2 Resultaat grondexploitaties | 5 |
| 2.2.3 Resultaat beheer gronden | 6 |
| 2.2.4 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed | 6 |
| 2.2.5 Risico's..... | 8 |
| 2.2.6 Weerstandsvermogen..... | 9 |
| 3 Verwacht resultaat grondexploitaties | 11 |
| 3.1 Complexen | 11 |
| 3.2 Financieel resultaat complexen..... | 12 |
| 3.2.1 Inleiding..... | 12 |
| 3.2.2 In exploitatie genomen complexen | 12 |
| 3.2.3 Binnenkort af te sluiten complexen..... | 13 |
| 3.2.4 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten) | 13 |
| 3.2.5 Resumé financieel overzicht complexen | 14 |
| 3.3 Analyse resultaten complexen versus fundamentele wijzigingen..... | 15 |
| 3.3.1 Analyse resultaten woningbouw | 16 |
| 3.3.2 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren | 18 |
| 3.3.3 Analyse resultaten herstructurering..... | 20 |
| 3.3.4 Analyse resultaten combi en particuliere grondexploitaties | 20 |

| | | |
|-------|--|----|
| 3.3.5 | Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen | 21 |
| 3.3.6 | Analyse resultaten toekomstige exploitaties..... | 22 |
| 3.4 | Financieel resultaat Nog niet in exploitatie genomen gronden (nniegg)..... | 23 |
| 3.4.1 | Verloop boekwaarde nniegg-gronden | 23 |
| 3.4.2 | Waardering nniegg-gronden per 31-12-2011 | 24 |
| 3.4.3 | Jaarlijks exploitatieresultaat nniegg-gronden | 24 |
| 3.4.4 | Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal..... | 25 |
| 4 | Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed | 26 |
| 4.1 | Reserve Vastgoed..... | 26 |
| 4.1.1 | Reserve Vastgoed per 31-12-2011..... | 26 |
| 4.1.2 | Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 jaar | 27 |
| 4.2 | Voorziening Vastgoed | 28 |
| 4.3 | Bestemmingsreserve Vastgoed | 29 |
| 5 | Risico's in relatie tot weerstandsvermogen | 30 |
| 5.1 | Risico's | 31 |
| 5.1.1 | Projectgebonden risico's..... | 31 |
| 5.1.2 | Economische risico's | 32 |
| 5.2 | Weerstandsvermogen | 33 |
| 5.2.1 | Aanwezige weerstandscapaciteit..... | 34 |
| 5.2.2 | Vereiste weerstandscapaciteit | 35 |
| 5.2.3 | Weerstandsvermogen..... | 36 |
| | Bijlagen Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed 2012 | 37 |
| 1. | Uitgangspunten MPV 2012..... | 37 |
| A. | Nota van Uitgangspunten MPV 2012..... | 37 |
| B. | Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen | 39 |
| C. | Tussentijdse winstname..... | 40 |

Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Vastgoed 2012 (MPV 2012). De MPV doet verslag van de financiële effecten van het gevoerde beleid. Beleidskeuzes over ruimtelijke programma's, visies, plannen en projecten vinden plaats in de daarvoor geëigende gremia. De uitkomsten van de MPV kunnen vanzelfsprekend wel belangrijke input zijn voor eventuele beleidswijzigingen.

Leeswijzer

Ten opzichte van de voorgaande MPV's is deze MPV qua presentatie en inhoud gewijzigd. In deze leeswijzer wordt aangegeven welke beleidsinhoudelijke 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 van het grondbedrijf.

Hoofdstuk 3 gaat vervolgens verder met een gedetailleerde onderbouwing van de resultaten van de complexen. Ten opzichte van de voorgaande MPV's is in dit hoofdstuk beleidsinhoudelijk niets gewijzigd qua begrippen.

Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de reserve Vastgoed, de voorziening en de bestemmingsreserve Vastgoed. Ten opzichte van voorgaande MPV's is in dit hoofdstuk beleidsinhoudelijk niets gewijzigd.

In hoofdstuk 5 van dit document wordt uitgebreid stilgestaan bij de nieuwe methode voor het bepalen van de risico's en het weerstandsvermogen. Daarbij wordt de relatie tussen deze twee begrippen uitgelegd. Dit is ten opzichte van de vorige MPV's een hoofdstuk die anders is qua opbouw, inhoud en structuur. Voorheen waren dit de hoofdstukken 4 en 6.

In de MPV 2012 is hiervan één hoofdstuk gemaakt. De reden hiervan is dat er gewijzigd beleid is vastgesteld voor risicomanagement en de benadering van het weerstandsvermogen. Dit gewijzigde beleid is verankerd in de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011- 2014, die vastgesteld is door de raad. Het gewijzigde beleid geeft meer inzicht in de financiële situatie van Vastgoed en er is ook beter grip op de bepaling van de risico's voor zowel de projecten als de algemene economische risico's voor het hele grondbedrijf. Bovenstaande betekent dat in deze MPV de begrippen vermogenspositie en weerstandsvermogen niet of op een andere manier gepresenteerd zullen worden.

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

2 Samenvatting en conclusies

2.1 Context MPV

De voorliggende MPV 2012 geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid/werkwijze (programmatisch, grondprijzen, parameters) binnen het economische klimaat. We kunnen het zien als een foto van de situatie met de op dit moment vastgelegde programmering en overige uitgangspunten. Voorgenoemde uitgangspunten vormen de basis voor het opstellen van de MPV. De gehanteerde uitgangspunten zijn terug te vinden in verschillende rapportages, waaronder onder andere de geactualiseerde programma's, de Nota van Uitgangspunten MPV 2012, Grondprijzennota 2012 en de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014.

Zoals bekend is het lastig om een eenduidige lange termijn visie te hebben op de economische ontwikkelingen. Door een continue monitoring van de ontwikkelingen spelen we zo goed mogelijk hierop in.

Naast de externe context is het de afgelopen periode duidelijk geworden dat de huidige crisis ook voor structurele wijzigingen gaat zorgen binnen de interne werkwijze omtrent vastgoedontwikkelingen. Voor wat betreft de vastgoedprogramma's is afgesproken dat deze vastgesteld zijn voor de komende 4 jaar en dat we de eerste helft van 2012 gebruiken om de lange termijn beter te kunnen vertalen in programma's. Daarnaast worden diverse vastgoed onderdelen naar aanleiding van de rapportage over de situatie in Apeldoorn opnieuw tegen het licht gehouden. Het gaat hierbij onder andere om de waardering van de nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg) en de programmeringen van onze vastgoedprogramma's. Ook regelgeving van de Besluit Begroting en Verantwoording wordt het komende jaar verder aangescherpt.

Dit alles betekent dat niet alleen het economische klimaat rondom de MPV in beweging is maar ook de manier van werken opnieuw bezien gaat worden. Halverwege dit jaar zal de raad geïnformeerd worden over de wijzigingen en de financiële effecten hiervan.

2.2 Financiële stand van zaken

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

2.2.1 Samenvatting resultaten financiële positie grondbedrijf

In deze paragraaf wordt een samenvattend overzicht gegeven van de financiële positie van het grondbedrijf. Het overzicht is anders van opzet dan het overzicht die in de MPV 2011 weergegeven is. (blz. 10) Ook wordt er geen optelsom gemaakt van alle resultaten. De reden hiervan is het gewijzigde beleid van de risicomethodiek en het weerstandsvermogen. Bij de methode die in voorgaande MPV's gebruikt is, werden de huidige gekwantificeerde risico's weggestreept tegen het toekomstig resultaat, de reserves en voorzieningen. Om in de toekomst niet afhankelijk te zijn van onzekere financiële resultaten is een andere benadering van het weerstandsvermogen gekozen. Dit conform de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014.

| Resumé | Exploitatieresultaat per 31-12-2011 | | | gunstiger of ongunstiger |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------|------------|-----------------------------|
| | MPV 2012 | MPV 2011 | verschil | |
| Resultaat grondexploitatie | 50.500.000- | 65.600.000- | 15.100.000 | ongunstiger |
| Resultaat beheer gronden | 20.300.000 | 20.600.000 | 300.000- | gunstiger |
| Stand reserves | 800.000- | 5.400.000- | 4.600.000 | ongunstiger |
| Stand voorzieningen | 46.000.000 | 43.900.000 | 2.100.000 | ongunstiger |
| Stand bestemmingsreserve | 4.600.000 | 5.200.000 | 600.000- | gunstiger |

Bovenstaande resultaten worden in de volgende paragrafen kort toegelicht. In paragraaf 2.2.5 worden de risico's vastgoedontwikkelingen verder toegelicht. Een uitgebreide toelichting is terug te vinden in hoofdstuk 3 van dit document.

2.2.2 Resultaat grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie is met € 15 mln. verslechterd ten opzichte van de MPV 2011.

De grootste oorzaken hiervan zijn:

- het naar beneden bijstellen van de grondprijzen.
- de komende vier jaar niet hanteren van opbrengstenstijging. Deze wijzigingen hebben met name voor de grote projecten grote negatieve effecten op het exploitatieresultaat.
- fasering op basis van de nieuwe programma's;
- tussentijds winst nemen.

In hoofdstuk 3 worden de verschillen in resultaten per categorie toegelicht.

2.2.3 Resultaat beheer gronden

Het resultaat van het beheer van gronden is met € 0,3 mln. verbeterd. De oorzaak is onder andere de verkoop van een pand aan de Woestijnenweg dat veel beheerskosten nodig had. In hoofdstuk 3 worden de verschillen in de resultaten van de Nniegg-gronden toegelicht.

2.2.4 Reserve, voorziening en bestemmingsreserve Vastgoed

| Reserves en voorzieningen | MPV 2012 | MPV 2011 |
|--|--------------|--------------|
| Reserve Vastgoed (lopende rekening) | € 763.381 | € 5.362.504 |
| Voorziening Vastgoed (geoormerkt geld tekortplannen) | € 46.021.342 | € 43.878.023 |
| Bestemmingsreserve Nniegg | € 4.576.871 | € 5.152.352 |

Reserve 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. 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.

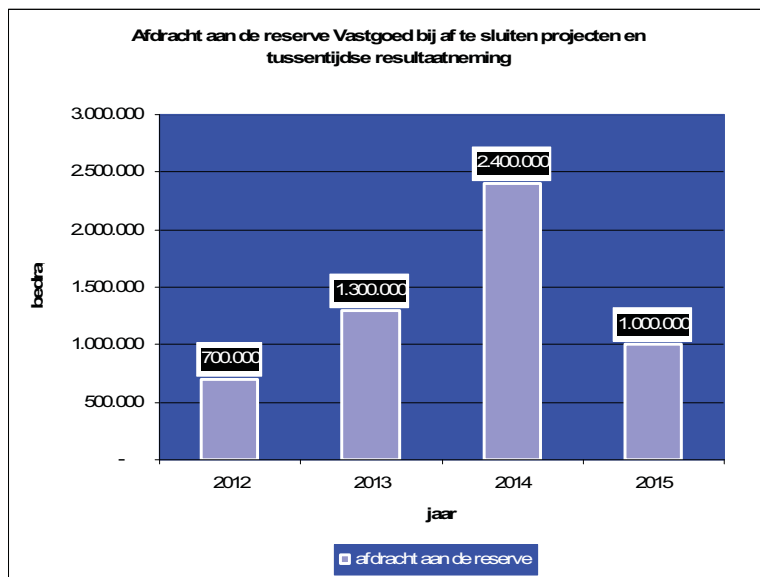
De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2011 is € 0,7 mln. positief.

De reserve is het afgelopen jaar met € 13,9 mln. gegroeid. Dit komt met name door winstafdrachten vanuit de complexen ad. € 3,1 mln., het afsluiten van projecten ad. € 0,7 mln., en het verminderen van de bestemmingsreserve Nniegg ad. € 0,8 mln. De benodigde voorziening binnen het stedelijk programmering is met € 5 mln. afgenomen omdat de voormalige deltionlocatie Nijverheidsstraat 1/1a met bijbehorende voorziening over- en afgeboekt in de Nniegg. Daarnaast is door de raad in december 2011 besloten om parkeerdek Noordereiland langer open te houden. De voor de herontwikkeling benodigde voorziening van € 3,9 mln. valt vrij. De bijdrage van het Rijk voor Kraanbolwerk ad. € 5 mln. is vanuit de reserve ingebracht in de grondexploitatie Kraanbolwerk.

De reserve is het afgelopen jaar afgenomen met € 13,2 mln. Dit komt voornamelijk door bijdrage in de grondexploitaties van projecten ad. € 10,2 mln. Hieronder valt onder andere de Rijksbijdrage van € 5 mln. aan het project Kraanbolwerk en de bijdrage aan het Deltionpand van € 3,9 mln. De reserve is daarnaast afgenomen door onder andere het negatieve resultaat op Nniegg-gronden ad. € 1,8 mln. en het afboeken van gronden Voorsterpoort in de Nniegg ad. € 1 mln.

Eveneens het resultaat van vorig jaar ad. € 5,2 mln. (positief) is het resultaat van de MPV 2012 € 0,7 mln. (positief) Het overschot wordt gestort in de concernreserve en kan eveneens vorig jaar worden aangewend voor algemene, gemeentelijke beleidsdoeleinden.

Elk jaar geven we een globale doorkijk naar storting in de reserve Vastgoed op termijn. Van de projecten die op korte termijn worden afgerond en die sluiten met een positief saldo, wordt het resultaat gestort in de reserve Vastgoed. Voor projecten die nog lang lopen kan, mits verantwoord, tussentijdse winst genomen worden. Deze winsten worden ook gestort in de reserve Vastgoed.



Voorziening Vastgoed

De voorziening Vastgoed is bedoeld voor de zogenaamde tekortplannen en de afwaardering van de Nniegg-gronden. Per 1 januari 2011 was een voorziening gevormd van € 46 mln., inclusief rentetoevoeging. Rekening houdend met de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen en de waarderingen van de Nniegg-gronden, is de benodigde voorziening per 31 december licht gedaald met € 50.000. Dit bedrag is toegevoegd aan de reserve Vastgoed. Een uitgebreide toelichting op de voorziening is te vinden in hoofdstuk 4.

Bestemmingsreserve Nniegg-gronden

De jaarlijkse exploitatielasten van de Nniegg-gronden worden gedekt via de bestemmingsreserve exploitatie gronden. Sinds de introductie van het instrument is de hoogte van deze reserve ieder jaar opnieuw bepaald aan de hand van het jaarlijkse exploitatieresultaat. Vorig jaar was de bestemmingsreserve € 5,2 mln. Dit jaar is de bestemmingsreserve gedaald naar € 4,6 mln. De reden hiervan is dat de jaarlijkse exploitatielasten ten opzichte van vorig jaar gedaald zijn door verkoop van een onderhoudsgevoelig pand. Dit jaar valt er € 0,8 mln. vrij vanuit de bestemmingsreserve vrij. Dit bedrag is toegevoegd aan de reserve Vastgoed.

2.2.5 Risico's

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 van de lopende exploitaties, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico.

De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen zijn vastgelegd in de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014.

In het overzicht hieronder zijn de risico's van de MPV 2012 weergegeven.

| Risico's | MPV 2012 |
|--|---------------------|
| Economische risico's | € 15.225.000 |
| Projectgebonden risico's (rood) | € 8.261.250 |
| Projectgebonden risico's (oranje en groen) | € 7.760.985 |
| Specifieke risico's | € - |
| Stedelijk programmeren | € 6.118.066 |
| Totaal risicobedrag | € 31.247.235 |

De MPV 2012 is opgesteld aan de hand van de systematiek zoals vastgesteld in de nota weerstandsvermogen en risicomanagement. Hierdoor zijn de resultaten van de MPV 2011 en MPV 2012 niet vergelijkbaar. In onderstaande tabel is een vergelijking tussen beide methodieken aangegeven.

| Risicomethodiek voorgaande MPV's | Risicomethodiek MPV 2012 |
|--|---|
| 1 Stagnatie van afzet van bouwgrond vanaf jaar n+2 50% gronduitgifte ipv 100%. | In economisch risico eerste vier jaar de helft van de geplande afzet als risico meegenomen met een kans van 75%. |
| 2 Bijstelling in de planfasering (temporiseren van uitvoerende werken bij stagnatie van gronduitgifte) | In de programma's voor de komende 4 jaar is rekening gehouden met stagnatie van gronduitgifte. Bijstelling in de planfasering is rechtstreeks verwerkt in de grondexploitaties. |
| 3 Kostenstijging vanaf jaar n+2 van 2,5% en voor de toekomst de parameter 3% in plaats van 2,5% | In de berekening van economische risico's rekening gehouden met een kostenstijging van 2,5 % voor de lange termijn en een gemiddelde kostenstijging van 0,375 %. |
| 4 Prijsdaling van uitgifteprijs van bouwgrond met 2,5 % en voor de toekomst de parameter 1% in plaats van 1,5% | De grondprijzen zijn naar beneden bijgesteld met 10 euro (ruim 3% daling uitgifteprijs). De komende vier jaar is de opbrengstenstijging op 0% gezet. Economisch risico is berekend door opbrengstenstijging de komende jaar gemiddeld met 0,5% te laten dalen met een kans van 25%. |
| 5 Stijging van de rente naar 6% in plaats van 5% | Omdat de rente vanuit het concern wordt doorberekend berekent het concern het renterisico. |

De belangrijkste verschillen van het nieuwe beleid ten opzichte van het oude beleid is dat de financiële samenhang tussen de risico en het weerstandsvermogen wordt versterkt, de projectgebonden risico's worden eenduidig en transparant onderscheiden en gekwantificeerd en de economische risico's worden door middel van een gevoeligheidsanalyse bepaald. Bovendien is er in de programma's rekening gehouden met stagnatie in de gronduitgifte voor de komende 4 jaar, is de planfasering hierop aangepast en zijn de grondprijzen aangepast.

2.2.6 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen horen nauw met elkaar samen te hangen. Hierop is geanticipeerd door het opstellen van nieuw beleid dat deze samenhang versterkt.

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

Weerstandsvermogen:

De verhouding tussen de aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

Het risicobedrag dat periodiek bepaald wordt op basis van een inventarisatie en financiële vertaling van risico's .

Aanwezige weerstandscapaciteit:

Het vrij besteedbare geld dat de gemeente gereserveerd en beschikbaar heeft om tegenvallers op te vangen.

Het berekende weerstandsvermogen in de Meerjaren Prognose Vastgoed 2012 is 60%. Dit betekent dat 60% van de risico's gedekt kunnen worden uit de aanwezige middelen.

In de tabel op de volgende bladzijde is een financiële weergave gegeven van bovenstaande begrippen.

| Aanwezige weerstandscapaciteit | | Weerstandsvermogen |
|--|---------------------|--------------------|
| (Bestemmings) reserve Vastgoed (overschot verrekent met concern) | | |
| Saldo onvoorzien in projecten 50% | € 8.668.209 | |
| Weerstandsreserve vastgoedrisico's (concern) | € 10.000.000 | |
| Totaal aanwezige weerstandscapaciteit | € 18.668.209 | |
| | | |
| Vereiste weerstandscapaciteit | | 60% |
| Economische risico's | € 15.225.000 | |
| Projectgebonden risico's (rood) 75% | € 8.261.250 | |
| Projectgebonden risico's (oranje) 50% | € 5.872.050 | |
| Projectgebonden risico's (groen) 25% | € 1.888.935 | |
| Totaal vereiste weerstandscapaciteit | € 31.247.235 | |

Kernpunten en conclusies:

1. De aanwezige weerstandscapaciteit is € 19,4 mln. Hiertegenover staat de vereiste weerstandscapaciteit van € 31,2 mln. Het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de aanwezige weerstandscapaciteit en de vereiste weerstandscapaciteit. Het weerstandsvermogen is 0,60. Dit betekent dat 60% van de risico's kunnen worden gedekt. Dit is voldoende conform het vastgestelde beleid. Er zijn geen separate maatregelen noodzakelijk.
2. De economische risico's zijn berekend op € 15,2 mln. Het berekende programmarisico is € 6,5 mln. De overige € 8,7 mln. zijn de risico's van kostenstijging en opbrengstendaling.
3. De projectgebonden risico's (rood) ad. € 8,2 mln. kunnen opgevangen worden binnen de weerstandsreserve Vastgoedrisico's, die onderdeel uitmaakt van de concernreserve.
4. De projectgebonden risico's (oranje en groen) ad. € 16 mln. kunnen opgevangen worden binnen het saldo onvoorzien van de projecten.
5. De *reserve Vastgoed* sluit per 31-12-2011 af met een positief saldo van € 0,7 mln. Dit bedrag wordt gestort in de concernreserve.
6. Het *saldo onvoorzien in de projecten (50%)* is € 8,7 mln. Dit bedrag moet worden afgezet tegen de projectgebonden risico's met een oranje en groen label. Aan de hand hiervan wordt gekeken of het saldo onvoorzien in de projecten voldoende is om de oranje en groene projectrisico's op te kunnen vangen.

3 Verwacht resultaat grondexploitaties

3.1 Complexen

Alle complexen zijn administratief ingedeeld aan de hand van 3 rubrieken. In de tabel hiernaast is dit zichtbaar.

In exploitatie genomen gronden

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 21 projecten. De projecten Stadshagen I en II zijn samengevoegd. (raadsbesluit)

Binnenkort af te sluiten complexen

Voor deze complexen is de planontwikkeling en -realisatie nagenoeg afgerond en worden binnen korte termijn administratief gesloten. Onder deze rubriek vallen 10 projecten. 5 projecten zijn afgelopen jaar administratief gesloten. Dat zijn de projecten Holtenbroek I, De Aloë, Centrumvoorziening Zwolle-Zuid, Rechtbank en Deltion Energieweg. De projecten Windesheim, Noordereiland en Bergkloosterweg worden binnenkort afgerond en zijn overgeplaatst vanuit de rubriek 'In exploitatie genomen gronden'.

Toekomstige grondexploitaties

Voor deze complexen moet nog een grondexploitatie ter vaststelling worden voorgelegd. Er is wel een voorbereidings- of aankoopkrediet gevoterd. Het voorbereidingskrediet Dorpsplan Wythmen is een nieuw voorbereidingskrediet die vastgesteld is door de raad. (raadsbesluit)

| OVERZICHT PROJECTEN | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| In exploitatie genomen gronden | Binnenkort af te sluiten complexen |
| <i>Woningbouw</i> | 1 Wythmen |
| 51 Bos en buitenplaatsen | 3 Windesheim |
| 67 Oude Mars | 5 Zwolle Zuid |
| 119 Kraanbolwerk | 49 Woonpark Katerveer |
| 129 Bagijneweide | 59 Noordereiland |
| 133 Stinspoort | 75 Bergkloosterweg |
| 19/197 Stadshagen I en II | 105 Almelse kanaal (Wipstrikkamp) |
| | 201 Stadshagen 1 fase 1 |
| | 211 Stadshagen I vlek 13 |
| | 500 Holtenbroek Voorzieningen |
| <i>Bedrijventerreinen en kantoren</i> | |
| 11 Marslanden-Zuid | |
| 13 Marslanden G | |
| 21 Hessenpoort I | |
| 47 Oosterenk/watersteeg | |
| 57 Voorsterpoort (Spooldereiland) | |
| 73 Hessenpoort II | |
| 231 Kop Hanzeland | |
| <i>Herstructurering</i> | |
| 145 Katwolderplein | |
| 269 Vrolijkheid | |
| 502 Kamperpoort | |
| <i>Combinatieprojecten</i> | |
| 43 Nooterhof | |
| <i>Particuliere grondexploitaties</i> | |
| 55 Deltion concentratie | |
| 123 Forelkolk | |
| 235 van der Valk | |
| 247 Campus Windesheim | |
| | Toekomstige grondexploitaties |
| | 135 Westenholte Stins |
| | 157 IJsselhallen Kamperpoort |
| | 245 Prinsenpoort/ vml. ABN AMRO |
| | 253 Kiekenboslaantje |
| | 267 Manege de Haerst |
| | 271 Kanonsteeg / Derde Bredehoek |
| | 275 Rood voor Rood |
| | 281 Dorpsvisie Wythmen |

3.2 Financieel resultaat complexen

3.2.1 Inleiding

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

3.2.2 In exploitatie genomen complexen

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

In de bijlage is per complex een berekening opgenomen van het exploitatieresultaat. Daarin zijn de reeds gemaakte kosten en opbrengsten per 1-1-2012 opgenomen en wordt daarbij inzicht gegeven in de nog te maken kosten en opbrengsten per kosten- respectievelijk opbrengstensoort per jaar.

Kernpunten:

- Het verwachte voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is op startwaarde € 51,1 mln.
Het saldo is als volgt opgebouwd:
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 71,9 mln.
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 20,8 mln.
- Voor de grondexploitaties met een verwacht verlies wordt een voorziening getroffen van 20,8 mln. Het verwacht negatief resultaat van Stadshagen I/II ad. 18,2 mln. vormt het grootste aandeel in het totaal verwachte verlies van 20,8 mln.

| In exploitatie genomen gronden | Exploitatieresultaat | | | eind jaar |
|--|----------------------|---------------|---------|-----------|
| | Eindwaarde | Startwaarde | + / - | |
| Woningbouw | | | | |
| 51 Bos en Buitenplaatsen | € 1.887.796 | € 1.430.375 | verlies | 2017 |
| 67 Oude Mars | € 16.715.362- | € 9.000.888- | winst | 2024 |
| 119 Kraanbolwerk | € 6.194 | € 4.257 | verlies | 2019 |
| 129 Bagijneweide | € 205.957 | € 156.053 | verlies | 2017 |
| 133 Stinspoort | € 709.534- | € 619.981- | winst | 2014 |
| 19/197 Stadshagen I en II | € 35.535.759 | € 18.224.091 | verlies | 2025 |
| Subtotaal woningbouw | € 20.210.811 | € 10.193.907 | verlies | |
| Bedrijventerreinen en kantoren | | | | |
| 11 Marslanden Zuid | € 1.006.962- | € 879.869- | winst | 2014 |
| 13 Marslanden G | € 662.004- | € 632.891- | winst | 2012 |
| 21 Hessenpoort I | € 41.598.266- | € 24.695.817- | winst | 2022 |
| 47 Oosterenk / Watersteeg | € 19.737.289- | € 5.636.327- | winst | 2037 |
| 57 Voorsterpoort (Spoolderwerk) | € 13.154.154- | € 5.033.933- | winst | 2031 |
| 73 Hessenpoort II | € 49.849.395- | € 19.076.749- | winst | 2031 |
| 231 Kop Hanzeland | € 1.298.745 | € 497.014 | verlies | 2031 |
| Subtotaal bedrijven en kantoren | € 124.709.326- | € 55.458.573- | winst | |
| Herstructurering | | | | |
| 145 Katwolderplein | € 270.306 | € 215.050 | verlies | 2016 |
| 269 Vrolijkheid (Herstructurering) | € 176.211 | € 147.200 | verlies | 2015 |
| 502 Kamperpoort | € 4.185.896- | € 3.171.634- | winst | 2017 |
| Subtotaal herstructurering | € 3.739.378- | € 2.809.384- | winst | |
| Combinatieprojecten | | | | |
| 43 Nooterhof | € 155.357 | € 148.524 | verlies | 2012 |
| Subtotaal combinatieprojecten | € 155.357 | € 148.524 | verlies | |
| Particuliere grondexploitaties | | | | |
| 55 Deltion concentratie | € 3.179.328- | € 2.894.772- | winst | 2012 |
| 123 Forelkolk | € 69.758- | € 63.758- | winst | 2013 |
| 235 Van der Valk | € 74.526- | € 68.115- | winst | 2013 |
| 247 Campus Windesheim | € 243.876- | € 175.985- | winst | 2018 |
| Subtotaal part. grondexploitaties | € 3.567.488- | € 3.202.629- | winst | |
| Totaal | € 111.650.025- | € 51.128.155- | winst | |

Berekening startwaarde: "vertalen" van de waarde van het toekomstig exploitatieresultaat naar "wat het per 01-01-2012 waard is".

3.2.3 Binnenkort af te sluiten complexen

In dit complex staan alle complexen die binnen een periode van 4 jaar kunnen worden afgesloten en waarvan 90% van de te verwachten kosten en opbrengsten per 1-1-2012 gerealiseerd zijn. Het resultaat wordt bij de administratieve afsluiting ten gunste of ten laste van de reserve Vastgoed gebracht.

Kernpunten:

- Het verwachte voorgerecalculeerde exploitatieresultaat is op startwaarde € 0,9 mln.
 - Complexen met een verwacht positief resultaat € 1,3 mln.
 - Complexen met een verwacht negatief resultaat € 0,4 mln.
- Voor de grondexploitaties met een verwacht verlies wordt een voorziening getroffen van € 0,4 mln.
- Per 31-12-2011 is een bedrag van € 0,7 mln gestort in de reserve Vastgoed. Dit komt doordat de projecten Berkumstede, winkelcentrum Zwolle-Zuid en Dennenstraat met een positief resultaat zijn afgesloten.

| Binnenkort af te sluiten complexen | Exploitatieresultaat | | | eind jaar |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|-----------|
| | Eindwaarde | Startwaarde | + / - | |
| 1 Wythmen | € 530- | € 507- | winst | 2012 |
| 3 Windesheim | € 25.296- | € 24.183- | winst | 2012 |
| 5 Zwolle zuid | € 891.118- | € 744.404- | winst | 2015 |
| 49 Woonpark Katerveer | € 3.491- | € 3.338- | winst | 2012 |
| 59 Noordereiland | € 383.948- | € 320.735- | winst | 2015 |
| 75 Bergkloosterweg | € 8.435- | € 8.064- | winst | 2012 |
| 201 Stadshagen I fase 2 | € 187.705 | € 156.801 | verlies | 2015 |
| 211 Stadshagen I vlek 13 | € 285.926 | € 249.838 | verlies | 2015 |
| 500 Holtenbroek voorzieningen | € 259.822- | € 248.396- | winst | 2012 |
| 105 Wipstrikkamp/ Almelo Kanaal | € 26.790 | € 24.485 | verlies | 2013 |
| Totaal af te sluiten complexen | € 1.072.221- | € 918.503- | winst | |

3.2.4 Toekomstige exploitaties (voorbereidingskredieten)

In de tabel hiernaast zijn de complexen weergegeven waarvoor een (voorbereidings) krediet beschikbaar is gesteld. Wanneer op basis van een haalbaarheidsanalyse blijkt dat het project als haalbaar wordt aangemerkt, zal een grondexploitatie ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Kernpunten:

- Per 01-01-2012 is het resultaat van alle voorbereidingskredieten € 1,5 mln. negatief.
- Voor Rood voor Rood is conform de BBV voorschriften een voorziening getroffen ter grootte van het gecalculeerde verlies ad. € 0,7 mln.
- Voor de overige complexen geldt dat het onzeker is of het krediet leidt tot een financieel haalbare grondexploitatie. In verband hiermee is uit voorzichtigheidsprincipe een voorziening getroffen. Ondanks deze getroffen voorziening geldt de inspanningsverplichting om te streven naar een minimaal haalbaar resultaat van de complexen. In geval van een particuliere grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat de gepresenteerde tekorten worden afgedekt uit een exploitatiebijdrage.

| Toekomstige grondexploitaties | Exploitatieresultaat | | | eind jaar |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------|-----------|
| | Eindwaarde | Startwaarde | + / - | |
| 135 Westenholte Stins | € 201.524 | € 192.661 | verlies | 2012 |
| 157 IJsselhallen Kamperpoort | € 121.839 | € 116.481 | verlies | 2012 |
| 245 Prinsenpoort | € 321.659 | € 307.513 | verlies | 2012 |
| 253 Kiekeboslaantje | € 4.842 | € 4.629 | verlies | 2012 |
| 267 Manege de Haerst | € 71.408 | € 68.267 | verlies | 2012 |
| 271 Kanonsteeg/ Derde Bredehoek | € 36.241 | € 34.647 | verlies | 2012 |
| 275 Rood voor Rood | € 889.118 | € 742.733 | verlies | 2015 |
| 281 Dorpsvisie Wythmen | € 37.165 | € 35.531 | verlies | 2012 |
| Totaal toekomstige grexen | € 1.683.795 | € 1.502.463 | verlies | |

3.2.5 Resumé financieel overzicht complexen

Paragraaf 3.2 wordt afgesloten met een samenvattend financieel overzicht van de complexen. Zoals weergegeven in de tabel hiernaast is het totaalresultaat van de complexen ten opzichte van de MPV 2011 met € 15,1 mln. gedaald tot een bedrag van € 51,1 mln. De grootste oorzaken hiervan zijn:

- het naar beneden bijstellen van de grondprijzen;
- de komende vier jaar niet hanteren van opbrengstenstijging. Deze wijzigingen hebben met name voor de grote projecten grote negatieve effecten op het exploitatieresultaat.
- fasering als gevolg van nieuwe programma's;
- tussentijds winst nemen.

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

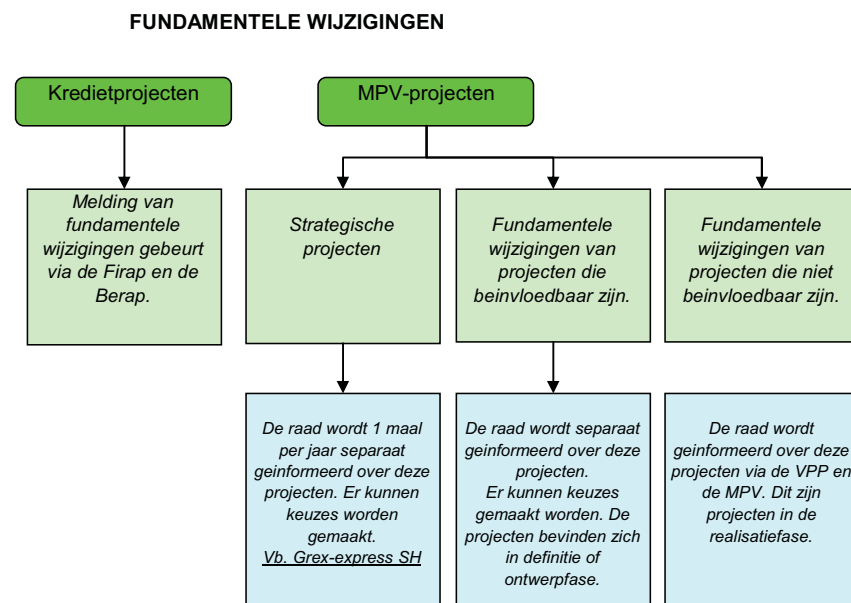
| Resumé | Exploitatieresultaat per 31-12-2011 | | | gunstiger of |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | MPV 2012 | MPV 2011 | verschil | ongunstiger |
| In exploitatie genomen gronden | 51.100.000- | 66.000.000- | 14.900.000 | ongunstiger |
| Binnenkort af te sluiten complexen | 900.000- | 1.200.000- | 300.000 | ongunstiger |
| Toekomstige exploitaties | 1.500.000 | 1.600.000 | 100.000- | gunstiger |
| Totaal | 50.500.000- | 65.600.000- | 15.100.000 | ongunstiger |

3.3 Analyse resultaten complexen versus fundamentele wijzigingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het verschil in resultaat van de complexen tussen de MPV 2011 en de MPV 2012. De belangrijkste verschillen worden toegelicht, waarbij specifiek aandacht besteed wordt aan de afspraken die met de raad zijn gemaakt in het kader van de informatienota fundamentele wijzigingen. In april 2012 is de raad door middel van een informatienota op de hoogte gebracht van de projecten, waarin sprake is van fundamentele wijzigingen. In deze paragraaf worden kort de kernpunten van de informatienota benoemd. In paragraaf 3.3.1 tot en met 3.3.6 worden de verschillen per project verklaard.

Kernpunten:

- In de informatienota hanteren we de volgende uitgangspunten voor het rapporteren over fundamentele wijzigingen.
Het project wijkt af van het bestuurlijk vastgesteld plan op in ieder geval één van de onderdelen:
 - een negatieve afwijking die groter is dan € 250.000 in de kosten/opbrengsten;
 - een negatieve afwijking die groter is dan € 250.000 en/of 10% van het projectresultaat;
 - een negatieve afwijking die groter is dan 5% van het vastgoedprogramma.
- Naast de projecten waarbij sprake is van een fundamentele wijziging in het exploitatieresultaat vindt nog een korte toelichting plaats op afwijkingen in het exploitatieresultaat van strategische projecten en een aantal kleinere projecten.
- Voor een aantal projecten geldt dat de fundamentele wijzigingen tussentijds met de raad gedeeld zijn. Dat zijn *onder andere* de projecten Stadshagen, Hessenpoort en Katwolderplein. In paragraaf 3.3.1 worden de afwijkingen van de exploitatieresultaten van deze projecten nog een keer kort onder de aandacht gebracht.
- Bij de herziening in het kader van de MPV 2012 worden voorafgaand voor alle projecten een aantal uitgangspunten vastgesteld, zijnde grondprijzen, programma's en parameters (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging) De wijzigingen in deze uitgangspunten zijn middels een informatienota aan u verzonden en zijn eenduidig verwerkt in alle projecten en verklaren een groot gedeelte van afwijking van een project.



3.3.1 Analyse resultaten woningbouw

Oude Mars

Het positieve exploitatieresultaat van het project Oude Mars is met ca. € 4,0 mln. verslechterd. De vertraging van de woningbouwfasering (5 jaren) en de hiermee gemoeide extra (apparaats-)kosten zijn de voornaamste oorzaak van deze verslechtering. Tevens is het resultaat verslechterd door een lagere opbrengst van de verkoop van de Boerderij. De actualisatie van de civieltechnische kostenraming heeft een positief effect op het exploitatieresultaat.

Stinspoort

Het positieve exploitatieresultaat is verslechterd met 0,6 mln. Aan de opbrengstenkant heeft aan de ene kant een bijstelling plaatsgevonden van de grondprijzen en is aan de andere kant een meeropbrengst van gronden en panden gerealiseerd. Per saldo heeft dat een positief effect op het exploitatieresultaat van € 0,2 mln. Doordat het project zich in de uitvoerende fase bevindt en nieuwe en bestaande delen binnen de projectgrenzen op elkaar aangesloten worden, worden er extra kosten gemaakt. De actualisatie van de civieltechnische kostenraming heeft per saldo een negatief effect gehad op het exploitatieresultaat van circa € 0,5 mln. Het overige nadelige effect wordt veroorzaakt door extra rentelasten, en een toename van met name de kosten van het begeleiden van bouwplannen.

Kraanbolwerk

In december 2011 is door de raad de geactualiseerde grondexploitatie vastgesteld en besloten om de toename van het tekort te dekken ad € 950.000 uit BLS gelden en de Reserve Vastgoed. Dit is per 31-12-2011 geëffectueerd waardoor het complex budgetair neutraal is.

Stadshagen I en II

Op 5 maart 2012 heeft de Raad besloten om de grondexploitaties van Stadshagen I en II samen te voegen. Door o.a. de sterke ruimtelijke verwevenheid en het feit dat het één woningmarktgebied is, is er gekozen voor samenvoeging. Samenvoegen brengt met zich mee dat het resultaat van de grondexploitaties ook in elkaar opgaan. Er ontstaat een nieuw saldo van € 18,2 mln. negatief, bestaande uit het tekort van SH II van € 26,2 mln. en de plus exploitatie van SH I van € 8,0 mln. Voor het tekort van € 18,2 mln. is een voorziening getroffen. De grondexploitatie is t.o.v. vorig jaar fors naar

| In exploitatie genomen gronden | Exploitatieresultaat per 31-12-2011 | | | gunstiger of ongunstiger |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| | MPV 2012 | MPV 2011 | Vershil | |
| Woningbouw | | | | |
| 19 Stadshagen II | - | | - | gunstiger |
| 51 Bos en Buitenplaatsen | 1.430.375 | 1.325.238 | 105.137 | ongunstiger |
| 67 Oude Mars | 9.000.888- | 13.045.946- | 4.045.058 | ongunstiger |
| 119 Kraanbolwerk | 4.257 | - | 4.257 | ongunstiger |
| 129 Bagijneweide | 156.053 | 158.536 | 2.483- | gunstiger |
| 133 Stinspoort | 619.981- | 1.164.271- | 544.290 | ongunstiger |
| 19/197 Stadshagen I en II | 18.224.091 | 354.538- | 18.578.629 | ongunstiger |
| Subtotaal woningbouw | 10.193.907 | 13.080.981- | 23.274.888 | ongunstiger |

beneden bijgesteld. Een van de grootste oorzaken is de wijziging van de parameter opbrengststijging. De grondopbrengst daalt met meer dan € 15,0 mln. waarvan de doorberekende grondprijzdaling van tien euro een impact heeft van ongeveer € 1,2 mln. De nieuwe fasering van het woningbouwprogramma voor de 1e vier jaar heeft een effect van € 6,8 mln. Tenslotte laat de conceptontwikkeling in Breezicht zien dat het noodzakelijk is om een verbinding aan te leggen vanuit het woongebied naar de polder. De kosten hiervan, circa € 0,7 mln. waren echter niet in de exploitatie opgenomen. Dit is met het raadsbesluit van 5 maart 2012 geëffectueerd. Door het verlengen van de looptijd van het project naar 2025 nemen ook de plankosten toe.

Specifieke posten Stadshagen I

Met het verlengen van de looptijd stijgen de kosten van voorbereiding en toezicht met € 0,4 mln. De kosten van het bouw- en woonrijpmaken dalen met € 0,7 mln. De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door een lagere raming voor groen en speelvoorzieningen. Verder is er een compenserende werking van lagere inschrijving op projecten met extra faseringskosten. Daarnaast is ruim € 0,2 mln. opgenomen voor de toekomstige verkeersontsluiting Stadshagen.

De post onvoorzien is verhoogd met € 0,5 mln. In 2012 is uit voorzichtigheidsprincipe 5% minderopbrengst geraamd voor de bouwgrond in vlek 3.18, aangezien er nog geen stedenbouwkundig plan is. De totale grondopbrengst daalt met € 0,8 mln. als gevolg van de vertaling van de grondprijzennota in de grondexploitatie.

Specifieke posten Stadshagen II

Zoals in het raadsbesluit van 5 maart 2012 reeds is gemeld zijn er een aantal bezuinigingen doorgevoerd. Door het ontbreken van een wettelijke (rijks)grondslag is de grondwaterbelasting afgenomen. Het resultaat van de uitvoeringswerken, waaronder het grondwerk in Brecamp oost, het bouwrijpmaken van de 1e fase Scholtensteeg en het ondergronds brengen van de KV leidingen is opgenomen. Het informatiecentrum krijgt een betere en goedkopere locatie en het aanpassen van de parameter rente en aanbestedingsvoordeel brengen een bezuiniging met zich mee. Hiermee is een bedrag van circa € 6,0 mln. gemoeid.

Recapitulatie:

| | |
|---|-------------------------|
| Huidige voorziening inclusief 1 jaar rente, basis 1-1-2012 | € 10.460.000 -/- |
| Resultaat grondexploitatie samenvoeging SH I en SH II | <u>€ 18.224.000 -/-</u> |
| Extra voorziening opnemen in MPV 2012 | € 7.764.000 -/- |

3.3.2 Analyse resultaten bedrijventerreinen en kantoren

Marslanden Zuid

Het positieve exploitatieresultaat van het project Marslanden Zuid is met ca. € 0,7 mln. verbeterd. Een positieve aanbesteding en de lagere kosten van de te realiseren geluidswal als gevolg van een goedkoper ontwerp is de voornaamste veroorzaker van deze verbetering.

Marslanden G

Voor winstnemering was het resultaat van het project Marslanden G als gevolg van een actualisatie van de (civieltechnische) kostenraming en het realiseren van hogere verkoopopbrengsten verbeterd met ca. € 0,2 mln. Hierdoor heeft Marslanden G in het kader van de richtlijnen tussentijdse winstnemering een storting in de reserve Vastgoed gedaan van circa € 0,9 mln. Per saldo is het exploitatieresultaat van Marslanden G verslechtert met € 0,7 mln.

Hessenpoort I

Het positieve exploitatieresultaat van het project Hessenpoort I is ten opzichte van vorig jaar verbeterd met ca. € 1,1 mln. Deze verbetering is grotendeels toe te schrijven aan de optimalisaties die in juli 2011 door de raad zijn geaccordeerd en de actualisatie van de (civieltechnische) kostenraming.

Oosterenk / Watersteeg

Het positieve exploitatieresultaat is verslechterd met € 2,9 mln. tot een exploitatieresultaat van € 5,6 mln. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de looptijdverlenging van 2030 naar 2037 en de herziening van de civiele ramingen. Daarnaast zijn de grondopbrengsten naar beneden bijgesteld met € 0,2 mln. Bovendien heeft in het kader van de richtlijnen tussentijdse winstnemering een storting in de reserve Vastgoed plaatsgevonden van € 2,1 mln.

Voorsterpoort (Spoolderwerk)

Bij de jaarrekening 2010 is besloten tot verkleining van het exploitatiegebied Voorsterpoort. Voor de jaren 2011 en 2012 is rond de € 800.000 beschikbaar gesteld voor o.a. plankosten. Uit deze post zijn in 2011 de kosten voor het ontwikkelkader Voorsterpoort betaald. Het ontwikkelkader is in 2011 opgesteld en in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In het ontwikkelkader is een ruimtelijk concept, waarin vier karakteristieke bronpunten benoemd zijn van

| In exploitatie genomen gronden | | Exploitatieresultaat per 31-12-2011 | | | gunstiger of ongunstiger |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------|
| | | MPV 2012 | MPV 2011 | Verschil | |
| Bedrijventerreinen en kantoren | | | | | |
| 11 | Marslanden Zuid | 879.869- | 172.592- | 707.277- | gunstiger |
| 13 | Marslanden G | 632.891- | 1.412.506- | 779.615 | ongunstiger |
| 21 | Hessenpoort I | 24.695.817- | 23.610.702- | 1.085.115- | gunstiger |
| 47 | Oosterenk / Watersteeg | 5.636.327- | 8.532.406- | 2.896.079 | ongunstiger |
| 57 | Voorsterpoort (Spoolderwerk) | 5.033.933- | 4.930.121- | 103.812- | gunstiger |
| 73 | Hessenpoort II | 19.076.749- | 16.151.386- | 2.925.363- | gunstiger |
| 231 | Kop Hanzeland | 497.014 | 265.346 | 231.668 | ongunstiger |
| Subtotaal bedrijven en kantoren | | 55.458.573- | 54.544.367- | 914.206- | gunstiger |

waaruit Voorsterpoort in fases organisch kan groeien. In 2011 zijn de kosten voor wijziging van een bestemmingsplan niet ten laste gebracht van Voorsterpoort, hetgeen een kostenbesparing betekent van € 0,1 miljoen. De kosten van het bouwrijpmaken en de grondopbrengsten zijn geactualiseerd en geïndexeerd hetgeen een netto-voordeel oplevert van € 0,5 miljoen. Het kantorenprogramma is verdergaand gefaseerd. De hogere rentelasten hebben een negatief effect op het resultaat.

Hessenpoort II

Het voordelige exploitatie resultaat van het project Hessenpoort II is ten opzichte van vorig jaar verbeterd met ca. € 2,9 mln. Deze verbetering is grotendeels toe te schrijven aan de optimalisaties die in juli 2011 door de raad zijn geaccordeerd en de actualisatie van de (civieltechnische) kostenraming.

3.3.3 Analyse resultaten herstructurering

Kammerpoort - Midden

De geconsolideerde grondexploitatie Kammerpoort bestaat uit diverse deelgebieden. Het positieve geconsolideerde exploitatieresultaat is verbeterd met ca. € 1,2 mln. Deze verbetering wordt voornamelijk veroorzaakt door de voordelige renteboeking in de deelprojecten "Openbare ruimte" en "Algemeen" en actualisatie van de (civieltechnische) kostenraming in het project "Openbare Ruimte". Tevens draagt de hogere exploitatiebijdrage in het project "Univé" bij aan de verbetering van het geconsolideerde exploitatieresultaat. Dempende werkingen op het exploitatieresultaat zijn kleine budgetoverschrijdingen en extra apparaatskosten in het project "Brandweerkazerne" als gevolg van het verder uit faseren in de tijd van het te verwachte te realiseren programma.

| In exploitatie genomen gronden | | Exploitatieresultaat per 31-12-2011 | | | gunstiger of ongunstiger |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| | | MPV 2012 | MPV 2011 | Verschil | |
| Herstructurering | | | | | |
| 145 | Katwolderplein | 215.050 | 312.853 | 97.803- | gunstiger |
| 269 | Vrolijkheid (Herstructurering) | 147.200 | 115.077 | 32.123 | ongunstiger |
| 502 | Kammerpoort | 3.171.634- | 1.949.157- | 1.222.477- | gunstiger |
| Subtotaal herstructurering | | 2.809.384- | 1.521.227- | 1.288.157- | gunstiger |

3.3.4 Analyse resultaten combi en particuliere grondexploitaties

Deltion (zie grondexploitatieblad in de bijlagen voor uitwerking)

In het voorbereidingskrediet zijn in tegenstelling tot 2011 nu ook de kosten en opbrengsten voor 2012 meegenomen. Daarnaast wordt het verschil met name veroorzaakt doordat de afkoop van de huurwaarden lager uitvalt en door uitname van de locatie Nijverheidsstraat 1/1a in de Nniegg. Verder zijn alle locatiegebonden kosten en voorzieningen tot en met 2011 van de vrijgekomen Deltion locaties in de Nniegg opgenomen. Hiermee zijn alle vrijkomende locaties reeds ontwikkeld, in exploitatie verhuurd of in de Nniegg opgenomen. In 2012 worden de laatste kosten en opbrengsten verwacht waarna het krediet wordt afgesloten.

| In exploitatie genomen gronden | | Exploitatieresultaat per 31-12-2011 | | | gunstiger of ongunstiger |
|--|-------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|
| | | MPV 2012 | MPV 2011 | Verschil | |
| Combinatieprojecten | | | | | |
| 43 | Nooterhof | 148.524 | 326.650 | 178.126- | gunstiger |
| Subtotaal combinatieprojecten | | 148.524 | 326.650 | 178.126- | gunstiger |
| Particuliere grondexploitaties | | | | | |
| 55 | Deltion | 2.894.772- | 2.964.883 | 5.859.655- | gunstiger |
| 123 | Forelkolk | 63.758- | 9.550- | 54.208- | gunstiger |
| 235 | Van der Valk | 68.115- | 45.004 | 113.119- | gunstiger |
| 247 | Campus Windesheim | 175.985- | 143.102- | 32.883- | gunstiger |
| Subtotaal part. grondexploitaties | | 3.202.629- | 2.857.235 | 6.059.864- | gunstiger |

Nooterhof

Doordat er geen nieuwe initiatieven worden ontwikkeld zijn de planontwikkelingskosten verminderd.

Van der Valk

Het nadelige exploitatieresultaat van het project van der Valk is verbeterd met ca. € 0,13 mln. tot een gunstig exploitatieresultaat. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de actualisatie van de (civieltechnische) kostenraming.

3.3.5 Analyse resultaten binnenkort af te sluiten complexen

Zwolle Zuid

Het voordelige exploitatieresultaat van het project Zwolle Zuid is verslechterd met ca. € 0,59 mln. Dit wordt veroorzaakt door het lager waarden van nog uit te geven gronden als gevolg van de gewijzigde bestemmingen van deze gronden.

Noordereiland

In 2011 is door de raad besloten om de Parkeergarage Noordereiland open te houden en daarmee de Vispoorten- en Nijkerckenbolwerk vooralsnog niet te ontwikkelen. Verder is besloten om het vrijvallende resultaat voornamelijk als gevolg van het gedeeltelijk niet uitvoeren van de sanering terug te laten vallen naar de Reserve Vastgoed

Het grootste verschil wordt veroorzaakt door bovengenoemde tussentijdse winstname en het niet meer geheel inrichten van de Menno van Coehoornsingel en de Noordzijde van de Achtergracht.

| Binnenkort af te sluiten complexen | Exploitatieresultaat per 31-12-2011 | | | gunstiger of ongunstiger |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|
| | MPV 2012 | MPV 2011 | verschil | |
| 1 Wythmen | 507- | 9.880- | 9.373 | ongunstiger |
| 3 Windesheim | 24.183- | 18.584- | 5.599- | gunstiger |
| 5 Zwolle Zuid | 744.404- | 1.332.120- | 587.716 | ongunstiger |
| 49 Woonpark Katerveer | 3.338- | 2.361- | 977- | gunstiger |
| 59 Noordereiland | 320.735- | 18.548- | 302.187- | gunstiger |
| 75 Bergkloosterweg | 8.064- | 3.376- | 4.688- | gunstiger |
| 201 Stadshagen I fase 2 | 156.801 | 121.914 | 34.887 | ongunstiger |
| 211 Stadshagen I vlek 13 | 249.838 | 243.492 | 6.346 | ongunstiger |
| 500 Holtenbroek Voorziening | 248.396- | 218.821- | 29.575- | gunstiger |
| 105 Wipstrikpark / Almelose kanaal | 24.485 | 9.513 | 14.972 | ongunstiger |
| Totaal af te sluiten complexen | 918.503- | 1.228.771- | 310.268 | ongunstiger |

3.3.6 Analyse resultaten toekomstige exploitaties

In de tabel hiernaast zijn de complexen weergegeven waarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld. Wanneer op basis van de haalbaarheidsanalyse blijkt dat het project haalbaar is, leidt dit tot een toekomstige grondexploitatie, welke ter goedkeuring aan de raad wordt voorgelegd.

Het saldo van de totaal toekomstige grondexploitaties is afgenomen met circa € 84.000. Dit betekent dat er minder voorziening hoeft worden getroffen voor de toekomstige exploitaties.

| Toekomstige grondexploitaties | Exploitatieresultaat per 31-12-2011 | | | gunstiger of ongunstiger |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------|----------------|--------------------------|
| | MPV 2012 | MPV 2011 | verschil | |
| 135 Westenhofte Stins | 192.661 | 180.235 | 12.426 | ongunstiger |
| 157 IJsselhallen Kamperpoort | 116.481 | 97.490 | 18.991 | ongunstiger |
| 245 Prinsenpoort | 307.513 | 396.112 | 88.599- | gunstiger |
| 253 Kiekeboslaantje | 4.629 | 57.632 | 53.003- | gunstiger |
| 267 Manege de Haerst | 68.267 | 62.467 | 5.800 | ongunstiger |
| 271 Kanonsteeg/ Derde Bredehoek | 34.647 | 34.581 | 66 | ongunstiger |
| 275 Rood voor Rood | 742.733 | 758.439 | 15.706- | gunstiger |
| 281 Dorpsvisie Wythmen | 35.531 | - | 35.531 | ongunstiger |
| Totaal toekomstige grexen | 1.502.463 | 1.586.956 | 84.493- | - |

3.4 Financieel resultaat Nog niet in exploitatie genomen gronden (nniegg)

3.4.1 Verloop boekwaarde nniegg-gronden

De gemeente Zwolle rubriceert de gronden en de overige onroerende zaken die in het verleden zijn aangekocht en nog niet in exploitatie genomen zijn onder de categorie 'Nog niet in exploitatie genomen gronden'. Deze rubriek kan vervolgens onderverdeeld worden in:

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

In de tabel hiernaast zijn de mutaties weergegeven en is de boekwaarde per 31-12-2011 in de laatste kolom zichtbaar.

Kernpunten:

1. De voorraad gronden zijn per saldo afgenomen met 114.000 m2, wat overeenkomt met een daling van de boekwaarde van ruim € 1,4 mln.
2. In 2011 is de waarderingsgrondslag van de gronden Voorsterpoort gewijzigd van de laagste opbrengstwaarde naar de waarde van de huidige bestemming (of de lagere huidige boekwaarde). Vanuit de 1^e bevindingen van de accountant zijn in overleg de gronden bestemd op basis van de huidige bestemming. (was lagere opbrengstwaarde). Dit betekent een afwaardering van € 958.400.
3. Daarnaast is de locatie Deltion – Nijverheidsstraat ingebracht in de NIEGG. De boekwaarde, met inbegrip van de bijdrage uit de reserve bedraagt € 660.987.
4. Op basis van oppervlakten is in 2011 11,8 hectare onbebouwde grond verkocht en 2 bebouwde percelen.

| Project | Stand per 1-1-2011 | | Mutaties 2011 | | Stand per 31-12-2011 | |
|---|---------------------|------------------|---------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| | boekwaarde | m ² | in € | in m ² | boekwaarde | m ² |
| Toekomstige grondexploitaties | | | | | | |
| 48100021 Toekomstige exploitaties | € 16.649.491 | 156.107 | € 218.225- | 13.388 | € 16.431.266 | 169.495 |
| Subtotaal Toekomstige grex | € 16.649.491 | 156.107 | € 218.225- | 13.388 | € 16.431.266 | 169.495 |
| Strategisch grondbezit | | | | | | |
| 48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar | € 7.177.055 | 2.746.695 | € 75.802- | 32.368- | € 7.101.253 | 2.714.327 |
| 48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar | € 831.774 | 1.096.294 | € 135.585- | 81.997- | € 696.189 | 1.014.297 |
| 48100033 Diverse bezittingen | € 515.894 | 4.627 | € - | - | € 515.894 | 4.627 |
| 48100037 Strategisch bezit bebouwd | € 4.214.293 | 65.850 | € 977.354- | 11.495- | € 3.236.939 | 54.355 |
| 48100038 Dijklanden | € 5.112.370 | 526.226 | € - | - | € 5.112.370 | 526.226 |
| 48100039 Vechtpoort | € 9.741.305 | 1.749.515 | € - | - | € 9.741.305 | 1.749.515 |
| 48100040 NS Gronden | € - | 159.650 | € - | - | € - | 159.650 |
| Subtotaal Strategisch grondbezit | € 27.592.691 | 6.348.857 | € 1.188.741- | 125.860- | € 26.403.950 | 6.222.997 |
| Te verkopen terreinen / uit te nemen | | | | | | |
| 48100042 Bouwrijpe terreinen/te verkopen | € 539.459 | 20.033 | € 29.317- | 2.007- | € 510.142 | 18.026 |
| 48100044 Uit te nemen/Wijkzaken e.o. | € - | - | € 1.995 | 21 | € 1.995 | 21 |
| 48100045 Waterberging Almelse Kanaal | € 5.000 | 250 | € - | - | € 5.000 | 250 |
| Subtotaal overige bezittingen | € 544.459 | 20.283 | € 27.322- | 1.986- | € 517.137 | 18.297 |
| Totaal Nniegg-gronden | € 44.786.641 | 6.525.247 | € 1.434.288- | -114.458 | € 43.352.353 | 6.410.789 |

3.4.2 Waardering nniegg-gronden per 31-12-2011

Op basis van de eerder vastgestelde waarderingsgrondslagen is de waarde van de onroerende zaken afgezet tegen de boekwaarde van de gronden. Voor de gronden/objecten waarvan de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt een voorziening getroffen. Deze is berekend op € 17,1 mln. De € 0,6 mln. hogere voorziening is met name benodigd voor de ontwikkeling van enkele NIEGG locaties en worden veroorzaakt door lagere grondopbrengsten.

| Project | Stand per 1-1-2011 | | Waardering per 31-12-2011 | | Te treffen voorziening |
|---|---------------------|------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|
| | boekwaarde | m ² | per m ² | Totaal | |
| Toekomstige grondexploitaties | | | | | |
| 48100021 Toekomstige exploitaties | € 16.649.491 | 156.107 | € 96,94 | € 16.431.266 | € 3.207.523 |
| Subtotaal Toekomstige grex | € 16.649.491 | 156.107 | | € 16.431.266 | € 3.207.523 |
| Strategisch grondbezit | | | | | |
| 48100031 Verpachtingen korter dan 6 jaar | € 7.177.055 | 2.746.695 | € 3,00 | € 8.142.981 | € 2.504.448 |
| 48100032 Verpachtingen langer dan 6 jaar | € 831.774 | 1.096.294 | € 1,50 | € 1.521.446 | € 164.516 |
| 48100033 Diverse bezittingen | € 515.894 | 4.627 | € - | € 259.623 | € 256.271 |
| 48100037 Strategisch bezit bebouwd | € 4.214.293 | 65.850 | € 88,00 | € 4.787.437 | € 1.231.406 |
| 48100038 Dijklanden | € 5.112.370 | 526.226 | € 3,00 | € 1.578.678 | € 3.533.692 |
| 48100039 Vechtpoort | € 9.741.305 | 1.749.515 | € 2,00 | € 3.499.030 | € 6.242.276 |
| 48100040 NS Gronden | € - | 159.650 | € 3,00 | € 478.950 | € - |
| Subtotaal Strategisch grondbezit | € 27.592.691 | 6.348.857 | | € 20.268.145 | € 13.932.608 |
| Te verkopen terreinen / uit te nemen | | | | | |
| 48100042 Bouwrijpe terreinen/te verkopen | € 539.459 | 20.033 | € 28,45 | € 512.897 | € - |
| 48100044 Uit te nemen/Wijkzaken e.o. | € - | - | € - | € - | € 1.995 |
| 48100045 Waterberging Almelose Kanaal | € 5.000 | 250 | € - | € - | € 5.000 |
| Subtotaal overige bezittingen | € 544.459 | 20.283 | | € 512.897 | € 6.995 |
| Totaal Nniegg-gronden | € 44.786.641 | 6.525.247 | € - | € 37.212.308 | € 17.147.126 |

3.4.3 Jaarlijks exploitatieresultaat nniegg-gronden

Voor het beheer van de in voorraad zijnde Nniegg-gronden worden jaarlijks exploitatielasten gemaakt. Daarnaast worden er opbrengsten gegenereerd. Het saldo van de jaarlijkse exploitatielasten worden in de tabel hiernaast samengevat en bedraagt € 1,4 mln. voor het komende begrotingsjaar.

De jaarlijkse exploitatielasten worden gedekt uit de bestemmingsreserve exploitatie gronden. In december 2010 heeft de raad het nieuwe grondvoorraadbeleid 2011-2014 vastgesteld, waar een nieuwe bestemmingsreserve voor 4 jaar wordt ingesteld, in plaats van de eerdere richtlijn van 10 jaar.

Rekening met bovenstaande komt het exploitatieresultaat van de Nniegg-gronden uit op een bedrag van € 4,5 mln. over de komende 4 jaar. Dit bedrag is gereserveerd in de bestemmingsreserve exploitatie gronden.

| Exploitatieresultaat Nniegg | Bedragen |
|-----------------------------------|--------------------|
| Rente | 1.209.391 |
| Beheerskosten EC en Vastgoed | € 925.729 |
| Subtotaal kosten | € 2.135.120 |
| Huur en pacht opbrengsten | € 752.006 |
| Saldo exploitatieresultaat | € 1.383.114 |

3.4.4 Jaarlijks exploitatieresultaat erfpachtgronden en recht van opstal

De gemeente heeft in het verleden gronden in erfpacht uitgegeven en een recht van opstal gevestigd. In het overzicht hiernaast is een samenvatting gegeven van de belangrijkste kengetallen en resultaten voor het komende begrotingsjaar.

Het belangrijkste recht van opstal betreft Ecodrome. De huidige exploitant stopt per 1 april 2012. Momenteel is een collegevoorstel in voorbereiding om de canonopbrengst voor de rest van 2012 te dekken uit het jaarbudget Ecodrome 2012.

Naar verwachting wordt in 2013 het Ecodrome aan een nieuwe exploitant gegund, waardoor de canonopbrengsten voor de eerstvolgende jaren gecontinueerd kunnen worden.

| | Erfpachtgronden | Recht van opstal |
|------------------------------------|-----------------|------------------|
| Aantal | 45 | 0 |
| Boekwaarde | € 3.200.086 | € 1.466.560 |
| Rente | € 142.004 | € 67.462 |
| Jaarlijkse kosten | € 106.940 | € 9.675 |
| Jaarlijkse opbrengsten canon c.a. | € 327.295 | € 142.445 |
| Verwacht positief resultaat | € 78.351 | € 65.308 |

4 Reserves, voorzieningen en bestemmingsreserve Vastgoed

4.1 Reserve Vastgoed

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

4.1.1 Reserve Vastgoed per 31-12-2011

De stand van de reserve Vastgoed per 31-12-2011 is € 0,7 mln. positief. In de tabel is zichtbaar wat de mutaties in 2011 zijn geweest.

Kernpunten:

1. Vanuit de grondexploitatie Oosterenk-Watersteeg en Marslanden G is door toepassing van de richtlijnen van tussentijdse winstneming een bedrag in de reserve Vastgoed gestort van in totaal € 3,1 mln.
2. Door het afsluiten van de projecten Winkelcentrum Zwolle-Zuid, Berkumstede de Wissel en Dennenstraat met een positief resultaat is aan de reserve Vastgoed een bedrag van € 0,7 mln. toegevoegd.
3. De getroffen voorziening voor Noordereiland ad. € 3,9 mln. is vrijgevallen doordat de raad in 2011 heeft besloten de Parkeergarage Noordereiland open te houden en daarmee de Vispoorten- en Nijkerckenbolwerk vooralsnog niet te ontwikkelen.
4. Door onder andere de verkoop van een onderhoudsintensief pand in de Nniegg worden de exploitatielasten minder. Hierdoor kan de bestemmingsreserve exploitatie gronden verlaagd worden met € 0,8 mln. Dit bedrag is toegevoegd aan de reserve Vastgoed.
5. Door het afsluiten van projecten met een negatief resultaat is een bedrag van € 0,4 mln. onttrokken aan de reserve Vastgoed.
6. Vanuit het Rijk en de reserve Vastgoed wordt aan het project Kraanbolwerk een totale bijdrage verleend van € 5,7 mln.
7. Er heeft een voorraadcorrectie van circa € 1 mln. plaatsgevonden op de gronden van Voorsterpoort die onderdeel uitmaken van de Nniegg.

| Reserve Vastgoed | | Bedrag |
|--|---|---------------------|
| Stand reserve Vastgoed per 1 januari 2011, incl. rentetoevoeging | | 211.090 |
| Toevoegingen | | |
| 1 | Winstafdrachten vanuit grondexploitatie | |
| | Afdrachten afsluiten projecten | 737.940 |
| | Afdrachten tussentijdse winstneming | 3.116.815 |
| | Vrijval voorziening Noordereiland | 3.921.905 |
| | Subtotaal winstafdrachten | 7.776.660 |
| 2 | Overig | |
| | Bijdrage Rijk tbv Kraanbolwerk | 5.000.000 |
| | Resultaat verhuurde gronden, verhuurden gronden en recht van opstal | 338.406 |
| | Subtotaal overig | 5.338.406 |
| 3 | Vrijval uit voorziening | 50.582 |
| 4 | Vrijval uit bestemmingsreserve | 832.868 |
| | Totaal toevoegingen | € 13.998.517 |
| Onttrekkingen | | |
| 1 | Bijdragen grondexploitatie | |
| | Afsluiten projecten | 441.035 |
| | Bijdrage Bagijnneweide | 250.000 |
| | Bijdrage Kraanbolwerk | 5.715.000 |
| | Subtotaal bijdragen grondexploitatie | 6.406.035 |
| 2 | Overig | |
| | Bijdrage aankoop Deltionpand | 3.791.223 |
| | Exploitatieresultaat NIEGG-gronden | 1.865.480 |
| | Voorraadcorrectie Nniegg-gronden Voorsterpoort | 958.400 |
| | Overig | 216.088 |
| | Subtotaal overig | 6.831.191 |
| | Totaal onttrekkingen | € 13.237.226 |
| | Af: diverse claims | € 209.000 |
| | Saldo per 31 december 2011 (gecorrigeerd) | 763.381 |

8. Door aan- en verkoopresultaten is er per saldo sprake van een nadelig resultaat op het complex Nniegg van € 1,8 mln. Hierin zijn niet begrepen de mutatie waardering gronden Voorsterpoort en de aankoop van het Deltionpand.
9. Er zijn nog een aantal claims op de reserve Vastgoed die in mindering moeten worden gebracht op het saldo per 31 december 2011. Het gaat hierbij om claims voor de egalisereserve herijkingstaakstelling verkoop panden, bijdrage huisvestingskosten Honours college en juridische afwikkeling van afgesloten complexen.

4.1.2 Ontwikkeling reserve Vastgoed komende 4 jaar

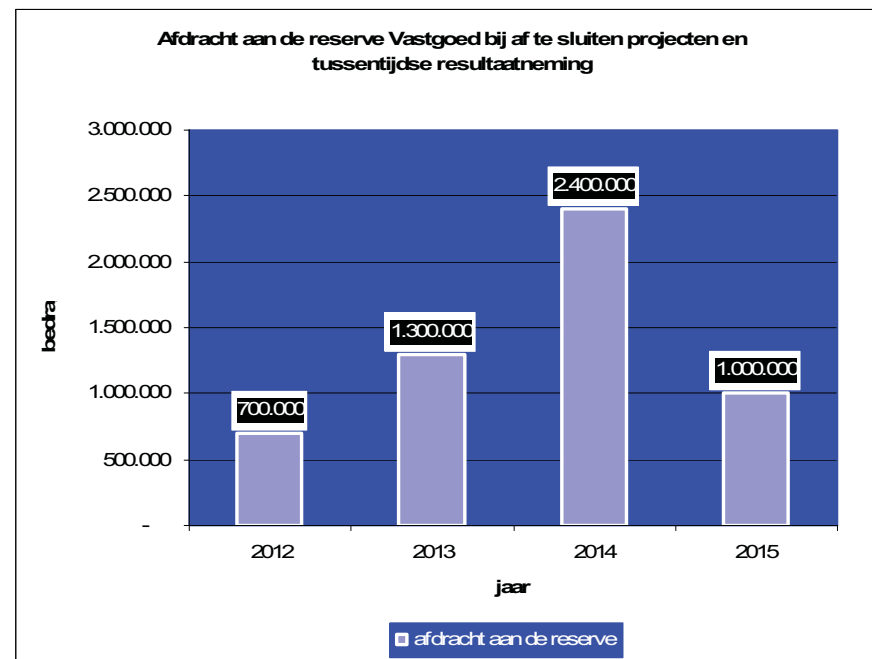
Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk toegelicht is, wordt de reserve Vastgoed gevormd door stortingen in en onttrekkingen aan de reserve. De stortingen worden voornamelijk veroorzaakt door de winsten uit complexen. De winst wordt gestort als het complex afgesloten wordt of als er tussentijds winst genomen kan worden volgens de richtlijnen tussentijdse winstneming (raadsbesluit 13-02-2012)

Elk jaar geven we een globale doorkijk naar de storting in de reserve Vastgoed op termijn. Van de projecten die op korte termijn worden afgerond en die sluiten met een positief saldo, wordt het resultaat gestort in de reserve Vastgoed. Voor projecten die nog lang lopen kan, mits verantwoord, tussentijdse winst genomen worden. Deze winsten worden ook gestort in de reserve Vastgoed.

Voor de komende 4 jaar is in beeld gebracht welke stortingen in de reserve Vastgoed in het kader van bovenstaande plaatsvinden.

Kernpunten:

1. Het is van belang om te weten dat het gaat om een globale indicatie! Het is namelijk niet mogelijk om exact in te schatten wanneer projecten grotendeels zijn afgerond, zeker niet in het huidige tijdsgewricht.
2. Een storting in de reserve Vastgoed kan niet onmiddellijk één op één worden doorvertaald naar een mogelijke afdracht aan het concern. Een mogelijke afdracht aan het concern hangt ook af van in hoeverre Vastgoed tekortplannen e.d. adequaat kan afdekken.



- De mutaties in de hoogte van de voorziening beïnvloeden sterk de vrije ruimte van de reserve Vastgoed en daarmee ook de (on)mogelijkheid van afdrachten aan het concern.

4.2 Voorziening Vastgoed

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

- Voor een project of complex waar geen sluitende grondexploitatie mogelijk is;
- Als de boekwaarde van de zogenaamde Nniegg-gronden de marktwaarde van de gronden overstijgt;
- Voor het berekende tekort van het stedelijk programmeren, conform de toegepaste werkwijze van de MPV 2010 en 2011.

Daarnaast is voor de toekomstige complexen, waarvan naar huidige inzichten bekend is dat deze niet gaan leiden tot een sluitende grondexploitatie een voorziening getroffen.

Per 31 december 2011 is er een bedrag aan voorzieningen nodig van € 46 mln. De opbouw van deze voorziening is in de tabel hiernaast weergegeven.

Kernpunten:

- De voorzieningen voor in exploitatie genomen gronden betreft de grondexploitaties met een tekort. In de tabel hiernaast is aangegeven hoe het bedrag van € 21,2 mln. opgebouwd is (€ 20,8 mln. + € 0,4 mln.)
- Omdat Stadshagen I en II samengevoegd zijn, is er € 8 mln. minder voorziening nodig. Daardoor hoeft er minder beroep gedaan te worden op de reserve Vastgoed.
- Ten opzichte van de MPV 2011 is er voor verliesgevende projecten € 5,2 mln. meer voorziening getroffen. Hierin heeft Stadshagen het grootste aandeel van de toegenomen voorziening.
- De voorziening voor stedelijk programmeren is afgenomen met € 4,4 mln. Locatie Nijverheidsstraat 1/1a is met bijbehorende benodigde voorziening overgeboekt naar de Nniegg. Alleen voor de Blaloborgh waarvoor de kosten nog niet zijn gemaakt wordt nog een voorziening in stand gehouden.
- Door het stopzetten van het project Noordereiland is de voorziening komen te vervallen.

| Te treffen voorzieningen | MPV 2012 |
|--|---------------------|
| In exploitatie genomen gronden | € 21.253.687 |
| Voorziening Nniegg | € 17.147.126 |
| Overige toekomstige exploitaties | € 1.502.463 |
| Stedelijk programmeren | € 6.118.066 |
| Nieuw te treffen voorziening | € 46.021.342 |
| Stand per 1-1-2011, incl. rentetoevoeging | € 46.071.924 |
| Terugstorten in de reserve Vastgoed | € 50.582- |

| Complexen | Bedrag |
|---|-------------------|
| In exploitatie genomen | 20.822.563 |
| 43 Nooterhof | € 148.524 |
| 51 Bos en Buitenplaatsen | € 1.430.375 |
| 119 Kraanbolwerk | € 4.257 |
| 129 Bagijneweide | € 156.053 |
| 145 Katwolderplein | € 215.050 |
| 231 Kop Hanzeland | € 497.014 |
| 269 Vrolijkheid | € 147.200 |
| 19/197 Stadshagen I en II | € 18.224.091 |
| Binnenkort af te sluiten complexen | € 431.124 |
| 105 Wipstrikkamp / Almelose kanaal | € 24.485 |
| 201 Stadshagen I fase 2 | € 156.801 |
| 211 Stadshagen I vlek 13 | € 249.838 |

4.3 Bestemmingsreserve Vastgoed

In de MPV 2011 is voor de gekapitaliseerde exploitatielasten een bestemmingsreserve gevormd van € 5,1 mln. Door onder andere verkoop van een pand vallen de jaarlijkse exploitatielasten lager uit. De verwachte jaarlijkse exploitatielasten komen op een bedrag van € 4,6 mln. Op grond hiervan bedraagt de nieuwe bestemmingsreserve Nniegg € 4,6 mln.

5 Risico's in relatie tot weerstandsvermogen

Met het exploiteren van (bouw) grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn er ook enorme risico's aan verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, de relatief hoge boekwaarden, geprognoseerde omzetten en hoge nog te genereren opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico.

De regels omtrent de risicosystematiek en het bijbehorende niveau van het weerstandsvermogen van de afdeling Vastgoed zijn vastgelegd in de nota Grondbeleid 2009 – 2013. In het kader van de actualisatie van de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen is de risicosystematiek geëvalueerd. Het belangrijkste verschil van het nieuwe beleid ten opzichte van het oude beleid is dat de financiële samenhang tussen de risico en het weerstandsvermogen wordt versterkt.

Bovenstaande wordt verder uitgewerkt en toegelicht in de paragrafen 5.1 en 5.2. Uiteraard verwijzen wij hierbij ook naar de vastgestelde Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014.

5.1 Risico's

In deze paragraaf worden de risico's toegelicht en onderbouwd. Het gaat om de projectgebonden risico's en de economische risico's. Met de huidige risicosystematiek worden de projectgebonden risico's eenduidig en transparant onderscheiden en gekwantificeerd. De economische risico's worden door middel van een gevoeligheidsanalyse bepaald.

5.1.1 Projectgebonden risico's

Ieder project kent eigen projectgebonden risico's. Die zijn per project bepaald door de projectorganisatie. Het bepalen van deze risico's gebeurt door gebruik te maken van de Handreiking Risicomanagement Projecten en het bijbehorende model risicoscan. De scan kent de volgende projectgebonden risico's:

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

We onderscheiden hoge risico's (code rood), middelgrote risico's (code oranje) en lage risico's (code groen).

In de bijlagen is een overzicht opgenomen met daarin alle risico's onderverdeeld naar risicoprofiel en mate van risico. De belangrijkste risico's zijn hieronder kort toegelicht.

Kernpunten:

1. Het risicoprofiel projecten is conform de onderverdeling die gemaakt wordt in de Voortgangsrapportage Programma's en Projecten.
2. De risico's met code rood worden gedekt door de weerstandsreserve vastgoedrisico's.
3. Het saldo onvoorzien van de projecten (50%) is belangrijk voor de afdekking van de oranje en groene projectrisico's. Uitgangspunt blijft dat deze risico's opgevangen moeten worden binnen de projectresultaten. De conclusie is dat het saldo onvoorzien in de projecten van 50% ad. € 8,7 mln. voldoende is om de oranje en groene risico's ad. € 7,8 mln. af te dekken.

| Risico's | Totaal | Wegingsfactor | Gecorrigeerd totaal |
|----------|--------------|---------------|---------------------|
| Rood | € 11.015.000 | 75% | € 8.261.250 |
| Oranje | € 11.744.100 | 50% | € 5.872.050 |
| Groen | € 7.555.741 | 25% | € 1.888.935 |

5.1.2 Economische risico's

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

- stijging van de rente: dit risico wordt op concernniveau meegenomen;
- stijging van de kosten
- daling van de opbrengsten
- afzet- / programmeringsrisico's

Bovenstaande komt neer op een totaal economisch risico van € 15,2 mln.

Kernpunten:

1. Risico van stijging van de rente wordt op concernniveau meegenomen.
2. Er is gerekend met een stijging van de kostenstijging met een gemiddelde van 0,35%. De kans dat deze kostenstijging zich op korte termijn daadwerkelijk ook voor zal doen wordt geschat op 25%, wat neerkomt op een risicobedrag van € 1,2 mln.
3. Er is gerekend met een daling van de opbrengstenstijging met een gemiddelde van 0,5%. De kans dat deze opbrengstendaling zich ook daadwerkelijk voor zal gaan doen wordt geschat op 50%. Dit komt neer op een risicobedrag van € 7,5 mln.
4. Uitgangspunt van het programmeringsrisico is een gehalveerd programma woningbouw in de eerstkomende 4 jaar met een kans dat dit risico zich voordoet van 75%. Dit leidt tot een geschat risicobedrag van € 6,5 mln.

| Risico's | |
|--|---------------------|
| Economische risico's | € 15.225.000 |
| Projectgebonden risico's (rood) | € 8.261.250 |
| Projectgebonden risico's (oranje en groen) | € 7.760.985 |
| Totaal risicobedrag | € 31.247.235 |

5.2 Weerstandsvermogen

De hoogte van de risico's en de grootte van het weerstandsvermogen hangen nauw met elkaar samen. Daarnaast moet tegenover de risico's die zich voor kunnen doen minimaal 50% dekking aanwezig zijn. In de systematiek die in voorgaande MPV's toegepast is, is bovenstaande moeilijk of niet te herleiden. Daarbij vormden de toekomstige financiële resultaten van de complexen een groot deel van de vermogensberekening, wat in tijden van langdurige economische crisis niet wenselijk is.

Om samenhang te krijgen en om in de toekomst niet afhankelijk te zijn van onzekere financiële resultaten die aan sterke wisselingen onderhevig zijn, is gekozen om de systematiek aan te passen. Het nieuwe vastgestelde beleid voor het weerstandsvermogen van Vastgoed gaat uit van de begrippen vereiste weerstandscapaciteit en aanwezige weerstandscapaciteit. In het overzicht hiernaast is een korte omschrijving gegeven van de betekenis van deze begrippen.

Het vastgestelde nieuwe beleid is terug te vinden in hoofdstuk 5 van de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011 – 2014.

Weerstandsvermogen:

De verhouding tussen de aanwezige en vereiste weerstandscapaciteit.

Vereiste weerstandscapaciteit:

Het risicobedrag dat periodiek bepaald wordt op basis van een inventarisatie en financiële vertaling van risico's .

Aanwezige weerstandscapaciteit:

Het vrij besteedbare geld dat de gemeente gereserveerd en beschikbaar heeft om tegenvallers op te vangen.

5.2.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door een optelsom van de reserve Vastgoed, 50% van het saldo onvoorzien in de projecten en het geormerkte geld voor het opvangen van vastgoedrisico's.

De reserve Vastgoed en de weerstandsreserve vastgoedrisico's zijn direct beschikbaar om risico's op te kunnen vangen. Dit is niet het geval bij het saldo onvoorzien in de projecten van 50%. De post onvoorzien maakt onderdeel uit van de grondexploitatie-resultaten.

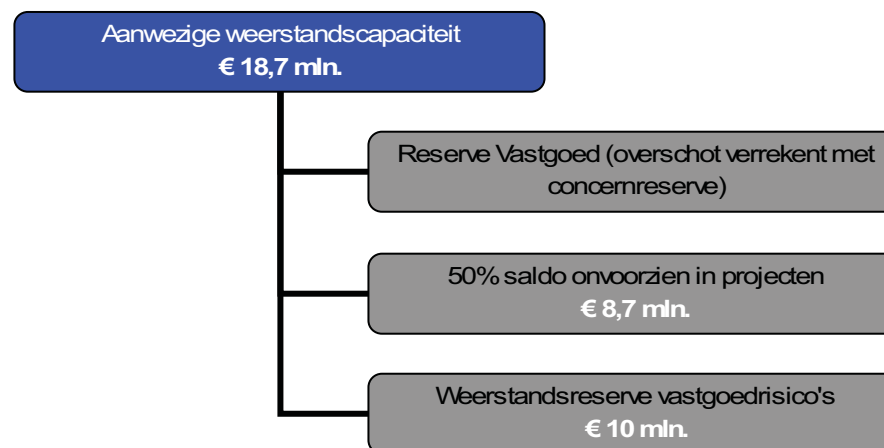
Kernpunten:

1. De *reserve Vastgoed* sluit per 31-12-2011 af met een positief saldo van € 0,7 mln. Dit bedrag wordt gestort in de concernreserve.
2. Het *saldo onvoorzien in de projecten (50%)* is € 8,7 mln. Dit bedrag moet worden afgezet tegen de projectgebonden risico's met een oranje en groen label. Aan de hand hiervan wordt gekeken of het saldo onvoorzien in de projecten voldoende is om de oranje en groene projectrisico's op te kunnen vangen. Dat is ook het uitgangspunt binnen de grondexploitatie. Oranje en groene risico's moeten opgevangen kunnen worden binnen het projectresultaat.

Wanneer er sprake is van een negatief exploitatieresultaat dan moet er een voorziening worden getroffen op het moment dat het risico zich daadwerkelijk heeft voorgedaan. Op deze manier wordt voorkomen dat er niet onnodig teveel geld opzij wordt gezet om dit soort risico's die zich in de praktijk niet veel voor zullen doen te kunnen dekken.

3. De *weerstandsreserve vastgoedrisico's* ad. € 10 mln. is uitsluitend bedoeld voor de situatie dat financiële risico's die betrekking hebben op lopende grondexploitaties omslaan in harde verliesverwachtingen. De reserve zal dan moeten worden aangesproken om bestaande voorzieningen op de balans voor lopende exploitaties op te hogen dan wel om nieuwe voorzieningen te vormen voor lopende exploitaties. Indien een beroep op de weerstandsreserve ertoe leidt dat de weerstandsreserve op een niveau komt beneden de actueel berekende benodigde omvang moet zorg worden gedragen voor de benodigde aanvulling.

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Reserve Vastgoed | € |
| 50% onvoorzien projecten | € |
| Weerstandsreserve vastgoedrisico's | € _____ + |
| Aanwezige weerstandscapaciteit | € |



- De *weerstandreserve* is niet bedoeld als dekkingreserve voor berekende tekorten van nieuwe plannen waarvoor nog geen exploitatie is vastgesteld. Het wegwerken van tekorten op nieuwe plannen dient te worden afgewogen als onderdeel van het investeringsprogramma.

5.2.2 Vereiste weerstandscapaciteit

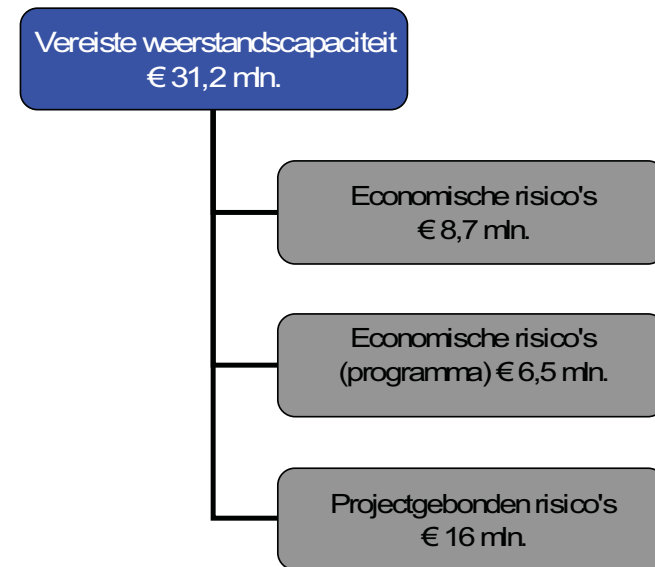
De vereiste weerstandscapaciteit wordt bepaald aan de hand van een optelsom van de economische risico's en de projectgebonden risico's.

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

De economische risico's zijn berekend op € 15,2 mln. De projectgebonden risico's zijn berekend op € 16 mln.

Voor uitleg over de berekening van de risico's wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Economische risico's | € |
| Projectgebonden risico's | € _____ + |
| Vereiste weerstandscapaciteit | € |



5.2.3 Weerstandsvermogen

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

Conform beleid moet de dekkinggraad minimaal 50% en maximaal 100% zijn. Daarbij wordt een ondergrens van minimaal € 10 mln. gehanteerd.

De aanwezige weerstandscapaciteit is € 18,7 mln. Hiertegenover staat de vereiste weerstandscapaciteit van € 31,2 mln. Passen we de formule toe dan komt er een verhoudingsgetal uit van 0,60. Dit betekent dat 60% van de risico's kunnen worden gedekt. Dit is voldoende conform het vastgestelde beleid. Er zijn geen separate maatregelen noodzakelijk.

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

| Aanwezige weerstandscapaciteit | | Weerstandsvermogen |
|---|---------------------|--------------------|
| (Bestemmings) reserve Vastgoed (overschot verreken met concern) | | |
| Saldo onvoorzien in projecten 50% | € 8.668.209 | |
| Weerstandsreserve vastgoedrisico's (concern) | € 10.000.000 | |
| Totaal aanwezige weerstandscapaciteit | € 18.668.209 | |
| Vereiste weerstandscapaciteit | | 60% |
| Economische risico's | € 15.225.000 | |
| Projectgebonden risico's (rood) 75% | € 8.261.250 | |
| Projectgebonden risico's (oranje) 50% | € 5.872.050 | |
| Projectgebonden risico's (groen) 25% | € 1.888.935 | |
| Totaal vereiste weerstandscapaciteit | € 31.247.235 | |

Bijlagen Uitgangspunten Meerjaren Prognose Vastgoed 2012

1. Uitgangspunten MPV 2012

In de loop van de MPV- jaren zijn diverse uitgangspunten vastgelegd die van belang zijn voor het opstellen van grondexploitaties en de MPV. Een aantal uitgangspunten zijn door de evaluatie van de Meerjaren Prognose Vastgoed in combinatie met de veranderende marktomstandigheden aangepast. Hierbij wordt met name geduid op de gewijzigde methodiek voor het bepalen van de risico's, het bepalen van het weerstandsvermogen en de richtlijnen voor het nemen van tussentijdse winsten.

A. Nota van Uitgangspunten MPV 2012

De Nota van Uitgangspunten MPV 2012 is door de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling opgesteld. Het programmatische deel is opgesteld en afgestemd door de programmamanagers. De NvU MPV 2012 vastgesteld door het college. De raad is door middel van een informatienota geïnformeerd.

In deze paragraaf worden kort de kernpunten uit de Nota van Uitgangspunten MPV 2012 genoemd. Uitgebreide toelichting kunt u terugvinden in de Nota van Uitgangspunten MPV 2012, die als bijlage is bijgevoegd.

1. Grondprijzen

Sinds 2011 worden alle grondopbrengsten bepaald aan de hand van m² prijzen. De vastgestelde grondprijzen in de Grondprijzennota 2012 worden gebruikt voor de doorrekening van de programma's in de grondexploitaties. Omdat het inschatten van de lengte van de crisis een moeilijke zaak is, is in de MPV 2012 de nieuwe grondprijzennota voor 4 jaar doorgerekend.

2. Parameters

In het kader van de Nota van Uitgangspunten is onderzoek gedaan naar de hoogte van de parameters. Uitkomst van de onderzoeken resulteert in de tabel hieronder.

| Te hanteren parameter | MPV 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | na 2015 |
|---|----------|--------|-------|-------|---------|
| Kostenstijging | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Opbrengstenstijging | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 1,50% |
| Rekenrente berekeningen Grondexploitaties | 4,60% | 4,60% | 4,60% | 4,60% | 5,00% |
| Rekenrente Voorziening Vastgoed | 4,60% | | | | |
| Rekenrente Bestemmingsreserve Nniegg | 4,60% | 4,60% | 4,60% | 4,60% | |
| Rekenrente Reserve Vastgoed | 1,00% | | | | |
| Aanbestedingsvoordelen civiele kosten | 15,00% | 10,00% | 5,00% | 0,00% | 0,00% |

De komende 4 jaar wordt geen opbrengstenstijging gehanteerd. Daarnaast is de rente voor de komende 4 jaar naar beneden bijgesteld met 0,4 %. De parameter kostenstijging is gelijk gebleven.

Net zoals bij het programma en bij de grondprijzen wordt er onderscheid gemaakt

tussen de eerste vier jaar en de periode na 2015. Dat is van toepassing bij de variabelen opbrengstenontwikkeling, rekenrente grondexploitaties en de aanbestedingsvoordelen.

3. Programma's

De bestaande programma's zijn ook dit jaar weer tegen het licht gehouden. Er is een zo adequaat mogelijke verwachting gemaakt van de gevolgen van de economische omstandigheden voor de vastgoedprogramma's wonen, bedrijven, kantoren en voorzieningen.

Om de financiële resultaten van de verschillende grondexploitaties zo correct mogelijk te kunnen presenteren is het noodzakelijk dat de programma's reëel zijn.

De programma's zijn afgestemd op:

- Markttechnisch haalbare afzet van bouwterreinen in relatie tot de economische crisis en de mogelijke gevolgen hiervan voor de programma's.
- Procedurele mogelijkheden (bestemmingsplanprocedure, ontheffingen e.d.).
- Fysieke mogelijkheden om tijdig de planvorming afgerond te kunnen hebben.

Binnen de MPV 2012 wordt programmatisch rekening gehouden met aanpassing van de programma's voor de eerstkomende 4 jaar. Reden daarvoor is dat redelijk goed ingeschat kan worden wat de programma's op korte termijn zijn, maar door de onzekere situatie is langer prognosticeren momenteel onrealistisch. De eerste helft van 2012 wordt gebruikt om de lange termijn te kunnen vertalen in programma's.

In onderstaande tabel vindt u een totaaloverzicht van alle programma's voor de komende 4 jaar.

| Programma | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Totaal | Gem. per jaar |
|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Woningbouw | 595 won. | 654 won. | 653 won. | 600 won. | 2.502 won. | 626 won. |
| Voorzieningen | 23.672 m ² | 4.028 m ² | 12.920 m ² | 44.660 m ² | 85.280 m ² | 21.320 m ² |
| Kantoren | - m ² | 6.500 m ² | 6.500 m ² | 6.500 m ² | 19.500 m ² | 4.875 m ² |
| Bedrijven | 100.431 m ² | 110.802 m ² | 102.589 m ² | 83.343 m ² | 397.165 m ² | 99.291 m ² |

4. Bestemmingsreserve Nniegg-gronden

Sinds de introductie van het instrument bestemmingsreserve binnen de MPV wordt is de hoogte van deze reserve ieder jaar opnieuw bepaald aan de hand van de jaarlijkse exploitatiekosten. Deze exploitatiekosten worden bepaald aan de hand van de stand van de grondvoorraad op 1 januari 2012 en gekapitaliseerd. Bij de kapitalisatie wordt een factor 4 als uitgangspunt gehanteerd om de exploitatielasten voor de aankomende 4 jaar te kunnen afdekken.

5. Waardering Nniegg-gronden

Grond vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Deze waarde moet jaarlijks opnieuw vastgesteld worden en wordt bepaald aan de hand van de marktwaarde. De waarde van de te verpachten gronden zijn bepaald door taxatie uit het verleden van de betreffende gronden.

Voor het jaar 2012 wordt de waarde van de te verpachten grond (korter dan 6 jaar) gehandhaafd op € 3,00 per m². De waarde van de te verpachten grond (langer dan 6 jaar) blijft gehandhaafd op € 1,50 per m². Voor het complex Dijklanden blijft de waarde € 3,00 per m² en op grond van contractuele verplichtingen zijn de gronden in Vechtpoort gewaardeerd op € 2,00 per m².

Strategisch stedelijk bezit (voornamelijk onbebouwde grond) wordt gewaardeerd op basis van geschatte verkoopopbrengst. Strategisch bezit bebouwd wordt gewaardeerd op basis van de bekende OZB waarde. De raad heeft binnen het besluit van de Nota Grondvoorraadbeleid 2011-2014 besloten dat vanaf 2010 per object of per regel een voorziening¹ moet worden genomen indien de waarde in het economisch verkeer lager is dan de boekwaarde.

B. Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen

De raad heeft in februari 2012 het beslisdokument “Geactualiseerde kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011-2014” aangenomen. Dit betekent dat we de risico's binnen de vastgoedontwikkelingen op een andere wijze gaan berekenen. De risicosystematiek van de Ruimtelijke Projecten sluit aan op de systematiek zoals het concern deze hanteert voor de gemeentebrede financiën.

Uitgangspunt daarmee is dat elk project projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert voor de aankomende vier jaar. Deze risico's worden onderverdeelt naar grote, gemiddelde en kleine risico's. De gemiddelde en kleine risico's moeten opgevangen en beheerst worden binnen de exploitatieresultaten van de projecten. Voor de grote risico's wordt een aparte weerstandsreserve gevormd. Deze weerstandsreserve is een buffer om risico's die zich voor kunnen doen op te vangen.

Naast de projectgebonden risico's zal de weerstandsreserve ook een risicobedrag bevatten voor economisch risico's. In de kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011-2014 is aangegeven dat elk jaar binnen de Nota van Uitgangspunten wordt aangegeven hoe dit economisch risico wordt berekend.

Voor 2012 wordt op MPV niveau een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij gekozen wordt voor de volgende variabelen.

| Economisch risico | van | tot | gemiddeld | kans |
|------------------------|--|--------|-----------|------|
| Programma / Afzet | eerste paar jaar helft van de geplande afzet | | | 75% |
| Rente (risico concern) | 0 | 0 | 0 | |
| Kostenstijging | 0,25% | 0,35% | 0,30% | 25% |
| Opbrengstenstijging | -0,25% | -0,75% | -0,50% | 25% |

¹ Een voorziening is het apart zetten van gelden om eventuele verwachte verliezen die nu al worden voorzien te kunnen dekken

C. Tussentijdse winstname

Naast de genoemde onderwerpen in de vorige 2 paragrafen is er nog een onderwerp welke van belang is voor het opstellen van de Meerjaren Prognose Vastgoed. Dat zijn de richtlijnen die opgesteld zijn voor het nemen van tussentijdse winst. De raad heeft op 13 februari 2012 een besluit genomen om tussentijdse winst te nemen op (hoofd) complexniveau.

Kernpunten methodiek:

1. Als er tussentijdse winst genomen wordt op (hoofd) complexniveau wordt er winst genomen vanuit het financiële resultaat van het totale complex, dus inclusief de deelcomplexen. Het gaat hier dan om een winst- en verliessaldering.
2. Er wordt winst genomen als er sprake is van een negatieve boekwaarde (x), waarop de nog te maken kosten (y) en het bedrag aan risico's (z) in mindering zijn gebracht. Als de uitkomst van de som van $(x-y-z)$ op contante waarde groter is dan € 250.000, dan kan de winst ter grootte van de som $(x-y-z)$ genomen worden.
3. Wanneer voor een (hoofd) complex een verlies wordt verwacht, wordt tot het bedrag van de contante waarde van dit verlies een voorziening getroffen.

Colofon

Afdeling: Vastgoed
Opdrachtgever: A.N Jager (waarnemend afdelingshoofd)
Opdrachtnemer: P.M Faasse

www.zwolle.nl