Gemeente Albrandswaard

## BESLUIT

| | | |
|---|---|---|
| **Onderwerp:**<br>Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2019 (MPO 2019) | **Gemeenteraad:**<br>3 juni 2019 | **Zaaknummer:**<br>53883 |
| | | |

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders op 26 maart 2019;

## BESLUIT:

1. Geheimhouding op het MPO 2019 projectenboek, zoals opgelegd door het college conform artikel 25 gemeentewet en artikel 10, tweede lid, wet openbaarheid van bestuur, te bekrachtigen. De gemeente schaadt haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denkt u aan onderhandelingsposities en aanbestedingstrajecten.

2. Het MPO 2019 Hoofdrapportage en het MPO 2019 Projectenboek vast te stellen.

3. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten een afdracht te doen ten gunste van de verliesvoorziening ad € 258.000.

4. Het tekort op de Reserve Ontwikkelingsprojecten ad € 80.000 ten laste te brengen van de algemene middelen.

5. In te stemmen met de herziene grondexploitaties zoals opgenomen in het MPO 2019.

6. Het college mandaat te geven om uitgaven te doen binnen de budgetten van de grondexploitaties.

# MPO 2019

*HOOFDRAPPORTAGE*

Gemeente Albrandswaard

# MPO 2019

## *HOOFDRAPPORTAGE*

| | |
|---|---|
| Datum: | 8-3-2019 |
| Versie: | [Status] |
| Programma: | Ruimte |
| Verantwoordelijke Regisseur: | Michel Koorn |

**Samenvatting en Conclusie**

**In dit Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten is de financiële stand van zaken van de gemeente Albrandswaard gepresenteerd. Dit overzicht bevat een terugblik op het jaar 2018 en een financiële toelichting op de lopende ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in onze gemeente. Daarnaast is aangegeven wat we in 2019 mogen verwachten.**

Hoe hebben we het gedaan in 2018?

In het project Spui fase 1 zijn alle 21 woningen in aanbouw. Voor fase 2 is de onderhandeling over de hoogte van de erfpachtpachtcanon afgerond. Op basis daarvan zal in 2019 de grondverwerving worden opgepakt.

De verkoop van de bedrijfskavels in Portland en Overhoeken III loopt voor op de planning. Vrijwel alle kavels zijn verkocht. Enkele opties worden in 2019 omgezet in verkopen. In 2018 is in beide projecten tussentijds winst genomen, namelijk in Portland voor € 68.000 en in Overhoeken III voor € 409.000.

Voor project Binnenland is de ontwikkelaar er niet in geslaagd om een deugdelijke planvisie te ontwikkelen. De samenwerking is beëindigd. Met de provincie is een bestuursovereenkomst gesloten en wordt thans gekeken naar een gewenste ruimtelijke invulling.

Bij project Polder Albrandswaard is één kavel verkocht. De interesse voor de overige kavels is thans gering.

Bij project Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat (COP Emmastraat) zijn de afspraken met de ontwikkelaar in een concept realisatieovereenkomst opgenomen. Er loopt nog een bestemmingsplanprocedure. De verwachting is, dat in 2019 de bouwactiviteiten kunnen starten.

Financiële ontwikkeling BIE
Tegenover verbeteringen in de resultaten voor de projecten Portland en Overhoeken III staan negatieve ontwikkelingen bij de projecten Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Spui, Polder Albrandswaard en Binnenland.

Op totaalniveau is voor de winstgevende projecten formeel een daling van het resultaat zichtbaar van € 197.000, maar vanwege de tussentijdse winstneming van € 477.000 is in werkelijkheid sprake van een verbetering met € 280.000. Voor de verliesgevende projecten is sprake van een daling van het resultaat met € 424.000.

Per saldo daalt het financieel resultaat per 1 januari 2019 met € 621.000 netto contant, maar rekening houdend met de winstneming van € 477.000 is de werkelijke daling € 144.000.

Samenwerking Essendael
De grondexploitatie Essendael is eind 2018 geactualiseerd. Er wordt nu een positief resultaat verwacht van ruim € 6,4 mln. In de vorige exploitatieopzet was sprake van een positief resultaat van ruim € 4,2 mln. De helft van de winst, nu dus geraamd op € 3,2 mln, komt ten goede aan de gemeente Albrandswaard.

Reserves
De totale Reserve Ontwikkelingsprojecten loopt terug van € 1.268.000 naar € 1.095.000, waarbij een bijdrage vanuit de Algemene Reserve plaatsvindt van € 85.000. Met de bijdrage vanuit de Algemene Reserve komt het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten op de minimaal vereiste stand van € 186.000.

Opgerichte reserves vanuit de Nota Kostenverhaal
De bijdragen die worden gedaan aan de fondsen die voort komen uit het doorlopen van het marktinitiatieven proces worden via de TURAP/BURAP en de jaarrekening verantwoord. De bijdragen aan de fondsen vinden plaats middels stortingen aan de opgerichte reserves en zijn terug te vinden in de jaarrekening 2018. In het MPO worden de reserves en vulling van de fondsen niet meer verantwoord.

Marktbeweging

We zien dat de stijgende lijn in de woningmarkt doorzette in 2018. De effecten hiervan zien we ook terug in de bouwsector; de aanbestedingen stijgen uit boven de ramingen als gevolg van de toenemende vraag naar mensen en materieel.

Wat verwachten we voor 2019?
In 2019 wordt op de volgende doelen van de lopende bouwgrondexploitaties ingezet;
Spui: deal met de erfpachter inzake verwerving grond fase 2; voltooiing bouw fase 1.
Overhoeken III: alle kavels verkocht.
Binnenland: op basis van de ondertekende bestuursovereenkomst wordt gekomen tot een realistische planvisie en worden afspraken gemaakt over de financiële verhoudingen tussen provincie en gemeente.
Polder Albrandswaard: interesse in de kavels stimuleren, zodanig dat dit leidt tot verkopen. De tuin- en agrarische gronden worden verkocht.
COP Emmastraat: starten met de bouwactiviteiten.
Portland: alle kavels verkocht.

**Inhoudsopgave**


Onderwerp: ..... 1
Gemeenteraad: ..... 1
Zaaknummer: ..... 1
Samenvatting en Conclusie ..... 3
Inleiding ..... 6
Aanleiding en doelstellingen MPO ..... 7
MPO in relatie tot de P&C-cyclus ..... 8
Leeswijzer: twee delen ..... 8
Afbakening ruimtelijke projecten ..... 9
Resultaten Bouwgronden in Exploitatie (BIE) ..... 9
Actualisatie en de wet- en regelgeving ..... 9
Nieuwe regelgeving grondexploitaties ..... 9
Resultaten ..... 11
Verschillen door autonome ontwikkeling ..... 11
Verschillen door actualisatie van ramingen ..... 12
Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2018 ..... 13
Consequenties voor de verliesvoorzieningen ..... 13
Meerjarenperspectief winstprognoses ..... 14
Boekwaarden ..... 14
Resultaat Essendael ..... 15
Resultaten op projectniveau ..... 15
Risico's ..... 16
Inleiding ..... 16
Risico's BIE en samenwerkingsverband Essendael ..... 16
Risico's BIE ..... 16
Risico's samenwerkingsverband Essendael ..... 18
Reserves ..... 19

Reserve ontwikkelingsprojecten .....19
Mutaties Vrije Reserve per 31 december 2018.....20
Berekening benodigde vrije deel Reserve Ontwikkelingsprojecten .....20
Woningbouwprogramma .....21
Bijlage 1: Marktontwikkelingen en overheidsbeleid .....23
Bijlage 2: Begrippen en afkortingen.....30
Bijlage 3: Plaats MPO in P&C-cyclus .....31
Bijlage 4: Methode risicomanagement .....31
Bijlage 5: Samenvatting spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten .....32
Onderwerp:.....34
College van burgemeester en wethouders.....34
Zaaknummer .....34
Portefeuillehouder .....34
Openbaar.....34
E-mailadres opsteller:.....34
Inleiding .....34
Beoogd effect .....35
Argumenten.....35
Overleg gevoerd met .....36
Kanttekeningen.....36
Uitvoering/vervolgstappen .....36
Financiële informatie .....37
Communicatie/participatie na besluitvorming .....37

**Inleiding**

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2019 van de gemeente Albrandswaard. Deze rapportage is de toelichting op de (jaarlijkse actualisatie van de) ontwikkelingsprojecten. Dat houdt in dat alle kosten, opbrengsten en planningen kritisch worden beoordeeld en bijgesteld naar de meest actuele inzichten.

Door het MPO en de tussentijdse voortgangsrapportage (MPO$^{t)}$ is er inzicht in de projecten, is de stand van zaken bekend en wordt er geïnformeerd of zelfs gewaarschuwd over de voortgang van de projecten. Op basis van deze gegevens kan tijdig ingegrepen worden om kaders bij te stellen, zowel binnen de projecten als project overstijgend.

Het MPO 2019 geeft de financiële stand van zaken weer per 1 januari 2019. Enerzijds is er teruggekeken op wat afgelopen jaar is gerealiseerd in de verschillende ontwikkelingsprojecten, anderzijds zal vooruitgekeken worden naar de verwachte resultaten en daarbij horende verschillen met het MPO 2018. Dit houdt in dat grondexploitaties geactualiseerd zijn op basis van de meest recente gegevens en reële uitgangspunten. Waar het MPO$^{t}$ 2018 meer inging op de voortgang (planning) van de projecten in vergelijking tot het MPO 2018 is het MPO 2019 een actualisatie van het MPO 2018 waarbij niet alleen de factor ‘tijd’ maar voornamelijk ‘geld’ nadrukkelijk aan bod komt. Ook dit jaar zal een MPO$^{t}$ 2019 de voortgang van de projecten halverwege het jaar rapporteren.

Het MPO bestaat uit twee documenten: een openbare hoofdrapportage en een projectenboek (geheim). De hoofdrapportage gaat voornamelijk in op de cijfers en vormt het verlengstuk van de jaarrekening 2018. Het projectenboek vormt de verdere onderbouwing van de hoofdrapportage met inhoudelijke en financiële gegevens per project.

De marktinitiatieven en gemeentelijke initiatieven worden vanwege gewijzigde BBV regels niet meer in het MPO verantwoord. Ze zijn wel als bijlage in het projectenboek opgenomen. De verantwoording van de initiatieven verloopt via de TURAP/BURAP.

## Aanleiding en doelstellingen MPO

Grondexploitaties bieden inzicht in de financiële verwachting voor de gemeente van de betreffende plannen. Bij vaststelling van een plan en bijbehorende grondexploitatie stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen de uitvoering van het project door het college dient plaats te vinden. De actualisatie van alle ontwikkelingsprojecten vindt minimaal éénmaal per jaar plaats. Voor de grondexploitaties is dit voorgeschreven in de accountantsregels (BBV). Het is niet “slechts” een jaarlijkse verplichting. Het creëert actueel inzicht in de resultaten en risico’s in projecten voor de gemeente.

Het MPO is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond. De doelen van dit document zijn:

- Het MPO levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd en geüniformeerd weergegeven.
- Het MPO geeft inzicht in de risico’s binnen de projecten en voor alle projecten bij elkaar en de gevolgen van deze resultaten voor de reserve positie.
- Het MPO zorgt voor efficiëntie in besluitvorming, doordat op één moment alle exploitaties worden geactualiseerd en vastgesteld.
- Het MPO is een sturingsinstrument. Op basis van de optelling van de projecten (programmatisch en financieel) kunnen keuzes worden gemaakt over prioriteiten om beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden.
- Het MPO verschaft inzicht in de huidige woningprognose i.r.t. de vastgestelde woningbouwplanning.
- Besluitvorming door de gemeenteraad middels het beschikbaar stellen van budgetten voor de grondexploitaties.

De vastgestelde plannen en woningbouwprogramma’s vormen de uitgangspunten van de grondexploitaties. Het zijn de spreekwoordelijke “knoppen” waaraan gedraaid kan worden. Het MPO gaat in op zowel de financiële als de programmatische stand van zaken en het risico – ontwikkeling van de bestaande grondexploitaties binnen de gemeente.
De actualisatie is een financiële weergave van eerder genomen besluiten waarbij de actualiteit van de voortgang en onderliggende aannamen van kosten, opbrengsten en parameters verwerkt zijn.

De aanleiding voor het actualiseren van het MPO is de jaarrekening 2018. In het paragraaf grondbeleid wordt een nader toelichting gegeven op de stand van zaken voor de som van alle grondexploitaties. Niet alleen de stand van zaken per project is van belang, maar ook de integrale afweging tussen projecten in relatie tot de te treffen verliesvoorzieningen en het weerstandsvermogen van de gemeente Albrandswaard.

Het is van groot belang voldoende inzicht en grip te hebben en te houden op, de verschillende geldstromen binnen de grondexploitaties. Ook nu de markt weer aantrekt.

**Winstneming**
Per 1 januari 2017 zijn de BBV regels inzake winstnemingen uit Bouwgrond in Exploitatie (BIE) aangepast. Dit betekent dat bij grondexploitaties die een positief saldo op einddatum hebben nagegaan moet worden of er winstnemingen moeten plaatsvinden. Hiervoor is er een berekeningsmethodiek opgesteld waarbij de voortgang van de kosten en opbrengsten tegen nog te

maken kosten en opbrengsten worden afgezet. Op basis hiervan wordt de hoogte van de winstneming vastgesteld. De gemeente is overigens verplicht het berekende bedrag in desbetreffende grondexploitatie administratief te verwerken. Hiervan kan wel worden afgeweken mits het goed gemotiveerd wordt.

Voor alle positieve BIE's is nagegaan of er sprake is van een winstneming. Uit de berekeningen blijkt dat uit de projecten Portland en Overhoeken III een winstneming dient te geschieden. De winstneming uit Portland is (afgerond) € 68.000 en uit Overhoeken III (afgerond) € 409.000. De totale winstneming van (afgerond) € 477.000 komt ten gunste van het resultaat van de jaarrekening 2018.

**Vennootschapsbelasting**
Per 1 januari 2016 is de wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen in werking getreden. Voor het jaar 2016 is de aangifte ingediend. De gemeente Albrandswaard hoeft over het belastingjaar 2016 geen vennootschapsbelasting af te dragen. De aangifte over het belastingjaar 2017 wordt voor 1 mei 2019 ingediend.

## MPO in relatie tot de P&C-cyclus

In de planning en control cyclus wordt voorafgaand aan elk jaar een begroting opgesteld. Gedurende het jaar wordt deze begroting actueel gehouden door middel van de bestuursrapportages (TURAP/BURAP). Na het jaar vindt de verantwoording over dit jaar plaats in de jaarrekening.

Voor de grondexploitaties geldt dat deze aan het begin van elk jaar worden geactualiseerd voor de jaarrekening. Dit houdt voornamelijk in dat de boekwaarden (gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten) van het jaar ervoor worden verwerkt, planningen worden aangepast en nieuwe inzichten worden meegenomen.

## Leeswijzer: twee delen

### *1. Hoofdrapportage*

Deze inleiding schetst de context en het doel van de actualisatie. De relatie met het gemeentelijk beleid, accountantsregels en de marktomstandigheden wordt hierin uiteengezet.

De hoofdstukken 2 en 3 geven de resultaten van de Bouwgronden in Exploitatie en de Samenwerkingsverbanden weer. De totalen van de nieuwe risico's zijn verwerkt in hoofdstuk 4 en de consequenties van de nieuwe resultaten en de risico's op de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve ziet u in hoofdstuk 5. Tot slot is in hoofdstuk 6 het woningbouwprogramma bijgewerkt en weggezet ten opzichte van de regioafspraken.

In de bijlagen treft u de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt, uitleg over de ontwikkeling en keuze van parameters, Begrippen en afkortingen, uitleg over de plaats van het MPO in de Planning en control cyclus, de methode van risicomanagement en een samenvatting van de nota kostenverhaal.

### *2. Projectenboek*

Alle grondexploitaties, samenwerkingsverbanden, gemeentelijke initiatieven en marktinitiatieven worden afzonderlijk toegelicht in het projectenboek met daarin:

- Factsheet, waaruit de belangrijkste gegevens zijn te herleiden;
- Projectomschrijving met verwijzing naar de vastgestelde projectkaders (bijvoorbeeld het bestemmingsplan);
- Toelichting op de resultaten en de verschillen;
- De belangrijkste risico's en beheersmaatregelen;
- Mijlpalen en planning.

## Afbakening ruimtelijke projecten

Net als het voorgaande MPO zijn de projecten voor zover mogelijk verdeeld naar de in de BBV aangegeven benamingen voor de financiële verantwoording van projecten. Dezelfde benaming wordt gevolgd in de jaarrekening en de begroting. De projecten zijn als volgt verdeeld:

- Bouwgrond in exploitatie (BIE)
- Samenwerkingsverbanden

**Resultaten Bouwgronden in Exploitatie (BIE)**
**In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de nieuwe regelgeving vanuit het BBV, geprognosticeerde resultaten, verloop boekwaarden en de consequenties voor de te nemen voorzieningen voor alle BIE. Vervolgens wordt ingegaan op de verklaring van de grote verschillen. Voor een complete verklaring van de verschillen wordt per project verwezen naar het projectenboek.**

## Actualisatie en de wet- en regelgeving

De actualisatie is gehouden aan spelregels. De belangrijkste regels zijn de volgende:

- De berekeningen sluiten altijd aan bij de vastgestelde projectdocumenten zoals een nota van uitgangspunten, verkavelingsplan, bestemmingsplan, etc.;
- Indien de berekeningen zijn gebaseerd op nieuwe niet vastgestelde gegevens dient dit expliciet vermeld te zijn.

## Nieuwe regelgeving grondexploitaties

Met betrekking tot grondexploitaties wordt met ingang van 1 januari 2017 nieuwe spelregels gehanteerd. Het betreft:

- Winstnemingen: per 1 januari 2017 moeten bij projecten die op een batig saldo sluiten berekend worden of er bij deze projecten winstnemingen moeten plaatsvinden. Om dit te bepalen moet er een berekeningsmethodiek worden opgevolgd. Indien uit het resultaat blijkt dat er een winst genomen moet worden dan moet dat administratief worden verwerkt. Hiervan kan afgeweken worden mits het goed gemotiveerd wordt. De Commissie BBV heeft in een notitie de methodiek en uitwerking uitvoerig besproken.

<u>Wijziging verslaggevingsregels in het BBV met ingang van 1 januari 2016</u>
Net als het MPO 2018 wordt dit jaar het MPO volgens de nieuwe richtlijnen van de commissie BBV gerapporteerd. De commissie heeft toen de afbakening, definiëring en verslagregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor was een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties die direct verband hield met de kredietcrisis. Er zijn bij diverse gemeenten  forse afboekingen op grondposities gedaan. De wijzigingen waarmee we in 2018 hadden en nu gemeengoed is wordt hieronder kort samengevat weergegeven:.

- Definiëring van bouwgronden in exploitatie (BIE).
  Vanuit het belang van eenduidigheid is het begrip bouwgrond in exploitatie (BIE) scherper gedefinieerd: gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.
  De volgende projecten kwalificeren we als BIE: Binnenland, Polder Albrandswaard, Overhoeken III, Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Portland en Spui.

- Looptijd maximaal 10 jaar
  Een toenemende looptijd van grondexploitaties betekent een toenemende onzekerheid ten aanzien van de haalbaarheid van geraamde opbrengsten en toenemende risico op kostenoverschrijdingen. Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een BIE maximaal 10 jaar bedragen. Dit 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden bezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivering is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivering moet

tevens zijn voorzien van risico – beperkende beheersmaatregelen die de gemeenten heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken.

*Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties*
De grondexploitaties van de gemeente Albrandswaard hebben geen doorlooptijd van 10 jaar derhalve is het niet aan de orde.

- Rente moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen
  De toegestane toe te rekenen rente aan BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen.

  *Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties*
  De toe te rekenen rente aan grondexploitaties is berekend op 1,83%. De verlaagde rente-toerekening aan grondexploitaties leidt tot een voordeliger resultaat. Voor de huidige herziening heeft deze aanpassing weinig effect aangezien het oude rentepercentage 1,93% was.

- Kostentoerekening aan BIE volgens kostensoortlijst Bro
  Alleen aan gronden die te kwalificeren zijn als BIE kunnen kosten worden toegerekend. Voor de toerekening van kosten moet worden aangesloten op de kostensoortlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

  *Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties*
  Kostentoerekening volgens de kostensoortlijst Bro betekent een limitering van toegestane kosten. De gemeentelijke grondexploitaties zijn hierop getoetst en sluiten aan op de kostensoortenlijst. Deze maatregel heeft dus geen invloed op de gemeentelijke grondexploitaties.

- Afschaffing van de categorie "Niet in exploitatie genomen gronden" (NIEGG)
  Onder het oude BBV bestond de categorie 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG). Deze gronden zijn meestal op basis van strategische overwegingen aangekocht. De ervaring van de afgelopen jaren heeft echter geleerd dat deze gronden soms in een te vroeg dus onzeker stadium als NIEGG worden beschouwd. Het risico zit voornamelijk in de ruimere waarderingsmogelijkheden van NIEGG ten opzichte van reguliere gronden. Afgelopen jaren heeft dit landelijk geleid tot afboekingen op de waarde van gronden. Daarom is de categorie NIEGG onder het nieuwe BBV afgeschaft. Alle NIEGG zijn afgesloten of overgeheveld naar de materiele vaste activa. De monitoring van deze initiatieven verloopt niet meer via het MPO. De voortgang van deze initiatieven wordt verloopt via de TURAP/BURAP.

<u>Invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen</u>
Per 1 januari 2016 is de wet op de Vennootschapsbelasting van toepassing op de overheids-ondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt alleen als onderneming aangemerkt indien er structureel winst wordt gemaakt. Bij de beoordeling of sprake is van winst worden alleen de BIE's in aanmerking genomen. Op grond van de fiscale berekeningen moet nagegaan worden of in de jaren 2014 -2016 verlies wordt geleden. Is er over deze periode verlies geleden dan is er geen sprake van een onderneming voor de vennootschapsbelasting in 2016.

Op basis van een doorlichting van de gemeentelijke grondexploitaties is gebleken, dat de gemeente een winstoogmerk nastreeft en fiscaal als onderneming dient te worden beschouwd. Er is voor iedere grondexploitatie een beginbalans opgesteld ten behoeve van het bepalen van de vennootschapsbelasting. De beginbalans is gebaseerd op het MPO 2016 waarbij 1 januari 2016 geldt als startdatum. Deze verandert niet. Met de jaarlijkse wijzigingen van het MPO wordt jaarlijks het effect onderzocht op de geprognosticeerde last aan vennootschapsbelasting.

Over 2016 is aangifte gedaan voor de vennootschapsbelasting. Er was over 2016 geen sprake van het betalen van vennootschapsbelasting. Mocht er in komende jaren sprake zijn van af te dragen

vennootschapsbelasting, dan zal deze belasting worden opgenomen in de belastingaangifte van het concern en worden verwerkt in de begroting.

## Resultaten

Op deze pagina staan de financiële resultaten van de Bouwgronden In Exploitatie (grondexploitaties). In de eerste tabel staan de resultaten op eindwaarde (EW) en in de tweede tabel op netto contante waarde (NCW). Een uitleg van deze begrippen is te lezen in Bijlage 2: Begrippen en afkortingen.

*Tabel 1: Resultaten BIE op eindwaarde*

**Grondexploitaties (afgerond)**

| Project | MPO 2019 Eindwaarde | | per | MPO 2018 Eindwaarde | | per | Verschil Eindwaarde | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A | | | B | | | C = A - B | |
| **Verliesgevend** | | | | | | | | |
| Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat | -865.000 | N | 2020 | -873.000 | N | 2020 | 8.000 | V |
| Spui | -2.035.000 | N | 2021 | -1.792.000 | N | 2020 | -243.000 | N |
| Polder Albrandswaard | -71.000 | N | 2021 | 126.000 | V | 2020 | -197.000 | N |
| *Subtotaal* | -2.971.000 | N | | -2.665.000 | N | | -432.000 | N |
| **Winstgevend** | | | | | | | | |
| Binnenland | - | V | 2022 | 25.000 | V | 2020 | -25.000 | N |
| Portland | 61.000 | V | 2020 | -50.000 | N | 2020 | 111.000 | V |
| Overhoeken III | 97.000 | V | 2020 | 387.000 | V | 2019 | -290.000 | N |
| *Subtotaal* | 158.000 | V | | 362.000 | V | | -204.000 | N |
| **TOTAAL** | **-2.813.000** | N | | **-2.303.000** | N | | **-636.000** | N |

*Tabel 2: Resultaten BIE op NCW waarde*

**Grondexploitaties (afgerond)**

| Project | MPO 2019 op NCW per 1-1-2019 | | MPO 2018 op NCW per 1-1-2018 | | Verschil NCW | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A | | B | | C = A - B | |
| **Verliesgevend** | | | | | | |
| Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastr | -832.000 | N | -822.000 | N | -10.000 | N |
| Spui | -1.918.000 | N | -1.689.000 | N | -229.000 | N |
| Polder Albrandswaard | -67.000 | N | 119.000 | V | -186.000 | N |
| *Subtotaal* | -2.816.000 | N | -2.393.000 | N | -424.000 | N |
| **Winstgevend** | | | | | | |
| Binnenland | - | V | 24.000 | V | -24.000 | N |
| Portland | 59.000 | V | -47.000 | N | 106.000 | V |
| Overhoeken III | 93.000 | V | 372.000 | V | -279.000 | N |
| *Subtotaal* | 151.000 | V | 349.000 | V | -197.000 | N |
| **TOTAAL** | **-2.665.000** | **N** | **-2.044.000** | **N** | **-621.000** | N |

Het totale financiële resultaat van de grondexploitaties daalt ten opzichte van vorig jaar met circa € 621.000 (per 1 januari 2019 op NCW).

Wijzigingen in grondexploitaties zijn te verdelen in twee categorieën:

- autonome ontwikkelingen (markt, wet- en regelgeving);
- actualisatie van ramingen (resultaten aanbesteding, nieuwe inzichten, etc.).

## Verschillen door autonome ontwikkeling

Vernieuwing regelgeving Besluit Begroting Verantwoording (BBV)

In 2017 is de regelgeving op het gebied van winstneming gewijzigd. Voor de gemeente Albrandswaard zijn de positieve grondexploitaties doorgerekend met deze regels. In 2017 is geen winst genomen. In 2018 is winst genomen in Portland voor een bedrag van € 68.000 en in Overhoeken III

voor € 409.000. Het totaalbedrag van ruim € 477.000 komt ten gunste van het resultaat van de jaarrekening 2018. Deze winstnemingen leiden tot een hogere boekwaarde in de betreffende projecten, omdat de winstnemingen worden geboekt als kostenpost. Ook wordt het nog te realiseren resultaat in de grondexploitatie lager door de winstneming.

Projecten met een verbeterd resultaat als gevolg van gunstige marktontwikkelingen
Het resultaat van Portland en Overhoeken III is verbeterd als gevolg van toenemende interesse vanuit de markt waardoor de uitgifteplanning versnelt. Daarnaast worden de geprognosticeerde opbrengsten ruim gehaald worden en zijn soms hoger. Portland is hierdoor een winstgevend project geworden, waarbij ook nog eens € 68.000 winst uit het project is gehaald. Overhoeken III was al winstgevend. Het berekende resultaat (eindwaarde) is nu weliswaar € 290.000 lager dan in 2018, maar rekening houdend met een winstneming van € 409.000 is het resultaat verbeterd.

Geprognosticeerde resultaten van projecten die kampen met vertraging verslechteren
De projecten Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Spui, Polder Albrandswaard en Binnenland lopen achter op de planning, niet alleen in tijd maar ook qua werkzaamheden die gepland waren voor het afgelopen jaar.

Voor Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat is een realisatieovereenkomst getekend, maar er loopt nog een bestemmingsplanprocedure. Enige vertraging leidt tot hogere plankosten. Bij Spui loopt de kwestie rondom de erfpacht nog, maar er is een reële kans dat deze in 2019 kan worden opgelost. De plan- en advieskosten zijn wel opgelopen. Daarnaast is er sprake van extra kosten als gevolg van hogere bouwkosten in fase 1.
In Polder Albrandswaard is sprake van stagerende belangstelling voor de bouwkavels. Het project zal hierdoor langer gaan duren, met als gevolg hogere plankosten.
In het project Binnenland is afscheid genomen van de ontwikkelaar. Er is een bestuursovereenkomst gesloten met de provincie. Er wordt een nieuwe planvisie ontwikkeld. Daarbij is het uitgangspunt dat de grondexploitatie voor Albrandswaard minimaal sluitend dient te zijn.

## Verschillen door actualisatie van ramingen

De ramingen van alle BIE's zijn geactualiseerd op basis van de huidige inzichten.

**Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat**
Er is een realisatieovereenkomst getekend. Er loopt nog een bestemmingsplanprocedure. Enige vertraging heeft geleid tot toegenomen plankosten. De huidige grondexploitatie laat een eindresultaat zien van € 832.000 negatief, netto contant per 1 januari 2019. Dit is € 10.000 lager dan het geprognosticeerde resultaat van vorig jaar.

**Spui**
Voor Spui komt de bijstelling voort uit hogere plankosten in verband met de verwerving van de gronden voor fase 2. Daarnaast is er bij de woningbouw van fase 1 sprake van hogere bouwkosten, waarvoor de gemeente ook risico loopt. De huidige grondexploitatie gaat uit van een verslechtering naar € 1.918.000 negatief, netto contant per 1 januari 2019. Ten opzichte van het MPO 2018 is het een verslechtering van € 229.000 netto contant.

**Polder Albrandswaard**
Voor de Polder Albrandswaard is sprake van een verslechtering van het geprognosticeerde resultaat met € 186.000 van € 119.000 positief naar € 67.000 negatief, netto contant per 1 januari 2019. Dit wordt veroorzaakt door een aanpassing in de grondexploitatie, waarbij de grondverkopen over meerdere jaren worden verdeeld. De looptijd wordt hierdoor langer. Ook de plankosten nemen daardoor toe, alsmede de rentekosten. Achtergrond van deze aanpassing is de tegenvallende belangstelling voor de bouwkavels.

**Binnenland**
In 2018 is afscheid genomen van de ontwikkelaar. De door de ontwikkelaar ingediende planvisie voldeed niet aan de eisen die de gemeente en de provincie aan de ruimtelijke kwaliteit stelt. Er is met de provincie een bestuursovereenkomst gesloten. Doel hiervan is, om te komen tot een gezamenlijke planvisie. In de bestuursovereenkomst is ook afgesproken, dat de grondexploitatie voor de gemeente minimaal sluitend dient te zijn. Een positief resultaat lijkt echter ook niet meer haalbaar. Het eindresultaat is nu gesteld op nihil. Dit betekent een verslechtering met € 24.000 ten opzichte van 2018.

**Portland**
Bij het vaststellen van de grondexploitatie in 2018 sloot het reslutaat op € 47.000 negatief (netto contant per 1 januari 2018). Als gevolg van gunstige verkopen is het resultaat nu € 59.000 positief (netto contant per 1 januari 2019). Bovendien is in 2018 tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 68.000.

**Overhoeken III**
De grondexploitatie Overhoeken III heeft een positief resultaat van € 93.000 positief (netto contant per 1 januari 2019. Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2018 was dit resultaat € 372.000. Dit is een verslechtering met € 279.000. Rekening houdend met een tussentijdse winstneming in 2018 van € 409.000 is er echter sprake van een verbetering van het resultaat met € 130.000. Dit komt voornamelijk door de hogere uitgifteprijzen.

# Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2018

## Consequenties voor de verliesvoorzieningen

Het effect van de BIE projecten op de te nemen verliesvoorzieningen is per saldo € 258.000 nadelig (zie tabel 4).

*Tabel 3: Wijzigingen voor te treffen verlies voorzieningen op jaarrekeningresultaat 2018*

**Grondexploitaties verliesvoorziening**

| Project | MPO 2019 Jaarrekening 2018 per 1-1-2019 | MPO 2018 Jaarrekening 2017 per 1-1-2018 | Verschil |
|---|---|---|---|
| | A | B | C = A - B |
| | | | |
| Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat | -832.000 N | -822.000 N | -9.000 N |
| Spui | -1.918.000 N | -1.689.000 N | -229.000 N |
| Portland | - N | -47.000 N | 47.000 V |
| Polder Albrandswaard | -67.000 N | - N | -67.000 N |
| **TOTAAL** | **-2.816.000 N** | **-2.558.000 N** | **-258.000 N** |

Op basis van de financiële resultaten wordt bepaald hoe hoog het bedrag voor verlies voorzieningen dient te zijn voor de jaarrekening van 2018 en de jaren daarna. De huidige voorziening is gebaseerd op de stand per 1 januari 2019. Als de grondexploitatie niet verandert, dient de voorziening minimaal opgehoogd te worden met rente (discontovoet van 2%) om deze op niveau te krijgen per 1 januari 2019.

**Wijzigingen in getroffen voorzieningen**

Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat
Het project Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat komt qua geprognosticeerd resultaat nagenoeg overeen met vorig jaar. Door vertragingen en daarmee samenhangend hogere plankosten is de voorziening met € 9.000 verhoogd.

Spui
De woningbouw in fase 1 is gestart. De huidige grondexploitatie gaat uit van een verslechtering naar € 1.918.000 negatief, contante waarde per 1 januari 2019. Naast extra kosten die verband houden met de verwerving van de grond voor fase 2, zijn er ook extra kosten die voor rekening van de gemeente komen in verband met hogere bouwkosten in fase 1. De verliesvoorziening niet daarom worden verhoogd met € 229.000.

Portland
Portland is van een verliesproject gewijzigd in een winstproject. De verliesvoorziening kan daardoor vervallen.

Polder Albrandswaard
Als gevolg van tegenvallende verkopen van de bouwkavels is de looptijd van het project verlengd. Dit leidt tot extra plankosten. Ook zullen extra inspanningen worden gedaan om tot verkoop van de kavels te komen. Er wordt hierdoor nu een verlies verwacht van € 67.000.

## Meerjarenperspectief winstprognoses

Positieve resultaten kunnen pas ingeboekt worden zodra deze gerealiseerd zijn. Na afsluiting van een winstgevende grondexploitatie komt deze winst ten bate van de Reserve Ontwikkelingsprojecten. Onderstaande tabel geeft inzicht in de datum van afsluiting van het project en de bijbehorende winst die ten bate komt van de Reserve Ontwikkelingsprojecten:

*Tabel 4: Meerjarenprognose winstnemingen bij afsluiten grondexploitatie MPO 2019*

**Grondexploitaties winstprognose**

| Project | MPO 2019 | | | MPO 2018 | | | Verschil | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Jaarrekening 2018 per 01 - 01 - 2019 | | Per | Jaarrekening 2017 per 01 - 01 - 2018 | | | | |
| | A | | | B | | | C=B-A | |
| Portland | 61.000 | V | 2020 | -50.000 | N | 2020 | 111.000 | V |
| Overhoeken III | 97.000 | V | 2020 | 387.000 | V | 2019 | -290.000 | N |
| **TOTAAL** | **158.000** | **V** | | **337.000** | **V** | | **-179.000** | **N** |

De winstprognose op eindwaarde van deze winstgevende projecten neemt af met € 179.000. Dit wordt vooral veroorzaakt door een winstneming van ruim € 477.000 in de projecten Portland en Overhoeken III. In feite is dus per saldo sprake van een verbetering van de winst met € 298.000.

## Boekwaarden

De historische kosten en opbrengsten worden uitgedrukt in de ‘boekwaarde’ van het project. De boekwaarde is het saldo van gerealiseerde kosten, opbrengsten en rentekosten. Op de balans in de jaarrekening wordt de boekwaarde op de balans verantwoord bij het “onderhanden werk”. De boekwaarde moet goedgemaakt worden via de opbrengsten uit de grondexploitatie.

In onderstaande tabel staat de stand van de boekwaarde per project zoals opgenomen in de jaarrekeningen 2017 en 2018 per 31 december van het betreffende jaar.

*Tabel 5: Boekwaardeverloop per grondexploitatie per 31-12-2018*

**Grondexploitaties Boekwaarde**

| Project | MPO 2019 Jaarrekening 2018 Boekwaarde per 31-12-2018 | | MPO 2018 Mutatie in 2018 | | MPO 2018 Jaarrekening 2017 Boekwaarde per 31-12-2017 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A = C - B | | B | | C | |
| **Verliesgevend** | | | | | | |
| Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat | -2.324.000 | N | 79.000 | N | -2.245.000 | N |
| Spui | -1.296.000 | N | -1.705.000 | V | -3.001.000 | N |
| Polder Albrandswaard | -2.480.000 | N | -355.000 | V | -2.835.000 | N |
| *Subtotaal* | -6.101.000 | N | -1.981.000 | V | -8.081.000 | N |
| **Winstgevend** | | | | | | |
| Binnenland | -2.980.000 | N | 77.000 | N | -2.903.000 | N |
| Portland | -776.000 | N | -1.180.000 | V | -1.957.000 | N |
| Overhoeken III | -2.370.000 | N | 37.000 | N | -2.333.000 | N |
| *Subtotaal* | -6.126.000 | N | -1.066.000 | V | -7.193.000 | N |
| **TOTAAL** | **-12.227.000** | **N** | **-3.047.000** | V | **-15.274.000** | **N** |

**Resultaat Essendael**

## Resultaten op projectniveau

Albrandswaard participeert in het samenwerkingsverband Essendael. Hieronder is de financiële stand van zaken van dit project weergegeven.

*Tabel 6: Totaalresultaat samenwerkingsverband Essendael op eindwaarde*

**Totaal resultaat op eindwaarde (afgerond)**

| Project | MPO 2019 Eindwaarde | per | MPO 2018 Eindwaarde | per | Verschil Eindwaarde |
|---|---|---|---|---|---|
| | A | | B | | C=B-A |
| **Winstgevend** | | | | | |
| Essendael | 6.431.000 V | 2022 | 4.255.000 V | 2021 | 2.176.000 V |

Doordat de gemeente voor 50% participeert in dit project heeft de gemeente recht op 50% van de genoemde winst. Hierbij geldt, dat in de resultaten geen rekening is gehouden met gemeentelijke verplichtingen, zoals aankoop van gronden. In het projectenboek zijn deze afspraken na te lezen. De risico's van afspraken zijn opgenomen in het risicoprofiel.

*Tabel 7: Resultaat samenwerkingsverband Essendael (gemeentelijke aandeel in het resultaat)*

**Totaal resultaat op eindwaarde (gemeentelijke deel)**

| Project | MPO 2019 Eindwaarde | per | MPO 2018 Eindwaarde | per | Verschil Eindwaarde |
|---|---|---|---|---|---|
| | A | | B | | C=A-B |
| **Winstgevend** | | | | | |
| Essendael | 3.216.000 V | 2022 | 2.127.000 V | 2021 | 1.088.000 V |

**Essendael**

Voor Essendael is eind 2018 een geactualiseerde grondexploitatie vastgesteld. Het resultaat is verbeterd van ruim € 4,2 mln. naar ruim € 6,4 mln. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere opbrengsten bij de woningbouwprojecten. Het project is wel met een jaar verlengd.

**Risico's**

# Inleiding

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op de risico's die zich bij de projecten voordoen en op welke wijze deze afgedekt dienen te worden. In het MPO 2019 worden alleen de risico's van de BIE en het samenwerkingsverband Essendael benoemd.

In eerste instantie wordt ingegaan op de risico's per categorie. Vervolgens wordt ingegaan op het effect van de risico's op het weerstandsvermogen, of welk deel van de Reserve Ontwikkelings-projecten beschikbaar dient te zijn om de risico's op te kunnen vangen.

Voor de methode van risicomanagement die wordt toegepast binnen de gemeente Albrandswaard verwijzen wij naar Bijlage 4: Methode risicomanagement.

# Risico's BIE en samenwerkingsverband Essendael

## Risico's BIE

Voor ieder risico in de grondexploitatie zijn de (indicatieve) financiële gevolgen geraamd. Risico's kunnen zowel tegenvallers als meevallers zijn. Om een goed beeld te krijgen van de kansen en tegenvallers worden beide inzichtelijk gemaakt (en wordt daarop gestuurd).

Niet ieder risico doet zich voor. Bij ieder risico is een inschatting gemaakt van de kans op optreden, zo ontstaat het gewogen risico. De optelling van alle risico's leidt tot het risicoprofiel van een project.

Onderstaande tabel gaat in op het totale risicoprofiel per project. Dit is een gesaldeerd risicoprofiel (optelling positieve en negatieve risico's). Voor een uitsplitsing van het risicoprofiel per project verwijzen wij naar het projectenboek.

Voor de BIE-projecten is het totaal gewogen risicoprofiel € 783.000 en als volgt verdeeld:

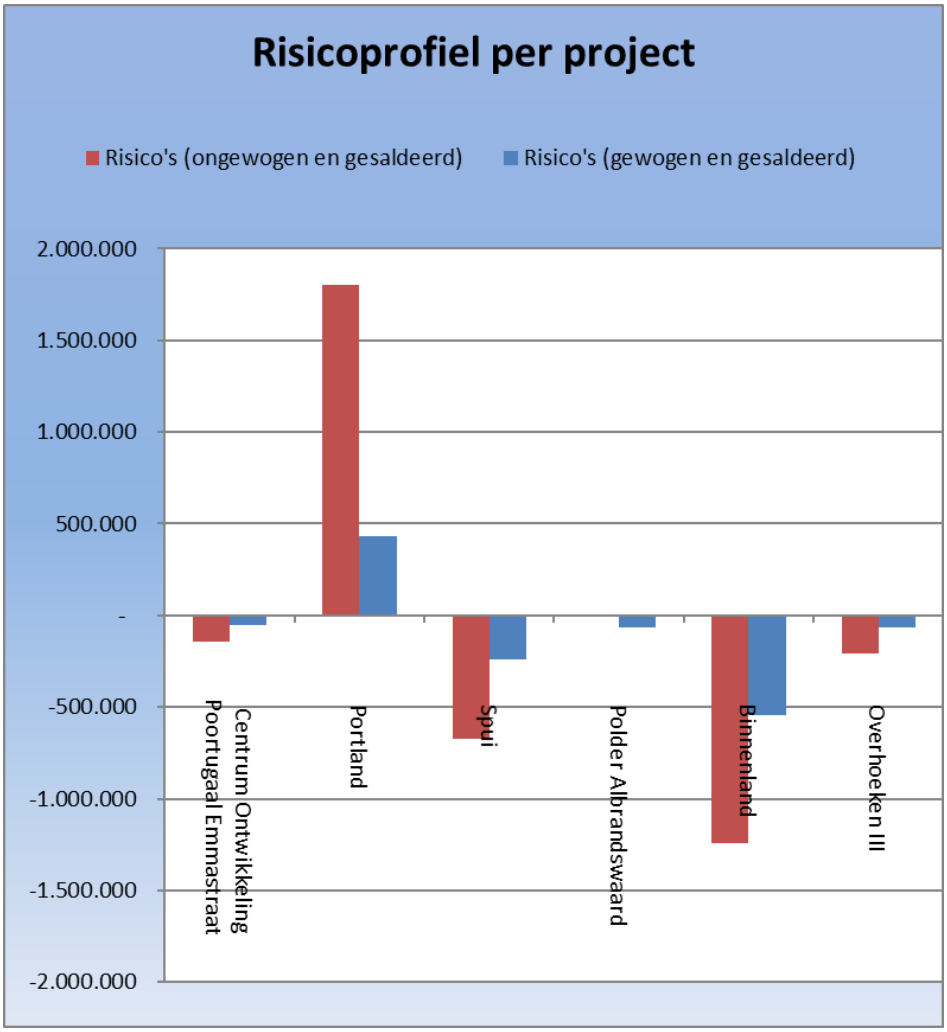
- Voor de verliesgevende projecten € 606.000
- Voor de winstgevende projecten € 177.000

Het risicoprofiel is ten opzichte van het voorgaande MPO met € 313.000 gedaald. Dit wordt veroorzaakt door een afname van de risico's in de projecten Polder Albrandswaard en Portland. De risico's in de overige projecten zijn gelijk gebleven. In het projectenboek wordt hier nader op ingegaan.

*Tabel 8: Risicoprofiel van de BIE projecten*

| | MPO 2019 | MPO 2018 | MPO 2019 | MPO 2018 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Project** | **Risico's (ongewogen en gesaldeerd)** | **Risico's (ongewogen en gesaldeerd)** | **Risico's (gewogen en gesaldeerd)** | **Risico's (gewogen en gesaldeerd)** | **Verschil** | **Op te vangen in grondexploitatie** | **Niet op te vangen in grondexploitatie** |
| | | | **A** | **B** | **C=A-B** | **D** | **E=D-B** |
| **Verliesgevend** | | | | | | | |
| Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat | -144.000 | -144.000 | -54.000 | -54.000 | - | - | -54.000 |
| Spui | -675.000 | -675.000 | -240.000 | -240.000 | - | - | -240.000 |
| Polder Albrandswaard | -7.000 | -1.009.000 | -69.000 | -312.000 | 243.000 | - | -69.000 |
| *Subtotaal* | *-826.000* | *-1.828.000* | *-363.000* | *-606.000* | *243.000* | - | *-363.000* |
| **Winstgevend** | | | | | | | |
| Binnenland | -1.245.000 | -1.245.000 | -546.000 | -546.000 | - | - | -546.000 |
| Portland | 1.804.000 | 864.000 | 502.000 | 432.000 | 70.000 | 59.000 | - |
| Overhoeken III | -205.000 | -205.000 | -63.000 | -63.000 | - | 93.000 | - |
| *Subtotaal* | *354.000* | *-586.000* | *-107.000* | *-177.000* | *70.000* | *152.000* | *-546.000* |
| **TOTAAL** | **-472.000** | **-2.414.000** | **-470.000** | **-783.000** | **313.000** | **152.000** | **-909.000** |

*Figuur 1: Risicoprofiel per project MPO 2018*




*Figuur 2: Risicoprofiel op te vangen door Reserve Ontwikkelingsprojecten MPO 2018 vs. MPO 2019*

Niet alle risico's vertalen zich in directe tegenvallers waarvoor extra verliesvoorzieningen noodzakelijk zijn. Bij winstgevende grondexploitaties gaan risico's in eerste instantie ten laste van de geprognosticeerde winst. Het risicoprofiel dat per saldo niet opgevangen kan worden vanuit het geprognosticeerde resultaat uit de grondexploitatie dient afgedekt te worden door de Reserve Ontwikkelingsprojecten bedraagt € 909.000. Dit betekent een verlaging van € 100.000 ten opzichte van het voorgaande risicoprofiel van € 1.009.000 dat door de Reserve Ontwikkelingsprojecten afgedekt dient te worden.

De belangrijkste aandachtspunten in de verschillende grondexploitaties zijn:

Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat
- Vertraging planologische procedure.

Spui
- Bouwkosten fase 1; verwerving fase 2.

Polder Albrandswaard
- Afzetbaarheid programma.

Binnenland
- Afzetbaarheid en programma: onzekerheid inzake programmatische invulling van het gebied en daarmee de te realiseren opbrengst.

Overhoeken III
- Geen noemenswaardige risico's.

Portland
- Positief risico omtrent afrekening bijdrage gemeente Albrandswaard ten behoeve van de aanleg van de Verlengde Zuiderparkweg.

Voor een toelichting op de risico's per project verwijzen wij naar het projectenboek.

## Risico's samenwerkingsverband Essendael

Het risicoprofiel voor Essendael is gebaseerd op de in 2018 geactualiseerde grondexploitatie.

*Tabel 9: Risicoprofiel samenwerkingsverband Essendael*

**Risicoprofiel Essendael (afgerond)**

| | MPO 2019 | MPO 2018 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Project** | **Risico's (gewogen en gesaldeerd)** | **Risico's (gewogen en gesaldeerd)** | **Verschil** | **Op te vangen in grondexploitatie** | **Niet op te vangen in grondexploitatie** |
| | **A** | **B** | **C=B-A** | | |
| Essendael | -485.000 | -485.000 | - | 6.431.000 | - |
| **TOTAAL** | **-485.000** | **-485.000** | **-** | **6.431.000** | **-** |

Het gewogen risicoprofiel voor het gemeentelijke aandeel in samenwerkingsverband Essendael bedraagt 50%, derhalve ongeveer € 242.000.

*Tabel 10: Risicoprofiel gemeentelijk aandeel samenwerkingsverband Essendael*

**Risicoprofiel Essendael (aandeel Albrandswaard)**

| | MPO 2019 | MPO 2018 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Project** | **Risico's (gewogen en gesaldeerd)** | **Risico's (gewogen en gesaldeerd)** | **Verschil** | **Op te vangen in grondexploitatie** | **Niet op te vangen in grondexploitatie** |
| | **A** | **B** | **C=B-A** | | |
| Essendael | -242.000 | -242.000 | - | 3.216.000 | - |
| **TOTAAL** | **-242.000** | **-242.000** | **-** | **3.216.000** | **-** |

Voor Essendael geldt dat de risico's gedekt kunnen worden vanuit het resultaat. Hiermee hebben de risico's geen effect op het weerstandsvermogen van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

**Reserves**

## Reserve ontwikkelingsprojecten

De resultaten van de ontwikkelingsprojecten komen ten goede of ten laste aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten. Wanneer de Reserve Ontwikkelingsprojecten niet toereikend is of te toereikend, dan vindt er een bijdrage of afdracht aan de Algemene Reserve plaats.

De reserve bestond uit de volgende onderdelen:
1. Afdekking risico's bij ontwikkelingsprojecten BIE en samenwerkingsverbanden;
2. "Vrije reserve": dit deel van de reserve is bedoeld om risico's van nieuw op te starten projecten op te kunnen vangen, voorzieningen op te hogen en om grote fluctuaties in de reserve ontwikkelingsprojecten en algemene reserve te voorkomen.

Met het vernieuwde BBV is de risicoafdekking voor de NIEGG (met MPO 2017 al afgewikkeld) en de voorbereidingskredieten door de Reserve Ontwikkelingsprojecten komen te vervallen.

De Reserve Ontwikkelingsprojecten bestaat uit diverse communicerende vaten en is administratief opgedeeld in:
1. Afdekking risico's van de Bouwgronden in Exploitatie (BIE's)
2. Vrije Reserve

*Tabel 11: De communicerende vaten binnen de Reserve Ontwikkelingsprojecten per 1 januari 2019*

| Reserve Ontwikkelingsprojecten | MPO 2018 | MPO 2019 |
|---|---|---|
| Afdekking risico's BIE | 1.009.000 | 909.000 |
| Vrije deel Vrije Reserve | 259.000 | 186.000 |
| **Reserve Ontwikkelingsprojecten** | **1.268.000** | **1.095.000** |

Bovenstaande tabel laat zien dat € 909.000 dient ter afdekking van de risico's en dat € 186.000 daadwerkelijk vrij is voor het ophogen van voorzieningen en/of het opvangen van aanvullende risico's. De Reserve Ontwikkelingsprojecten had een beginstand van € 1.268.000 en daalt naar € 1.095.000 per 31 december 2018.

## Mutaties Vrije Reserve per 31 december 2018

*Tabel 12: Mutaties Vrije Reserve per 31 december 2018*

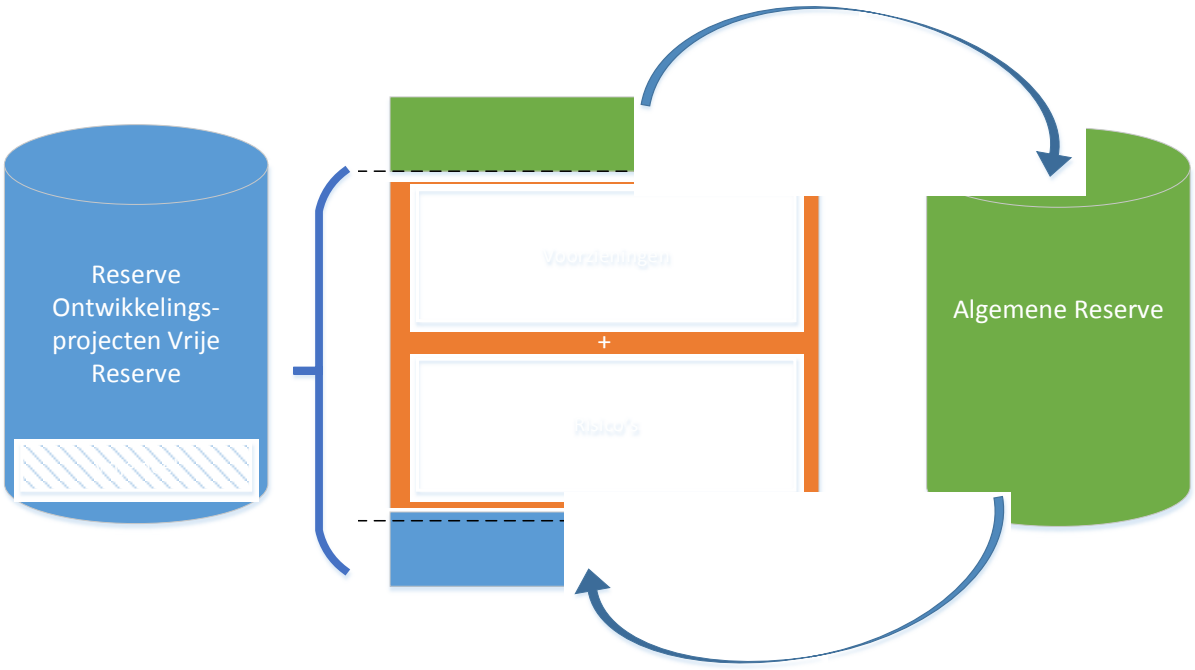
| | |
|---|---|
| **Beginstand Vrije Reserve per 1 januari 2018** | **259.000** |
| Afsluiting winstgevende projecten | - |
| Afsluiting verliesgevende projecten | - |
| Overige mutaties afsluiting projecten MPO 2017 | - |
| Mutatie voorziening | -258.000 |
| Mutatie risico's BIE | 100.000 |
| Terugstorting Algemene Reserve | - |
| Bijdrage Algemene Reserve | 85.000 |
| Storting Reserve Voorbereidingskredieten | - |
| **Beginstand Vrije Reserve per 1 januari 2019** | **186.000** |

Bovenstaande tabel laat zien, dat de Vrije Reserve na mutaties in de voorziening en de risico's op een bedrag van € 101.000 zou uitkomen. Dit is onder de afgesproken minimale hoogte van deze reserve van 5% van totale voorzieningen en af te dekken risico's (zie hierna tabel 14). Daarom moet de reserve worden aangevuld met een bijdrage uit de Algemene Reserve van ter hoogte van € 85.000.

## Berekening benodigde vrije deel Reserve Ontwikkelingsprojecten

Volgens de spelregels moet er 5% - 15% van het totaalbedrag van de voorzieningen en het risico van de grondexploitaties gereserveerd worden als weerstandsvermogen. In onderstaande figuur is dit principe weergegeven.

*Figuur 3: Figuurlijke weergave relatie Algemene Reserve en Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve*




Het bovenstaande principe leidt tot de volgende berekening voor de hoogte van het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

*Tabel 13: Berekening nieuwe vrije deel Reserve Ontwikkelingsprojecten*

| **Reserve Ontwikkelingsprojecten per 1 januari 2019** | **Jaarrekening 2018** |
|---|---|
| Voorzieningen | 2.816.000 |
| Afdekking risico's BIE | 909.000 |
| **Reserve Ontwikkelingsprojecten** | **3.725.000** |

| **Vrije Reserve** | **MPO 2019** |
|---|---|
| Minimale benodigde vrije reserve (5% van 3.725.000) | 186.000 |
| Maximale vrije reserve (15% van 3.725.000) | 559.000 |
| Huidige vrije reserve | 101.000 |
| **Te storten richting Algemene Reserve** | - |
| **Aan te vullen vanuit Algemene Reserve** | **85.000** |
| Nieuwe stand vrije reserve | 186.000 |

**Woningbouwprogramma**
Omdat de stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband is vervallen maar binnen de stadsregio toch zes herkenbare subregio's zijn te onderscheiden op woningmarktgebied zijn nieuwe woningmarktafspraken gemaakt. Op 23 januari 2014 heeft het college besloten om de 'Samenwerkingsafspraken woningmarkt Zuidrand 2014-2020' te ondertekenen. De samenwerkingsafspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en corporaties binnen de subregio's. Dit hoofdstuk gaat in op de afspraken die zijn gemaakt en gaat vervolgens in op de resultaten die behaald zijn en op de prognose voor de korte termijn.

**De samenwerkingsafspraken nader bekeken**
De samenwerkingsafspraken hebben het doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans te creëren. Dit houdt in dat woonmilieus worden toegevoegd waaraan een tekort is en woonmilieus worden onttrokken waar een overschot aan is. Hierbij wordt niet alleen aandacht besteed aan nieuw te bouwen voorraad maar ook aan de bestaande voorraad. De ambities voor de bestaande voorraad dienen vastgelegd te worden in lokale woonvisies.

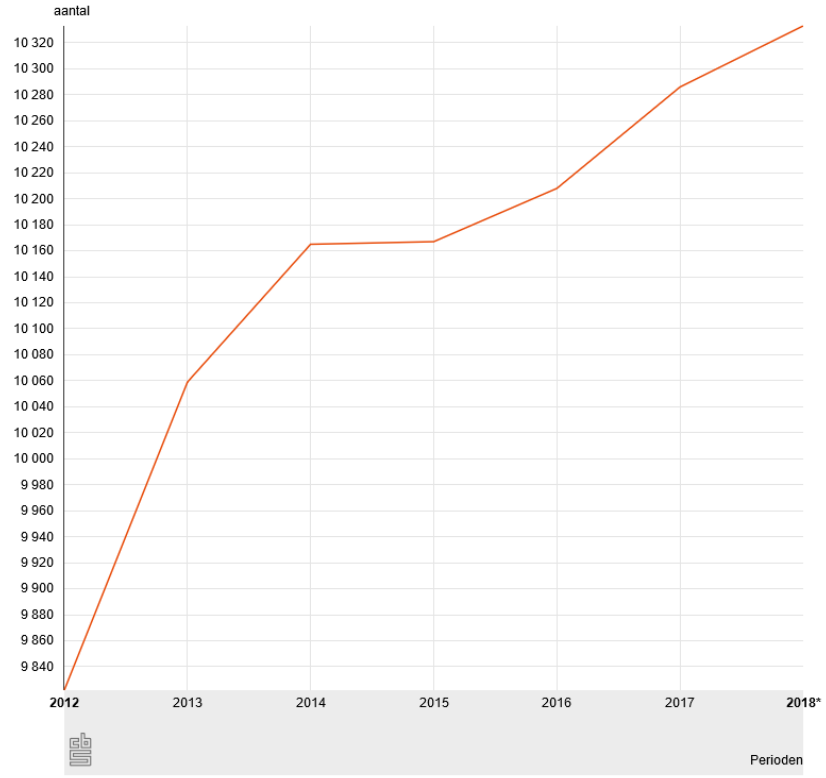
De nieuwbouwplannen dienen voornamelijk gebaseerd te zijn op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente en van daaruit meer gericht op de kwalitatieve opgave dan de kwantitatieve voorraad. Specifiek voor Albrandswaard betekent dit extra aandacht voor de voortgaande vergrijzing en een (bescheiden) toename van het aantal huishoudens onder de 30 jaar (niet per se met kinderen). Daarnaast is afgesproken dat de gemeente en de corporaties zich inspannen om de sociale voorraad minimaal op peil te houden t.o.v. 2010 om hun sociale doelgroep te huisvesten. In Albrandswaard gaat het dan om 2.630 woningen (27%).
Samenvattend heeft dit tot de volgende cijfers geleid:

| | | Typologie | | Huur/Koop | | | Waarvan sociaal | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gemeente** | **Totaal** | **egw** | **mgw** | **huur** | **koop** | **onbekend** | **<699** | **<150.000** |
| Albrandswaard | 177 | 147 | 30 | 116 | 40 | 21 | 50 | - |
| Barendrecht | 1.006 | 510 | 496 | 208 | 534 | 264 | 85 | - |
| Ridderkerk | 364 | 160 | 204 | 102 | 158 | 104 | 102 | - |
| Rotterdam (Zuid) | 4.709 | 2.154 | 2.555 | 982 | 2.266 | 1.461 | 896 | - |
| **Totaal** | **6.256** | **2.971** | **3.285** | **1.408** | **2.998** | **1.850** | **1.133** | **-** |

*Tabel 14: Samenwerkingsafspraken Zuidrand 2013 t/m 2019*

Hierbij is aangegeven dat de status van sommige plannen minder hard is. Hoe verder in de tijd, hoe onzekerder de geplande fasering c.q. ontwikkeling is. In de loop der tijd zullen de aantallen dan ook wijzigen. De belangrijkste indicatoren van de subregionale woningmarkt zullen dan ook gemonitord gaan worden. Zo actualiseren de partijen hun planvoorraad jaarlijks per 1 maart.

**Ontwikkeling woningvoorraad en prognose nieuwbouw**
Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de woningvoorraad van Albrandswaard tot en met 2017 zien.




*Figuur 4: Woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard per 1 januari 2018*

In regionaal verband wordt jaarlijks een Planmonitor opgesteld ten behoeve van de woningbouwprognose in de regio. De planmonitor voor Albrandswaard ziet er per december 2018 als volgt uit :

| JAARTAL OPLEVERING<br>NAAM | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 > | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gemeentelijke exploitaties** | | | | | | | | | | |
| **Poortugaal Centrum - Emmastraat** | | | | 26 | | | | | | 26 |
| **Overhoeken III** | | | 5 | 9 | | | | | | 14 |
| **Hof van Spui** | | | 21 | | 14 | | | | | 35 |
| **Marktinitiatieven of projecten** | | | | | | | | | | |
| **Essendael**** | | | 80 | 35 | 85 | | | | | 200 |
| **Rijsdijk-Achterdijk** | | | | | 70 | | | | | 70 |
| **De Hooghe Heerlijckheid (Rabobank-strip)** | | | 34 | | | | | | | 34 |
| **Palsgraaflocatie (incl Cense)** | | | | | | 50 | | | | 50 |
| **Achterdijk 5-7** | | | | 9 | | | | | | 9 |
| **Stationsstraat 49-59 (APL)** | | | | 44 | | | | | | 44 |
| **Portlandsehoek** | | | 26 | 12 | | | | | | 38 |
| | | 0 | 166 | 135 | 169 | 50 | 0 | 0 | 0 | 520 |
| | 10333 | 10333 | 10499 | 10634 | 10803 | 10853 | 10853 | 10853 | 10853 | |

*Tabel 16: Woningbouwprognose voor de korte termijn*

In de grondexploitaties Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Overhoeken III, Spui en Essendael worden tot en met 2021 nog 275 woningen opgeleverd. Daarnaast worden naar verwachting tussen 2019 en 2022 nog 245 woningen opgeleverd in andere projecten.

**Bijlage 1: Marktontwikkelingen en overheidsbeleid**

**Marktontwikkelingen zijn van grote invloed op het resultaat en de voortgang van grondexploitaties. De verkoopprijzen en het aantal verkopen zijn hierbij de twee belangrijkste onderdelen.**

## Samenvatting trends

Er zijn positieve en negatieve trends die van invloed (kunnen) zijn op de grondprijzen en afzetbaarheid

Positieve trends

- Er is sprake van een gunstige economische groei en een goede woningmarkt. Dit resulteert in een hoge 'koopbereidheid' op die zelfde woningmarkt.
- De aanhoudend lage hypotheekrente stimuleert de woningmarkt.
- De verwachting is dat er tot 2040 circa 1 miljoen nieuwbouwwoningen nodig zijn, als gevolg van de huishoudensverdunning. Er ligt een forse bouwopgave woningbouw in het verschiet, naast de vervangingsopgave woningbouw.

Negatieve trends

- De economische groei neemt af.
- Het consumentenvertrouwen daalt.
- Door de aantrekkende markt zijn er thans lange levertijden op bouwmaterialen ontstaan waardoor projecten vertragen. Ook stijgen de prijzen van bouwmaterialen.

## Gewijzigde parameters voor de BIE

Opbrengsten

Voor 2019 verwachten we stabiele tot licht stijgende grondprijzen. De verkoopwaarden van vastgoed stijgen, maar dit wordt grotendeels teniet gedaan door de stijgende bouwkosten. Het voorstel is om de opbrengstijging ongewijzigd vast te stellen op 0,00%. De opbrengsten van de bedrijfskavels worden tegen de dan geldende marktprijs verkocht.

Kosten

Op basis van ontwikkelingen in de GWW-sector en CAO-afspraken verwachten wij aan de kostenkant een stijging in 2019. Het voorstel is om de kosten in de grondexploitatie te verhogen van 2,0% naar 2,5% in 2019 en volgende jaren.

Rente

Het rentepercentage waarmee gerekend wordt in de grondexploitatie is sinds het vernieuwde BBV gebonden aan regels. Het rentepercentage voor het jaar 2019 wordt berekend op basis van de werkelijke rentekosten vermenigvuldigt met de verhouding van het VV/TV. Dit is gedaald van 1,93% naar 1,83%. Voor de opeenvolgende jaren mag de rente maximaal 0,5% afwijken van dit percentage. Het voorstel is om ook voor de opeenvolgende jaren het rentepercentage van 1,83% aan te houden.

Discontovoet

De discontovoet is door het BBV vastgesteld op 2,0%.

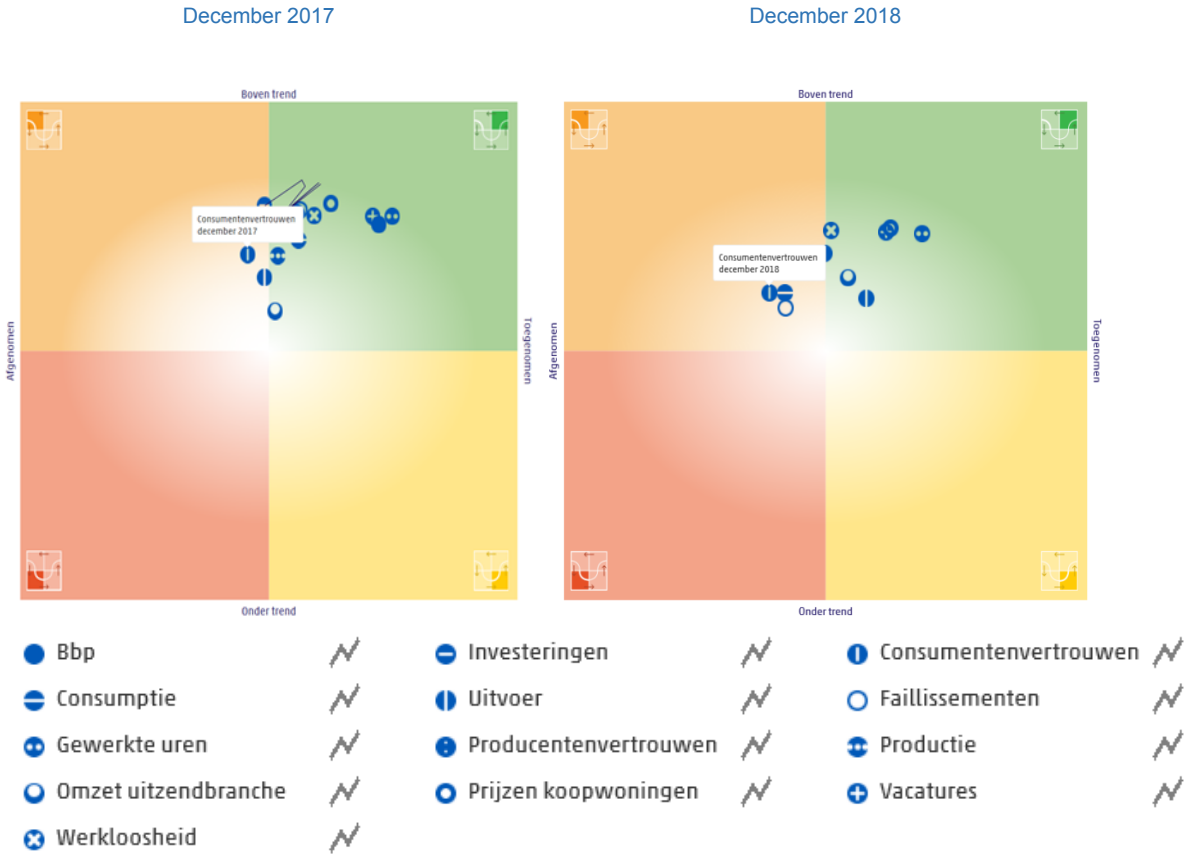
*Tabel 15: Parameters BIE MPO 2019*

| Parameter | Per 1 januari 2018 | Vanaf 1 januari 2019 |
|---|---|---|
| Rentevoet | 1,93% | 1,83% |
| Discontovoet | 2,00% | 2,00% |
| Kostenstijging | 2,00% | 2,50% |
| Opbrengstenstijging | 0% | 0% |

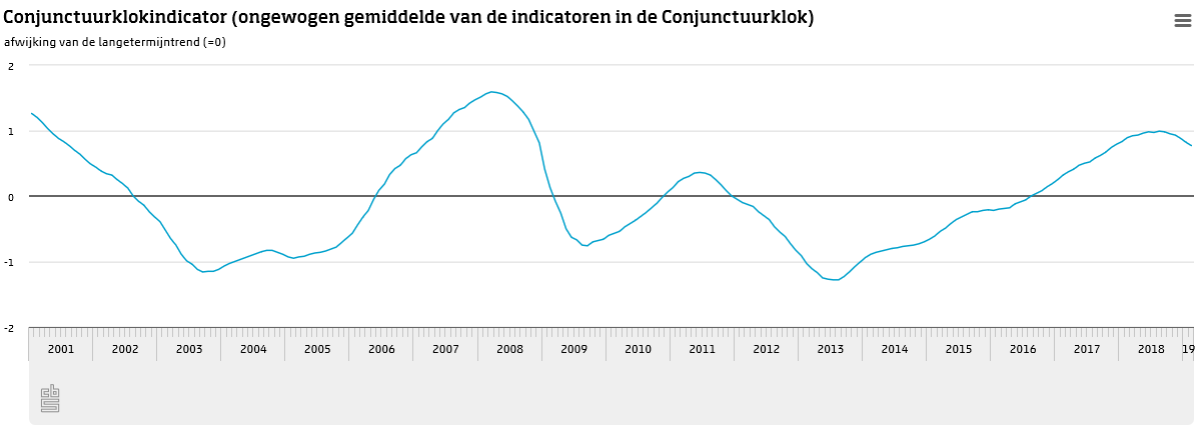
## Algemeen economisch beeld

De in de grondexploitatie gehanteerde parameters voor kosten,- en opbrengstenstijging en rente zijn nauw gerelateerd aan de algemene economische situatie en de woningmarkt in het bijzonder. Daarom is het voor het bepalen van de parameters noodzakelijk, een beeld te geven van de economische situatie in Nederland en de woningmarkt.

Om de stand en het verloop van de Nederlandse economie te laten zien hanteert het CBS de conjunctuurklok. Hiermee is in één oogopslag de ontwikkeling van macro-economische indicatoren te volgen. De onderstaande afbeelding laat de ontwikkeling zien van de economische indicatoren. December 2017 en december 2018 zijn daarbij naast elkaar geplaatst. Alle indicatoren zijn positief, ofschoon december 2018 minder positief is dan december 2018.




Figuur 5: Conjunctuurklokindicator




Figuur 6: Conjunctuurklokindicator

## Landelijke woningmarkt en bouwsector

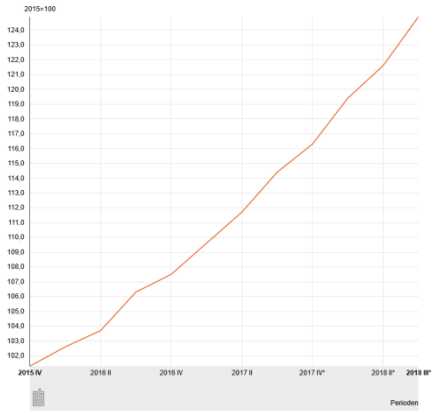
Het conjunctuurbeeld laat zich ook vertalen naar de woningbouwmarkt. De volgende trends kunnen worden onderscheiden:

- het aanbod van woningen blijft achter bij de vraag;
- de woningmarkt is de laatste jaren verschoven van een kopers- naar een verkopersmarkt;
- woningbouwprijzen blijven hard stijgen, ook in 2019.

Een aantal gunstige onderliggende krachten zorgt voor een positieve stemming op de woningmarkt. Dit betreft met name de combinatie van een gunstige koopkrachtontwikkeling en een lage hypotheekrente. De economische groei neemt wel af en het consumentenvertrouwen daalt sinds enige tijd.

Het aantal woningtransacties is in 2018 gedaald. Het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2018 lag in vergelijking met één jaar geleden, gemiddeld 8,1% lager (NVM Q4, 2018). Het aantal te koop staande woningen was in het vierde kwartaal van 2018 met 46.536 woningen 22% lager dan in het vierde kwartaal van 2017. De woningmarkt droogt op. Er is nog wel vraag, maar er zijn geen woningen meer. Bovendien zijn de prijzen van woningen dermate gestegen, dat veel potentiële kopers ze niet meer kunnen betalen. De verkoopprijs van bestaande woningen is sinds 2015 met ruim 25% gestegen (zie figuur 7).

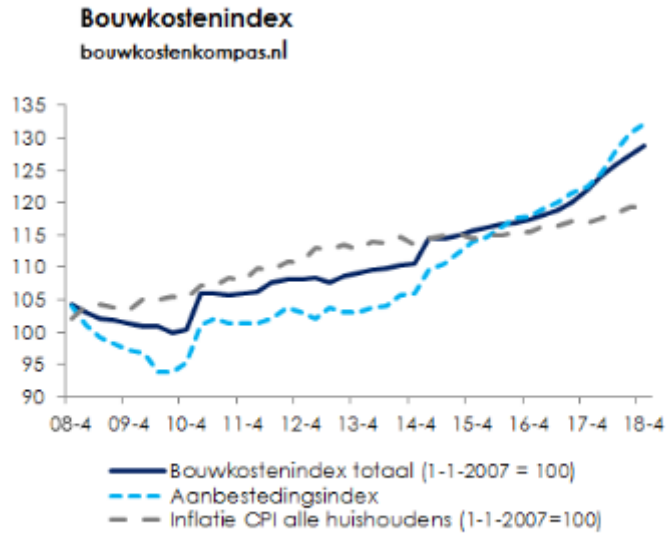
*Figuur 7: Prijsindex bestaande koopwoningen*




Bouwkosten

Het andere element dat naast de VON-prijs bepalend is voor de ontwikkeling van de uitgifteprijs voor woningbouwgrond zijn de stichtingskosten voor woningen. Hiervoor zijn de bouwkosten maatgevend. De ontwikkeling van de bouwkosten kan daarbij worden beschouwd als een afgeleide van de (autonome) ontwikkeling van de directe kosten (lonen, materialen, algemene kosten). Daarnaast zijn de markteffecten bij aanbestedingen, innovaties in bouwontwikkeling en veranderende bouwwetgeving van invloed op de kostenontwikkeling.

*Figuur 4: Bouwkostenindex vs aanbestedingsindex, bron: Bouwkostenkompas.nl*




*Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG*

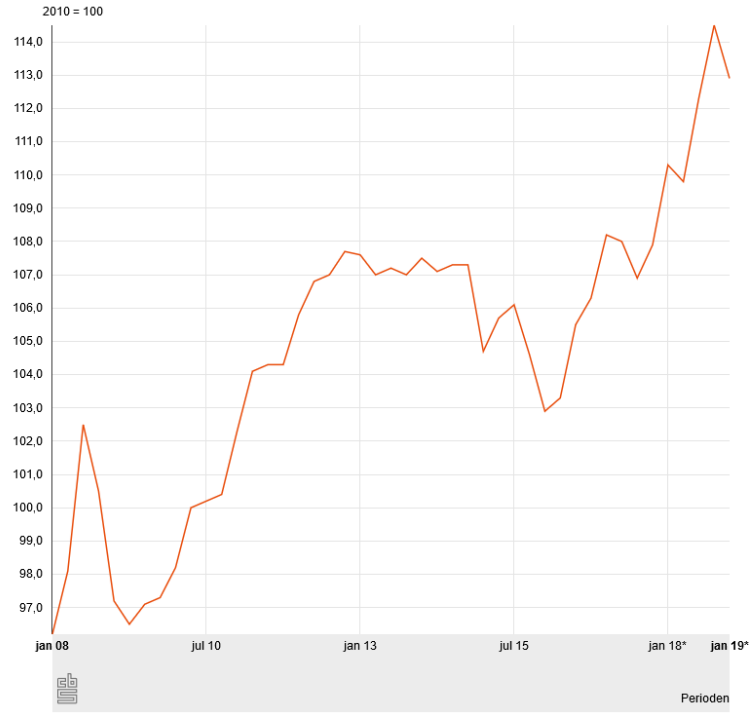
Ook in 2018 is sprake van een stijging van de bouwkosten. Bouwers rekenen steeds meer met opslagen en hogere percentages winst en risico. In één jaar tijd zijn de bouwkosten, inclusief de verrekening van de markteffecten, gestegen met circa 5%. Bouwers geven steeds minder vaak korting, sterker, ze rekenen steeds vaker met hogere opslagen voor onder andere winst en risico.

Voor 2019 wordt een verdere stijging van de bouwkosten verwacht. Daar staat tegenover dat ook de afzetprijzen van woningen naar verwachting blijven stijgen.

GWW-Index

De prijsontwikkeling voor de Grond,- Weg en Waterbouw is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen en loon en materiaalkosten. De prijzen zijn door de goede marktomstandigheden de laatste jaren sterk gestegen. De verwachting is dat de prijzen van GWW in 2019 zullen blijven stijgen met ongeveer 2,5% per jaar.

*Figuur 5: Ontwikkeling GWW index vanaf 2008, bron CBS*

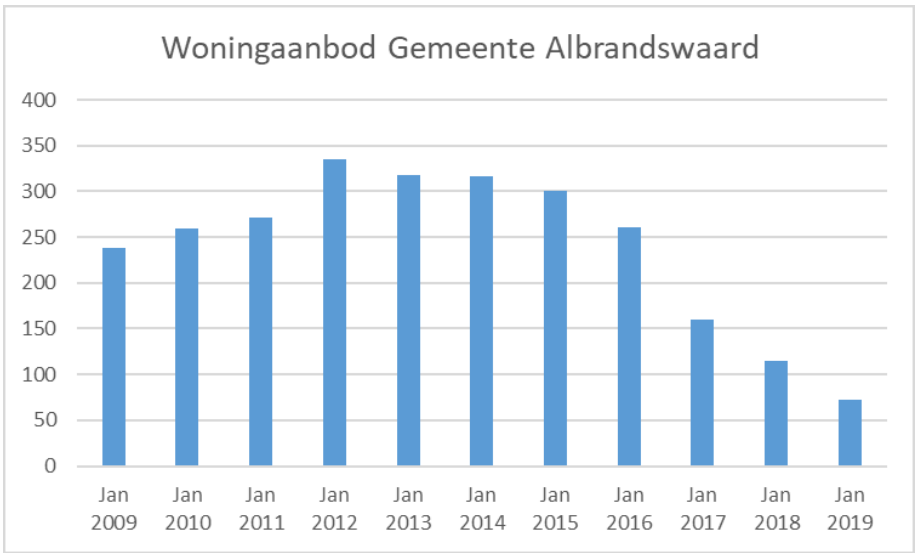



## Regionale woningmarkt en bouwsector

Uit cijfers van de NVM voor de regio Rotterdam blijkt dat ook in deze regio het aantal transacties van verkochte woningen in 2018 is afgenomen. De totale daling bedroeg ruim 11% tussen het vierde kwartaal van 2017 en het vierde kwartaal van 2018. De grootste daling betrof de transacties in vrijstaande woningen (-8,3%) en vooral appartementen (-16,6%).

Het aanbod van te koop staande woningen in Albrandswaard is de laatste jaren sterk afgenomen. In januari 2017 stonden nog 160 woningen te koop. In januari 2018 was dat aantal gedaald naar 115 en in januari 2019 stonden nog maar 72 woningen te koop.

*Figuur 6: Woningaanbod gemeente Albrandswaard, bron: Huizenzoeker.nl*



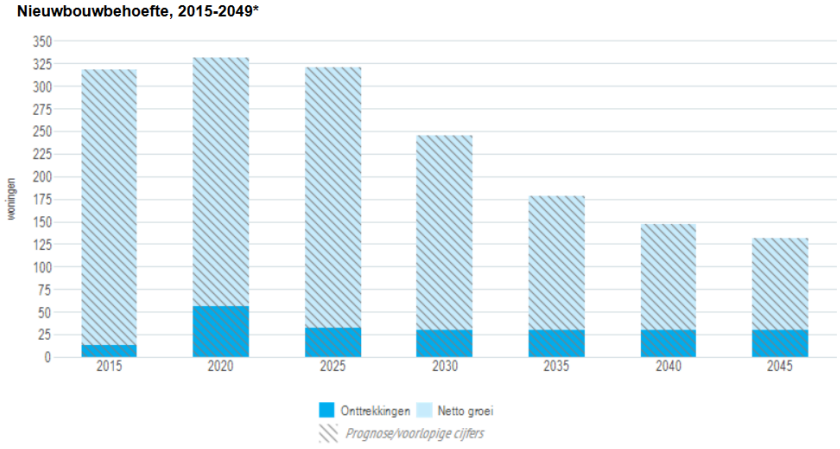
Ten aanzien van de verkoopprijs laat de regio Rotterdam een beeld zien van sterk gestegen prijzen. De transactieprijs steeg gemiddeld 15,9% met ten opzichte van vorig jaar. De stijging zien we vooral in de categorieën appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen.

Prognose op basis van Primos

Al meer dan 30 jaar stelt ABF ieder jaar de Primos-prognose op. De Primos-prognose levert informatie over het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de daarbij behorende woningvoorraad en de woningbehoefte. Bevolking, huishoudens en woningen worden onderscheiden naar relevante kenmerken als leeftijd, etniciteit, soort huishouden, huishoudinkomen en soort woning.

Voor Albrandswaard leidt dit tot het volgende beeld per 1 januari 2016:

*Figuur 7: Nieuwbouwbehoefte o.b.v. Primos prognose*




** De gegevens zijn berekend voor de komende 5 jaar, net als in bovenstaande tabel. Dit houdt bijvoorbeeld in dat het jaar 2015 gelezen moet worden als de periode 2015-2019.*

*Bron: ABF Research - Primos prognose 2016*

*Peildatum: 1 januari*

## Gebruikte parameters

Opbrengstenstijging

De grondprijzen in de huidige grondexploitaties zijn op diverse manieren bepaald:

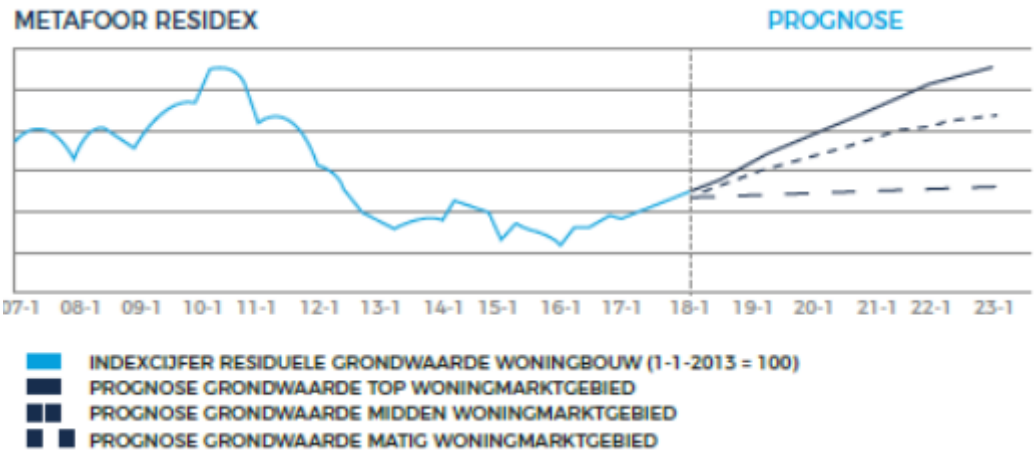
*Tabel 16: Waardebepaling en indexatie in relatie tot categorie*

| Categorie | Waardebepaling | Indexatie |
|---|---|---|
| Woningbouw | Residueel | Niet van toepassing, volgt de markt |
| Commerciële voorzieningen | Vaste prijs o.b.v. vergelijking | CPI |
| Niet commerciële voorzieningen | Vaste prijs o.b.v. vergelijking | Afhankelijk van project |

Bovenstaande tabel laat de algemene werkwijze zien rondom waardebepaling en indexatie. Per project wordt daarnaast gekeken naar de specifieke kenmerken van een project en de wijze van waardebepaling en indexatie. Voor lopende grondexploitaties zijn de met partijen afgesloten overeenkomsten van belang en de eventuele afspraken die daarin zijn gemaakt met betrekking tot indexering. Voor nog te sluiten overeenkomsten dient naast de marktontwikkelingen rekening gehouden te worden met recente overheidsmaatregelen die zijn genomen en de markt kunnen beïnvloeden.

Wanneer de trends en ontwikkelingen worden voortgezet naar 2019 dan wordt uitgegaan van stabiele, licht stijgende grondwaarden in 2019. Enerzijds is er sprake van stijgingen van de woningbouwprijzen, anderzijds is ook sprake van toenemende bouwkosten.

*Figuur 8: Metafoor Residex*




Kostenstijging

De kosten in de grondexploitatie, met name de civieltechnische kosten (GWW), lieten tot 2017 een beeld zien van een stabiele kostenontwikkeling en zelfs een lichte daling van de kosten. De omzetten zijn de laatste jaren echter gestegen in de GWW-sector. Dit heeft ook geleid tot hogere prijzen. Voor 2019 voorzien we een groei van de productie met ruim 2%. Door de flinke groei van de economie in het algemeen en de sterke woningbouwmarkt in het bijzonder zijn de prijzen de laatste jaren gestegen. Dit wordt nog versterkt door personeelstekorten in de bouw.

Op basis van ontwikkelingen in de GWW-sector en CAO-afspraken verwachten wij aan de kostenkant in 2019 een kostenstijging tot 2,5% per jaar voor de komende jaren.

Rente

Zoals al aangekondigd in de MPO 2018 wordt voor het bepalen van de rekenrente in de grond-exploitaties aangesloten bij de regelgeving van de BBV. Dit betekent concreet dat de rentevoet wordt bepaald door werkelijke rentekosten over het vreemd vermogen te vermenigvuldigen met de verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen. Op basis van deze rekensom is de rekenrente in de grondexploitatie bepaald op 1,83%.
De discontovoet om de netto contante waarde te berekenen bedraagt conform regelgeving van de BBV 2%.

**Bijlage 2: Begrippen en afkortingen**

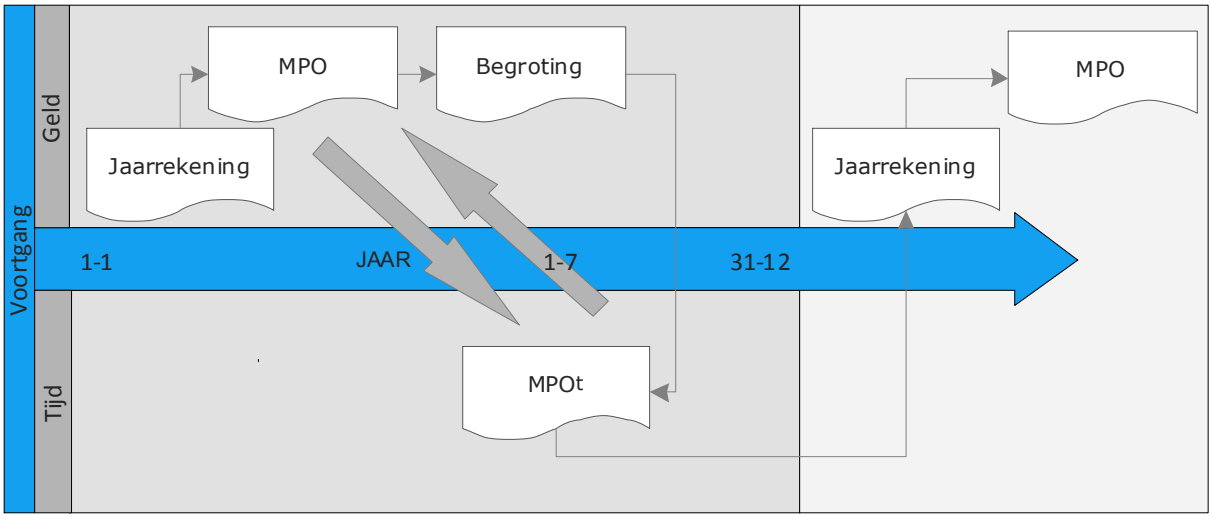
| | |
|---|---|
| BBV | Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten |
| BIE | Bouwgronden In Exploitatie (projecten met een vastgestelde grondexploitatie) |
| NIEGG | Niet In Exploitatie Genomen Gronden zijn gronden met een reëel voornemen om deze in de nabije toekomst te ontwikkelen. |
| Gemeentelijk (GI) | Een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de gemeente initiatiefnemer is. |
| Marktinitiatief (MI) | Een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de markt initiatiefnemer is. |

| | |
|---|---|
| Boekwaarde | Dit is de waarde van het project zoals opgenomen in de administratie. De waarde is historisch tot stand gekomen middels werkelijke kostenboekingen en gerealiseerde opbrengsten. |
| Grondexploitatie | Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen. |
| Eindwaarde | Ander woord voor toekomstige waarde: het saldo van kosten en opbrengsten inclusief rente en inflatie. |
| Netto Contante waarde | De huidige waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode de beschikking hebt. |
| MPO | Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten |
| MPO$^t$ | Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (halfjaarlijkse tussenrapportage) |

**Bijlage 3: Plaats MPO in P&C-cyclus**

Het MPO wordt gelijktijdig met de jaarrekening aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Het MPO dient feitelijk als toelichting op de jaarrekening en volgt de gegevens vanuit de jaarrekening, waardoor de informatie in de jaarrekening kan worden beperkt tot het wettelijk vereiste. Bij de beoordeling van de jaarrekening door de accountant wordt gebruik gemaakt van het MPO.

Waar de jaarrekening inzicht geeft in de resultaten van het afgelopen jaar (peildatum 31 december van het afgelopen jaar), kijkt het MPO vooruit en geeft inzicht in het meerjarige perspectief van de ontwikkelingsprojecten (peildatum 1 januari van het lopende jaar). Het MPO geeft inzicht in de meest actuele (financiële) stand van zaken, de voorziene ontwikkelingen en de risico's die zich per ontwikkelingsproject kunnen voordoen. Op basis daarvan kan bepaald worden, welke reserves en voorzieningen nodig zijn om de gecumuleerde kosten en risico's van alle ontwikkelingsprojecten te dekken. Dit zogenaamde 'meerjarig overzicht reserves en voorzieningen' wordt eveneens bepaald per 1 januari van het lopende jaar. Voor dit MPO is dat 2018.




*Figuur 9: Relatie P&C-cyclus en MPO's*

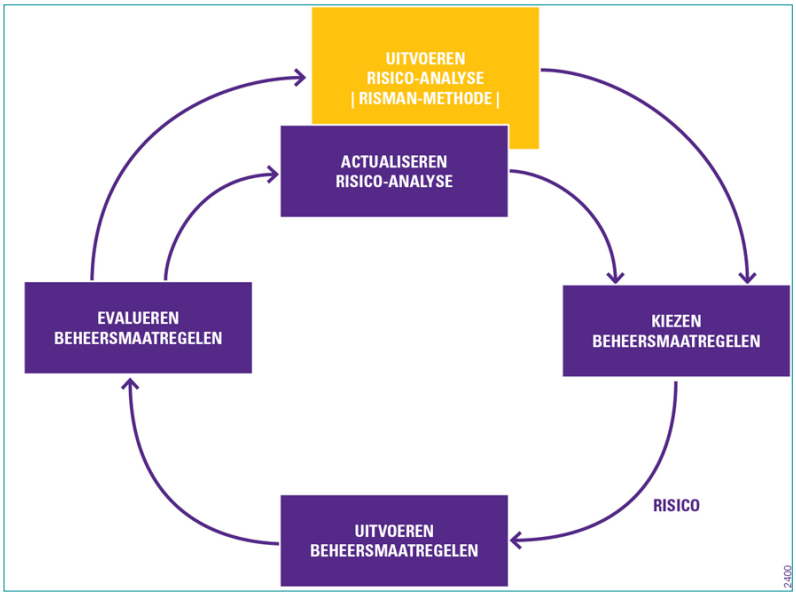
Naast de jaarlijkse vaststelling van het MPO wordt er voor de raadsbehandeling van de programmabegroting ook een tussentijdse MPO-rapportage opgesteld en ter informatie voorgelegd aan de Raad. Deze tussentijdse rapportage geeft voornamelijk inzicht in de voortgang van de projecten.

**Bijlage 4: Methode risicomanagement**

De risicoanalyse in Albrandswaard wordt op een gestructureerde manier aangepakt. De achterliggende filosofie is door het vroegtijdig signaleren van risico's er effectiever kan worden

ingespeeld op deze risico's. De ongewenste gevolgen, vaak financiële tegenvallers en/of vertraging, blijven beperkt. Omdat risico's zich vaak vertalen in tegenvallers (soms ook meevallers) vormen de grondexploitatie en de risicoanalyse een twee-eenheid. Het resultaat van de grondexploitatie moet gelezen worden door de bril van de risico's.

Binnen de gemeente Albrandswaard wordt er gewerkt met een variant op de RISMAN-methode[1]. Samengevat houdt deze methode het volgende in:




*Figuur 10: Proces risicomanagement volgens RISMAN-methode*

- *Identificatie van de risico's.*
  Risico's kunnen zowel tegenvallers als meevallers zijn. Er wordt gekeken naar alle mogelijke risico's in de grondexploitatie vanuit diverse invalshoeken: van politiek tot technisch.
- *Vaststellen beheersmaatregelen*
  Beheersmaatregelen zijn ter voorkoming, vermindering of afdekking van de risico's. Maatregelen zijn zo SMART als mogelijk en gekoppeld aan acties.
- *Bepalen kans en effect*
  Bij ieder risico wordt het effect in geld en een indicatie van de kans van optreden aangegeven. De kans en het effect leiden tot een financiële bandbreedte en tot de "top 5" aan risico's waarbij het uiteindelijke nadelige effect het grootst is en vroegtijdige sturing noodzakelijk.

De beperking van iedere risicoanalyse zit in het onbekende risico. Het aangeven van financiële gevolgen van deze onbekende, onvoorziene risico's, is ondoenlijk. De kwantificering van de risico's is bij deze methode (en de meeste andere methoden) op basis van vooraf ingeschatte risico's. Voor samenwerkingsverband Essendael geldt dat de risicoanalyses worden gebruikt van de betreffende samenwerking.

**Bijlage 5: Samenvatting spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten**
In het document spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten komen de spelregels aan bod voor de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Hieronder staan de spelregels kort omschreven:

- De reserve is opgebouwd uit de volgende onderdelen:
  - Afdekking risico's bij Bouwgrond in Exploitatie en Samenwerkingsverbanden.
  - Vrije reserve

[1] Meer weten over de RISMAN-methode? Kijk op: http://www.crow.nl/risman

- De risico’s bij Bouwgrond in Exploitatie en Samenwerkingsverbanden worden berekend aan de hand van risicomanagement software Naris of op een vergelijkbare manier.

- De maximale hoogte van de vrije reserve is gelijk gesteld aan 15% van de optelling van de voorzieningen, afdekking risico’s bij BIE’s en samenwerkingsverbanden, waarderingsrisico’s en afdekking van de risico’s  bij voorbereidingskredieten. De minimale hoogte is gelijk aan 5%.

- Indien de vrije reserve onder de 5% komt dan wordt deze vanuit de algemene reserve aangevuld tot 5%. Indien de vrije reserve groter is dan 15% dan wordt een afdracht gedaan aan de algemene reserve tot het niveau van de vrije reserve is teruggebracht tot 15%.

- De reserve wordt in eerste instantie gevuld door de positieve resultaten bij afsluiting van projecten of eventuele tussentijdse winstnemingen.

- Een ophoging van de voorziening wordt gevoed vanuit de reserve Ontwikkelingsprojecten en indien er sprake is van een verlaging van de voorziening vloeit dit terug naar de reserve Ontwikkelingsprojecten.

- De spelregels van de reserve worden, conform de finan
geëvalueerd.

## Voorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Onderwerp:**<br>Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2019 (MPO 2019) | **College van burgemeester en wethouders**<br>26 maart 2019 | **Zaaknummer**<br>53883 |
| **Portefeuillehouder**<br>Bas Boender | | **Openbaar** |
| **E-mailadres opsteller:**<br>g.eeninkwinkel@bar-organisatie.nl | | |

## Geadviseerd besluit

1. Geheimhouding op het MPO 2019 projectenboek, zoals opgelegd door het college conform artikel 25 gemeentewet en artikel 10, tweede lid, wet openbaarheid van bestuur, te bekrachtigen. De gemeente schaadt haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denkt u aan onderhandelingsposities en aanbestedingstrajecten.

2. Het MPO 2019 Hoofdrapportage en het MPO 2019 Projectenboek vast te stellen.

3. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten een afdracht te doen ten gunste van de verliesvoorziening ad € 258.000.

4. Het tekort op de Reserve Ontwikkelingsprojecten ad € 80.000 ten laste te brengen van de algemene middelen.

5. In te stemmen met de herziene grondexploitaties zoals opgenomen in het MPO 2019.

6. Het college mandaat te geven om uitgaven te doen binnen de budgetten van de grondexploitaties.

## Voorstel

**Inleiding**
Elk jaar worden alle lopende ontwikkelprojecten aan het begin van het jaar herzien en ter besluitvorming aangeboden aan college en raad. Lopende grondexploitaties, marktinitiatieven en gemeentelijke initiatieven worden gezamenlijk aangeboden. Deze gezamenlijke aanbieding geschiedt in de vorm van een MPO (Meerjaren Perspectief Ontwikkelprojecten). Deze werkwijze maakt deel uit van de vastgestelde nota grondbeleid 2018 - 2022.

Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2019 (MPO 2019) is een financiële presentatie van de voortgang en aanpassingen van de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Het MPO 2019 geeft de financiële stand van zaken weer per 1 januari 2019. Er is teruggekeken op hetgeen het afgelopen jaar is gerealiseerd, anderzijds wordt vooruitgekeken naar de verwachte resultaten. Dit houdt in dat de financiële uitgangspunten zijn geactualiseerd ten opzichte van het MPO 2018. Om zo transparant mogelijk te informeren is het MPO opgedeeld in een openbaar stuk, de hoofdrapportage en een geheim stuk, het projectenboek. In het MPO projectenboek staat alle project specifieke informatie het is geheim omdat het (financiële) gegevens bevat over de positie van niet alleen de gemeente, maar ook van derden.

**Beoogd effect**
Via het MPO 2019 geeft B&W inzicht in de (tussentijdse) resultaten van de verschillende projecten op de beheersaspecten tijd, geld, risico's en kwaliteit en legt zij verantwoording af op het gevoerde beleid. Daarnaast stelt het MPO 2019 de gemeenteraad in staat om bij te sturen en autoriseert men via vaststelling de bijgestelde budgetten en kredieten.

**Argumenten**
*1.1 De financiële informatie is geheimhouding noodzakelijk.*

De financiële gegevens in het MPO 2019 projectenboek zijn niet openbaar. De gemeente schaadt haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denkt u aan onderhandelposities en aanbestedingstrajecten. Om deze reden is geheimhouding op grond van artikel 10, tweede lid, Wet openbaarheid van bestuur dan ook gerechtvaardigd. Daarom leggen wij u geheimhouding op ten aanzien van het MPO projectenboek en adviseren wij u deze geheimhouding te bekrachtigen

*2.1 Het MPO 2019 hoofdrapportage en projectenboek vormt het nieuwe kader voor het komende jaar.*

Het MPO geeft inzicht in de financiële stand van zaken van alle projecten, in het meerjarenperspectief van deze projecten, de ontwikkeling van de Reserve Ontwikkelingsprojecten. Hierbij wordt rekening gehouden met de laatste stand van zaken en marktontwikkelingen. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de risico's die we lopen, de beheersmaatregelen die we nemen en hoe we de risico's afdekken. Door het MPO vast te stellen gaat u akkoord met de actualisatie en geeft u het college een nieuw kader mee.

*2.2 Hierdoor legt B&W verantwoording af over het gevoerde beleid voor de ruimtelijke projecten.*

Grondexploitaties bieden inzicht in de financiële verwachting voor de gemeente van de betreffende plannen. Bij vaststelling van een plan en bijbehorende grondexploitatie stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen de uitvoering van het project door het college dient plaats te vinden. De actualisatie van alle ontwikkelingsprojecten vindt minimaal éénmaal per jaar plaats via het MPO. Voor de grondexploitaties is dit voorgeschreven in de accountantsregels (BBV). Het is niet "slechts" een jaarlijkse verplichting. Het creëert actueel inzicht in de resultaten en risico's in projecten voor de gemeente en stelt de gemeenteraad in staat om te toetsen of B&W binnen de vastgestelde kaders blijft.

*2.3 Hierdoor stelt B&W de gemeenteraad in staat bij te sturen in de ruimtelijke projecten.*

Het MPO gaat in op bijstelling van projectopdrachten. Ook wordt ingegaan op de actuele risico's die gelopen worden en de beheersmaatregelen die genomen worden. Tot slot stelt de gemeenteraad nieuwe kredieten beschikbaar en worden de budgetten van de grondexploitaties geactualiseerd.

*3.1 Een project met een begroot verlies dient te worden gedekt via een verliesvoorziening.*

De Reserve Ontwikkelingsprojecten is zo opgezet dat de Algemene Reserve minder fluctueert door de resultaten van de ontwikkelingsprojecten. Een verhoging van verliesvoorzieningen door slechter resultaat of door de jaarlijkse toeschrijving van rente wordt gedekt uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten. Voor de projecten Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat (ca. € 9.000), Spui (ca. € 229.000) en Polder Albrandswaard (ca. € 67.000) dient de getroffen voorziening opgehoogd te worden. Voor het project Portland kan de getroffen voorziening (ca. € 47.000) vervallen.

Voor het project Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat is het slechtere resultaat een gevolg van hogere plankosten. Voor Spui is er ook sprake van hogere plankosten. Daarnaast is de gemeente in dit project aangesproken op verplichtingen in het kader van de woningbouw in fase 1. In Polder Albrandswaard vallen de verkopen van de bouwkavels tegen. Het project wordt daardoor verlengd,

waardoor extra plankosten ontstaan. Daarnaast wordt extra ingezet op de verkoop van de kavels. Portland is winstgevend geworden, waardoor de voorziening voor dit project kan vervallen. Hierdoor komt de ophoging van de verliesvoorziening in het MPO 2019 op € 258.000.

*3.2 Het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten dient minimaal 5% te bedragen van de verliesvoorziening en de risico's.*

Afgesproken is, dat het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten minimaal 5% dient te bedragen van de totale voorzieningen en risico's in de grondexploitaies. Dit bedrag is voor 2019 vastgesteld op € 3.725.000. Dit leidt tot een minimale hoogte van het vrije deel van de reserve van € 186.000. Aangezien dit deel was gedaald naar € 101.000 dient er € 80.000 vanuit de Algemene Reserve te worden gestort in de Reserve Ontwikkelingsreserve.

*4.1 Door het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties zijn de wijzigingen geaccepteerd.*

Voor alle projecten zijn de grondexploitaties geactualiseerd. Voor deze actualisatie is per project naast het MPO een gedetailleerde onderbouwing en berekening opgesteld. Op basis van deze uitkomsten zijn de projecten bijgesteld. Door de grondexploitaties afzonderlijk vast te stellen wordt akkoord gegeven op het bijgestelde resultaat en zal verantwoording worden afgelegd over het nieuwe resultaat. De onderbouwing van de grondexploitatieberekeningen is opgenomen in het Projectenboek (geheime bijlage).

*5.1 Zo kan het college uitgaven doen binnen het vastgestelde resultaat van de grondexploitatie.*

Het budgetrecht om uitgaven te doen ligt bij de gemeenteraad. Door vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties mag B&W uitgaven doen binnen het resultaat van de grondexploitatie.

*6.1 Formeel is een begrotingswijziging nodig om de wijzigingen administratief te kunnen verwerken.*

De afdeling financiën kan alleen de administratieve wijzigingen doorvoeren wanneer deze vertaald zijn naar een begrotingswijziging met onderliggend raadsbesluit. Immers het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad.

**Overleg gevoerd met**
Nvt

**Kanttekeningen**
*1.1 De gemeenteraad kan op onderdelen anders beslissen.*

Er is een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de wijzigingen per project om tot een actueel kader te komen waarover B&W komend jaar verantwoording aflegt. Voor deze actualisatie is per project naast het MPO een gedetailleerde onderbouwing en berekening opgesteld. De onderbouwing van de grondexploitatieberekeningen is opgenomen in het Projectenboek (geheime bijlage). Daarnaast kan de raad een aanvullende onderbouwing vragen als gevolg van wijzigingen in de voortgang of ophoging van de risico’s. De raad kan bijsturen door een aantal voorgestelde beslispunten niet over te nemen of gewijzigd vast te stellen.

**Uitvoering/vervolgstappen**
Na vaststelling van het MPO 2019, worden de resultaten verwerkt in de begroting en zullen de budgetten en voortgang gemonitord worden via de tussentijdse rapportage MPO (MPO$^{t}$ 2019).

**Financiële informatie**
De actualisatie van de projecten heeft consequenties voor de hoogte van de Reserve Ontwikkelingsprojecten. De totale Reserve Ontwikkelingsprojecten daalt van € 1,27 miljoen naar € 1,1 miljoen, waarbij tevens een mutatie plaatsvindt met de Algemene Reserve. Het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsreseve daalt naar de minimaal vereiste hoogte van € 186.000 per 1 januari 2019. Daarmee is de stand van het vrije deel van de reserve voldoende om eventuele toekomstige ophoging van verliesvoorzieningen te dekken en aanvullende risico's op te vangen.

**Communicatie/participatie na besluitvorming**
Het MPO 2019 is intern opgesteld door team ontwikkeling en getoetst door de afdeling financiën. Het MPO 2019 projectenboek is geheim omdat het financiële informatie bevat welke de positie van de gemeente of externe partijen kan schaden.

## Bijlagen

1. MPO 2019 Hoofdrapportage
2. MPO 2019 Projectenboek - Geheim