



BESLUIT

Onderwerp: Meerjaren Prognose Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2021	Gemeenteraad: 5 juli 2021	Zaaknummer: 286524

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 maart 2021;

BESLUIT:

1. Geheimhouding op het MPO 2021 projectenboek, zoals opgelegd door het college conform artikel 25 gemeentewet en artikel 10, tweede lid, wet openbaarheid van bestuur, te bekrachtigen.
2. Het MPO 2021 Hoofdrapportage en het MPO 2021 Projectenboek vast te stellen.
3. Een bedrag van € 316.000,- te onttrekken uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten ten behoeve van een storting van € 285.000,- in de verliesvoorziening Spui en ter dekking van het negatieve eindresultaat van € 26.000,- van het project Centrumplan Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat en van € 5.000,- van het project Overhoeken III.
4. Een bedrag van € 150.000,- toe te voegen aan de reserve Ontwikkelingsprojecten vanwege het eindresultaat van € 135.000,- van het project Portland en de vrijval uit de verliesvoorziening Polder Albrandswaard van € 15.000,-.
5. In te stemmen met de herziene grondexploitaties zoals opgenomen in het MPO 2021, het afsluiten van de grondexploitaties Centrumplan Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Portland en Overhoeken III, inclusief de vorming van de nieuwe voorziening 'afronddende werkzaamheden' als dekking voor de laatste werkzaamheden woonrijp maken.

MPO 2021



HOOFDRAPPORTAGE

MPO 2021

HOOFDRAPPORTAGE

Datum:	4-3-2020
Versie:	1.1 (Definitief)
Programma:	Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder:	Ronald Schneider

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstellingen MPO	4
1.2	MPO in relatie tot de P&C-cyclus.....	4
1.3	Leeswijzer: twee delen	4
2	Resultaten grondexploitatieprojecten	5
2.1	Resultaten	5
2.1.1	Toelichting verschillen per project	6
2.2	Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2020	7
2.2.1	Consequenties voor de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties	7
2.2.2	Meerjarenperspectief winstprognoses.....	7
3	Resultaat Essendael	8
4	Risico's	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Risico's grondexploitatie projecten	9
4.3	Risico's samenwerkingsverband Essendael.....	10
5	Reserve Ontwikkelingsprojecten	11
5.1	Verloop reserve Ontwikkelingsprojecten	11
	Bijlage 1: Begrippen en afkortingen.....	13
	Bijlage 2: Plaats MPO in P&C-cyclus	14

1 Inleiding

Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2021 betreft de rapportage van de (jaarlijkse actualisatie van de) grondexploitatie projecten en een toelichting daarop. Bij de actualisatie zijn alle kosten, opbrengsten en planningen kritisch beoordeeld en waar nodig bijgesteld naar de meest actuele inzichten. Peildatum voor de financiële stand van zaken is 1 januari 2021.

1.1 Aanleiding en doelstellingen MPO

Bij vaststelling van een bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie stelt de gemeenteraad de kaders vast voor de uitvoering van het project. De actualisatie van alle grondexploitaties vindt minimaal éénmaal per jaar plaats. Dit creëert actueel inzicht in de resultaten en risico's in projecten voor de gemeente.

- Het MPO levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd.
- 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.

De vastgestelde plannen en woningbouwprogramma's vormen de uitgangspunten van de grondexploitaties. 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.

1.2 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 tussenrapportages. Na afloop van het jaar vindt de verantwoording plaats in de jaarrekening.

Voor de grondexploitaties geldt dat deze elk jaar tegelijkertijd met het opstellen van de jaarrekening worden geactualiseerd. 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.

1.3 Leeswijzer: twee delen

1. Hoofdrapportage

De hoofdstukken 2 en 3 geven de resultaten van de Bouwgronden in Exploitatie en de Samenwerkingsverbanden weer. De totalen van de 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.

2. Projectenboek

Alle grondexploitaties worden afzonderlijk toegelicht in het projectenboek, voor zover het de vertrouwelijke en financiële informatie betreft.

2 Resultaten grondexploitatieprojecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van de geprognosticeerde resultaten, inclusief een verklaring van de grote verschillen.

2.1 Resultaten

In onderstaande tabellen zijn de geprognosticeerde financiële resultaten van de grondexploitaties opgenomen.

De eindwaarde betreft het geprognosticeerde saldo van uitgaven en inkomsten aan het einde van de looptijd, rekening houdend met rente en inflatie.

Tabel 1: Geprognosticeerde resultaten grondexploitaties, op eindwaarde (afgerond op € 1.000,-)								
Project	MPO 2021			MPO 2020			Verschil	
	Eindwaarde		per	Eindwaarde		per		
Verliesgevend								
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	0	-	2020	-822.000	N	2021	822.000	V
Spui	-2.956.000	N	2021	-2.665.000	N	2020	-291.000	N
Polder Albrandswaard	-471.000	N	2022	-496.000	N	2022	25.000	V
<i>Subtotaal</i>	<i>-3.427.000</i>	<i>N</i>		<i>-3.983.000</i>	<i>N</i>		<i>556.000</i>	<i>V</i>
Winstgevend								
Binnenland	-	-	2023	-	-	2023	-	-
Portland	0	V	2020	374.000	V	2020	-374.000	V
Overhoeken III	0	V	2020	20.000	V	2021	-20.000	N
<i>Subtotaal</i>	<i>0</i>	<i>V</i>		<i>394.000</i>	<i>V</i>		<i>-394.000</i>	<i>V</i>
TOTAAL	-3.427.000	N		-3.589.000	N		162.000	V

De netto contante waarde (NCW) wordt bepaald door de eindwaarde 'terug te rekenen' naar een bepaalde datum. Met andere woorden: Het bedrag wat gedurende de resterende looptijd van het project jaarlijks met een percentage wordt verhoogd om tot de eindwaarde te komen. In de grondexploitaties wordt hiervoor een percentage van 2% gehanteerd.

Tabel 2: Geprognosticeerde resultaten grondexploitaties, op NCW (afgerond op € 1.000,-)								
Project	MPO 2021			MPO 2020			Verschil	
	NCW per 1-1-2021			NCW per 1-1-2020				
Verliesgevend								
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	0	-		-790.000	N		790.000	V
Spui	-2.898.000	N		-2.613.000	N		-285.000	N
Polder Albrandswaard	-452.000	N		-467.000	N		15.000	V
<i>Subtotaal</i>	<i>-3.350.000</i>	<i>N</i>		<i>-3.870.000</i>	<i>N</i>		<i>-520.000</i>	<i>V</i>
Winstgevend								
Binnenland	-	-		-	V		-	-
Portland	0	-		366.000	V		-366.000	N
Overhoeken III	0	-		19.000	V		-19.000	N
<i>Subtotaal</i>	<i>0</i>	<i>-</i>		<i>385.000</i>	<i>V</i>		<i>385.000</i>	<i>V</i>
TOTAAL	-3.350.000	N		-3.485.000	N		135.000	V

Het geprognosticeerde resultaat is in totaal ten opzichte van vorig jaar met € 135.000 toegenomen. Dit is met name het gevolg van het afsluiten van de grondexploitatie Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, waarvoor in de jaarrekening 2019 nog een negatief resultaat werd verwacht. Daarnaast zijn de grondexploitaties Portland en Overhoeken III

afgesloten. Als de resultaten van de afgesloten grondexploitaties in de analyse worden meegenomen ontstaat het beeld zoals in de tabel hieronder is weergegeven.

Tabel 3: Effect afsluiten grondexploitaties op ontwikkeling resultaat grondexploitaties (NCW (afgerond op € 1.000,-)			
Vershil resultaat (NCW) t.o.v. MPO 2020 - incl. resultaat afsluiten grondexploitaties		135.000	V
Resultaat afsluiten grondexploitaties			
- Resultaat COP Emmastraat (excl. vrijval verliesvoorziening)	-816.000	N	
- Resultaat Portland	135.000	V	
- Overhoeken III	-5.000	N	
Totaal resultaat afsluiten grondexploitaties		-686.000	N
Vershil resultaat (NCW) t.o.v. MPO 2020 - excl. resultaat afsluiten grondexploitaties		-551.000	N

2.1.1 Toelichting verschillen per project

Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat

Het resultaat is € 26.000,- lager uitgekomen dan geraamd bij de vorige actualisatie. Dit is met name het gevolg van het feit dat de storting in de voorziening Afrondende werkzaamheden hoger uitvalt dan de vorige kostenraming voor het woonrijp maken.

Spui

Uit taxatie is gebleken dat de bouwkosten sneller zijn gestegen dan de getaxeerde verkoopprijs van de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor neemt de geprognosticeerde verkoopopbrengst en daarmee het geprognosticeerde resultaat af. Deze kostenstijging heeft ook effect op de raming voor kosten van woonrijp maken, deze is verhoogd. Daarnaast is de raming voor de bodemsanering verhoogd. Uit verkennend onderzoek is gebleken dat de vervuiling groter blijkt te zijn dan eerder was aangenomen.

Polder Albrandswaard

De geprognosticeerde opbrengsten zijn toegenomen vanwege een hogere opbrengst voor de agrarische percelen. Naast een hogere marktwaarde is uit analyse ook gebleken dat er meer gronden naar de algemene dienst kunnen worden overgebracht dan in het MPO van 2020 was opgenomen.

Portland

Het resultaat is € 231.000,- lager uitgekomen dan geraamd bij de vorige actualisatie. Door een administratieve fout was de reeds ontvangen optievergoeding ten onrechte ook opgenomen in de raming van de opbrengsten grondverkoop voor 2020. Daarnaast zijn de kosten voor het woonrijp maken van de woonwijk Portlandse Hoek hoger uitgevallen dan geraamd. Het eindresultaat van € 135.000,- komt bovenop de tussentijdse winstnemingen die afgelopen jaren voor dit project zijn gedaan.

Overhoeken III

Het resultaat is € 21.000,- lager dan de raming in het MPO 2020. Achteraf kan worden geconcludeerd dat er een te hoog bedrag aan tussentijdse winstneming is gedaan.

Binnenland

Vanuit het beoogde programma is de verwachting dat de opbrengst uit grondverkoop toereikend is om tot een minimaal kostendekkende exploitatie te komen. Omdat er nog geen definitief

programma bekend is, kan nog geen taxatie worden uitgevoerd of residuele berekening worden opgesteld van de grondopbrengsten. Tevens wordt in deze grondexploitatie rekening gehouden met de uitwerking van de bestuursovereenkomst die is afgesloten met de provincie Zuid-Holland, waarin is vastgelegd dat de provincie financieel bijdraagt aan de ontwikkeling van 'Poort Buitenland van Rhooen'. Dit plangebied betreft de grondexploitatie Binnenland en de aanleg van fiets- en wandelpaden voor toegang tot het Buitenland van Rhooen..

2.2 Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2020

2.2.1 Consequenties voor de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties

De verliesvoorzieningen zijn per saldo verlaagd met een bedrag € 519.000,- met name door de vrijval van de verliesvoorziening COP Emmastraat vanwege het afsluiten van deze grondexploitatie. Per saldo zijn de verliesvoorzieningen voor de overige twee grondexploitatie verhoogd met een bedrag van € 271.000,-.

Tabel 4: Verloop voorzieningen verliesgevende grondexploitaties

Project	MPO 2021		MPO 2020		Verschil	
Verliesgevend						
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	0	-	-790.000	N	790.000	V
Spui	-2.898.000	N	-2.613.000	N	-285.000	N
Polder Albrandswaard	-453.000	N	-467.000	N	14.000	V
TOTAAL	-3.351.000	N	-3.870.000	N	519.000	V

De stand van de voorziening is gebaseerd op de netto contante waarde per 1 januari 2020. Hierdoor dient de voorziening jaarlijks te worden opgehoogd met rente (discontovoet van 2%) zodat deze aan het einde van de looptijd toereikend is. Uiteraard wordt de voorziening ook aangepast als bij een volgende actualisatie een ander resultaat wordt geprognosticeerd.

2.2.2 Meerjarenperspectief winstprognoses

Afhankelijk van het resultaat wordt zowel tussentijds als bij afsluiting van de grondexploitatie winst genomen. Deze wordt toegevoegd aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

Tabel 5: Meerjaren prognose winstnemingen bij afsluiten grondexploitatie

Project	MPO 2021		MPO 2020		Verschil	
Portland	0	2020	61.000	2020	-61.000	N
Overhoeken III	0	2020	97.000	2020	-97.000	N
TOTAAL	0		158.000		-158.000	N

Met het afsluiten van de grondexploitaties Portland en Overhoeken III worden er geen nieuwe (tussentijdse) winstnemingen meer verwacht. Na het 'openen' van een nieuwe grondexploitatie met een positief resultaat kunnen nieuwe (tussentijdse) winstnemingen worden verwacht.

3 Resultaat Essendael

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

Tabel 6: Ontwikkeling resultaat grondexploitatie Essendael (afgerond op € 1.000,-)				
	Totaal	Aandeel gemeente		
		%	€	
Resultaat grondexploitatie - dec. '18	6.430.000	50%	3.215.000	V
Resultaat grondexploitatie - dec. '19	7.056.000	50%	3.528.000	V
Verschil resultaat	626.000		313.000	V

Doordat de gemeente voor 50% participeert in dit project heeft de gemeente recht op 50% van de genoemde winst.

Van het gerealiseerde resultaat is reeds een winstuitkering ontvangen. Van het resterende bedrag is een deel opgenomen in het meerjarenperspectief van de begroting 2020.

Tabel 7: Verloop winstuitkering Essendael (afgerond op € 1.000,-)				
Totaal (te verwachten) winstuitkering			3.528.000	V
Reeds ontvangen (verantwoord in jaarrekening 2018 / 2019)	1.238.000			V
Totaal effect winstnemingen op resultaat NCW (opgenomen in begroting 2020)	1.300.000			V
<i>Totaal opgenomen in vermogenspositie</i>			2.538.000	V
Nog te verwachten / te bestemmen			990.000	V

Bij het opstellen van het MPO 2021 was er nog geen nieuwe actualisatie van de grondexploitatie van Essendael gereed.

4 Risico's

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de risico's van de grondexploitatieprojecten en het samenwerkingsverband Essendael.

Voor ieder risico in de grondexploitatie is het financiële effect ingeschat. Hierbij is zowel een inschatting gemaakt van de kans op optreden, als het financiële gevolg mocht de gebeurtenis zich voordoen. Risico's kunnen zowel mee- als tegenvallers zijn. Om een goed beeld te krijgen van de kansen en tegenvallers worden beide inzichtelijk gemaakt (en wordt daarop gestuurd).

4.2 Risico's grondexploitatie projecten

Onderstaande tabel gaat in op het totale risicoprofiel per project. Dit is een gesaldeerd risicoprofiel (optelling positieve en negatieve risico's).

Tabel 8: Risicoprofiel van de grondexploitatie projecten

Project	MPO 2021	MPO 2020	MPO 2021	MPO 2020	Verschil C=A-B	Op te vangen in grondexploitatie D	Niet op te vangen in grondexploitatie E=D-A
	Risico's (ongewogen en gesaldeerd)	Risico's (ongewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd) A	Risico's (gewogen en gesaldeerd) B			
Verliesgevend							
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-	-120.000	-	-56.000	56.000	-	-
Spui	-1.060.000	-725.000	-358.000	-279.000	-79.000	-	-358.000
Polder Albrandswaard	-220.000	-57.000	-86.000	-14.000	-72.000	-	-86.000
Subtotaal	-1.280.000	-902.000	-444.000	-349.000	-95.000	-	-444.000
Winstgevend							
Binnenland	-2.100.000	-1.245.000	-650.000	-546.000	-104.000	-	-650.000
Portland	-	-90.000	-	-35.000	35.000	-	-
Overhoeken III	-	-205.000	-	-63.000	63.000	-	-
Subtotaal	-2.100.000	-1.540.000	-650.000	-644.000	-6.000	-	-650.000
TOTAAL	-3.380.000	-2.442.000	-1.094.000	-993.000	-101.000	-	-1.094.000

Het risicoprofiel is ten opzichte van het voorgaande MPO met € 101.000 toegenomen. Met name het hogere risico profiel van Spui en Binnenland zijn hiervan de oorzaak. Het hogere risicoprofiel van Spui wordt met name veroorzaakt door een toename van het financiële risico bij het uitvoeren van de bodemsanering. Voor Binnenland is bij de risico inventarisatie rekening gehouden met een grotere kans dat de provinciale subsidie (gedeeltelijk) ontoereikend is voor de uitvoering van het project. Indien dit inderdaad het geval blijkt te zijn kan het ontwerp van de infrastructuur eventueel worden versoberd.

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de risico's zoals gerapporteerd in het voorgaande MPO:

Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat

- Van dit project is de grondexploitatie afgerond. Er zijn geen risico's voor dit project meer opgenomen.

Spui

- Voor de kosten van de bodemsanering van fase 2 is rekening gehouden met een grotere kans op het overschrijden van de kostenraming (o.a. door PFAS).
- De raming van de opbrengsten grondverkoop is gebaseerd op de residuele grondwaarde van de nieuw te bouwen woningen. Het risico is dat de biedingen achterblijven bij deze

raming vanwege de stijgende bouwkosten en een eventuele 'afslag' voor winst en risico door de biedende partijen.

Polder Albrandswaard

- Onzekerheid omtrent de technische haalbaarheid van de inritten aan de Albrandswaardsedijk en aansluiting van de woningen op het rioolstelsel in relatie tot de ramingen van bouw- en woonrijp maken van deze percelen.

Binnenland

- Binnen de (ruimtelijke) kaders van de gebiedsvisie is nog een ruime mogelijkheid voor de programmatische invulling van het gebied en daarmee de hoogte van de te realiseren opbrengst.

Overhoeken III

- Van dit project is de grondexploitatie afgerond. Er zijn geen risico's voor dit project meer opgenomen.

Portland

- Van dit project is de grondexploitatie afgerond. Er zijn geen risico's voor dit project meer opgenomen.

4.3 Risico's samenwerkingsverband Essendael

Het risico met betrekking tot de kostenkant van de grondexploitatie is beperkt, doordat de prijzen zijn gebaseerd op de actuele markt en het huidige stedenbouwkundig plan. In de raming is voldoende reserve opgenomen in de vorm van onvoorzien en nader te detailleren.

Het risico op de marktontwikkeling mag verder als beperkt worden gezien in deze grondexploitatie. Dit komt doordat de opgenomen resterende grondwaarde gebaseerd is op de zogenaamde "onderkant bandbreedte" van de in het verleden vastgestelde grondquote-tabel.

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie is robuust, waarbij de risico's beperkt zijn en goed gestuurd kan worden op de resterende invulling en afronding van het plan.

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

5 Reserve Ontwikkelingsprojecten

5.1 Verloop reserve Ontwikkelingsprojecten

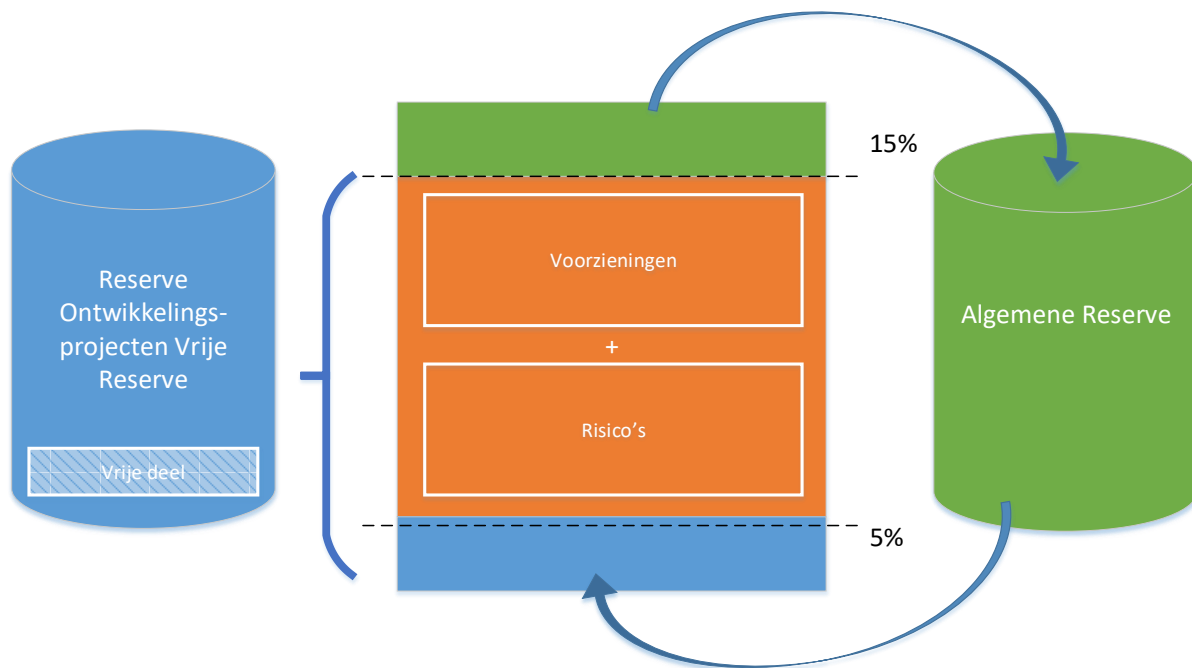
In de nota Reserves en voorzieningen is opgenomen dat de resultaten van de grondexploitaties ten goede komen aan of ten laste komen van de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Tabel 9: Verloop reserve Ontwikkelingsprojecten (afgerond op € 1.000,-)		
Begin saldo		1.584.000
<i>Toevoegingen</i>		
- Resultaat afsluiten grondexploitatie Portland	135.000	
- Vrijval verliesvoorziening polder Albrandswaard	15.000	
<i>Totaal toevoegingen</i>		150.000
<i>Onttrekkingen</i>		
- Resultaat afsluiten Centrum Ontwikkeling Poortugaal - Emmastraat (incl. verliesvoorz.)	-26.000	
- Resultaat afsluiten Overhoeken III	-5.000	
- Toename verliesvoorziening Spui	-285.000	
<i>Totaal onttrekkingen</i>		-316.000
Saldo na toevoegingen en onttrekkingen vanuit projecten		1.418.000

De reserve Ontwikkelingsprojecten heeft in eerste instantie als doel de risico's van de grondexploitaties op te kunnen vangen, voor zover dit niet kan binnen (het positieve resultaat van) de grondexploitatie zelf. In de praktijk komt dat neer op de risico's van de verliesgevende grondexploitaties. Daarnaast kan niet in alle gevallen de risico's van de winstgevende grondexploitaties in het positieve resultaat worden opgevangen. In tweede instantie dient de reserve Ontwikkelingsprojecten als dekking bij het ophogen van de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties.

Het vrije deel van de reserve bedraagt minimaal 5% van het totaalbedrag van de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties en het risico van de grondexploitaties. Indien het vrije deel lager is dan 5% wordt er bijgestort vanuit de algemene reserve. Bedraagt het vrije deel van de reserve echter meer dan 15%, dan wordt het meerdere toegevoegd aan de algemene reserve. In onderstaande figuur is dit principe weergegeven.

Figuur 1: Relatie Algemene Reserve en reserve Ontwikkelingsprojecten - Vrije deel



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

Tabel 10: Bepalen verevening met algemene reserve (afgerond op € 1.000,-)			
Saldo na toevoegingen en onttrekkingen vanuit projecten (cf. tabel 9)		1.418.000	
Af te dekken risico's (cf. tabel 8)		1.094.000	
<i>Restant saldo</i>			324.000
Bepalen vrije reserve			
Voorzieningen	3.351.000		
Risico's	1.094.000		
Subtotaal	4.445.000		
<i>Benodigde vrije deel reserve Ontwikkelingsprojecten</i>			
Minimaal 5% van 4.445.000	222.000		
Maximaal 15% van 4.445.000	667.000		
Restant saldo <> benodigde deel (minimaal 5% / maximaal 15%)			
Per saldo te verrekenen met algemene reserve			-

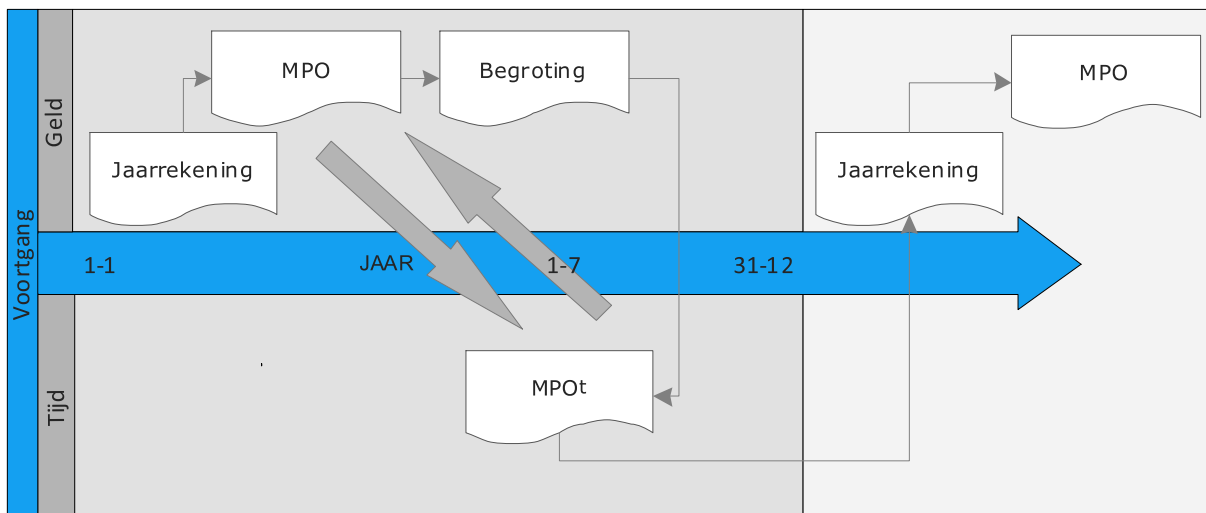
Bijlage 1: Begrippen en afkortingen

BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BIE	Bouwgronden In Exploitatie (projecten met een vastgestelde grondexploitatie)
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 2: Plaats MPO in P&C-cyclus

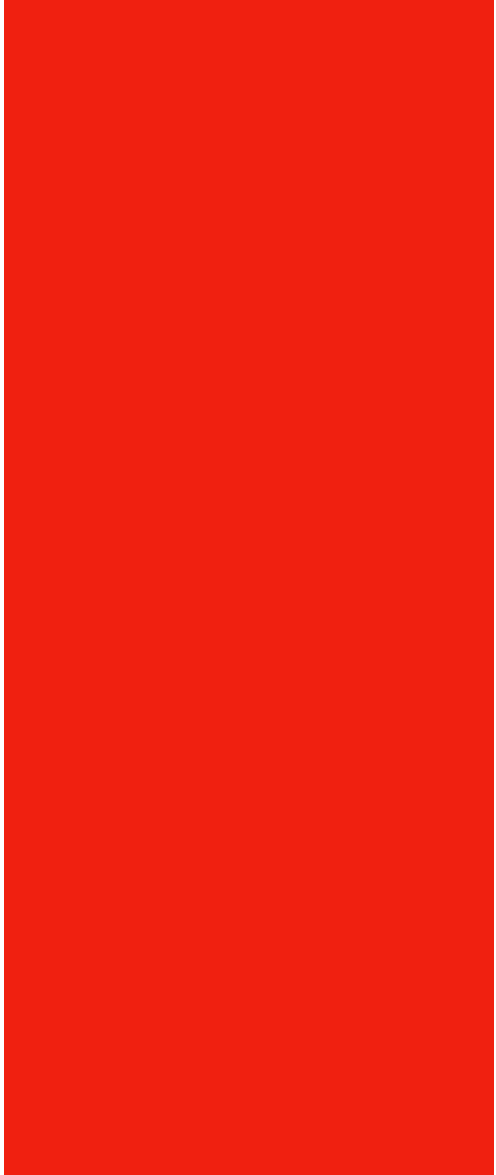
Het MPO wordt gelijktijdig met de jaarrekening aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden en dient feitelijk als toelichting op de jaarrekening. Bij de beoordeling van de jaarrekening door de accountant wordt gebruik gemaakt van het MPO.

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 grondexploitatie projecten (peildatum 1 januari van het lopende jaar). Het MPO geeft inzicht in de meest actuele (financiële) stand van zaken, de voorzienende ontwikkelingen en de risico's die zich per ontwikkelingsproject kunnen voordoen.



Figuur 1: Relatie P&C-cyclus en MPO's

Naast de jaarlijkse vaststelling van het MPO wordt er 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.



Voorstel

Onderwerp: Meerjaren Prognose Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2021	College van burgemeester en wethouders 16 maart 2021	Zaaknummer 286524
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: a.v.d.blom@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Geheimhouding op het MPO 2021 projectenboek, zoals opgelegd door het college conform artikel 25 gemeentewet en artikel 10, tweede lid, wet openbaarheid van bestuur, te bekrachtigen.
 2. Het MPO 2021 Hoofdrapportage en het MPO 2021 Projectenboek vast te stellen.
 3. Een bedrag van € 316.000,- te onttrekken uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten ten behoeve van een storting van € 285.000,- in de verliesvoorziening Spui en ter dekking van het negatieve eindresultaat van € 26.000,- van het project Centrumplan Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat en van € 5.000,- van het project Overhoeken III.
 4. Een bedrag van € 150.000,- toe te voegen aan de reserve Ontwikkelingsprojecten vanwege het eindresultaat van € 135.000,- van het project Portland en de vrijval uit de verliesvoorziening Polder Albrandswaard van € 15.000,-.
 5. In te stemmen met de herziene grondexploitaties zoals opgenomen in het MPO 2021, het afsluiten van de grondexploitaties Centrumplan Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Portland en Overhoeken III, inclusief de vorming van de nieuwe voorziening 'afronddende werkzaamheden' als dekking voor de laatste werkzaamheden woonrijp maken.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Jaarlijks wordt door middel van het Meerjaren Prognose Ontwikkelingsprojecten (MPO) gerapporteerd omtrent actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties.

Voor de grondexploitaties Centrumplan Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Portland en Overhoeken III geldt dat deze zijn afgesloten en hierover in het MPO 2021 voor de laatste maal wordt gerapporteerd.

Beoogd effect

Informereren van de raad en het college over de voortgang van de Ontwikkelingsprojecten en door de raad nieuwe financiële kaders vast laten stellen.

Argumenten

1.1 - De gemeenteraad kan op onderdelen anders beslissen.

Het vaststellen van een grondexploitatie (rekenmodel met kosten en opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsproject) is een bevoegdheid van de raad. Door middel van de vaststelling van het MPO 2021 worden de wijzigingen door de raad bekrachtigd. In het Projectenboek (geheime bijlage) is een toelichting op de verschillen t.o.v. het MPO 2020 opgenomen.

1.2 - Voorgestelde werkwijze past binnen de richtlijnen voor de jaarrekening

Voor het opstellen van de jaarrekening zijn de voorschriften vanuit het besluit Begroting en Verantwoording (BBV) van toepassing. Specifiek voor het onderdeel grondexploitaties is een aparte notitie uitgebracht door de commissie BBV. Deze richtlijnen zijn tevens gehanteerd bij de actualisatie van de rekenmodellen. Tevens van uit de notitie op te maken dat het mogelijk is om een grondexploitatie af te sluiten, voordat alle werkzaamheden zijn afgerond. Hierbij wordt aangegeven dat de resterende activiteit van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel.

Overleg gevoerd met

- Afdeling financiën
- Concern control
- Portefeuillehouder Financiën
- Portefeuillehouder Wonen & Ruimtelijke Ordening

Kanttekeningen

1.1 - De actualisatie met als 'peildatum' 1 januari 2021 betreft een momentopname.

Er is een inschatting gemaakt van de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de ontwikkelingsprojecten. Ondanks dat er naar gestreefd wordt deze inschattingen zo goed en betrouwbaar mogelijk te doen, kunnen de werkelijke bedragen in de toekomst afwijken. Om dit risico, maar ook project specifieke risico's op te kunnen vangen wordt een weerstandsvermogen aangehouden in de vorm van de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling van het MPO 2021 worden de begroting 2021 en de meerjarenraming 2022-2024 aangepast aan de gewijzigde ramingen.

Financiën

- Positieve en negatieve resultaten van de grondexploitaties worden verrekend met de reserve Ontwikkelingsprojecten conform de nota Reserves en Voorzieningen 2020.
- Een eventueel verschil tussen de storting in de voorziening 'afronde werkzaamheden' en de werkelijke kosten worden eveneens verrekend met de reserve Ontwikkelingsprojecten.
- De boekwaarde van de laatste kavel van Overhoeken III, wat in

Communicatie/participatie na besluitvorming

Jaarlijks worden de financiën van de gemeentelijke grondexploitatieprojecten geactualiseerd. Dit zijn projecten waarin de gemeente de bouw van nieuwe woningen of andere voorzieningen mogelijk maakt door grond als bouwkafeel te verkopen. Door middel van het MPO informeert het college de raad hierover, inclusief een toelichting op de voortgang van de projecten.

Voorstel

Inleiding

Jaarlijks wordt door middel van het Meerjaren Prognose Ontwikkelingsprojecten (MPO) gerapporteerd omtrent actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties.

Voor de grondexploitaties Centrumplan Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Portland en Overhoeken III geldt dat deze zijn afgesloten en hierover in het MPO 2021 voor de laatste maal wordt gerapporteerd.

Beoogd effect

Informeren van de raad en het college over de voortgang van de Ontwikkelingsprojecten en door de raad nieuwe financiële kaders vast laten stellen.

Argumenten

1.1 - De gemeenteraad kan op onderdelen anders beslissen.

Het vaststellen van een grondexploitatie (rekenmodel met kosten en opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsproject) is een bevoegdheid van de raad. Door middel van de vaststelling van het MPO 2021 worden de wijzigingen door de raad bekrachtigd. In het Projectenboek (geheime bijlage) is een toelichting op de verschillen t.o.v. het MPO 2020 opgenomen.

1.2 - Voorgestelde werkwijze past binnen de richtlijnen voor de jaarrekening

Voor het opstellen van de jaarrekening zijn de voorschriften vanuit het besluit Begroting en Verantwoording (BBV) van toepassing. Specifiek voor het onderdeel grondexploitaties is een aparte notitie uitgebracht door de commissie BBV. Deze richtlijnen zijn tevens gehanteerd bij de actualisatie van de rekenmodellen. Tevens van uit de notitie op te maken dat het mogelijk is om een grondexploitatie af te sluiten, voordat alle werkzaamheden zijn afgerond. Hierbij wordt aangegeven dat de resterende activiteit van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel.

Overleg gevoerd met

- Afdeling financiën
- Concern control
- Portefeuillehouder Financiën
- Portefeuillehouder Wonen & Ruimtelijke Ordening

Kanttekeningen

1.1 - De actualisatie met als 'peildatum' 1 januari 2021 betreft een momentopname.

Er is een inschatting gemaakt van de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de ontwikkelingsprojecten. Ondanks dat er naar gestreefd wordt deze inschattingen zo goed en betrouwbaar mogelijk te doen, kunnen de werkelijke bedragen in de toekomst afwijken. Om dit risico, maar ook project specifieke risico's op te kunnen vangen wordt een weerstandsvermogen aangehouden in de vorm van de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling van het MPO 2021 worden de begroting 2021 en de meerjarenraming 2022-2024 aangepast aan de gewijzigde ramingen.

Financiële informatie

- Positieve en negatieve resultaten van de grondexploitaties worden verrekend met de reserve Ontwikkelingsprojecten conform de nota Reserves en Voorzieningen 2020.
- Een eventueel verschil tussen de storting in de voorziening 'afroondende werkzaamheden' en de werkelijke kosten worden eveneens verrekend met de reserve Ontwikkelingsprojecten.
- De boekwaarde van de laatste kavel van Overhoeken III, wat in

Communicatie/participatie na besluitvorming

Jaarlijks worden de financiën van de gemeentelijke grondexploitatieprojecten geactualiseerd. Dit zijn projecten waarin de gemeente de bouw van nieuwe woningen of andere voorzieningen mogelijk maakt door grond als bouwka­vel te verkopen. Door middel van het MPO informeert het college de raad hierover, inclusief een toelichting op de voortgang van de projecten.

Bijlagen

1. MPO 2021 - Hoofdrapportage
2. GEHEIM – Projectenboek MPO 2021
3. 286524 Raadsvoorstel Meerjaren Prognose Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2021