

MPO 2023



HOOFDRAPPORTAGE

MPO 2023

HOOFDRAPPORTAGE

Datum:	21-3-2023
Versie:	1.1 (concept)
Programma:	Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder:	Richard Polder

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 2021	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) 2023 betreft de rapportage van de (jaarlijkse actualisatie van de) grondexploitatie projecten en een toelichting daarop. Bij de actualisatie zijn alle kosten, opbrengsten en plannings kritisch beoordeeld en waar nodig bijgesteld naar de meest actuele inzichten. Peildatum voor de financiële stand van zaken is 1 januari 2023.

1.1 Aanleiding en doelstellingen MPO

Bij vaststelling van een bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie (grex) 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 reservepositie;
- 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 aannames van kosten, opbrengsten en parameters verwerkt zijn. Deze toelichting en onderbouwing van deze aannames staan tevens verwerkt in het MPO en Position paper.

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, plannings 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,-)								
	MPO 2023			MPO 2022			Verschil	
	Eindwaarde per 1-1-2023			Eindwaarde per 1-1-2022				
Verliesgevend								
Spui	- 3.561.000	N	2024	-3.254.000	N	2024	-308.000	N
Polder Albrandswaard	-629.000	N	2024	-585.000	N	2024	-44.000	N
Binnenland	-2.991.000	N	2026	0		2026	-2.991.000	N
<i>Subtotaal</i>	<i>-7.181.000</i>	<i>N</i>		<i>-3.839.000</i>	<i>N</i>		<i>-3.342.000</i>	<i>N</i>
TOTAAL	-7.181.000,	N	2026	-3.839.000	N		-3.342.000	N

De netto contante waarde (NCW) wordt bepaald door de eindwaarde d.m.v. de disconteringsvoet voorgeschreven door de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) '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%¹ gehanteerd.

Tabel 2: Geprognosticeerde resultaten grondexploitaties, op NCW (afgerond op € 1.000,-)								
Project	MPO 2023			MPO 2022			Verschil	
	NCW per 1-1-2023			NCW per 1-1-2022				
Verliesgevend								
Spui	-3.356.000	N		-3.066.000	N		-290.000	N
Polder Albrandswaard	- 593.000	N		-551.000	N		-42.000	N
Binnenland	-2.763.000	N		0			-2.763.000	N
<i>Subtotaal</i>	<i>-6.712.000</i>	<i>N</i>		<i>-3.617.000</i>	<i>N</i>		<i>-3.095.000</i>	<i>N</i>
TOTAAL	-6.712.000	N		-3.617.000	N		-3.095.000	N

Het geprognosticeerde resultaat is in totaal ten opzichte van vorig jaar met € 3.095.000,- afgenomen. Dit is met name het gevolg van het verwerken van de taxatiewaarde van de uit te geven gronden van binnenland. Voorheen werd uitgegaan van een neutraal resultaat o.b.v. kostendekkende grondprijzen. In 2022 is er een onafhankelijke taxatie uitgevoerd waaruit blijkt dat de grondwaarde significant lager ligt. Daarnaast is het resultaat bij zowel Spui fase 2 als bij

¹ Stellige uitspraak BBV: De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeenten bepaald op 2% zijnde het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone.

Polder Albrandswaard negatiever geworden door het hoger uitvallen van kosten door de forse stijging van de bouwkosten in 2022 en door het opnemen van een nieuwe civiele raming voor het woonrijp maken bij Spui.

2.1.1 Toelichting verschillen per project

Grondexploitaties

Spui

Het gebied is in 2022 bouwrijp gemaakt. Door onvoorziene werkzaamheden zijn de kosten hiervoor hoger uitgevallen dan het budget dat was opgenomen in de grex o.b.v. de oorspronkelijke raming. Er is een nieuwe raming voor het woonrijpmaken van het gebied gemaakt. Deze is hoger dan het bedrag wat voorheen in de grex stond. Door het opnemen van de nieuwe raming is het resultaat negatiever geworden. Bovendien zijn de plankosten uit voorzorg verhoogd aangezien er niet genoeg budget stond voor de verdere looptijd van de grex.

Polder Albrandswaard

De budgetten o.b.v. van civiele ramingen zijn in polder Albrandswaard geïndexeerd. Vanwege de hoge bouwkostenstijging heeft dit een wat groter negatief effect op de grex. De werkzaamheden die nog volgen zijn het verder woonrijp maken van kavel 3,4 en 5, en het afronden van de gezamenlijke inrit voor kavel 6 en 7 (en kavel 8 die buiten de grex valt). De gemaakte plankosten zijn wat hoger uitgevallen dan geraamd wat er tevens voor zorgt dat het negatieve effect op het resultaat hoger is. Anderzijds zijn de nog te realiseren opbrengsten o.b.v. de taxatie, tevens opgenomen in de koopovereenkomsten, hoger dan oorspronkelijk geraamd. Dit compenseert grotendeels de stijging in kosten.

Binnenland

Dit plangebied betreft de grondexploitatie Binnenland en de aanleg van fiets- en wandelpaden voor toegang tot het Buitenland van Rhoon. Vanuit het beoogde programma was tot 2023 de verwachting dat de opbrengst uit grondverkoop toereikend zou zijn om tot een minimaal kostendekkende exploitatie te komen. O.b.v. het concreter ingevulde programma is een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Deze heeft een beduidend lagere grondwaarde doen uitwijzen dan in eerste instantie in de grex was opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat de grex een negatief resultaat heeft gekregen, wat moet worden opgevangen in de Reserve Ontwikkelingsprojecten. In deze grondexploitatie wordt nu uitgegaan van een grondoverdracht aan de provincie Zuid-Holland. Dit heeft tot gevolg dat de provincie na het aankopen van de gronden de bouw- en woonrijp maak werkzaamheden voor de ontwikkeling van 'Poort Buitenland van Rhoon' bekostigt.

2.2 Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2021

2.2.1 Consequenties voor de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties

De verliesvoorzieningen zijn per saldo opgehoogd met een bedrag van € 3.239.000,-. Dit komt met name door het de lagere waardering van de gronden in Binnenland o.b.v. de taxatie. Daarnaast zorgen de meerkosten van het bouwrijp maken van Spui voor een negatievere verliesvoorziening. Tot slot is grex van Polder Albrandswaard ietwat verslechterd, deels vanwege hoge kostenindexatie en deels vanwege het ophogende van niet langer toereikende posten zoals het budget voor de plankosten.

Tabel 4: Verloop voorzieningen verliesgevende grondexploitaties

Project	MPO 2023		MPO 2022		Verschil	
Verliesgevend						
Spui	-3.356.000	N	-3.066.000	N	-168.000	N
Polder Albrandswaard	-593.000	N	-551.000	N	-42.000	N
Binnenland	-2.763.000	N	0	-	-2.763.000	N
			-3.617.000			
TOTAAL	-6.712.000	N	-3.617.000	N	-3.095.000	N

De stand van de voorziening is gebaseerd op de netto contante waarde per 1 januari 2023. 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. In de jaargang 2022 kent de gemeente Albrandswaard geen winstgevende ontwikkelingsprojecten waardoor er geen (tussentijdse) winstneming kan worden gedaan. Derhalve kan er geen storting in de Reserve ontwikkeling worden gedaan.

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. '22	10.216.000	50%	5.108.000	V
Verschil resultaat	918.000		459.00	V

Doordat de gemeente voor 50% participeert in dit project heeft de gemeente recht op 50% van de genoemde winst, enerzijds door een rechtstreeks belang in GEM Essendael C.V. en anderzijds via GEM Essendael Beheer B.V.

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 van 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

Tabel 1: Risicoprofiel							
	MPO 2023	MPO 2022	MPO 2023	MPO 2022			
Project	Risico's (ongewogen en gesaldeerd)	Risico's (ongewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Vershil	Op te vangen in grondexploitatie	Niet op te vangen in grondexploitatie
			A	B	C=A-B	D	E=D-A
Spui	- 1.065.000	- 920.000	- 499.000	- 305.000	- 195.000	-	- 499.000
Polder Albrandswaard	- 291.000	- 220.000	- 106.000	- 86.000	- 20.000	-	- 106.000
Binnenland	- 151.000	- 2.100.000	-113.000	- 650.000	537.000	-	- 113.000
TOTAAL	- 1.507.000	- 3.240.000	- 718.00	- 1.041.000	323.000	-	- 718.000

Het risicoprofiel is ten opzichte van het voorgaande MPO met € 1.041.000 afgenomen. In het project Polder Albrandswaard het risicoprofiel nagenoeg niet gewijzigd. In Spui fase 2 is met het afronden de bouwrijp maak werkzaamheden een risicodrager weggefallen. Echter is daar door het opnemen van een nieuwe raming woonrijp maken en de onzekere tijden omtrent het stijgen van de (bouw) kosten een nieuw risico voor in de plaats gekomen. Door de veranderende markt is er ook een risico voor het lager uitvallen van de opbrengst opgenomen. Dit zorgt voor een verhoging van het risicoprofiel van Spui fase 2. Voor Binnenland is vanwege het opnemen van een reële grondwaarde een grote risicopost weggefallen. Door de afspraken en gesprekken tussen de provincie Zuid-Holland en de gemeente Albrandswaard is het risico op het maken van kosten voor de inrichting van het gebied tevens significant afgenomen. Indien er toch kosten aan de inrichting moeten worden gemaakt kan het ontwerp van de infrastructuur eventueel worden versoerd.

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

Grondexploitaties

Spui

- Een risico voor het hoger uitvallen van de woonrijp maakkosten is opgenomen vanwege de onverwachte stijging van afgelopen jaar en nog altijd lastig in te schatten gevolgen voor kosten van grondstoffen vanwege de oorlog in Oekraïne.

Polder Albrandswaard

- Kosten voor het bouw- en woonrijp maken kunnen hoger uitvallen dan geraamd.
- Vanwege hogere ruimtelijke eisen kan het zijn dat er bij de aanleg van het wandelpad (woonrijp maak werkzaamheden) een brug moet worden aangelegd. Onderzoek naar alternatieven wordt uitgevoerd.

Binnenland

- Door het opnemen van een reële getaxeerde grondwaarde is het risico voor lagere grondopbrengst verdwenen.
- Het doel is om de gemaakte gemeentelijke plankosten vanaf het moment dat de provincie is aangesloten bij het project te verhalen op de provincie. Er is een risico opgenomen voor het geval dit niet lukt.

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. Daarnaast is het plan ver gevorderd waardoor de risico's lager zijn.

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. Daarnaast is een groot deel van het project al gerealiseerd en zijn al veel inkomsten ontvangen vanuit de GEM Essendael waardoor het nog te realiseren deel, waar risico zou kunnen hebben, kleiner wordt.

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie is robuust, waarbij de risico's beperkt zijn en er 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

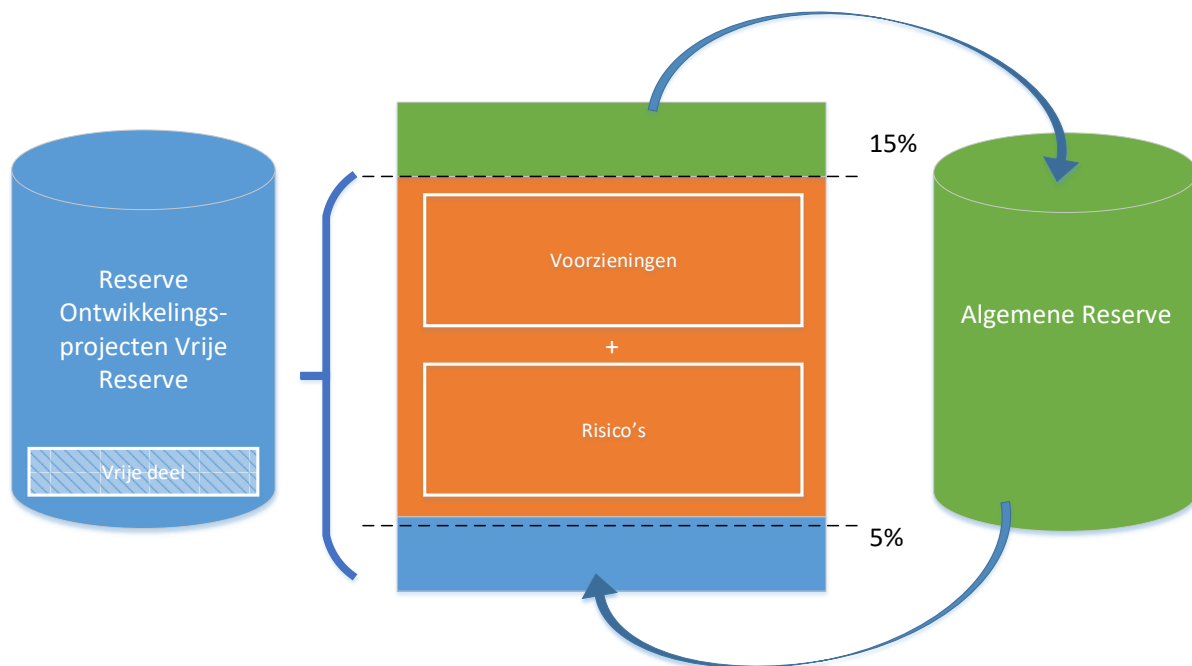
In de Nota Reserves en Voorzieningen is opgenomen dat de resultaten van de grondexploitaties ten goede komen aan of ten laste komen van de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Tabel 9: Verloop reserve Ontwikkelingsprojecten (afgerond op € 1.000,-)		
Begin saldo		€ 1.746.000
<i>Onttrekking o.b.v. besluit</i>		
- De Meijle	€ - 897.000	
<i>Saldo na onttrekking</i>		€ 849.000
<i>Onttrekkingen BIE's</i>		
- - Toename verliesvoorziening Spui	€ -290.000	
- -Toename verliesvoorziening polder Albrandswaard	€ -42.000	
- Toename verliesvoorziening Binnenland	€ -2.763.000	
<i>Totaal onttrekkingen BIE's</i>		€ -3.095.000
Saldo na toevoegingen en onttrekkingen vanuit projecten		€ -2.246.000

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 verlieslatende 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 verlieslatende grondexploitaties.

Met betrekking tot bovenstaande tabel is het belangrijk te melden dat de opbrengsten uit de ontwikkeling De Meijle vorig jaar op de reserve ontwikkelingsprojecten is geboekt. Echter moet dit bedrag vanwege een eerder genomen besluit onttrokken worden omdat de opbrengsten gegenereerd uit de ontwikkeling De Meijle voor een andere reserve bestemd zijn, namelijk de reserve betaalbaar en bereikbare woningbouw.

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 figuur 1 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 3)		€ - 2.246.000	
Af te dekken risico's (cf. tabel 1)		€ 718. 000	
Restant saldo (vrije deel reserve)			€ -2.964.000
Bepalen vrije reserve			
Voorzieningen	€ 6.712.000		
Risico's	€ 718.000		
Subtotaal	€ 7.430.000		
Benodigde vrije deel reserve Ontwikkelingsprojecten			
Minimaal 5% van 7.574.000	€ 371.000		
Maximaal 15% van 7.574.000	€ 1.114.000		
Percentage huidig omvang vrije deel	5%		
Conclusie: Restant saldo afgerond 15% < > benodigde deel (minimaal 5%)			
Per saldo te verrekenen met algemene reserve			€ 3.335.000

Het saldo wordt middels een onttrekking vanuit de Algemene reserve gebracht naar ca. 5 % van het totaal van de verliesvoorziening en af te dekken risico's van alle BIE's van de gemeente Albrandswaard. Het totaal bedrag wat daarvoor onttrokken moet worden is € 3.335.000,-

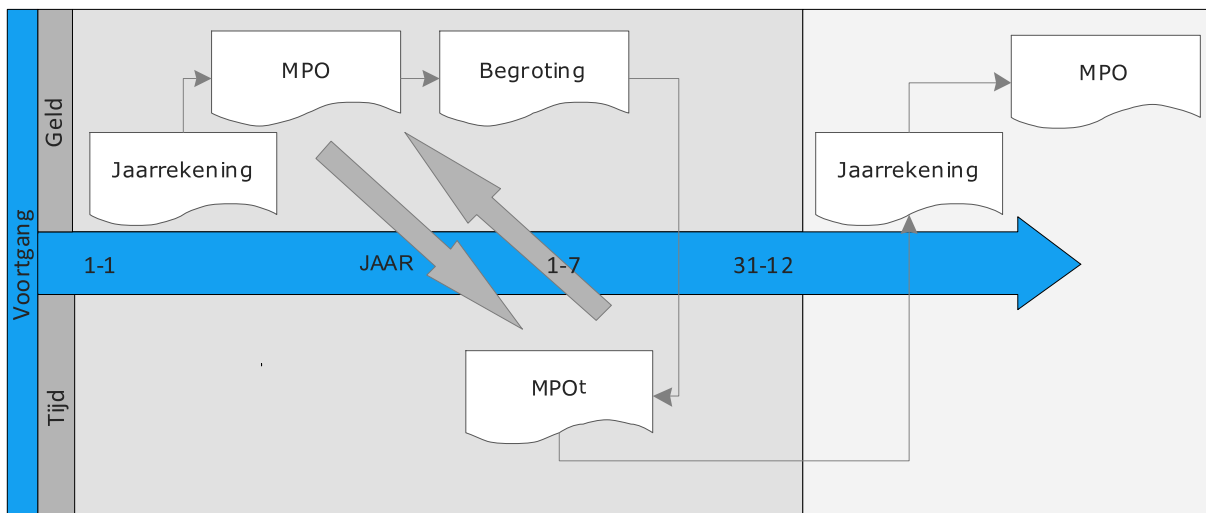
Bijlage 1: Begrippen en afkortingen

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 voorziene 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.

