

MPO 2025



HOOFDRAPPORTAGE

MPO 2025

HOOFDRAPPORTAGE

Datum:	15-3-2025
Versie:	1.0 (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 2024.....	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) 2025 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 2025.

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 aannamen 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, 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 grondexploitatie opgenomen.

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

	MPO 2025 Eindwaarde per 1-1-2025	MPO 2024 Eindwaarde per 1-1-2024	Vershil
Afgesloten projecten			
Polder Albrandswaard	-338.000*	-442.000	104.000
Binnenland	-2.553.000*	-2.562.000	9.000
Verliesgevende projecten			
Spui	-3.320.000	-3.256.000	-64.000
Winstgevende projecten			
De Omloop	10.198.000	9.822.000	376.000
Schutskooiwijk	-	n.v.t.	-
TOTAAL	3.987.000	3.562.000	425.000

Tabel 1: Geprognosticeerde resultaten grondexploitatie, op eindwaarde (afgerond op € 1.000,-)

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 dat gedurende de resterende looptijd van het project jaarlijks met een percentage wordt verhoogd om tot de eindwaarde te komen. In de grondexploitatie wordt hiervoor een percentage van 2% gehanteerd zoals voorgeschreven in het BBV.

	MPO 2025 NCW per 1-1-2025	MPO 2024 NCW per 1-1-2024	Vershil
Verliesgevende projecten			
Spui	-3.191.000	-3.068.000	-123.000
Winstgevende projecten			
De Omloop	8.878.000	8.383.000	495.000
Schutskooiwijk	0	n.v.t.	n.v.t.
TOTAAL	5.687.000	5.315.000	372.000

Tabel 2: Geprognosticeerde resultaten grondexploitatie, op NCW (afgerond op € 1.000,-)

De grondexploitatie voor Polder en Binnenland zijn afgesloten. De grondexploitatie voor de Schutskooiwijk is in de loop van 2024 geopend.

Het geprognosticeerde resultaat is in totaal ten opzichte van vorig jaar met € 372.000 toegenomen. Dit is met name het gevolg van het actualiseren van de grondexploitatie voor De Omloop.

2.1.1 Toelichting verschillen per project

Grondexploitaties

Polder Albrandswaard

Alle werkzaamheden in het gebied zijn afgerond, de grondexploitatie is afgesloten met een voordeliger eindwaarde dan voorzien. Conform de Nota Kostenverhaal heeft de gemeente per verkochte kavel een bedrag van € 75.000 gestort in het LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP). Daartegenover staat dat in de grex hogere kosten zijn gemaakt ten behoeve van het LOP dan hetgeen is bijgedragen aan het LOP. Het saldo van het LOP is als bijdrage in de grondexploitatie gestort, doch dit dekt niet alle kosten die zijn gemaakt ten behoeve van het LOP. Een deel van het tekort van de grondexploitatie wordt hierdoor veroorzaakt.

Binnenland

De gronden in het gebied zijn in 2024 verkocht aan de provincie Zuid-Holland zoals overeengekomen, de grondexploitatie is afgesloten met een iets voordeliger eindwaarde dan voorzien.

Spui

In 2024 is een opstal gesloopt, de kosten waren niet voorzien in de grondexploitatie 2024. Daardoor zijn de kosten toegenomen en is het resultaat nu wat lager.

De Omloop

Door het bijstellen van de kosten en opbrengsten naar het huidige prijspeil, en het verwerken van de toekomstige kosten- en opbrengstenstijging is het resultaat van dit project voordeliger.

Schutskooiwijk

Deze grondexploitatie is in 2024 geopend. Het voorziene resultaat is budgetneutraal, zoals bij de opening van het complex het geval was.

2.2 Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2024

2.2.1 Consequenties voor de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties

De verliesvoorzieningen zijn in het MPO 2024 berekend op het resultaat op NCW per 1-1-2024. Dat betekent dat deze aan het eind van het jaar geïndexeerd zouden worden met 2%. Nu de projecten worden afgesloten vindt deze indexatie niet plaats, maar wordt het negatieve resultaat verrekend met de verliesvoorziening.

	MPO 2025 Benodigd per 31-12-2024	MPO 2024 Voorziening per 1-1-2024	Vershil
Afgesloten projecten			
Polder Albrandswaard	338.000	433.000	-95.000
Binnenland	2.553.000	2.512.000	41.000
TOTAAL	2.553.000	2.511.897	41.000

Tabel 3: Verloop voorzieningen afgesloten grondexploitaties

Per saldo is voor de afgesloten projecten een bedrag van € 41.000 vrijgevallen naar de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

	MPO 2025 Benodigd per 31-12-2024	MPO 2024 Voorziening per 1-1-2024	Vershil
Verliesgevende projecten			
Spui	3.191.000	3.068.000	123.000
TOTAAL	3.191.000	3.068.000	123.000

Tabel 4: Verloop voorzieningen verliesgevende grondexploitaties

De stand van de voorziening is gebaseerd op de netto contante waarde per 1 januari 2025. 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. Deze toename van de verliesvoorziening van € 123.000 gebeurt ten laste van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

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 jaarrekening 2024 kent de gemeente Albrandswaard weliswaar winstgevende projecten, maar er zijn nog geen winsten gerealiseerd. Derhalve kan er geen storting in de Reserve ontwikkeling worden gedaan.

3 Resultaat Essendael

Albrandswaard participeert voor 50% in het samenwerkingsverband Essendael. Daardoor 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.

Over 2024 kunnen we u helaas nog geen update geven over de ontwikkeling van het resultaat. Zodra we dit hebben, zullen we u hier separaat over informeren.

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).

	MPO 2025	MPO 2024	MPO 2025	MPO 2024			
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 grond- exploitatie	Niet op te vangen in grond- exploitatie
			A	B	C=A-B	D	E=D-A
Spui	-275.000	-275.000	-42.500	-42.500	-	-	-42.500
De Omloop	4.623.000	-4.534.000	-1.387.000	-1.360.000	-27.000	1.387.000	-
Schutskooiwijk	300.000	-	-	-	-	-	-
TOTAAL	4.648.000	-4.809.000	-1.429.500	-1.402.500	-27.000	1.387.000	-42.500

Tabel 6: Risicoprofiel van de grondexploitatie projecten

De risico's van De Omloop worden gedekt door het project zelf, de kansen in het project Schutskooiwijk zijn voldoende om tegenvallers op te vangen zonder een verliesgevend project. De risico's van het project Spui dienen te worden gedekt door de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de risico's zoals gerapporteerd in het voorgaande MPO: Het risicoprofiel is ten opzichte van het voorgaande MPO sterk veranderd door het openen van de grondexploitatie De Omloop. De risico's in dit project zijn nog omvangrijk, omdat alle kosten en opbrengsten nog moeten worden gemaakt, doch kunnen binnen het resultaat van het project worden gedekt. In het project Polder Albrandswaard het risicoprofiel marginaal verlaagd door de verkoop van de laatste kavels en minder resterende werkzaamheden. In Spui fase 2 is met het afronden van de tender het risico op lagere grondopbrengsten weggevallen. Voor Binnenland zijn vanwege het verwerken van de verkoopovereenkomst vrijwel alle risico's weggevallen.

In het MPO 2024 was nog rekening gehouden met de risico's van de projecten Polder en Binnenland, die zijn nu afgesloten waardoor de risico's niet meer bestaan.

Grondexploitaties

Spui

- Uitvoeringsrisico als verkeer, voor zover dat niet de verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar, maar van de gemeente als opdrachtgever.
- De theoretische mogelijkheid dat de ontwikkelaar het plan niet tot uitvoering brengt.

De Omloop

- Kosten voor het bouw- en woonrijp maken kunnen hoger uitvallen dan geraamd.
- Vertraging in de ontwikkeling van het sportpark houdt vertraging van de woningbouw in.
- De opbrengsten uit woningbouw kunnen tegenvallen.
- Onvoorziene aanpassingen buiten het plangebied.

Schutskooiwijk

- De markt voor de koopwoningen kan tegenzitten, de kosten voor bouw- en woonrijp kunnen stijgen.
- Daartegenover staat echter de mogelijkheid van de gemeente om voor de toegevoegde woningen in de sociale huur een bijdrage uit de bestemmingsreserve betaalbare woningen te doen van € 10.000. Mocht er een tegenvaller ontstaan dan kan dit voor 49 woningen worden toegepast, zodat een mogelijk tekort tot € 490.000 kan worden gedekt zonder dat een verliesvoorziening nodig is. Daarnaast kan de boekwinst op de gronden die de gemeente inbrengt (rond de bestaande volkstuinen) worden ingezet.
- Per saldo zijn deze dekkingsmogelijkheden groter dan de redelijkerwijs te verwachten tegenvallers.

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 vrijwel gereed waardoor de risico's nihil zijn.

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie is robuust, waarbij de risico's beperkt zijn en er goed gestuurd kan worden op de 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.

Stand 1-1-2024	918.862
Mutaties verliesvoorzieningen	-68.277
Stand 31-12-2024	850.635

Tabel 7: Effect mutaties verliesvoorzieningen

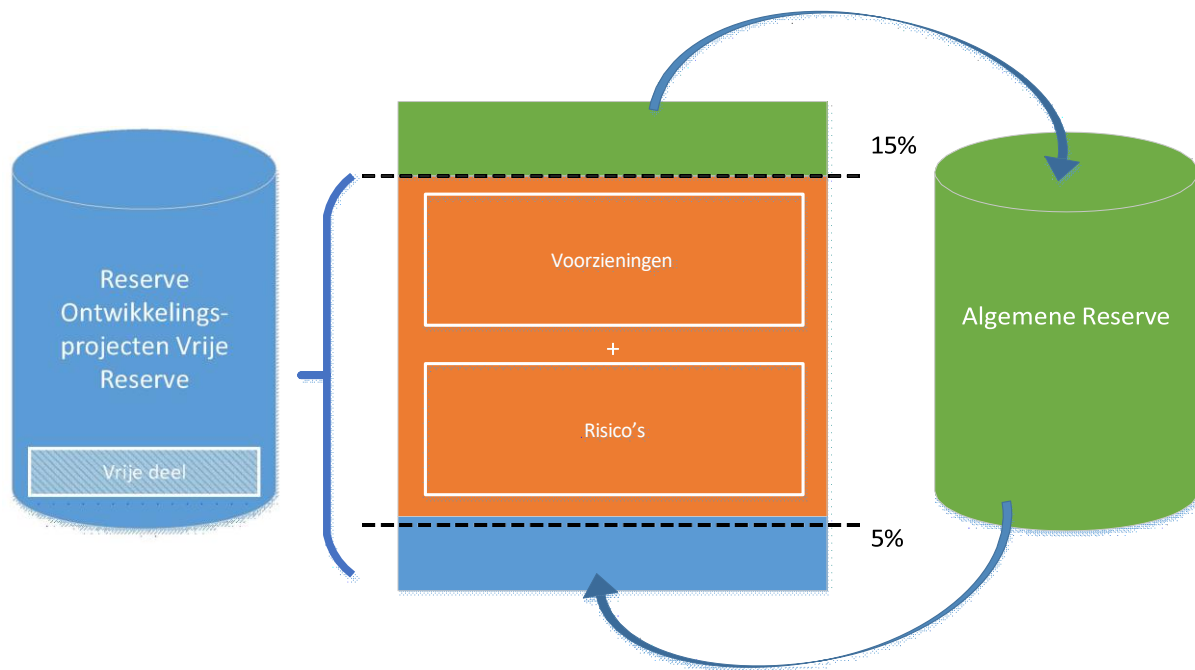
De reserve Ontwikkelingsprojecten heeft in eerste instantie als doel de risico's van de grondexploitaties op te kunnen vangen, voor zover dit niet kan binnen (het positieve resultaat van) de grondexploitatie zelf. In de praktijk komt dat neer op de risico's van de verlieslatende grondexploitaties. Daarnaast 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.

Door een deel vrijval van de verliesvoorziening vanwege de afgesloten projecten (zie paragraaf 2.2.1) en een toename van de verliesvoorziening voor Spui is de stand van de reserve toegenomen.

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.

Nu de verliesvoorziening met het afsluiten van de projecten Polder en Binnenland sterk is afgenomen vervalt ook het percentage van de voorziening van die projecten dat wordt meegerekend in de minimale en maximale stand van de reserve Ontwikkelingsprojecten.

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.

Af te dekken risico's	42.500
Verliesvoorziening	<u>3.190.640</u>
Totaal	3.233.140
Minimaal 5%	161.657
Maximaal 15%	484.971
Stand per 31-12-2024	850.635
Boven maximum	365.664
Naar algemene reserve	365.664

Tabel 8: Bepalen verevening met algemene reserve

Het saldo wordt middels een storting naar de Algemene reserve gebracht naar ca. 15% 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 zal worden onttrokken aan de reserve Ontwikkelingsprojecten is € 366.000.

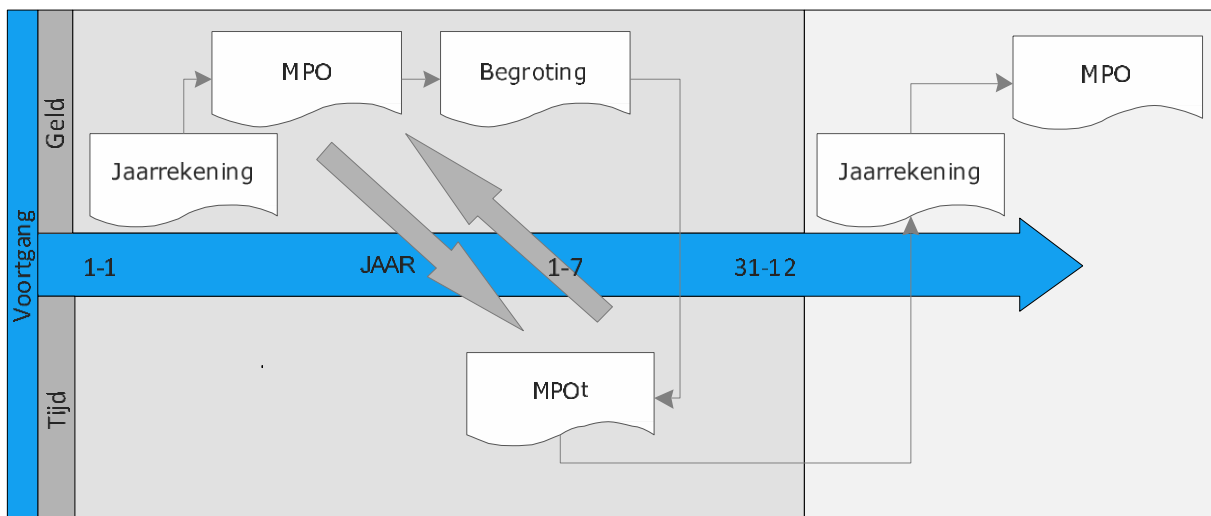
Bijlage 1: Begrippen en afkortingen

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.

