

MEMO AAN DE GEMEENTERAAD

Aan De gemeenteraad
T.a.v. -
Datum 20 maart 2013
Betreft aankondiging aanpassingen MPO 2013
Van Het college
Ons kenmerk
Bijlagen
CC

	Paraaf	Datum
Controller		
Directie		

Geachte raadsleden,

In juli 2012 is het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2012 vastgesteld. Dit was het eerste MPO, bedoeld om inzicht te geven in de financiële stand van zaken op project en totaal niveau. Daarnaast is gelijktijdig een reserve Ontwikkelingsprojecten ingesteld, het MPO geeft inzicht in de benodigde hoogte van deze reserve. Met deze memo informeren wij u over het MPO 2013 dat u in mei zal worden aangeboden.

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 81 80
www.albrandswaard.nl

Het MPO 2013 zal opnieuw inzicht geven in de financiële stand van zaken op project en totaal niveau. Het MPO 2013 is een actualisatie van het MPO 2012 en toont naast de huidige stand van zaken ook de financiële verschillen ten opzichte van vorig jaar. Een aantal van deze wijzigingen resulteren in een nieuw financieel kader voor verschillende projecten. Ter voorbereiding op het MPO 2013 willen wij graag de belangrijkste wijzigingen en uitgangspunten alvast met u doornemen:

1. Management letter jaarrekening Deloitte
2. Reservering gronden Palsgraaf in Overhoeken III (wijziging financieel kader)
3. Essendael
4. Polder Albrandswaard (wijziging financieel kader)
5. Marktinitiatieven

vervolg pagina

1. Management letter jaarrekening Deloitte

Binnenkort krijgt u de management letter van Deloitte te zien. De jaarrekening van 2012 is op de grondexploitaties extra gecontroleerd door de aparte adviesgroep Deloitte Real Estate. Daar is uit gebleken dat de grondexploitaties ten overstaande van 2011 een verhoogd risico kennen. Dit is vervelend wanneer wij net een aparte reserve Ontwikkelingsprojecten hebben ingevoerd en een MPO hebben vastgesteld. Ten opzichte van 2011 is daarmee het inzicht in de financiële stand van zaken sterk verbeterd, zijn risico's ingeschat en financieel afgedekt met de instelling van de reserve. Bijzonder is dan ook dat er in de management letter van Deloitte geen uitspraak wordt gedaan over de reserve Ontwikkelingsprojecten en of deze reserve de genoemde risico's voldoende afdekt. In het MPO 2013 leggen wij u uit hoe de projecten ervoor staan en welke risico's de gemeente nu echt loopt. Daarbij kunnen wij vast aangeven dat gezien de crisis de grondexploitaties wel een aandachtspunt blijven.

2. Reservering gronden Palsgraaf in Overhoeken III (wijziging financieel kader)

In de grondexploitatie Overhoeken III worden al tijden gronden gereserveerd voor een mogelijk verplaatsing van het garagebedrijf Palsgraaf vanuit het centrum Rhoon. Hierdoor kunnen deze gronden niet worden verkocht en wordt inkomstenderving in de vorm van rente niet gedekt vanuit het Centrumplan Rhoon. De gronden worden per 1 mei 2013 voor een periode van 3 jaar verhuurd. Tijdens deze drie jaar dient duidelijk te worden of de gronden daarna gereserveerd dienen te blijven. In het MPO 2013 is rekening gehouden met verkoop van het gedeelte aan de westkant van de Nijverheidsweg. Op dit gedeelte zat ook een reservering, maar is niet nodig voor een eventuele verplaatsing van de garage Palsgraaf.

3. Essendael

Het project Essendael waarbij de gemeente een gezamenlijke grondexploitatie voert met Bouwfonds loopt erg moeilijk. De woningbouwproductie ligt nagenoeg stil en de informatievoorziening vanuit Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) Essendael C.V. is beperkt. Het college heeft daarom een extra controle laten uitvoeren op de stand van zaken van de grondexploitatie en de financiële processen van de GEM. Deze controle geeft een verlaagd resultaat tov de laatste vastgestelde grondexploitatie en een verhoogd risico op de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden.

Op basis van deze gegevens heeft het college de GEM verzocht om zo snel mogelijk een geactualiseerde grondexploitatie op te stellen om duidelijk te geven. Deze grondexploitatie zal echter te laat zijn voor verwerking in het MPO 2013. Bij het opstellen van het MPO 2013 zullen we ons daarom moeten baseren op de concept jaarrekening 2012 van de GEM en de resultaten van deze controle.

vervolg pagina

4. Polder Albrandswaard (wijziging financieel kader).

Voor het project Polder Albrandswaard zijn twee voorbereidingskredieten verstrekt. € 200.000,- om het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) op te stellen en € 25.000,- om te zorgen voor een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplanprocedure. Hierbij is afgesproken dat alle gemeentelijke kosten inclusief de aankoop van alle gronden gedekt dienen te worden uit de ontwikkeling van de gronden. Met de vaststelling van het LOP in de gemeenteraad van 1 oktober 2012 is duidelijk waar woningbouw toegestaan is. Zodoende wordt voor Polder Albrandswaard een grondexploitatie opgesteld voor de sanering van de kassen van Overbeek en voor de ontwikkeling van woningen op de gemeentelijke gronden. In het LOP staan naast de sanering van de kassen nog 16 uitvoeringsprojecten omschreven, waar de gemeente een rol in speelt. Voor de begeleiding van deze projecten zal in de grondexploitatie een aparte kostenpost opgenomen worden.

5. Marktinitiatieven

De markt is flink aan het veranderen en de gemeente verandert mee. Grote ontwikkelingen liggen stil of zijn te risicovol, maar kleine projecten zijn overzienbaar en direct te koppelen aan de marktvraag. Ruimtelijke ontwikkeling zal zich dus afspelen op een kleinere schaal en het is daarom belangrijk dat marktinitiatieven goed worden begeleid. Het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt om een duidelijke behandelwijze van inkomende marktinitiatieven te ontwikkelen die initiatiefnemers ondersteunt. Deze werkwijze hebben we vertaald in diverse standaard producten, maar ook in een overzichtelijk boekje. Dit boekje en de stand van zaken presenteren wij u graag bij het vaststellen van het MPO 2013.

In tegenstelling tot wat beschreven staat in het MPO 2012 worden de kosten van het begeleiden van de marktinitiatieven direct gedekt door de markt door het sluiten van een startovereenkomst. Hierdoor zal het benoemde risico van het niet kunnen dekken van de voorbereidingskredieten verlaagd worden. Aan de andere kant kunnen we het opstellen van de algemene werkwijze niet verhalen bij de markt en is dit ten koste gegaan van de reserve. Het MPO 2013 geeft hier duidelijk inzicht in.

Vervolg

In het MPO 2013 zijn alle grondexploitaties geactualiseerd en eventueel voorzien van een gewijzigd financieel kader. Het MPO 2013 zal dit jaar gezamenlijk met de jaarrekening vastgesteld worden. Zodoende sluiten de financiële cijfers op elkaar aan. Met het vaststellen van het MPO 2013 worden impliciet ook alle grondexploitaties vastgesteld.

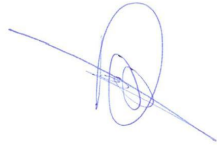
vervolg pagina

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u aan de hand van deze memo vragen hebben en meer willen weten over het bovenstaande kan dit besproken worden in een carrousel. Het MPO en de jaarrekening kunnen dan tijdig op elkaar worden afgestemd.

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,

de loco-secretaris,



Dick Mol

de burgemeester,



G. van de Velde - de Wilde