



BESLUIT

Onderwerp: MPO 2025 Albrandswaard	Gemeenteraad: 1 juli 2025	Zaaknummer: 2025-039831

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 20 mei 2025;

gelet op

;

BESLUIT:

1. Het door het college geheim verklaarde MPO 2025 projectenboek vast te stellen en in te stemmen met de herziene grondexploitaties Spui, De Omloop en Schutskooiwijk. Dit betekent:

1. Een bedrag van € 95.000 aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten toe te voegen als gevolg van het verlagen van de verliesvoorziening;
2. Een bedrag van € 163.230 te onttrekken uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten om het tekort op Binnenland, en de verhoging van de verliesvoorziening bij Spui te dekken;
3. Een bedrag van € 365.700 te onttrekken uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten en te storten in de Algemene Reserve.

2. De grondexploitatie Binnenland per 31 december 2024 af te sluiten, met een resultaat op eindwaarde van -/- € 2.553.000

3. De storting en onttrekking die zijn opgenomen in de grondexploitatie Polder Albrandswaard ad € 525.000 ten behoeve van het landschapsontwikkelingsplan, te verwerken in de Reserve gebiedsfonds polder Albrandswaard.

4. De grondexploitatie Polder Albrandswaard per 31 december 2024 af te sluiten, met een resultaat op eindwaarde van -/- € 338.000

Voorstel

Onderwerp: MPO 2025 Albrandswaard	College van burgemeester en wethouders 20 mei 2025	Zaaknummer 2025-039831
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: d.govers@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het door het college geheim verklaarde MPO 2025 projectenboek vast te stellen en in te stemmen met de herziene grondexploitatie Spui, De Omloop en Schutskooiwijk. Dit betekent:

1. Een bedrag van € 95.000 aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten toe te voegen als gevolg van het verlagen van de verliesvoorziening;
2. Een bedrag van € 163.230 te onttrekken uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten om het tekort op Binnenland, en de verhoging van de verliesvoorziening bij Spui te dekken;
3. Een bedrag van € 365.700 te onttrekken uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten en te storten in de Algemene Reserve.

2. De grondexploitatie Binnenland per 31 december 2024 af te sluiten, met een resultaat op eindwaarde van +/- € 2.553.000

3. De storting en onttrekking die zijn opgenomen in de grondexploitatie Polder Albrandswaard ad € 525.000 ten behoeve van het landschapsontwikkelingsplan, te verwerken in de Reserve gebiedsfonds polder Albrandswaard.

4. De grondexploitatie Polder Albrandswaard per 31 december 2024 af te sluiten, met een resultaat op eindwaarde van +/- € 338.000

Raadsvoorstel

Inleiding

Jaarlijks wordt middels het MeerjarenPrognose Ontwikkelingsprojecten (MPO) gerapporteerd omtrent de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties. Er zijn tweegrondexploitaties (grex) gesloten per 31 december 2024, te weten Binnenland en Polder Albrandswaard. Daarnaast is op 11 november 2024 een grondexploitatie geopend voor de Schutskooiwijk. Dit MPO bevat dus de actualisatie van twee bestaande grexen en één nieuwe grex.

Beoogd effect

Informerend van de raad en het college over de voortgang van de Ontwikkelingsprojecten en door de raad nieuwe financiële kaders vast te 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 2025 worden de wijzigingen door de raad bekrachtigd. In het Projectenboek (geheime bijlage) is een toelichting op de verschillen t.o.v. het MPO 2024 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.

1.3 Het actualiseren van de grondexploitaties heeft geleid tot een negatiever resultaat voor de lopende, verliesgevende grondexploitatie.

De bijbehorende verliesvoorziening is derhalve verhoogd. Voor de twee afgesloten grondexploitaties zijn de verliesvoorzieningen in z'n geheel vrijgevallen. Het resultaat voor deze exploitaties is licht verbeterd.

Algemeen: Voor het MPO Projectenboek wordt geheimhouding opgelegd.

Vanwege het bevatten van financieel en economisch gevoelige informatie voor de gemeente dient geheimhouding te worden opgelegd. Indien deze informatie vrij komt kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente negatief beïnvloeden. Dit is onwenselijk voor de vordering en het financiële resultaat van de ontwikkelingsprojecten. Hierbij geldt de overweging dat de geheimhouding opgeheven kan worden indien alle projecten in het MPO 2025 zijn afgerond. De verwachting is dat dit nog minstens 8 jaar zal duren. De projecten in het vorige MPO (MPO 2024) zijn nog niet afgerond, waardoor de geheimhouding van kracht moet blijven.

Overleg gevoerd met

- Afdeling financiën.
- Concern control.
- Accountant.

Kanttekeningen

1.1 De gemeenteraad kan op onderdelen anders beslissen.

Dit leidt dan nog tot noodzakelijke aanpassingen in het MPO 2025 en de Jaarrekening 2024.

1.2 De actualisatie met als Peildatum 1 januari 2025 betreft een momentopname.

Er is een inschatting gemaakt van de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de ontwikkelingsprojecten. Ondanks dat ernaar 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.

Algemeen: De grondexploitatie Schutskooiwijk is in het MPO als één project verwerkt.

Tijdens de jaarrekeningcontrole hebben de accountants aangegeven dat de grondexploitatie Schutskooiwijk, zoals die op 11 november 2024 door de raad is geopend, niet volledig een grondexploitatie kan/mag zijn. Een deel dient als faciliterend grondbedrijf (een marktinitiatief) aangemerkt te worden. In de jaarrekening 2024 is als gevolg hiervan een correctie gemaakt, waardoor er een verdeling is gemaakt in de Schutskooiwijk, waarbij een deel als grondexploitatie, en een deel

als marktinitiatief is geclassificeerd.

In het MPO wordt de Schutskooiwijk echter nog volledig als grondexploitatie behandeld.

Uitvoering/vervolgstappen

De resultaten van de actualisatie zijn verwerkt in de jaarrekening 2024. Na vaststelling van het MPO 2025 worden de begroting en de meerjarenraming 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 2021.
- Bij het actualiseren van de nog lopende, verliesgevende grondexploitatie is het resultaat licht verslechterd. De verliesvoorzieningen van de twee afgesloten grondexploitaties zijn in z'n geheel vrijgevallen. De resultaten van deze grondexploitaties zijn licht verbeterd. Het verlagen van de verliesvoorziening leidt tot een storting in de Reserve Ontwikkelingsprojecten; het bereiken van de maximumwaarde van deze reserve leidt tot een storting in de Algemene Reserve.
- Door de wijziging in het BBV in 2016, moesten de fondsafdrachten in de grondexploitatie Polder Albrandswaard blijven. Voorzien was dat de mutaties tussentijds in de Reserve gebiedsfonds polder Albrandswaard gestort zouden zijn. Nu de grondexploitatie afgesloten wordt kunnen de stortingen en onttrekkingen gerealiseerd worden.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

n.v.t.

Voorstel

Inleiding

Jaarlijks wordt middels het MeerjarenPrognose Ontwikkelingsprojecten (MPO) gerapporteerd omtrent de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties. Er zijn twee grondexploitaties (grex) gesloten per 31 december 2024, te weten Binnenland en Polder Albrandswaard. Daarnaast is op 11 november 2024 een grondexploitatie geopend voor de Schutskooiwijk. Dit MPO bevat dus de actualisatie van twee bestaande grexen en één nieuwe grex.

Beoogd effect

Informerend van de raad en het college over de voortgang van de Ontwikkelingsprojecten en door de raad nieuwe financiële kaders vast te 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 2025 worden de wijzigingen door de raad bekrachtigd. In het Projectenboek (geheime bijlage) is een toelichting op de verschillen t.o.v. het MPO 2024 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.

1.3 Het actualiseren van de grondexploitaties heeft geleid tot een negatiever resultaat voor de lopende, verliesgevende grondexploitatie.

De bijbehorende verliesvoorziening is derhalve verhoogd. Voor de twee afgesloten grondexploitaties zijn de verliesvoorzieningen in z'n geheel vrijgevallen. Het resultaat voor deze exploitaties is licht verbeterd.

5-6-7.1 Voor het MPO Projectenboek wordt geheimhouding opgelegd.

Vanwege het bevatten van financieel en economisch gevoelige informatie voor de gemeente dient geheimhouding te worden opgelegd. Indien deze informatie vrij komt kan dit de

onderhandelingspositie van de gemeente negatief beïnvloeden. Dit is onwenselijk voor de vordering en het financiële resultaat van de ontwikkelingsprojecten. Hierbij geldt de overweging dat de geheimhouding opgeheven kan worden indien alle projecten in het MPO 2025 zijn afgerond. De verwachting is dat dit nog minstens 8 jaar zal duren. De projecten in het vorige MPO (MPO 2024) zijn nog niet afgerond, waardoor de geheimhouding van kracht moet blijven.

5-6-7.2 Kennisnemen van Bijlage overzicht Grexen.

Het college wordt middels de geheime bijlage van het MPO van concrete informatie voorzien over de gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2024 en de totaal bedragen in de grex. De bijlage bevat een verschillenanalyse van het afgelopen jaar.

5-6-7.3 Geheimhouding op de bijlage Overzicht Grexen.

Vanwege het bevatten van financieel en economisch gevoelige informatie voor de gemeente dient geheimhouding te worden opgelegd. Indien deze informatie vrij komt kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente negatief beïnvloeden. Dit is onwenselijk voor de vordering en het financiële resultaat van de ontwikkelingsprojecten. Hierbij geldt de overweging dat de geheimhouding opgeheven kan worden indien alle projecten in het MPO 2025 zijn afgerond. De verwachting is dat dit nog minstens 8 jaar zal duren. De projecten in het vorige MPO (MPO 2024) zijn nog niet afgerond, waardoor de geheimhouding van kracht moet blijven. Deze informatie is t.o.v. van de het projectenboek gedetailleerder. Vanwege het feit dat het college zich op dagelijkse basis bezighoudt met werkzaamheden en keuze rondom de bouwgronden in exploitatie, t.o.v. de raad die dit minder frequent doet, is het van belang dat het college concretere rapportage ontvangt. Het is daardoor van belang dat zij een goed beeld van de stand van zaken hebben.

Overleg gevoerd met

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

Kanttekeningen

1.1 De gemeenteraad kan op onderdelen anders beslissen.

Dit leidt dan nog tot noodzakelijke aanpassingen in het MPO 2025 en de Jaarrekening 2024.

1.2 De actualisatie met als Peildatum 1 januari 2025 betreft een momentopname.

Er is een inschatting gemaakt van de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de ontwikkelingsprojecten. Ondanks dat ernaar 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.

Algemeen: De grondexploitatie Schutskooiwijk is in het MPO als één project verwerkt.

Tijdens de jaarrekeningcontrole hebben de accountants aangegeven dat de grondexploitatie Schutskooiwijk, zoals die op 11 november 2024 door de raad is geopend, niet volledig een grondexploitatie kan/mag zijn. Een deel dient als faciliterend grondbedrijf (een marktinitiatief) aangemerkt te worden. In de jaarrekening 2024 is als gevolg hiervan een correctie gemaakt, waardoor er een verdeling is gemaakt in de Schutskooiwijk, waarbij een deel als grondexploitatie, en een deel als marktinitiatief is geclassificeerd.

In het MPO wordt de Schutskooiwijk echter nog volledig als grondexploitatie behandeld.

Uitvoering/vervolgstappen

De resultaten van de actualisatie zijn verwerkt in de jaarrekening 2024. Na vaststelling van het MPO 2025 worden de begroting en de meerjarenraming 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 2021.
- Bij het actualiseren van de nog lopende, verliesgevende grondexploitatie is het resultaat licht verslechterd. De verliesvoorzieningen van de twee afgesloten grondexploitaties zijn in z'n geheel vrijgefallen. De resultaten van deze grondexploitaties zijn licht verbeterd. Het verlagen van de verliesvoorziening leidt tot een storting in de Reserve Ontwikkelingsprojecten; het

bereiken van de maximumwaarde van deze reserve leidt tot een storting in de Algemene Reserve.

- Door de wijziging in het BBV in 2016, moesten de fondsafdrachten in de grondexploitatie Polder Albrandswaard blijven. Voorzien was dat de mutaties tussentijds in de Reserve gebiedsfonds polder Albrandswaard gestort zouden zijn. Nu de grondexploitatie afgesloten wordt kunnen de stortingen en onttrekkingen gerealiseerd worden.

Juridische zaken

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

n.v.t.

Bijlagen

1. MPO 2025 Hoofdrapportage v1.0
2. MPO 2025 Projectenboek v1.0 (Geheim)