

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Agendanummer		Naam steller: Jelmer Blom			Paraaf bespreken Paraaf akkoord	Datum Paraaf
Datum advies: 28 maart 2014				Gemeente secretaris		
Registratienummer: 139614		Bestuurlijk hoofdthema: Programma F Middelen en Economie		Burgemeester		
Voorstel datum vergadering: 1 april 2014		Portefeuillehouder: Mieke van Ginkel		Wethouder		
Klantgroep: KG BESTUUR		Afdeling: Team Ontwikkeling		Wethouder		
Vertrouwelijkheid Openbaar	Ter publicatie:	Wkpb:		Wethouder		
Raad:	Wijkfora:	OR:		Wethouder		
	Paraaf akkoord	Datum paraaf				
Afdelingshoofd						
Controller						
Portefeuillehouder						
Staf						

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2014

Gevraagde beslissing:

1. Geheimhouding op het MPO 2014 projectenboek met datum 25 april 2014, zoals opgelegd door het college, conform artikel 25 gemeentewet, te bekrachtigen.
2. Het MPO 2014 hoofdrapportage en het MPO 2014 projectenboek met datum 25 april 2014 vast te stellen
3. Vanuit het MPO het project Centrum Rhoon Rest Gebied af te sluiten met een nadelig resultaat van € 325.273,- ten laste van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.
4. Vanuit het MPO de volgende herziene grondexploitaties vast te stellen per 1-1-2014:
 - a. Centrumontwikkeling Poortugaal met een negatief resultaat € -1.050.000,-.
 - b. Overhoeken III met een positief resultaat van € 248.000,-.
 - c. Centrumontwikkeling Rhoon AH met een negatief resultaat van € -2.843.000,-.
 - d. Binnenland met een positief resultaat van € 371.000,-.

- e. Wish met een negatief resultaat van € -11.000,-
 - f. Polder Albrandswaard met een positief resultaat van € 68.000,-
 - g. Zwaluwenlaan 1 met een negatief resultaat van € -111.000,-
5. Het college mandaat te geven om uitgaven te doen binnen de budgetten van de grondexploitaties.
 6. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten de gemeentelijke gronden in Essendael en aan de Hofhoek 1 af te waarden met een totaal bedrag van € 228.000,-.
 7. De risico's voor de Bouwgronden in Exploitatie en Samenwerkingsverbanden te verhogen van € 590.000,- naar € 1.080.000,-.
 8. De waarderingsrisico's te verlagen van € 946.000,- naar € 204.000,-.
 9. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten een afdracht te doen ten gunste van de voorziening ad € 1.899.000,-.
 10. Het ruimtelijke project Polder Kijvelanden met een positief resultaat van € 591.000,- af te sluiten en toe te voegen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten.
 10. Door de beslispunten 6 tm 9 zakt de Reserve Ontwikkelingsprojecten onder de 5% en wordt gevraagd, conform de spelregels van Reserve Ontwikkelingsprojecten, de Reserve Ontwikkelingsprojecten aan te vullen met een bijdrage vanuit de Algemene Reserve ad € 520.000,-.
 12. De gronden Poortugaal West niet meer als NIEGG te betitelen.
 13. De volgende kredieten af te sluiten:
 - a. Plan Spui met een oorspronkelijk krediet van € 500.000,-.
 - b. Essendael grond met een oorspronkelijke krediet van € 142.000,-.
 - c. Klepperwei met een oorspronkelijk krediet van € 56.000,-.
 14. Voor de volgende projecten een voorbereidingskrediet te verstrekken die gedekt worden vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten:
 - a. Plan Spui € 25.000,- (nieuw);
 - b. Gemeentelijke begeleidingskosten GEM Essendael € 25.000,- (nieuw);
 - c. Herontwikkeling Molendijk 2a € 38.000,-;
 - d. Hart van Ghijseland € 8.000,-;
 - e. Albrandswaardsedijk 59 € 5.000,- (nieuw);
 - f. Albrandswaardseweg 18 € 25.000,- (nieuw);
 - g. Hofhoek 1 30.000,- (nieuw);
 - h. Rijsdijk Achterdijk € 8.000,-;
 - i. Waterstoftankstation € 9.000,-;
 - j. Achterweg 11a € 6.000,-;
 - k. Achterdijk 34 € 6.000,-;
 - l. Molendijk Noord 25.000,-;
 15. De resultaten uit het MPO 2014 verwerken in de begroting.

Inleiding

Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2014 is het resultaat van de nieuwe werkelijkheid, de nieuwe werkwijze van de gemeente Albrandswaard en de nieuwe manier van gebiedsontwikkeling. De crisis heeft gezorgd voor financiële druk op de ruimtelijke projecten en voor vertraging, maar het heeft ook gezorgd voor een extra focus op kwaliteit en een andere aanpak. Door deze financiële druk liggen de gemeentelijke gebiedsontwikkelingen de laatste jaren nadrukkelijk onder het vergrootglas en daarbij biedt het MPO uitkomst. Het MPO heeft het grondbedrijf inzichtelijk gemaakt en gezorgd voor verantwoording. Het MPO vertaalt daarbij ook de nieuwe werkwijze die de gemeente Albrandswaard heeft gevolgd. Oude contracten zonder duidelijk toekomstperspectief zijn ontbonden. De grondexploitaties en de waarde van de gronden zijn nog een keer goed tegen het licht gehouden. Nieuwe marktconsultaties en aanbestedingen zijn uitgezet, subsidies zijn binnengehaald en de burgerparticipatie heeft een grotere rol gekregen in de planvorming. Dit alles heeft ook zijn tol geëist. De resultaten zijn negatief bijgesteld en de risico's zijn toegenomen, waardoor een bijdrage uit de algemene reserve om de Reserve Ontwikkelingsprojecten op peil te krijgen nodig is.

Het MPO 2014 geeft de financiële stand van zaken weer per 1 januari 2014. Enerzijds is er teruggekeken op hetgeen afgelopen jaar is gerealiseerd in de verschillende ontwikkelingsprojecten, anderzijds zal vooruitgekeken worden naar de verwachte resultaten en daarbij horende verschillen met het MPO 2013. Dit houdt in dat grondexploitaties herijkt zijn op basis van de meest recente gegevens en reële uitgangspunten.

Waar het MPO tussentijdse rapportage (*) 2013 meer inging op de voortgang (planning) van de projecten in vergelijking tot het MPO 2012 is het MPO 2014 een actualisatie van het MPO 2013 waarbij niet alleen de factor 'tijd' maar ook 'geld' nadrukkelijk aan bod komt. Ook dit jaar zal een MPO† 2014 de voortgang van de projecten halverwege het jaar rapporteren.

Om zo transparant mogelijk te informeren is het MPO opgedeeld in een openbaar stuk, de hoofd rapportage en een geheim stuk, het projecten boek. Het MPO projectenboek is geheim omdat het (financiële) gegevens bevat over de positie van niet alleen de gemeente, maar ook van derden.

De rapportages zijn als volgt opgesteld:

- MPO 2014 hoofd rapportage, met daarin alle resultaten op totaal niveau, inzicht in de ontwikkeling van de reserve Ontwikkelingsprojecten en inzicht in het totale programma.
- MPO 2014 projectenboek, hierin staan alle projecten afzonderlijk beschreven en toegelicht.

Beoogd effect:

Het MPO 2014 hoofd rapportage biedt inzicht in de financiële stand van zaken van de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en biedt inzicht in de toekomstige ontwikkelingen van de projecten. Het laat ook de stand van zaken en de ontwikkeling van de reserve Ontwikkelingsprojecten zien.

Hierdoor biedt het MPO niet alleen inzicht, er kan hierdoor desgewenst tijdig worden ingegrepen en bijgestuurd.

Het MPO 2014 geeft de volgende resultaten:

- Het afsluiten van een aantal projecten zorgt voor een negatief resultaat van € 232.000
- Het totale resultaat van de grondexploitaties is teruggelopen met € 1.360.000,-
- Het totale resultaat van de Samenwerkingsverbanden is verbeterd met € 931.000,-
- Het totale resultaat van de Niet In Exploitatie Genomen Gronden resultaat bekend is verslechterd met € 773.000,-.
- Door rentetoevoeging en achteruitgang van het negatieve grondexploitatieprojecten moet de voorziening verhoogd worden met € 1.899.000,-.
- Voor de dekking van voorbereidingskredieten is nog € 279.000 beschikbaar

Het MPO 2014 geeft het volgende risicoprofiel:

- Het risicoprofiel voor de grondexploitaties en de samenwerkingsverbanden is verslechterd met € 490.000,-
- De waarderingsrisico's voor de NIEGG zijn verbeterd met € 740.000,-
- Het budget voor het risico op voorbereidingskredieten is gestegen naar € 460.000,-

Het MPO 2014 heeft de volgende financiële consequenties voor de Vrije Reserve

- De verwerking van bovenstaande punten zorgt ervoor dat de Vrije Reserve onvoldoende is om de risico's te kunnen opvangen wanneer deze zich voordoen. Om die reden dient conform de spelregels de Vrije Reserve naar het minimale niveau gebracht te worden van 5%. De Vrij Reserve komt hierbij op € 326.000. Vorig jaar was dit nog € 590.000 (9%).
- De benodigde bijdrage vanuit de algemene reserve is € 1.111.000,-

ARGUMENTEN

1.1 Door de financiële informatie is geheimhouding noodzakelijk

De financiële gegevens in het MPO 2013 projectenboek zijn niet openbaar. De gemeente schaadt haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denkt u aan onderhandelposities en aanbestedingstrajecten. Om deze redenen leggen wij u geheimhouding op ten aanzien van het MPO en adviseren wij u deze geheimhouding te bekrachtigen.

2.1 Het MPO 2014 hoofdrapportage en projectenboek vast te stellen

Het MPO geeft inzicht in de financiële stand van zaken van alle projecten, het meerjaren perspectief van deze projecten en de ontwikkeling van de reserve Ontwikkelingsprojecten. Door de vaststelling van het MPO 2014 heeft men kennis genomen van de stand van zaken en de ontwikkeling van de projecten. Daarnaast is men het eens met de resultaten uit het MPO, zijn de resultaten en de verwachte ontwikkelingen vastgesteld. Zodoende is men op de hoogte gesteld, kan dit verwerkt worden in de gemeentelijke begroting en kan jaarlijks verantwoording worden afgelegd.

3.1 Door de projecten af te sluiten kunnen de resultaten worden verwerkt.

Centrum Rhoon Rest gebied is voornamelijk de inrichting van een openbaar gebied en is daarbij geen ontwikkelingsproject. Conform het raadsbesluit op 16 december 2013 wordt dit project afgesloten en loopt het project verder via de begroting.

4.1 Door het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties zijn de wijzigingen geaccepteerd.

Voor alle projecten zijn de grondexploitaties geactualiseerd. Voor deze actualisatie is per project naast het MPO een gedetailleerde onderbouwing en berekening opgesteld. Op basis van deze resultaten zijn de projecten bijgesteld. Door de grondexploitaties afzonderlijk vast te stellen wordt akkoord gegeven op het bijgestelde resultaat en zal verantwoordingen worden afgelegd over het nieuwe resultaat.

5.1 Het college financieel mandaat geven binnen de vastgestelde grondexploitatie

Er wordt gevraagd om binnen het resultaat van de grondexploitatie het college mandaat te geven om uitgaven te doen. Zodoende wordt verantwoording afgelegd op resultaat.

6.1 De gronden afwaarderen naar de huidige marktwaarde is conform de spelregels.

Voor de waarde van de gemeentelijke gronden in Essendael is overeenstemming bereikt met de GEM Essendael. Dit resulteert in een verlies van € 163.000. In het MPO 2013 was dit risico geraamd op € 450.000 (gewogen). Dit risico wordt dan ook fors verlaagd wat zich tevens vertaalt in een fors lagere risicoreservering.

Voor de Hofhoek 1 is een taxatie uitgevoerd om de huidige marktwaarde vast te stellen. Hieruit volgt dat een afwaardering plaats dient te vinden van € 65.000.

7.1 Door de risicoreservering voor BIE en samenwerkingsverbanden te verhogen kunnen deze risico's worden opgevangen wanneer deze zich voordoen.

Voor het project Polder Albrandswaard geldt dat het risicoprofiel fors is verhoogd van nihil naar een risicoprofiel van ruim € 825.000. De oorzaak zit hem voornamelijk in de afname van het draagvlak vanuit de belanghebbenden voor de werkwijze van het gebiedsfonds en de gemeentelijke ontwikkelingen.

Daarnaast zien we toenemende risico's in de projecten Centrum Rhoon Louwerensplein van ca. € 120.000 en Zwaluwenlaan 1 van ca. € 110.000. Voor het laatste project geldt dat deze vorig jaar nog geen onderdeel uitmaakte van het MPO. Belangrijk om te melden is dat de verslechtering van het positieve resultaat van Overhoeken 3 in de toekomst kan leiden tot een toename van de risico reservering wanneer een verslechtering van het resultaat zich doorzet. Tot nu toe vallen de risico's van dit project nog binnen het geprognosticeerde eindresultaat.

8.1 Door de waarderingsrisico's te verlagen ontstaat weer vrije ruimte binnen de reserve om deze voor een andere categorie binnen de reserve in te zetten.

De verlaging van het risicoprofiel wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de gronden van Essendael nu voor de afgesproken waarde verkocht gaan worden. De risicoreservering die voor dit project was opgenomen valt vrij.

9.1 Afdracht vanuit Reserve Ontwikkelingsprojecten aan voorzieningen is conform de spelregels.

De reserve Ontwikkelingsprojecten is zo opgezet dat de algemene reserve minder fluctueert door de resultaten van de ontwikkelingsprojecten. Een verhoging van voorzieningen door slechter resultaat of door de jaarlijkse toeschrijving van rente wordt gedekt uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten. De resultaten van de projecten met een voorziening zijn flink verslechterd.

10.1 Door het project Kijvelanden af te sluiten valt 591.000,- ten goede van de algemene reserve vrij

Het project Kijvelanden staat in de jaarrekening opgenomen als Niet In Exploitatie Genomen Gronden alleen is deze in het MPO nooit opgenomen. De gronden binnen het project Kijvelanden zijn toentertijd verkocht aan BBL en de gemeente heeft geen directe verplichting meer. Door het project af te sluiten vallen deze middelen vrij ten gunste van de algemene reserve.

11.1 Door een afdracht te doen vanuit de Algemene Reserve aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten wordt de vrije reserve weer op het minimale niveau gebracht.

De verwerking van de beslispunten 6 t/m 9 heeft tot gevolg dat de vrije reserve onvoldoende is om de risico's te kunnen opvangen wanneer deze zich voordoen. Om die reden dient conform de spelregels de vrije reserve naar het minimale niveau gebracht te worden van 5%. De vrije reserve komt hierbij op € 326.000. Vorig jaar was dit nog € 590.000 (9%).

12.1 Door Poortugaal West niet meer als NIEGG te betitelen verdwijnt de ontwikkeling op redelijke termijn

De Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) zijn gronden waarvan het voornemen is om deze binnen een redelijke termijn te ontwikkelen. Voor Poortugaal West is dit niet het geval en wordt met dit besluit deze gronden niet meer verantwoord binnen het MPO.

13.1 De kredieten voor Spui, Essendael en Klepperwei afsluiten.

De het krediet voor Spui is een oud krediet zonder goede onderbouwing door deze nu af te sluiten en een nieuw krediet aan te vragen komt er duidelijkheid over de reden van de kredietaanvraag, de hoogte en wat er voor gaat gebeuren. Voor Essendael was een krediet opgenomen met als dekking de gemeentelijke grond. Doordat voor deze grond overeenstemming is met de GEM Essendael over de waarde van de grond kunnen er geen extra kosten meer op gemaakt worden. Ook hiervoor zal een nieuw krediet aangevraagd

worden. Voor het krediet van de Klepperwei is een grondexploitatie opgesteld en wordt de boekwaarde van het krediet hierin onder gebracht.

14.1 Door de voorbereidingskredieten vast te stellen kunnen deze verwerkt worden in de begroting en de projecten uitgevoerd/vervolgd worden.

Door vaststelling van de voorbereidingskredieten wordt er toestemming gegeven om aan deze projecten te werken met een maximum bedrag zoals aangegeven. De dekking vindt plaats vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten, met de bedoeling dat de resultaten van de projecten de reserve weer voedt. Voor de projecten Rijdsijk Achterdijk, Achterdijk 34 en Molendijk Noord geldt dat het geprognosticeerde eindresultaat een tekort bedraagt. De overige marktinitiatieven laten een minimaal budgetneutraal geprognosticeerd eindresultaat zien.

15.1 Door de verwerking van de resultaten van het MPO 2014 in de begroting klopt de begroting met het MPO

Vanuit het MPO 2014 volgen de volgende begrotingswijzigingen:

- Resultaat en budgetten bijstellen voor de diverse grondexploitaties;
- Verwerking verhoging voorzieningen;
- Uitname Reserve Ontwikkelingsprojecten tbv verhoging van de voorziening;
- Verwerking van de kredieten;
- Storting algemene reserve aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

KANTTEKENINGEN

2.1 Niet eens met het resultaat van het MPO 2014

Het MPO is een sturingsinstrument, indien er geen commitment is over het resultaat en de wijze hoe dit te bereiken dient het resultaat aangepast te worden.

FINANCIËN

De verslechtering van de projecten met een negatief eindresultaat en het verhoogde risicoprofiel leidt er toe dat vanuit de Algemene Reserve een storting gedaan dient te worden naar de Reserve Ontwikkelingsprojecten ter grootte van € 1.111.000,-. Daar staat tegenover dat de afsluiting van het project Kijvelanden zorgt voor een toevoeging aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten van € 591.000,-. Per saldo dient de algemene reserve € 520.000,- bij te dragen.

COMMUNICATIE

Het MPO 2014 is intern opgesteld door team ontwikkeling en getoetst door de afdeling financiën en control. Het MPO 2013 projectenboek is geheim omdat het financiële informatie bevat welke de positie van de gemeente schaden.

UITVOERING

Na vaststelling van het definitief MPO 2014, worden de resultaten verwerkt in de begroting en zullen de budgetten en voortgang gemonitord worden.