

Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2011

Gemeente Albrandswaard

Openbare versie:



Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2011

Gemeente Albrandswaard

Datum: 16 augustus 2011
Afdeling: Bestuur, team ontwikkeling
Afdelingshoofd: T. Killian

Versie: 2.1
Status: definitief *concept*

Managementsamenvatting

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) heeft de raad een document in handen dat duidelijkheid en transparantie biedt over de financiële consequenties van de bestaande en nog op te starten ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Het MPO verschaft inzicht in het te verwachten resultaat van de ontwikkelingsprojecten en de daarmee samenhangende financiële risico's en de mate waarin de reserves deze resultaten en risico's op kunnen vangen. Dit is het eerste MPO dat voor de gemeente Albrandswaard wordt opgesteld. In het vervolg wordt het MPO jaarlijks geactualiseerd.

Aanleiding

Begin 2009 is door bureau Beeld in opdracht van de gemeente een analyse uitgevoerd over de diverse lopende grondexploitaties, niet in exploitatie genomen gronden en overige projecten. De uitkomsten van dit eerste onderzoek schetste een zeer negatief beeld, voor met name de nog niet in exploitatie genomen gronden. Aan de hand van dit onderzoek is er tijdig gereageerd op de veranderende marktomstandigheden waardoor het negatieve resultaat nu in dit MPO aanzienlijk is verbeterd en beperkt tot de reeds getroffen voorzieningen.

Beleidscyclus

Het MPO wordt zoveel mogelijk gelijktijdig met de jaarrekening aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Met het vaststellen in de gemeenteraad van het MPO neemt de gemeenteraad impliciet de volgende besluiten:

- vaststellen van de huidige stand van zaken van de individuele ontwikkelingsprojecten, gebaseerd op geactualiseerde (grond)exploitatieberekeningen;
- vaststellen van het meerjarig overzicht reserves en voorzieningen, inclusief de daarin benoemde mutaties ten opzichte van het voorgaande jaar (voor dit jaar nog niet aan de orde).

Naast de jaarlijkse vaststelling van het MPO wordt er voor de raadsbehandeling van de programmabegroting ook een tussentijdse MPO-rapportage opgesteld en ter informatie voorgelegd aan de Raad.

Indien er zich binnen een vastgestelde grondexploitatie significante afwijkingen voordoen, dan wordt een apart voorstel voorgelegd aan de raad. Indien er zich binnen een vastgestelde grondexploitatie afwijkingen voordoen, die in relatie tot het project beperkt van omvang zijn en die verband houden met de normale dynamiek bij het uitvoeren van grondexploitaties, dan wordt dit in de jaarlijkse actualisatie in het kader van het MPO meegenomen.

Projecten

Voor het opstellen van het MPO zijn de projecten voor zover mogelijk verdeeld naar de in de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) aangegeven benamingen voor de financiële verantwoording van projecten. Dezelfde benaming wordt gevolgd in de jaarrekening en de begroting. De projecten zijn als volgt verdeeld:

- Bouwgrond in exploitatie (BIE)
- Samenwerkingsverbanden
- Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)
- Markt Initiatieven (MI)
- Strategische gronden
- Overige projecten

Conclusies

Ten aanzien van BIE, samenwerkingsverbanden en NIEGG (zover het resultaat bekend is) worden in het MPO de financiële resultaten en risico's getoond. Van hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Per 31 december 2010 is voor de ontwikkelingsprojecten een voorziening van € **5.080.205,-** negatief getroffen. Dit bedrag komt overeen met het totaal van de resultaten van de projecten met een negatief resultaat. De voorziening is daarmee toereikend.
- Vanuit de risicoanalyse komt een benodigd reservebedrag naar voren van € **2.264.739,-**. De gemeente dient, conform de geldende regelgeving, voldoende middelen te reserveren om de voorziene risico's adequaat te dekken. Doordat 2 miljoen van het risico vanuit het project OMMIJ komt, dient dit bedrag gedekt te worden uit de voorlopige winstuitkering van de OMMIJ. Het overige bedrag is gedekt vanuit de risicoreservering voor grondexploitaties.

Reserve grondexploitaties

De gemeente Albrandswaard kent naast de algemene reserve geen aparte reserve grondexploitaties voor het opvangen van voorziene risico's van de ontwikkelingsprojecten en de eventuele negatieve resultaten van toekomstige projecten. Voor de negatieve resultaten van de (huidige) ontwikkelingsprojecten is wel een voorziening getroffen. Het vormen van een reserve grondexploitaties is noodzakelijk om de volgende redenen:

- Het instellen van een reserve grondexploitaties bevordert de transparantie waardoor de opbouw van grondexploitaties en reserves inzichtelijk wordt.
- Door het instellen van een aparte reserve wordt voorkomen dat er later onvoldoende middelen zijn om projecten met een negatief resultaat te financieren.
- Vanuit de reserve grondexploitaties worden ook de voorbereidingskredieten gedekt voor projecten in ontwikkeling. Hierdoor wordt dan geen beroep meer gedaan op de Algemene Reserve.
- Wanneer er meerdere positieve projecten een bijdrage doen aan de reserve blijft dit transparant en kan vanaf een bepaald niveau van de reserve een afdracht worden gedaan naar de algemene reserve.

Voorstellen

Op basis van de resultaten en conclusies vanuit het MPO worden de volgende voorstellen gedaan:

- Het vaststellen van het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2011.
- Het jaarlijks actualiseren van het MPO.
- Het principebesluit te nemen om een aparte reserve grondexploitaties te gaan vormen.
- Spelregels voor de vorming van deze reserve grondexploitatie dit jaar nader uit te werken in een voorstel aan de raad, waarbij onder andere de volgende besluitpunten meegenomen zullen worden:
 - o Het fonds Bovenwijkse voorzieningen en de gereserveerde bedragen voor een Reserve Luchtkwaliteit onderdeel laten uitmaken van de reserve grondexploitaties.
 - o De risicovoorziening grondexploitaties vanuit de algemene reserves onderbrengen bij de reserve grondexploitaties. De gecalculerde voorziene risico's à - € 2.264.739,- dienen door de reserve te worden gedekt. In het uit te werken voorstel ten aanzien van de reserve grondexploitatie wordt aangegeven hoe deze dekking wordt vormgegeven.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plaats MPO in beleidscyclus	6
1.3	Reserves en voorzieningen.....	7
1.4	Afbakening ruimtelijke projecten	8
1.5	Leeswijzer	11

blz 12 t/m 15 ontbreken i.v.m. geheimhouding

3	Risico's en reserves.....	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Risicoanalyse.....	16
3.3	Reserve	17
4	Vermogensbeheer Grondexploitaties.....	18
4.1	Voorzieningen en reserves	18
4.2	Reserve grondexploitaties	19
4.3	Overige reserves en voorzieningen.....	19
5	Conclusies & aanbevelingen.....	21
5.1	Conclusies	21
5.2	Voorstellen.....	21
	Bijlage I: Toelichting beschrijving projecten	22
	Bijlage II: projectenkaart.....	23
	<i>Bylagen III t/m V</i>	
	<i>ontbreken i.v.m.</i>	
	<i>geheimhouding</i>	
	Bijlage VI: procedure Marktinitiatieven.....	36
	Bijlage VII: begrippenlijst	37

1 Inleiding

De gemeente Albrandswaard is volop in ontwikkeling. Meerdere ruimtelijke ontwikkelingsprojecten zijn in uitvoering of in voorbereiding. Om de financiële consequenties van de bestaande en nog op te starten ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in de tijd inzichtelijk te maken, is een Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten opgesteld. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) rapporteert over de grondexploitatieprojecten, marktinitiatieven en overige projecten die door het team Ontwikkeling worden uitgevoerd of geïnitieerd. Kenmerkend voor ontwikkelingsprojecten is dat er een bestemmingsplanwijzing en/of een grond aankoop of verkoop door de gemeente nodig is om het project mogelijk te maken. Het MPO verschaft inzicht in het te verwachten resultaat van deze projecten, de daarmee samenhangende financiële risico's en de mate waarin de reserves deze resultaten en risico's op kunnen vangen. Dit is het eerste MPO dat voor de gemeente Albrandswaard wordt opgesteld. In het vervolg wordt het MPO jaarlijks geactualiseerd.

1.1 Aanleiding

Begin 2009 is door bureau Beeld in opdracht van de gemeente een analyse uitgevoerd over de diverse lopende grondexploitaties, niet in exploitatie genomen gronden en overige projecten. De uitkomsten van dit eerste onderzoek schetste een zeer negatief beeld, voor met name de nog niet in exploitatie genomen gronden. Aan de hand van dit onderzoek is er tijdig gereageerd op de veranderende marktomstandigheden waardoor het negatieve resultaat aanzienlijk is verbeterd en beperkt tot de reeds getroffen voorzieningen. Om dit inzicht te houden en voortdurend te kunnen blijven sturen is er behoefte aan een Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO).

1.2 Plaats MPO in beleidscyclus

Het MPO wordt zoveel mogelijk gelijktijdig met de jaarrekening aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Het MPO dient feitelijk als toelichting op de jaarrekening en volgt de gegevens vanuit de jaarrekening, waardoor de informatie in de jaarrekening kan worden beperkt tot het wettelijk vereiste. Bij de beoordeling van de jaarrekening door de accountant wordt wel gebruik gemaakt van het MPO, maar het MPO wordt als zelfstandig stuk niet formeel beoordeeld of goedgekeurd door de accountant.

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 ontwikkelingsprojecten. (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. Op basis daarvan kan bepaald worden, welke reserves en voorzieningen nodig zijn om de gecumuleerde kosten en risico's van alle ontwikkelingsprojecten te dekken. Dit zogenaamde 'meerjarig overzicht reserves en voorzieningen' wordt eveneens bepaald per 1 januari van het lopende jaar. Voor dit MPO is dat 2011.

Naast de jaarlijkse vaststelling van het MPO wordt er voor de raadsbehandeling van de programmabegroting ook een tussentijdse MPO-rapportage opgesteld en ter informatie
voorgelegd aan de Raad.

Besluitvorming

Met het vaststellen in de gemeenteraad van het MPO neemt de gemeenteraad impliciet de volgende besluiten:

- vaststellen van de huidige stand van zaken van de individuele ontwikkelingsprojecten, gebaseerd op geactualiseerde (grond)exploitatieberekeningen;
- vaststellen van het meerjarig overzicht reserves en voorzieningen, inclusief de daarin benoemde mutaties ten opzichte van het voorgaande jaar (voor dit jaar nog niet aan de orde).

Budgettoekenning en- bewaking

De gemeenteraad heeft vanuit haar budgetrecht de bevoegdheid (grond)exploitatiebegroting vast te stellen of te herzien. Grondexploitaties hebben een meerjarig karakter. Dit heeft tot gevolg, dat het resultaat pas bekend is bij het afsluiten van de grondexploitatie c.q. aan het einde van de projectperiode. Dit brengt met zich mee dat gedurende de looptijd van het project de grondexploitatie geactualiseerd dient te worden. Omdat dit het eerste MPO is, kunnen we enkel inzicht geven in de huidige stand van zaken. In het MPO van 2012 zal gerapporteerd worden over de verschillen tussen de verwachte en behaalde resultaten en de oorzaken hiervan. In deze rapportage worden vanuit de budgettoekenning en -bewaking wel de huidige boekwaarden per project gegeven.

Jaarlijkse of tussentijdse actualisatie grondexploitaties

Vastgestelde grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Indien er zich binnen een vastgestelde grondexploitatie significante afwijkingen voordoen, dan wordt een apart voorstel voorgelegd aan de raad. Indien er zich binnen een vastgestelde grondexploitatie afwijkingen voordoen, die in relatie tot het project beperkt van omvang zijn en die verband houden met de normale dynamiek bij het uitvoeren van grondexploitaties, dan wordt dit in de jaarlijkse actualisatie in het kader van het MPO meegenomen.

Vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie vindt dan gelijktijdig plaats met vaststelling van het MPO. Bij de actualiseren van de grondexploitaties wordt ook de risicoanalyse geactualiseerd en worden voorstellen gedaan over het treffen, verhogen of verlangen van een risicoreservering en/of voorzieningen.

1.3 Reserves en voorzieningen

Zoals gezegd stelt de gemeenteraad met het vaststellen van het MPO ook het meerjarig overzicht reserves en voorzieningen vast:

- *Voorzieningen*: voorzieningen zijn middelen om voorzienbare verliezen af te dekken. In het MPO worden aan de hand van financiële resultaten per project de voorzienbare verliezen bepaald (hoofdstuk 2).
- *Reserves*: reserves zijn middelen om risico's af te dekken. In het MPO worden op basis van risicoanalyses de benodigde reserves bepaald (hoofdstuk 3).

In grondexploitaties wordt standaard rekening gehouden met risico's (bijvoorbeeld "10% onvoorzien"). Deze risicoaannames zijn onderdeel van het resultaat van de vastgestelde grondexploitaties en zijn daarmee van invloed op de voorzieningen en reserves. De risico's die voor de reserves in aanmerking komen betreffen afwijkingen op het resultaat van de grondexploitaties en gaan zodoende over de risicoaannames van de grondexploitaties heen.

Voor de grondexploitaties is er binnen de gemeente Albrandswaard geen aparte reserve om de risico's van de projecten af te dekken. Eventuele optredende risico's worden nu gedekt uit de algemene reserve. Ook de voorzienbare verliezen worden direct als voorziening ten laste

van de algemene reserve gebracht. In het verleden toen bijna elk plan positief was, leverde dit nauwelijks problemen op. Tegenwoordig zijn de ontwikkelingsplannen echter minder rooskleurig en de risico's op een negatieve exploitatie groter.

In hoofdstuk 4 wordt de huidige situatie ten aanzien van het onderbrengen van reserves tegen het licht gehouden. Hierbij wordt een afweging gemaakt of het beter is om deze reserves onder te brengen bij een nieuw in te stellen reserve grondexploitaties in plaats van bij de algemene reserve. In hoofdstuk 5 komt dit onderdeel in de aanbevelingen terug.

1.4 Afbakening ruimtelijke projecten

Voor het opstellen van het MPO zijn de projecten voor zover mogelijk verdeeld naar de in de BBV¹ aangegeven benamingen voor de financiële verantwoording van projecten. Dezelfde benaming wordt gevolgd in de jaarrekening en de begroting. De projecten zijn als volgt verdeeld:

- Bouwgrond in exploitatie (BIE)
- Samenwerkingsverbanden
- Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)
- Markt Initiatieven (MI)
- Strategische gronden
- Overige projecten

Het MPO heeft in eerste instantie betrekking op de bouwgrond in exploitatie, de samenwerkingsverbanden en niet in exploitatie genomen gronden (zover het resultaat daarvan bekend is). De overige projecten worden wel genoemd, aangezien deze later wel van onderdeel kunnen worden van deze projectgroepen en daarmee van invloed kunnen worden op de voorzieningen en te treffen reserves.

In bijlage III t/m VII worden de projecten nader toegelicht. In Bijlage I wordt de definitie, aanpak en fasering van projecten nader toegelicht. Bijlage II betreft de projectenkaart waarop alle projectlocaties worden weergegeven.

Bouwgronden in exploitatie (BIE)

BIE is een grondexploitatie project in uitvoering. De gemeenteraad heeft dan voor het desbetreffende project de grondexploitatiebegroting vastgesteld die wordt uitgevoerd.

Bouwgronden in exploitatie
Voormalig terrein Don Bosco school
Centrumontwikkeling Poortugaal
Overhoeken 3
Centrumontwikkeling Rhoon (COR) AH
Binnenland

Zie bijlage III voor een nadere toelichting op de bouwgronden in exploitatie.

Samenwerkingsverbanden

Samenwerkingsverbanden zijn projecten waarbij de gemeente een samenwerking is aangegaan met een publieke en of private partij. De gemeente participeert voor winst en risico met deze partij om een gebiedsontwikkeling tot stand te brengen.

¹ BBV staat voor het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten.

Samenwerkingsverbanden
OMMIJ
Essendael

Zie bijlage IV voor een nadere toelichting op de samenwerkingsverbanden.

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

NIEGG zijn gronden die in bezit zijn en een ontwikkelingspotentie hebben of anticiperend op een ontwikkeling zijn aangekocht. Doordat de mogelijke ontwikkeling op deze gronden nog niet is uitgewerkt of dat bijvoorbeeld door de huidige markt het nog niet wenselijk is om de ideevorming verder uit te werken, heeft de NIEGG nog geen vastgestelde grondexploitatie. NIEGG past wel in gedachten over gemeentelijke ontwikkelingen. Voor deze grond bestaat een reëel voornemen om deze in de nabije toekomst te ontwikkelen. Het overgangsmoment van NIEGG naar BIE is de vaststelling van de grondexploitatie. De fase voor de vaststelling is het uitwerken van de ideevorming en het toetsen van de haalbaarheid.

Voor het MPO wordt ten aanzien van deze gronden (NIEGG) het volgende onderscheid gemaakt:

NIEGG Resultaat bekend: voor deze gronden is het zeker dat ze in de toekomst ontwikkeld worden en welk resultaat hieraan verbonden is. Deze ontwikkelingen worden meegenomen in de berekeningen van voorzieningen en reserves.

Niet In Exploitatie Genomen Gronden → resultaat bekend
Centrumontwikkeling Rhooon (COR) 't Licht
Centrumontwikkeling Rhooon (COR) Rest Gebied
Plan Spui
Albrandswaardsedijk 131
Klepperwei
Hart van Ghijsseland
WISH (Wonen In SamenHang)

NIEGG Resultaat onbekend: ten aanzien van deze gronden is het onduidelijk en onzeker wanneer deze worden ontwikkeld en welke financiële resultaten hieruit vloeien. Deze gronden cq. projecten worden daarom niet meegenomen in de berekeningen voor de voorzieningen en reserves.

Niet In Exploitatie Genomen Gronden → onbekende planning
Poortugaal-West
Polder Albrandswaard
Albrandswaardsedijk 59
Boerderij Slotvalckesteynsedijk 5
Portland sportscho
Ontwikkeling Molendijk (school)
Aankoop gronden BBL
Aankoop gronden OMMIJ
Ontwikkeling Hofhoek 1

Zie bijlage V voor een nadere toelichting op de niet in exploitatie genomen gronden.

Markt Initiatieven (MI)

Ontwikkelingen waar geen gemeentelijke grond bij betrokken is en geheel in handen is van een private of particuliere partij worden Markt Initiatieven (MI) genoemd. MI zijn ontwikkelingen geïnitieerd door een marktpartij op eigen grond waarbij de gemeente nodig is voor een bestemmingsplanwijziging of andere gemeentelijke producten. Voordat de gemeente met deze ontwikkelingen meewerkt wordt er in principe eerst een contract afgesloten, waarin de kosten van de gemeente worden verhaald. Indien er niet een contract wordt gesloten worden de eventuele kosten voor de gemeente verhaald bij de aanvraag van de bouwvergunning. Door het sluiten van de contracten zijn marktinitiatieven tenminste kostendekkend. In de loop van de ontwikkeling kan blijken dat er toch grondposities van de gemeente in het geding komen waardoor deze marktinitiatieven verschuiven naar in bouwgronden in exploitatie. Marktinitiatieven zijn in deze rapportage opgenomen voor zover zij bekend zijn.

Onderstaand schema toont de marktinitiatieven waarvan duidelijk is wat de financiële consequenties zijn.

Marktinitiatieven → resultaat bekend
Hofweg (voormalig terrein rotonde)

Er zijn ook ingediende marktinitiatieven waarover nog geen concrete afspraken zijn gemaakt en nog niet duidelijk is wat de financiële consequenties zijn. Deze worden nu wel genoemd aangezien ze bij het volgende MPO eventueel wel worden meegenomen in de berekeningen.

Ingediende Marktinitiatieven
Boerderij Verhoeff
Sonneheerd
Ontwikkeling kantoor naast Sporthal Rhoo
Zorghotel Havendam
Ontwikkeling Kleidijk Rhoo woningbouwvereniging
Manege Rijsdijk
Ontwikkeling Molendijk Noord 4 woningen
Julianadriehoek
Uitbreiding zorgvilla MAJA
Scouting
Sporthal Albrandswaardsedijk
Rijsdijk - Achterdijk

Voor Marktinitiatieven is een speciale procedure opgesteld. In de procedure wordt aangegeven welke stappen worden gezet bij de behandeling van deze initiatieven, eventueel uitmondend in een overeenkomst. In bijlage VI wordt deze procedure weergegeven.

Strategische Gronden

Met strategische gronden worden gronden bedoeld die belangrijk kunnen zijn voor huidige of komende ontwikkelingen. Hierbij dient gedacht te worden aan gronden die op lange termijn kunnen worden ontwikkeld, gebruikt worden als ruilgrond of andere strategische doeleinden. Momenteel is onvoldoende inzichtelijk welke gronden het betreft en wat de boekwaarde hiervan is. Het heeft wel de voorkeur om dit in het vervolg inzichtelijk te maken (zie ook de aanbevelingen in hoofdstuk 5).

Overige projecten

Overige projecten betreffen projecten waarbij er niet direct sprake is van een (toekomstige) grondexploitatie, maar die wel directe invloed hebben op de ontwikkeling van de gemeente. Het gaat daarbij enerzijds om de strategische ontwikkelopgave en anderzijds om projecten die door externe partijen getrokken zullen moeten worden.

Overige projecten
Parkvisie (Klepperwei)
Buytenland
Polder Kijvelanden

1.5 Leeswijzer

Hoofdstukken:

- In de *inleiding* is met name ingegaan op het MPO in de beleidscyclus.
- *Hoofdstuk 2* laat het financiële resultaat per project zien, van waaruit de te treffen voorzieningen volgen.
- *Hoofdstuk 3* geeft de financiële risico's per project weer op basis waarvan de hoogte van de reserves worden bepaald.
- In *hoofdstuk 4* worden de voorzieningen en reserves afgezet tegen het weerstandsvermogen van de gemeente Albrandswaard en wordt gekeken naar het verloop van de voorzieningen in de toekomst op basis van de projecten zoals deze in het MPO worden genoemd. Belangrijk onderdeel van het hoofdstuk 4 is de afweging om een aparte reserve grondexploitaties te creëren.
- In *hoofdstuk 5* komen de conclusies en aanbevelingen aan bod.

Bijlagen:

- *Bijlage I* geeft weer hoe de projecten in de bijlagen beschreven worden.
- *Bijlage II* is een projectkaart met legenda.
- *Bijlagen III t/m V* geven een beschrijving van de projecten.
- In *bijlage VI* staat de procedure ten aanzien van marktinitiatieven weergegeven.
- *Bijlage VII* betreft een begrippenlijst.

3 Risico's en reserves

3.1 Inleiding

Elk ruimtelijke ontwikkelingsproject is uniek. Elk ruimtelijk ontwikkelingsproject kent zijn eigen dynamiek en proces. De grondexploitaties worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld, waarbij ervaring, inschatting en goede informatie belangrijke onderdelen zijn om juiste inschatting te maken van de te verwachten kosten en opbrengsten. De risico's van een project hangen direct samen met de complexiteit en de duur van het project.

In dit hoofdstuk gaan we in op de financiële risico's die zich bij de projecten voordoen. De reserves die de gemeente moet aanhouden zijn afhankelijk van deze risico's. Paragraaf 3.2 geeft het theoretische kader weer voor de risico's. Vervolgens maken we een risicoanalyse voor de projecten vanuit dit MPO. In paragraaf 3.3 wordt inzichtelijk gemaakt, wat dit betekent voor de reserves.

3.2 Risicoanalyse

Ten aanzien van de risico's wordt onderscheid gemaakt tussen projectgebonden en algemene risico's. De projectgebonden risico's zijn gekoppeld aan de projecten en daardoor beïnvloedbaar. Voorbeelden van deze risico's zijn het stoppen van een project of het niet kunnen verhalen van de kosten (boekwaarderisico's). Hierbij dient te worden aangetekend dat eerder besloten is dat voorbereidingskredieten ten laste komen van de algemene reserves en daarmee geen extra financieel risico vormen voor het project. De algemene risico's zijn projectonafhankelijk en niet via de projecten te sturen. Het gaat hier onder meer om een stagnerende markt en oplopende inflatie.

In de bijlagen staat per project beschreven wat de financiële risico's zijn. Het gaat hierbij om projecten waarin de gemeente actief deelneemt, namelijk de "Bouwgronden In Exploitatie" en de "Samenwerkingsverbanden". In het resultaat van de grondexploitaties van deze projecten is al rekening gehouden met risico's (bijvoorbeeld 10% onvoorzien). Voor bijvoorbeeld het project "Overhoeken 3" is dit bedrag gelijk aan circa € 120.000,-

De risico's vanuit de risicoanalyse betreffen afwijkingen op de grondexploitatie en gaan als het ware over de risicoaannames vanuit de grondexploitaties heen. Onderstaand schema geeft een overzicht van deze risico's. Als het financieel resultaat rekening houdend met deze risico's nog steeds positief is dan hoeven voor deze risico's geen extra reserves worden getroffen. De reden hiervoor is dat in de voorzieningen de positieve resultaten niet zijn meegenomen en afwijking in dit positieve resultaat heeft daarmee geen invloed op de voorzieningen. Een extra reserve is daarmee niet nodig. In het schema worden deze risico's gelijk gesteld aan € 0,-. Echter, bij de toekomstige verwachting van de financiële balans van de reserve moet wel rekening worden gehouden met deze risico's. Het verwachte positieve resultaat kan rekening houdend met deze risico's kleiner zijn.

In het lopend jaar wordt gekeken of de risico's vanuit onderstaand schema reëel zijn. Mochten deze reëel zijn dan worden ze meegenomen in de herziening van de grondexploitaties

Bouwgronden in exploitatie	Risico 1-1-2011
Voormalig terrein Don Bosco school	€ 0,-
COP	- € 232.000,-
Overhoeken 3	€ 0,-
COR AH	€ 0,-
Binnenland	€ 0,-
TOTAAL	- € 232.000,-

Samenwerkingsverbanden	Risico 1-1-2011
OMMIJ	- € 2.032.739,-
Essendael	€ 0,-
TOTAAL	- € 2.032.739,-

Onderstaand het totale risicobedrag.

	Risico 1-1-2011
Bouwgronden in exploitatie	- € 232.000,-
Samenwerkingsverbanden	- € 2.032.739,-
TOTAAL	- € 2.264.739,-

3.3 Reserve

Het totale risicobedrag is gelijk aan € 2.264.739,-. De gemeente dient, conform de geldende regelgeving, voldoende middelen te hebben gereserveerd om de voorziene risico's adequaat te dekken. Deze risico-afdekking vindt jaarlijks plaats bij een concernbrede beoordeling van alle risico's.

4 Vermogensbeheer Grondexploitaties

4.1 Voorzieningen en reserves

Onderstaande schema geeft een samenvatting van de resultaten vanuit de vorige hoofdstukken voor de voorzieningen en reserves.

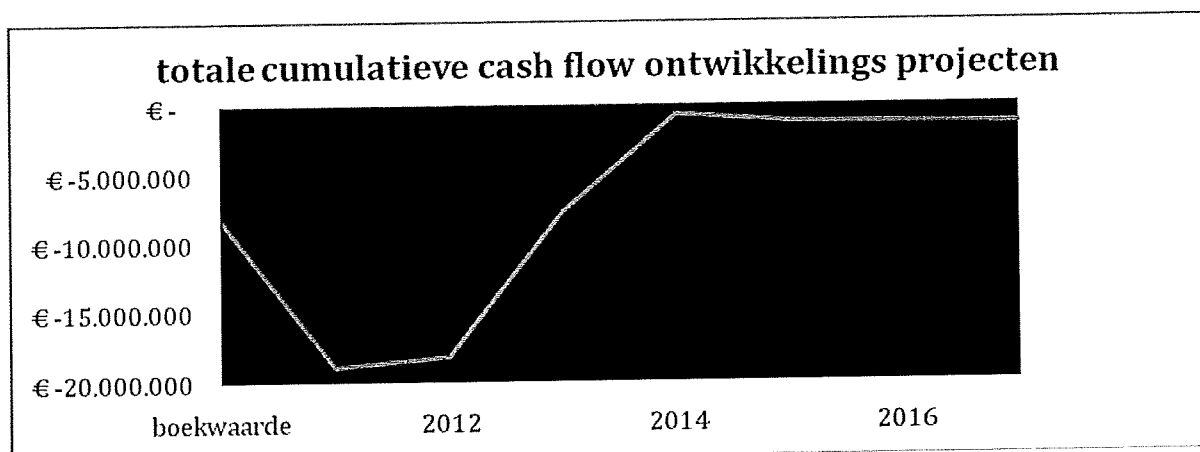
	<u>Voorzieningen</u> Voor de negatieve resultaten wordt direct een voorziening getroffen. Positieve resultaten kunnen pas ingeboekt worden zodra deze gerealiseerd zijn.	<u>Reserves</u> Financiële risico's, bij projecten met een positief resultaat, die niet leiden tot een negatief resultaat worden niet meegenomen in de reserves.
Bouwgrond In Exploitatie	- € 3.097.205,-	- € 232.000,-
Samenwerkingsverbanden	€ 0,-	- € 2.032.739,-
Niet In Expl. Genomen Gronden	- € 1.983.000,-	
Marktinitiatieven	€ 0,-	
TOTAAL	- € 5.080.205,-	- € 2.264.739,-

Voorzieningen

Per 31 december 2010 is voor de projecten een voorziening van **€ 5.080.205,-** getroffen. Dit bedrag komt overeen met het bedrag zoals genoemd in dit MPO en is daarmee toereikend. Latere positieve resultaten kunnen pas worden ingeboekt als deze daadwerkelijk worden gerealiseerd. Als deze projecten zijn gerealiseerd dan worden deze positieve resultaten toegeschreven aan de reserve (algemene reserve of reserve grondexploitatie) Voorbeeld hiervan is het samenwerkingsverband de OMMIJ dat in 2013 afsluit. Het vermogen van de gemeente zal hiermee toenemen. Dat is wel op basis van de projecten zoals genoemd in het MPO. Het is heel goed denkbaar dat er tussentijds projecten bijkomen. Voor deze projecten dient, indien deze een negatief resultaat kennen, dan een voorziening te worden getroffen.

Reserves

Om goed inzicht te krijgen in het verloop van de geldstromen (cashflows) zijn de geldstromen van de BIE en de Samenwerkingsverbanden conform de grondexploitaties in de tijd gezet. Voor de NIEGG projecten is dit niet mogelijk aangezien deze nog niet in ontwikkeling zijn.



Bovenstaande grafiek is een visualisatie van deze cashflow. Hierbij begint de grafiek met de totale boekwaarde tot en met 2010 en wordt per jaar de optelling van uitgaven en inkomsten toegevoegd, conform de vastgestelde grondexploitaties. Vanuit deze cashflow grafiek volgt dat er in 2011 in totaliteit flinke investeringen uitstaan en nog worden gedaan welke in 2013 en 2014 pas weer worden goed gemaakt. Vanuit dit inzicht valt af te leiden dat wanneer de inkomsten worden uitgesteld er hoge rentekosten moeten worden afgedekt en dit een risico is.

Een deel van deze risico's worden afgedekt door risico-opslagen of posten onvoorzien in de grondexploitaties. In het MPO is gekeken naar mogelijke afwijkingen van deze grondexploitaties (risico's). Het totale reservebedrag komt overeen met - € 2.264.739,-. De gemeente dient, conform de geldende regelgeving, voldoende middelen te hebben gereserveerd om de voorziene risico's adequaat te dekken. In principe is er bij de jaarlijkse beoordeling van de risico's die voor de totale gemeente van toepassing zijn rekening gehouden met een risico op de grondexploitaties van € 2.000.000,- en kans van optreden van 30%. Dit geeft een risicoreservering van € 600.000,-.

Vanuit de OMMIJ is een voorlopige winstuitkering van € 9,6 miljoen gedaan. Het voorziene risico ten aanzien van de OMMIJ is circa € 2 miljoen. Vanuit de voorlopige winstuitkering zou het risico van € 2 miljoen afgedekt kunnen worden. Bij uitwerking van de spelregels voor het instellen van een aparte reserve grondexploitaties komt dit nader aan de orde.

4.2 Reserve grondexploitaties

De gemeente Albrandswaard kent naast de algemene reserve geen aparte reserve grondexploitaties voor het opvangen van voorziene risico's van de ontwikkelingsprojecten en de eventuele negatieve resultaten van toekomstige projecten. Voor de negatieve resultaten van de (huidige) ontwikkelingsprojecten is wel een voorziening getroffen. Het vormen van een reserve grondexploitaties is noodzakelijk om de volgende redenen:

- Het instellen van een reserve grondexploitaties bevordert de transparantie waardoor de opbouw van grondexploitaties en reserves inzichtelijk wordt.
- Door het instellen van een aparte reserve wordt voorkomen dat er later onvoldoende middelen zijn om projecten met een negatief resultaat te financieren.
- Vanuit de reserve grondexploitaties worden ook de voorbereidingskredieten gedekt voor projecten in ontwikkeling. Hierdoor wordt dan geen beroep meer gedaan op de Algemene Reserve.
- Wanneer er meerdere positieve projecten een bijdrage doen aan de reserve blijft dit transparant en kan vanaf een bepaald niveau van de reserve een afdracht worden gedaan naar de algemene reserve.

4.3 Overige reserves en voorzieningen

De gemeente Albrandswaard kent voor de ruimtelijk ontwikkelingen het fonds bovenwijkse voorzieningen. Er is echter geen concrete onderbouwing van de voeding en uitgaven van dit fonds. Daarnaast wordt nu in de grondexploitaties rekening gehouden met een reserve luchtkwaliteit, ook hiervan is geen duidelijke onderbouwing van de voeding en de uitgaven. Om ten aanzien van de reserves tot een heldere en eenduidige indeling te komen, doen we naast het instellen van een aparte reserve het volgende voorstel:

- Vanwege de overlap van de bovenwijkse voorzieningen en de luchtkwaliteit met de projectontwikkelingen stellen we voor om het fonds bovenwijkse voorzieningen en de reserve luchtkwaliteit deel uit te laten maken van de reserve grondexploitaties en de benodigde voeding en uitgaven inzichtelijk te maken.

Verder komen voor een aantal projecten de voorbereidingskredieten, bij het niet doorgang vinden van het project, ten laste van de algemene reserve. Wij stellen dan ook voor om:

- De huidige voorbereidingskredieten, welke bij het niet doorgang vinden van het project, gedekt worden uit de algemene reserve onder te brengen bij de reserve grondexploitaties.

5 Conclusies & aanbevelingen

5.1 Conclusies

- Per 31 december 2010 is voor de ontwikkelingsprojecten een voorziening van € **5.080.205,-** negatief getroffen. Dit bedrag komt overeen met het totaal van de resultaten van de projecten met een negatief resultaat. De voorziening is daarmee toereikend.
- Vanuit de risicoanalyse komt een benodigd reservebedrag naar voren van € **2.264.739,-**. De gemeente dient, conform de geldende regelgeving, voldoende middelen te reserveren om de voorziene risico's adequaat te dekken. Doordat 2 miljoen van het risico vanuit het project OMMIJ komt, dient dit bedrag gedekt te worden uit de voorlopige winstuitkering van de OMMIJ. Het overige bedrag is gedekt vanuit de risicoreservering voor grondexploitaties.
- Het instellen van een aparte reserve grondexploitaties heeft verschillende voordelen: goed inzicht op de projectontwikkelingen en bijbehorende resultaten en een goede beheersbaarheid van de reserves en voorzieningen, er wordt voorkomen dat er later onvoldoende middelen zijn om projecten met een negatief resultaat te financieren en geen onverwachtse belasting door resultaten van verschillende grondexploitaties.

5.2 Voorstellen

- Het vaststellen van het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2011.
- Het jaarlijks actualiseren van het MPO.
- Het principebesluit te nemen om een aparte reserve grondexploitaties te gaan vormen.
- Spelregels voor de vorming van deze reserve grondexploitatie dit jaar nader uit te werken in een voorstel aan de raad, waarbij onder andere de volgende besluitpunten meegenomen zullen worden:
 - o Het fonds Bovenwijkse voorzieningen en de gereserveerde bedragen voor een Reserve Luchtkwaliteit onderdeel laten uitmaken van de reserve grondexploitaties.
 - o De risicovoorziening grondexploitaties vanuit de algemene reserves onderbrengen bij de reserve grondexploitaties. De gecalculerde voorziene risico's à - € 2.264.739,- dienen door de reserve te worden gedekt. In het uit te werken voorstel ten aanzien van de reserve grondexploitatie wordt aangegeven hoe deze dekking wordt vormgegeven.

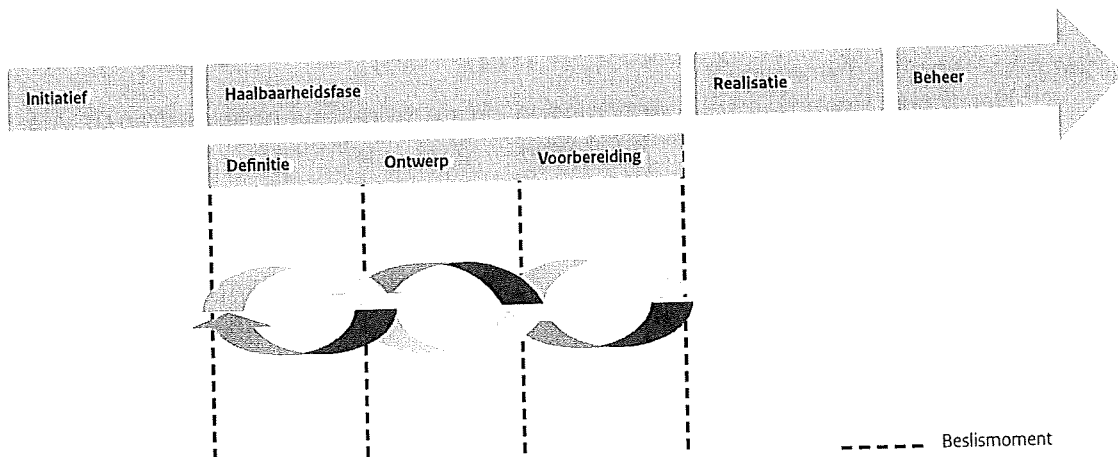
Bijlage I: Toelichting beschrijving projecten

In de volgende bijlagen (II t/m V) wordt dieper ingegaan op de projecten zoals genoemd in het MPO. In de bijlagen worden de projecten kort beschreven met financiële resultaten en risicoanalyse. Conform paragraaf 2.1 worden de resultaten bij deze groepen projecten als volgt weergegeven:

- Voor de Bouwgronden In Exploitatie (BIE) en de Samenwerkingsverbanden zijn de boekwaarden, de eindwaarde en het resultaat op 1-1-2011 (Netto Contante Waarde) opgenomen.
- Voor de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) wordt voornamelijk gelet op de huidige boekwaarde en of de toekomstige ontwikkeling de boekwaarde dekt.
- Voor de Markt Initiatieven is de boekwaarde opgenomen en als er een contract gesloten is, zijn de consequenties van dit contract inzichtelijk gemaakt.
- Voor de strategische gronden wordt alleen de boekwaarde toegelicht en in hoeverre door de hoogte van de boekwaarde de grond nog gezien kan worden als strategisch.

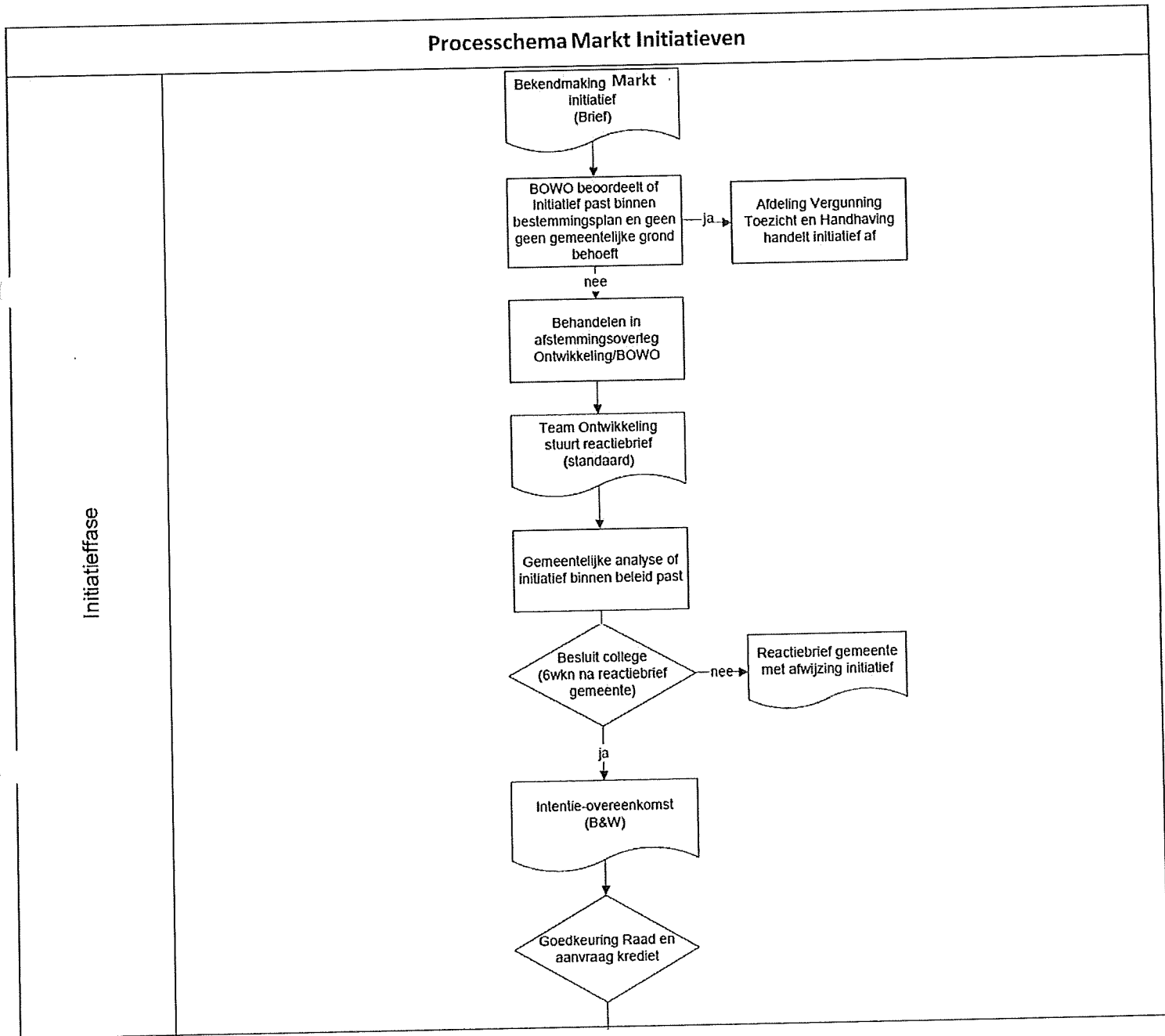
Bij beschrijving van de projecten wordt ook aangegeven in welke fase een project zich bevindt. Een project 6 fasen.:

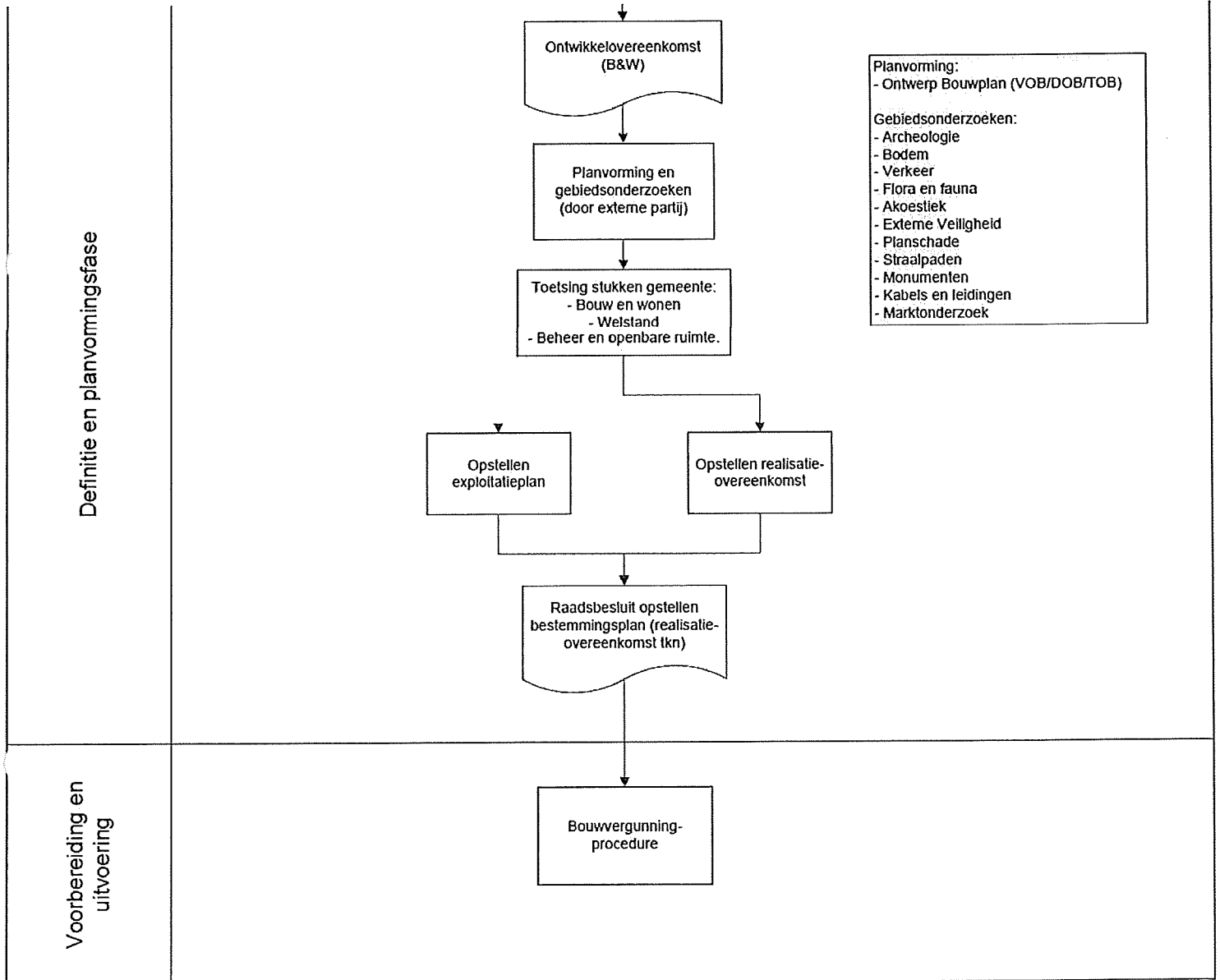
1. Initiatiefase
2. Definitiefase
3. Ontwerpfase
4. Voorbereidingsfase
5. Realisatiefase
6. Beheerfase



Bijlage II: projectenkaart

Bijlage VI: procedure Marktinitiatieven





- Planvorming:**
- Ontwerp Bouwplan (VOB/DOB/TOB)
- Gebiedsonderzoeken:**
- Archeologie
 - Bodem
 - Verkeer
 - Flora en fauna
 - Akoestiek
 - Externe Veiligheid
 - Planschade
 - Straalpaden
 - Monumenten
 - Kabels en leidingen
 - Marktonderzoek

Bijlage VII: begrippenlijst

Boekwaarde

De boekwaarde is de waarde waartegen activa en ook wel passiva op de balans zijn opgenomen. Zo is de boekwaarde van een gebouw gelijk aan de aanschaffingswaarde verminderd met de afschrijving.

Contante waarde

De huidige waarde van toekomstige kosten en opbrengsten.

Eindwaarde

Het verschil tussen alle tot op einddatum opgerente kosten en opbrengsten. De eindwaarde is gelijk aan de winst op einddatum.

Grondexploitatie

Een berekening van de kosten en opbrengsten van alle grond in een bouwplan. Grondkosten zijn bijvoorbeeld verwervingskosten en kosten bouw –en woonrijp maken. Grondopbrengsten komen onder andere voort uit de verkoop van uitgeefbare grond.