



VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 102305	Raadsvoorstel: 103246	Portefeuillehouder: Bert Euser
-------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	-----------------------------------

Paraaf controller:	
Datum Paraaf	Mark Brandes 26-7-2011 13:52:41

Onderwerp

Vaststelling Meerjaren Programma Ontwikkelingen

Geadviseerde beslissing:

- De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van paragraaf 2 bijlage III, IV en V van het meerjaren perspectief ontwikkelingsprojecten, conform artikel 25 Gemeentewet te bestendigen;
- 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:
 - Het fonds Bovenwijkse voorzieningen en de gereserveerde bedragen voor een Reserve Luchtkwaliteit onderdeel laten uitmaken van de reserve grondexploitaties.
 - 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.

Samenvatting:

In het kader van het projectmatig werken is het bijgevoegd Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten opgesteld. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) geeft duidelijkheid en transparantie over de financiële consequenties van de bestaande en nog op te starten ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.

Gezien deze uiterst gevoelige informatie is ook voorgesteld geheimhouding conform artikel 25 Gemeentewet op te leggen ten aanzien van het hoofdstuk 2 en de bijlagen III t/m V van het MPO

Inleiding

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. Directe aanleiding daarvoor was een rapport van onze accountant over het risicoprofiel van de ruimtelijke projecten. Daarin werden wij gewezen op de noodzaak om de kosten en risico's van de ruimtelijke projecten in beeld te brengen en op een adequate wijze af te dekken. Naast het feit dat dit een wettelijke verplichting is, blijkt de noodzaak hiertoe ook uit recente voorbeelden van gemeenten waarin astronomische bedragen afgeboekt moeten worden vanwege de risico's die optreden in de ruimtelijke projecten.

De uitkomsten van het eerste onderzoek van Beeld 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 overzicht van alle projecten met daarbij de financiële consequenties. Dit overzicht is gecreëerd in het als bijlage toegevoegde rapportage Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO).



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 van de begroting, door de financiële samenhang tussen de projecten in beeld te brengen en dit onder te brengen in een aparte reserve om zo de projecten financieel goed te kunnen beheren.
- Vanuit de reserve grondexploitaties worden ook de voorbereidingskredieten gedekt voor projecten in ontwikkeling. Hiervoor wordt dan geen beroep meer gedaan op de Algemene Reserve. Hierdoor wordt het afwegingkader voor investeringsbeslissingen voor ruimtelijk projecten duidelijker dan wanneer deze investeringsbeslissingen genomen moeten worden ten opzichte van de stand van de algemene reserves.
- Door het instellen van een aparte reserve grondexploitatie wordt voorkomen dat fluctuaties in de verwachte resultaten van ruimtelijke projecten direct de stand van de algemene reserve beïnvloed.
- Door het instellen van een aparte reserve grondexploitatie is er zicht op toekomstige inkomsten en uitgaven, waardoor wordt voorkomen dat er later onvoldoende middelen zijn om projecten met een negatief resultaat te financieren.
- Wanneer er meerdere positieve projecten een bijdrage doen aan de reserve grondexploitatie kan vanaf een bepaald niveau van de reserve een afdracht worden gedaan naar de algemene reserve.

n.b. Het vormen van een reserve grondexploitatie heeft geen directe financiële gevolgen voor de exploitatiebegroting van de gemeente. Immers de voorzieningen voor negatieve grondexploitaties en de risicovoorzieningen zijn reeds getroffen.

Inpassing in de bestaande P&C cyclus

Het MPO zal zoveel mogelijk gelijktijdig met de jaarrekening aan u ter vaststelling aangeboden worden. Met het vaststellen door u van het MPO zult u in het vervolg impliciet de volgende besluiten nemen:

- Vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties
- vaststellen van de huidige stand van zaken van de individuele ontwikkelingsprojecten, gebaseerd op geactualiseerde berekeningen;
- vaststellen van het meerjarig overzicht reserves en voorzieningen, inclusief de daarin benoemde mutaties ten opzichte van het voorgaande jaar.

Doordat dit het eerste MPO is, is de informatie gebaseerd op de vastgestelde jaarrekening en de vastgestelde grondexploitaties. Bij vaststelling van dit MPO worden geen nieuwe, gewijzigde informatie vastgesteld. Bij het volgende MPO zal dit waarschijnlijk wel het geval zijn, maar zal dit aangegeven zijn.

Door de vaststelling van het MPO gelijktijdig met de jaarrekening ontstaat ook een begrotingswijziging. Dit is niet te voorkomen omdat voor de lopende grondexploitaties de boekwaarde pas na het opstellen van de jaarrekening bekend zijn en op dat moment het effect zichtbaar wordt in de grondexploitatie.

Naast de jaarlijkse vaststelling van het MPO zal de informatie vanuit het MPO halfjaarlijks bijgewerkt ten behoeve van de programmabegroting.

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

Voorstellen MPO

Vanuit het MPO komen de volgende 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:
 - Het fonds Bovenwijkse voorzieningen en de gereserveerde bedragen voor een Reserve Luchtkwaliteit onderdeel laten uitmaken van de reserve grondexploitaties.
 - 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.

Doel:

Het doel van het vaststellen van het MPO is het vastleggen van de huidige financiële stand van zaken en de daarbij horende risico's. Vanuit dit inzicht kunnen betere keuzes gemaakt worden voor de afdekking van negatieve resultaten en mogelijke risico's.

Omdat het MPO inzicht geeft in de financiële stand van zaken van elk project kan openbaarmaking van deze informatie schadelijk zijn voor de onderhandelingspositie van de gemeente. Er wordt geadviseerd om conform artikel 25 de geheimhouding te bestendigen. Voor verdere inhoudelijke informatie verwijzen wij u graag naar het MPO in de bijlage.

Bijlagen:

- 102313: Overzicht Projecten
- 102314: Legenda tekening projecten
- 102378: Civieltechnische randvoorwaarden
- 102391: MPO 2011 21-07-2011

Poortugaal, 16 augustus 2011

Het college van de gemeente Albrandswaard,

De secretaris,

De burgemeester,



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann