



Gemeente
Albrandswaard

Reserve Ontwikkelingsprojecten Spelregels

Gemeente Albrandswaard

Reserve Ontwikkelingsprojecten Spelregels

Gemeente Albrandswaard

Datum: 18 mei 2012
Afdeling: Bestuur, team ontwikkeling
Afdelingshoofd: T. Killian

Versie: 2.1 (1^{ste} versie aangeboden in de carrousel van 20-2-2012)
Status: *concept*

Samenvatting

In onderliggend document komen de spelregels aan bod voor de reserve Ontwikkelingsprojecten. Hieronder staan de spelregels kort omschreven:

- De reserve is opgebouwd uit de volgende onderdelen:
 - Afdekking risico's bij Bouwgrond in Exploitatie en Samenwerkingsverbanden.
 - Afdekken van de waarderingsrisico's van Niet In Exploitatie Genomen Gronden.
 - Afdekking van de risico's van voorbereidingskredieten bij ontwikkelingsprojecten.
 - Vrije reserve
- Een ophoging van de voorziening wordt gevoed vanuit de reserve Ontwikkelingsprojecten en indien er sprake is van een verlaging van de voorziening vloeit dit terug naar de reserve Ontwikkelingsprojecten.
- De risico's bij Bouwgrond in Exploitatie en Samenwerkingsverbanden worden berekend aan de hand van risicomangement software Naris of op een vergelijkbare manier.
- De waarderingsrisico's van Niet In Exploitatie Genomen Gronden worden afgedekt met 10% van de totale boekwaarde.
- De risico's ten aanzien van deze voorbereidingskredieten worden volledig afgedekt. Na 4 jaar wordt geëvalueerd in hoeverre deze risicoafdekking van 100% nodig is of wellicht kan verminderen.
- De maximale hoogte van de vrije reserve is gelijk gesteld aan 15% van de optelling van de voorzieningen, afdekking risico's bij BIE's en samenwerkingsverbanden, waarderingsrisico's en afdekking van de risico's bij voorbereidingskredieten. De minimale hoogte is gelijk aan 5%.
- Indien de vrije reserve onder de 5% komt dan wordt deze vanuit de algemene reserve aangevuld tot 5%. Indien de vrije reserve groter is dan 15% dan wordt een afdracht gedaan aan de algemene reserve tot het niveau van de vrije reserve is teruggebracht tot 15%.
- De reserve wordt in eerste instantie gevuld door de positieve resultaten bij afsluiting van projecten of eventuele tussentijdse winstnemingen.
- De spelregels van de reserve worden, conform de financiële verordening, om de vier jaar geëvalueerd.

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Aanleiding | 5 |
| 1.2 | Argumenten | 5 |
| 2 | Spelregels reserve Ontwikkelingsprojecten | 6 |
| 2.1 | Inleiding | 6 |
| 2.2 | Opbouw reserve Ontwikkelingsprojecten | 6 |
| 2.3 | Risico's BIE, samenwerkingsverbanden | 7 |
| 2.4 | Waarderingsrisico's NIEGG | 8 |
| 2.5 | Risico's voorbereidingkredieten | 8 |
| 2.6 | Vrije reserve | 8 |
| 2.7 | Totale reserve | 9 |
| 2.8 | Reserve en MPO | 9 |
| 2.9 | Evaluatiemoment | 9 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Albrandswaard zijn meerdere ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in uitvoering of in voorbereiding. Om de financiële consequenties van de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in de tijd inzichtelijk te maken, is een Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) opgesteld. Het MPO verschaft inzicht in het te verwachten resultaat van de ontwikkelingsprojecten en de daarmee samenhangende financiële risico's.

Voor de negatieve resultaten dienen, conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV), direct *voorzieningen* getroffen te worden. Deze voorzieningen staan apart van de algemene reserve. Naast voorzieningen is er ook sprake van *reserves*. Deze zijn nodig om de risico's die zijn verbonden aan projecten af te dekken. De gemeente dient, conform de geldende regelgeving, voldoende middelen te hebben gereserveerd om de risico's adequaat te dekken. De gemeente Albrandswaard kent naast de algemene reserve geen aparte reserve voor het opvangen van de risico's van de ontwikkelingsprojecten en de eventuele negatieve resultaten van toekomstige projecten.

Voor het opvangen van de risico's wordt een aparte "Reserve Ontwikkelingsprojecten" ingesteld. In paragraaf 1.2 geven we aan wat de argumenten zijn om deze reserve in te stellen. Hoofdstuk 2 gaat in op de opbouw en de spelregels voor de reserve.

1.2 Argumenten

De reserve Ontwikkelingsprojecten is de buffer die aanwezig moet zijn om financiële tegenvallers vanuit de ontwikkelingsprojecten op te kunnen vangen. Het belangrijkste argument voor het instellen van een aparte reserve ontwikkelingsprojecten betreft het afdekken van deze financiële risico's. Dit argument wordt in deze tijd van economische crisis nog meer benadrukt. In totaal hebben gemeenten een financiële strop ten gevolge van de recessie ter hoogte van 1.769 miljoen euro in 2009 en 1.329 miljoen euro in 2010. Het leeuwendeel is het gevolg van tegenvallende inkomsten, vooral uit grondexploitatie¹. Een afwijking van het verwachte resultaat van de grondexploitatie kan grote gevolgen hebben voor de financiële situatie van een gemeente. Het afdekken van de risico's bij ontwikkelingsprojecten is dan ook van groot belang.

Het oprichten van een aparte reserve Ontwikkelingsprojecten heeft de volgende voordelen:

- Het instellen van een reserve Ontwikkelingsprojecten bevordert de transparantie en wordt de opbouw van financiële risico's en reserves inzichtelijk.
- Door het instellen van een aparte reserve wordt inzichtelijk gemaakt wat de financiële ruimte is voor projecten, waarmee onder andere duidelijk wordt of eventuele nieuwe projecten opgepakt kunnen worden.
- Door het instellen van een aparte reserve wordt de algemene reserve "beschermt" tegen (onverwachte) tegenvallende resultaten bij ontwikkelingsprojecten.
- Vanuit de reserve Ontwikkelingsprojecten worden ook de voorbereidingskredieten gedekt voor projecten in ontwikkeling. Hierdoor wordt dan geen beroep meer gedaan op de Algemene Reserve.

¹ COELO, "Financiële gevolgen van de recessie voor de eigen inkomsten en uitgaven van gemeenten", 2010

2 Spelregels reserve Ontwikkelingsprojecten

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de spelregels van de reserve Ontwikkelingsprojecten. In de bijlage worden de spelregels op basis van een rekenvoorbeeld verduidelijkt.

De volgende onderdelen komen in onderstaand hoofdstuk aan bod:

- Paragraaf 2.2: Opbouw van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.
- Paragraaf 2.3: Bepaling risicoreservering bij projecten (BIE, samenwerkingsverbanden).
- Paragraaf 2.4: Waarderingsrisico's NIEGG
- Paragraaf 2.5: Risico's voorbereidingskredieten.
- Paragraaf 2.6: Vrije reserve.
- Paragraaf 2.7: Vulling reserve.
- Paragraaf 2.8: Reserve en MPO
- Paragraaf 2.9: Evaluatiemoment

2.2 Opbouw reserve Ontwikkelingsprojecten

De reserve bestaat uit de volgende onderdelen:

- Afdekking risico's bij ontwikkelingsprojecten (Bouwgrond in Exploitatie en Samenwerkingsverbanden). Paragraaf 2.3 laat zien hoe de hoogte van deze risico's cq. afdekking wordt bepaald.
- Afdekken van de waarderingsrisico's van Niet In Exploitatie Genomen Gronden. De reserve dient het risico af te dekken van de boekwaarde van een aangekocht perceel. Het risico bestaat er uit dat de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Paragraaf 2.4 gaat nader in op deze risico's en de afdekking daarvan
- Afdekking van de risico's van voorbereidingskredieten bij ontwikkelingsprojecten: het gaat hier onder andere om voorbereidingskredieten bij Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) en marktinitiatieven. De risico's bij voorbereidingskredieten betreffen de risico's dat de voorbereidingskosten bij een project voor een deel of geheel niet worden terugverdiend. Paragraaf 2.5 gaat verder in op de voorbereidingskredieten.
- "Vrije reserve": dit deel van de reserve is bedoeld om risico's van nieuw op te starten projecten op te kunnen vangen en om grote fluctuaties in de reserve ontwikkelingsprojecten en algemene reserve te voorkomen. Paragraaf 2.6 laat zien hoe hoog deze "Vrije reserve" is.

Strategische gronden

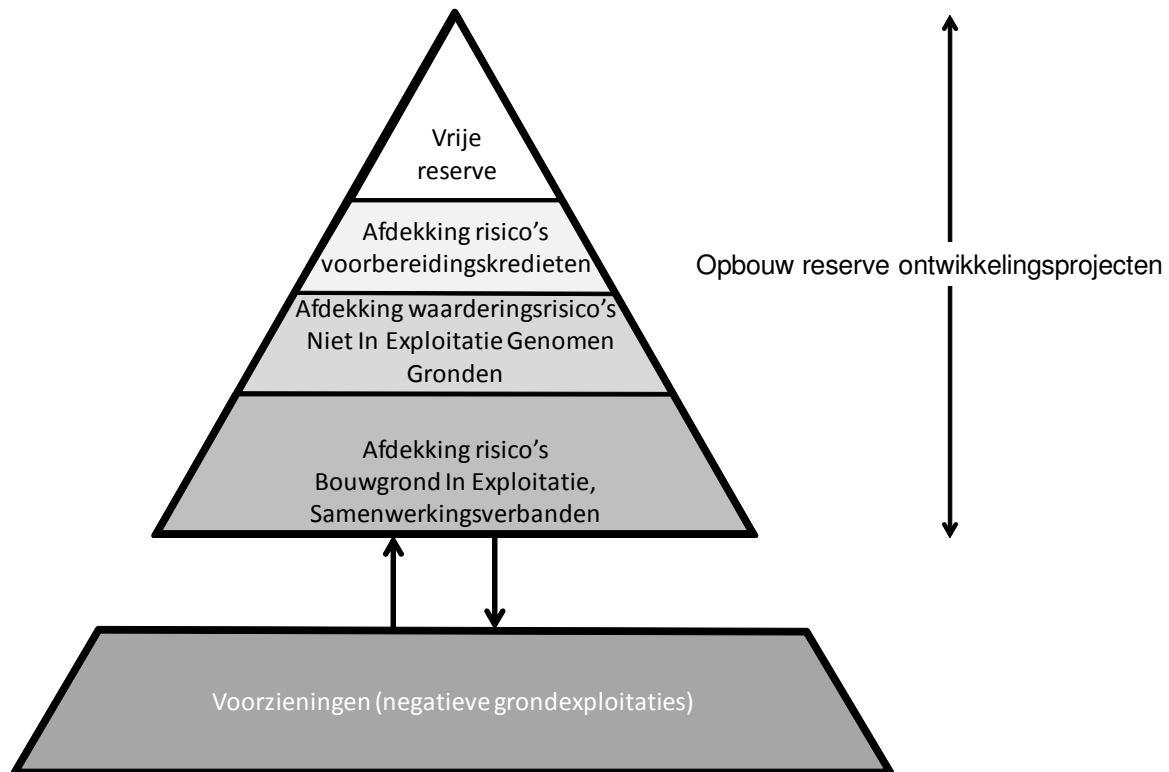
In het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) wordt een verdeling gemaakt tussen de ontwikkelingsprojecten, waarbij ook de *strategische gronden* aan bod komen. De strategische gronden en de daaraan verbonden risico's vormen nu geen onderdeel van de reserve Ontwikkelingsprojecten. Mogelijkerwijs worden ze in de toekomst wel meegenomen in de reserve.

Koppeling met voorzieningen

Het streven is om de financiële aspecten die bij de ontwikkelingsprojecten aan de orde komen zoveel mogelijk onder één paraplu te laten fungeren. Voor negatieve grondexploitaties dient echter een voorziening gevormd te worden en deze voorziening dient volgens de regelgeving apart zichtbaar te zijn en mag geen onderdeel vormen van een reserve. Aan de andere kant wordt in de reserve rekening gehouden met de risico's van de projecten. Het is dan ook logisch om een ophoging van de voorziening te laten voeden vanuit

de reserve Ontwikkelingsprojecten en indien er sprake is van een verlaging van de voorziening dient dit terug te vloeien naar de reserve Ontwikkelingsprojecten.

De volgende figuur toont de opbouw van de reserve en de koppeling met voorzieningen.



2.3 Risico's BIE, samenwerkingsverbanden

Ieder jaar wordt op de ontwikkelingsprojecten een risicoanalyse uitgevoerd. Deze risicoanalyse is jaarlijks terug te vinden als onderdeel van het MPO. Het doel van de risicoanalyse is de bandbreedte van de risico's van de ontwikkelingsprojecten op gefundeerde wijze te bepalen. De uitkomst is de onderbouwing voor de risicoreservering ten behoeve van deze risico's.

Het risico betreft het verschil tussen de uitgangspunten (conform de vastgestelde grondexploitaties) en de afwijking op die uitgangspunten dat zich, gegeven een bepaald reëel scenario, op termijn kan voordoen. De risico's verbonden aan de projecten worden berekend aan de hand van risicomangement software Naris of op een vergelijkbare manier. Het risicomangement software Naris is reeds langer in gebruik binnen de gemeente Albrandswaard.

Om de risico's te kunnen bepalen wordt per (onderdeel van een) project gekeken wat de kans is op een bepaalde afwijking. Voor elk project wordt afgewogen wat deze kans is. In de bijlagen van het MPO staan deze afwegingen verder beschreven. Indien de kans 100% is dan wordt dit in de grondexploitatie opgenomen.

2.4 Waarderingsrisico's NIEGG

De Niet In Exploitatie Genomen Gronden NIEGG zijn gronden die in bezit zijn en een ontwikkelingspotentie hebben of anticiperend op een ontwikkeling zijn aangekocht. Afhankelijk van het aankoopbedrag van de grond, de beoogde toekomstige ontwikkeling en de toegeschreven rente en plankosten, kan zowel de huidige economische waarde als de toekomstige waarde lager worden dan de boekwaarde. Dit waarderingsrisico wordt afgedekt met 10% van de totale boekwaarde.

2.5 Risico's voorbereidingkredieten

Het betreft hier risico's van voorbereidingskredieten bij Niet In Exploitatie Genomen Gronden, Markt Initiatieven en Overige Projecten (zie ook het MPO). Bij deze ontwikkelingsprojecten is het vaak onzeker of de voorbereidingskredieten in de toekomst vanuit een ontwikkeling kunnen worden terugverdiend. Er wordt daarom voor gekozen om in eerste instantie de risico's ten aanzien van deze voorbereidingskredieten volledig af te dekken. Na 4 jaar wordt geëvalueerd in hoeverre deze risicoafdekking van 100% nodig is of wellicht kan verminderen.

2.6 Vrije reserve

De hoogte van de reserve wordt bepaald door optelling van de afdekking van de risico's en de hoogte van de "vrije reserve" welke is bedoeld om risico's van nieuw op te starten projecten en voorbereidingskredieten op te kunnen vangen.

Bij het bepalen van de hoogte van de "vrije reserve" is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de financiële resultaten en risico's bij de projecten. Hierbij is het van belang dat enerzijds wordt gezorgd voor een goed evenwicht tussen de geschatte risico's en de omvang van de reserve en anderzijds moet worden voorkomen dat de reserve een onnodig groot beslag legt op een deel van de gemeentelijke middelen. Vanuit deze uitgangspunten is gekozen voor de volgende rekenmethodiek:

In eerste instantie wordt de vrije reserve gelijk gesteld aan 15% van de optelling van de voorzieningen, afdekking risico's bij BIE's en samenwerkingsverbanden, waarderingsrisico's en afdekking van de risico's bij voorbereidingskredieten.

Onderstaand geeft de rekensom op basis van het MPO 2011. Hierbij is uitgegaan van een totaalbedrag aan voorbereidingskredieten à 500.000 euro.

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Voorzieningen: | € 4.513.000,- |
| Afdekking risico's BIE: | € 760.000,- |
| Waarderingsrisico: | € 564.000,- |
| Vorbereidingskredieten: | <u>€ 500.000,-</u> |
| Totaal: | € 6.337.000,- |

Vrije reserve = 15% x € 6.138.000,- = € 950.000,-

Het is niet wenselijk dat de hoogte van de reserve ieder jaar veel fluctueert. Door een "vaste koppeling" van de vrije reserve ter hoogte van 15% aan de genoemde punten gebeurt dit wel. Dit voldoet ook niet aan de wens om onder andere de algemene reserve te ontlasten. De vrije reserve dient naast het maximum een minimum te hebben zodat de fluctuatie in deze

reserve wordt opgevangen. De vrije reserve dient minimaal 5% te zijn en maximaal 15%. Indien de vrije reserve onder de 5% komt wordt deze vanuit de algemene reserve aangevuld tot 5%. Indien de vrije reserve groter is dan 15% dan wordt een afdracht gedaan aan de algemene reserve tot het niveau van de vrije reserve is teruggebracht tot 15%. De vrije reserve groeit daarbij door afsluiting van positieve projecten en hij daalt door de toename van risico, maar ook door de rentetoeschrijving aan de voorzieningen.

2.7 Totale reserve

De totale reserve is de optelsom van de risico's van de BIE en de Samenwerkingsverbanden, de Waarderingsrisico's, de voorbereidingskredieten en de vrije reserve.

Uitgaande van het MPO 2012 is de totale hoogte van de reserve is gelijk aan:

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Afdekking risico's: | € 760.000,- |
| Waarderingsrisico: | € 564.000,- |
| Vorbereidingskredieten: | € 500.000,- |
| Vrije reserve: | <u>€ 950.000,-</u> |
| Reserve Ontwikkelingsprojecten | € 2.775.000,- |

2.8 Reserve en MPO

Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) wordt jaarlijks geactualiseerd en tegelijk met de jaarrekening vastgesteld. In het MPO wordt aangegeven hoe hoog de voorzieningen en reserves dienen te zijn en wordt bepaald hoeveel aan de algemene reserve kan worden afgedragen of vanuit de algemene reserve aan de reserve ontwikkelingsprojecten dient te worden afgedragen.

2.9 Evaluatiemoment

De spelregels van de reserve worden, conform de financiële verordening, om de vier jaar geëvalueerd. Hierbij worden onder andere de risicobepalingen en de hoogte van de "vrije reserve" tegen het licht gehouden.