

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma F Middelen en Economie	BBVnummer: 115062	Raadsvoorstel: 115801	Portefeuillehouder: Bert Euser
----------------------------	----------------------------------------------------------------	----------------------	--------------------------	-----------------------------------

### Onderwerp

MPO 2012 en de Reserve Ontwikkelingsprojecten

### Geadviseerde beslissing:

- Geheimhouding ten aanzien van het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2012 d.d. 22 mei 2012 zoals opgelegd door het college conform artikel 25 van de gemeentewet te bekrachtigen.
- Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2012 d.d. 22 mei 2012 vast te stellen
- De volgende herziene grondexploitaties vast te stellen:
  - o Project Centrumontwikkeling Poortugaal;
  - o Overhoeken III;
  - o B Centrumontwikkeling Rhooon AH;
  - o Binnenland;
  - o WISH;
- Het college opdracht te geven het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten halfjaarlijks te actualiseren en jaarlijks te herzien.
- De voorziening t.b.v. de grondexploitaties met afgerond € 0,5 miljoen vrij te laten vallen ten gunste van de algemene reserve in 2012.
- De voorlopige winstneming OMMIJ ad € 9,1 miljoen vrij te laten vallen aan de algemene reserve.
- De kredieten voor de diverse projecten aan te passen en te voteren overeenkomstig de hieronder weergegeven specificatie en dekking.

Ontwikkelingsproject	Verstrekt krediet	Benodigd krediet per 1-1-2012	Mutatie krediet	Dekking
Centrumontwikkeling Poortugaal	€ 5.266.000,-	€ 5.706.000,-	€ 440.000,-	grondexploitatie
Overhoeken III	€ 11.441.000,-	€ 11.708.000,-	€ 268.000,-	grondexploitatie
Centrumontwikkeling Rhooon AH	€ 2.504.000,-	€ 3.738.000,-	€ 1.234.000,-	grondexploitatie
Binnenland	€ 5.064.000,-	€ 4.356.000,-	- € 708.000,-	grondexploitatie
WISH	€ 334.000,-	€ 334.000,-	€ 0,-	grondexploitatie
OMMIJ	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	Resultaat samenwerkings verband
Essendael	€ 0,-	€ 450.000,-	€ 450.000,-	Resultaat samenwerkings verband
C COR Rest Gebied	€ 1.956.000,-	€ 2.115.000,-	€ 159.000,-	Voorziening/sub sidie
Plan Spui (plankosten)	€ 500.000,-	€ 500.000,-	€ 0,-	Overeenkomst/ verwacht resultaat

Polder Albrandswaard (plankosten)	€ 200.000,-	€ 200.000,-	€ 0,-	Verwacht resultaat
Boerderij Slotvalckesteynsedijk 5 (proceskosten)	0,-	€ 400.000,-	€ 400.000,-	Verkoop boerderij
Rand van Rhoon	€ 189.000,-	€ 189.000,-	€ 0,-	Verkoop grond
Klepperwei	€ 140.000,-	€ 140.000,-	0,-	Algemene reserve

- De spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten d.d. 18 mei 2012 vast te stellen.
- Een Reserve Ontwikkelingsprojecten te vormen ad € 2,8 miljoen en te vullen vanuit de algemene reserve.

### **Samenvatting:**

Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2012 geeft inzicht in de financiële stand van zaken en resultaat van alle ontwikkelingsprojecten.

Eerder heeft uw raad aangegeven bedenkingen te hebben bij het instellen van een Reserve Ontwikkelingsprojecten. Bij de controle van de jaarrekening 2011 heeft de accountant gewezen op de in februari 2012 bijgestelde "Notitie grondexploitatie" van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten over het risicomanagement rondom grondexploitaties. Ook in de auditcommissie van 4 juni heeft de accountant dit onder de aandacht van uw raad gebracht. In de notitie wordt geadviseerd grondexploitatie-reserves te vormen. Dit gezien het uiterst dynamische karakter van de risico's rondom grondexploitaties en verbetering van de transparantie in de specifiek hiervoor getroffen financiële maatregelen. Mede gezien het gevoel van de auditcommissie over het advies van de accountant komen wij in dit raadsvoorstel terug op deze optie.

### **Geheimhouding.**

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

### **Aanleiding**

De crisis heeft binnen de grondbedrijven van de Nederlandse gemeenten diepe sporen achtergelaten. Een rapport van Deloitte dat eind september 2011 is uitgebracht meldt dat 15 procent van alle gemeenten in de financiële problemen komt doordat er te veel grond is aangekocht. Het NRC dagblad geeft vervolgens in februari 2012 aan dat voor 25 gemeente verscherpt toezicht dreigt. In dat zelfde artikel wordt aangegeven dat in 2010 de verliezen op grond zijn opgelopen tot 3,2 miljard en dat volgens een schatting van de Raad voor financiële verhoudingen (Rfv) de verliezen in 2011 een omvang van € 4,5 miljard bedragen. Wij hebben in de Albrandswaardse situatie het gevaar van de crisis gelukkig tijdig onderkend. In 2009 zijn daarom alle projecten geanalyseerd en geoptimaliseerd. Daarnaast is er een nieuwe manier van werken geïntroduceerd, waardoor de ontwikkelingsprojecten transparanter zijn, er goed inzicht is in de diverse projecten en de risico's ervan. Bij deze werkwijze hoort ook dat de raad jaarlijks een voorstel wordt voorgelegd voor het actualiseren en herijken van het MPO.

### **MPO 2012**

Het MPO 2012 is een gewijzigde en een geactualiseerde versie van het eerdere aangeboden MPO in 2011. Het MPO 2012 geeft inzicht in de actualiteit van de financiële resultaten, de benodigde voorziening, de benodigde kredieten en de benodigde reserve voor de risico's.

De projecten zijn 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

#### Financiële resultaten en voorziening

Voor de BIE projecten zijn de grondexploitaties herzien.

De financiële resultaten van de Samenwerkingsverbanden zijn gebaseerd op hun jaarrekening of de gezamenlijke grondexploitatie. Voor de NIEGG projecten is bepaald of de economische waarde hoger is dan de boekwaarde. Indien dit niet het geval is dient het verschil minimaal als verlies genomen te worden. Voor de marktinitiatieven zou de financiële stand van zaken t.o.v. de gesloten contracten inzichtelijk gemaakt zijn, maar doordat er nog geen contracten zijn gesloten is dit nog niet van toepassing. Er zijn wel meerdere marktinitiatieven bij de gemeente binnengekomen die nu worden uitgewerkt tot een contract. Hierbij hebben de Marktinitiatieven een vlucht genomen. Doordat wij een duidelijke procedure hebben opgesteld waarbij de marktpartij of particulier goed wordt begeleid en wordt aangegeven wat hij moet doen, zijn er meer initiatieven binnengekomen dan voorheen. Wij staan positief tegenover deze verandering de markt, aangezien het voor de gemeente weinig risico geeft en we op deze wijze binnen de gemeente blijven ontwikkelen.

De strategische gronden zijn financieel niet verder uitgewerkt aangezien de gemeente recentelijk geen Strategische gronden heeft aangekocht. De overige projecten hebben geen financiële status binnen het MPO 2012, maar zijn ter informatie opgenomen.

De volgende projecten zijn afgesloten en de resultaten zijn verwerkt in de algemene reserve per 31-12-2012:

- Don Bosco € 217.000,- positief
- Albrandswaardsedijk 131 € 18.000,- positief
- A Centrumontwikkeling Rhooon 't Licht € 34.000,- negatief

Een financiële onderbouwing is per project als bijlage opgenomen in het MPO. In verband met het geheime karakter van de grondexploitaties en de gegevens van de samenwerkingsverbanden liggen deze onder geheimhouding ter inzage bij de Griffie.

#### Inpassing in de bestaande P&C cyclus

Het MPO wordt gelijktijdig met de jaarrekening aan u ter vaststelling aangeboden. Met het vaststellen door u van het MPO worden de volgende besluiten genomen:

- 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.

De koppeling in tijd tussen de vaststelling van de jaarrekening en de vaststelling van het MPO is belangrijk. Het voorkomt dat in lopende projecten door het college verplichtingen worden aangegaan die niet zijn gebaseerd op of gedekt in een door de raad vastgestelde actuele grondexploitatie (rechtmatigheid).

Door de vaststelling van het MPO ontstaat 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 wordt 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.

#### Kredieten

Vanuit het budgetrecht van de raad wordt voor elke uitgave welke niet is opgenomen in de begroting bij de raad toestemming gevraagd. Deze toestemming wordt gevraagd door de raad te vragen om een krediet te voteren en in het voorstel de dekking daarbij aan te geven. In het MPO is voor elk project het verstrekte krediet weergegeven met daarbij het benodigde krediet. Uit deze vergelijking blijkt dat niet alle projecten voldoende krediet hebben. Dit wordt veroorzaakt doordat bijvoorbeeld alleen de proceskosten zijn opgenomen, maar niet de aankoop van de grond of omdat er bij de kredietaanvraag geen rekening werd gehouden met rente en kostenstijging. De benodigde kredietaanvragen zijn nu op een zodanige wijze geraamd dat dit in de toekomst voorkomen wordt. Dit betekent echter ook dat de kredietaanvragen ook betrekking hebben op uitgaven die al gedaan zijn en verantwoord zijn in de jaarrekening.

De krediet aanvraag bestaat nu uit de gehele begroting inclusief rente.

#### BIE en Samenwerkingsverbanden:

Ontwikkelingsproject	Verstrekt krediet	Benodigd krediet per 1-1-2012	Mutatie krediet	Dekking
Centrumontwikkeling Poortugaal	€ 5.266.000,-	€ 5.706.000,-	€ 440.000,-	grondexploitatie
Overhoeken III	€ 11.441.000,-	€ 11.708.000,-	€ 268.000,-	grondexploitatie
Centrumontwikkeling Rhoon AH	€ 2.504.000,-	€ 3.738.000,-	€ 1.234.000,-	grondexploitatie
Binnenland	€ 5.064.000,-	€ 4.356.000,-	- € 708.000,-	grondexploitatie
WISH	€ 334.000,-	€ 334.000,-	€ 0,-	grondexploitatie
OMMIJ	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	Resultaat samenwerkingsverband
Essendaal	€ 0,-	€ 450.000,-	€ 450.000,-	Resultaat samenwerkingsverband

#### NIEGG:

Ontwikkelingsproject	Verstrekt krediet	Benodigd krediet per 1-1-2012	Mutatie krediet	Dekking
C COR Rest Gebied	€ 1.956.000,-	€ 2.115.000,-	€ 159.000,-	Voorziening/subsidie
Plan Spui (plankosten)	€ 500.000,-	€ 500.000,-	€ 0,-	Overeenkomst/ verwacht resultaat
Polder Albrandswaard (plankosten)	€ 200.000,-	€ 200.000,-	€ 0,-	Verwacht resultaat
Boerderij Slotvalckesteynsedijk 5 (proceskosten)	0,-	€ 400.000,-	€ 400.000,-	Verkoop boerderij
Rand van Rhoon	€ 189.000,-	€ 189.000,-	€ 0,-	Verkoop grond

#### Marktinitiatief:

Marktinitiatief	Verstrekt krediet	Benodigd krediet per 1-1-2012	Mutatie	

kredietDekking				
Klepperwei	€ 140.000,-	€ 140.000,-	0,-	Algemene reserve

### Reserve ontwikkelingsprojecten.

Door uw raad is eerder aangegeven dat u bedenkingen hebt bij het instellen van een reserve ontwikkelingsprojecten.

Bij de controle van de jaarrekening 2011 breekt de accountant een lans voor het alsnog overwegen een dergelijke reserve wel in te stellen.

De accountant wijst hierbij op de bijgestelde "Notitie grondexploitatie" van februari 2012 van de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten ten aanzien van het risicomanagement rondom grondexploitaties.

*"Een gemeente dient een passend financieel weerstandsvermogen op te bouwen voor de risico's van de grondexploitatie, zoals voor fluctuaties in de ramingen als gevolg van de jaarlijkse actualisaties. Hiervoor is nodig een deugdelijke risicoanalyse die aannames bevat over bijvoorbeeld de conjuncturele ontwikkelingen om het noodzakelijke weerstandsvermogen voor de grondexploitaties te bepalen. Een algemeen uitgangspunt is verder dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo direct een voorziening moet worden gevormd. Naast een voorziening grondexploitatie, als waardecorrectie voor een voorziening verlies, kunnen grondexploitatie-reserves worden gevormd."*

Voorts geeft de accountant in zijn advies aan dat, om grip te houden op de reserve ontwikkelingsprojecten, het wel van belang is dat uw raad de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves ontwikkelingsprojecten in relatie tot de risico's van de grondzaken vastlegt in de paragraaf grondbeleid. Met het vaststellen van het MPO en het instellen van een reserve ontwikkelingsprojecten geeft uw gemeente op gedegen wijze invulling aan het advies van de commissie BBV ten aanzien van het risicomanagement rondom grondexploitaties.

Wij bepleiten het advies van de accountant te volgen:

- Het instellen van een reserve grondexploitaties bevordert de transparantie van de begroting;
- De voeding van en beschikking over deze reserve is een bevoegdheid van uw raad;
- 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 voor uw raad duidelijker;
- 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. Hierdoor wordt voorkomen dat er onvoldoende middelen zijn om projecten met een negatief resultaat te financieren.

### Spelregels reserve Ontwikkelingsprojecten

Vanuit het MPO 2012 is inzicht ontstaan in de financiële resultaten van de diverse projecten. Daarbij is ook inzicht verkregen in de benodigde reserve om de risico's van deze projecten goed op te kunnen vangen. Deze benodigde reserve is bepaald aan de hand van de Spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten. Deze spelregels zijn opgesteld om te bepalen welke hoogte nodig is om de risico's van de ontwikkelingsprojecten adequaat af te kunnen dekken.

Hieronder staan de spelregels van de reserve Ontwikkelingsprojecten kort omschreven:

- De reserve is opgebouwd uit de volgende onderdelen:
  - o Afdekking risico's bij Bouwgrond in Exploitatie en Samenwerkingsverbanden.
  - o Afdekken van de waarderingsrisico's van Niet In Exploitatie Genomen Gronden.
  - o Afdekking van de risico's van voorbereidingskredieten bij ontwikkelingsprojecten.
  - o Vrije reserve
- Bij een verliesgevend project is het verplicht om een voorziening te treffen. Een ophoging van deze 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 risicomanagement 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 de 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%. Indien er geen aparte reserve wordt gecreëerd komt deze te vervallen.
- De reserve wordt mede 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.

Een uitgebreide beschrijving van de spelregels treft u aan in het document "Reserve Ontwikkelingsprojecten Spelregels" van 18 mei 2012, welke als bijlage is toegevoegd.

#### Benodigde reserve

Om te bepalen welke reserve nodig is om de risico's van alle ontwikkelingsprojecten te kunnen dekken zijn de spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten aangehouden. Deze spelregels geven namelijk per projectgroep aan op welke wijze de risico's gedekt worden. De benodigde reserve bedraagt op grond van deze spelregels € 2,8 miljoen.

#### Vulling Reserve Ontwikkelingsprojecten

In het MPO 2012 is de benodigde reserve gebaseerd op de spelregels Ontwikkelingsprojecten. Bij het vormen van een aparte reserve Ontwikkelingsprojecten zijn zodoende alle risico's adequaat afgedekt. Door deze afdekking valt de voorlopige winstneming van € 9,1 miljoen van de OMMIJ aan de gemeente Albrandswaard vrij. Zij wordt toegevoegd aan de algemene reserve. Op dit moment is deze winstneming nog opgenomen als bekleemde reserve. Daarnaast is in de jaarrekening bij het totale benodigde weerstandsvermogen rekening gehouden met de risico's van de ruimtelijke projecten. Er is uitgegaan van een maximaal risico van € 3.000.000,- met 30% kans. Deze reserve valt ook vrij. Doordat ook de voorziening met € 0,6 miljoen verlaagd kan worden is er voldoende ruimte binnen de algemene reserve beschikbaar om de Reserve Ontwikkelingsprojecten te vullen. De vulling van de reserve Ontwikkelingsprojecten met € 2,8 miljoen kan zodoende plaatsvinden uit de algemene reserve. De ratio van het weerstandsvermogen wijzigt door deze verdeling niet en blijft daarbij uitstekend.

De opbouw van de reserve Ontwikkelingsprojecten bestaat uit:

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

#### **Conclusies en voorstellen MPO 2012**

Het MPO 2012 geeft de volgende conclusies:

- De benodigde voorziening voor alle projecten is € 4,5 miljoen terwijl in de jaarrekening een voorziening is opgenomen van € 5,1 miljoen. Er valt zodoende € 600.000,- vrij ten gunste van de algemene reserve.
- Conform de systematiek van de spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten is ter afdekking van de risico's van alle projecten een reserve nodig van € 2,8 miljoen.
- De projecten grondexploitaties Overhoeken III, Centrumontwikkeling Rhooen AH, WISH en Essendael behoeven een krediet verhoging.
- De NIEGG projecten C COR Restgebied en Boerderij Valckesteinsedijk behoeven een krediet

verhoging.

- Het project Don Bosco is afgesloten met een winst van € 217.000,-
- Het project Albrandswaardsedijk 131 is afgesloten met een winst van € 18.000,-
- Het project A COR Licht is afgesloten met een verlies € 34.000,-

**Doel:**

Om zorg te dragen dat de Gemeente Albrandswaard als een van de weinige gemeente zorgt dat het zijn financiën rondom ontwikkelingsprojecten op orde houdt, wordt het MPO jaarlijks herzien. Daarbij geeft het MPO inzicht in de benodigde reserve om de risico's van de diverse ontwikkelingsprojecten af te dekken. De regels betreffende deze reserve zijn opgesteld in de spelregels reserve Ontwikkelingsprojecten.

**Afstemming met:**

afdeling financiën, controller.

Verder ondersteunt de accountant het MPO en de reserve en is deze opgenomen in de managementletter.

**Bijlagen:**

- 115274: Spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten
- 115275: MPO 2012 (Geheim)

Poortugaal, 29 mei 2012

Het college van de gemeente Albrandswaard,  
De secretaris, De burgemeester,



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann