

Raadsvoorstel

Onderwerp: Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2016		Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: j.blom@albrandswaard.nl
Portefeuillehouder: Marco Goedknecht		
BBVKenmerk: 1090543	Raadsvoorstel: 1090546	

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2016

Geadviseerde beslissing raad

1. Geheimhouding op het MPO 2016 projectenboek met datum 2 mei 2016, zoals opgelegd door het college, conform artikel 25 gemeentewet, te bekrachtigen;
2. Het MPO 2016 hoofd rapportage en het MPO 2016 projectenboek met datum 2 mei 2016 vast te stellen;
3. De volgende grondexploitaties af te sluiten en het resultaat toe te voegen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrij Reserve:
 - a. WISH met een resultaat van: ca. € 6.000 (positief);
 - b. Hart van Ghijseland met een resultaat van: ca. € 201.000 (positief);
 - c. COR Louwerensplein met een resultaat van: ca. - € 2.807.000 (negatief);
4. De getroffen voorziening van ca. € 3.129.000 voor het project COR Louwerensplein vrij te laten vallen en het positieve resultaat van afgerond € 320.000 toe te voegen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve;
5. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve € 400.000 te onttrekken en toe te voegen aan de Algemene Reserve ten behoeve van de realisatie van een parkeervoorziening in het centrum van Rhoon;
6. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van ca. € 104.600 voor de herinrichting van Dorpsdijk 129 en dit te dekken uit de subsidie van de Stadsregio Rotterdam;
7. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve een afdracht te doen ten gunste van de verliesvoorziening ad € 133.000
8. De resultaten van de volgende Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) af te sluiten en ten laste te brengen van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten:
 - a. Essendael grond met een resultaat van: ca. € 1.000 (negatief)
 - b. Hofhoek 1 met een resultaat van: ca. € 48.000 (negatief)
 - c. BBL-gronden Rhoonse Baan met een resultaat van: ca. € 15.000 (negatief)
9. In te stemmen met de herziene grondexploitaties zoals opgenomen in het MPO 2016;
10. Het college mandaat te geven om uitgaven te doen binnen de budgetten van de grondexploitaties.
11. De resultaten van de volgende Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) ten laste te brengen van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten en vervolgens over te brengen naar de materiële vaste activa:
 - a. Slot Valckensteijnsedijk 5 af te waarderen met een totaal bedrag van ca. € 61.000;
 - b. Gerealiseerde plankosten voor Verkoop Albrandswaardsedijk 59 met een totaal bedrag van ca. € 3.000;
12. Het jaarresultaat 2015 van de marktinitiatieven van per saldo ca. € 47.000 negatief ten laste te brengen van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten;
13. Voor de volgende projecten een krediet beschikbaar te stellen, met als dekking de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten:
 - a. Verkoop Albrandswaardsedijk 59 ter grootte van: € 12.000;
 - b. Hofhoek 1 ter grootte van: € 12.000;
 - c. Boerderij Slotvalckensteijnsedijk 5 ter grootte van: € 7.000;
 - d. Rijsdijk-Achterdijk ter grootte van: € 131.000;
 - e. Achterweg 11a ter grootte van: € 3.000;
 - f. Achterdijk 34 ter grootte van: € 1.000;
 - g. Rhoonsedijk 38 ter grootte van: € 9.000;
 - h. Kruisdijk 10 ter grootte van: € 2.000;

- i. Lage weg 5 woningen ter grootte van: € 15.000;
 - j. Rabobankstrip ter grootte van: € 13.000;
 - k. Palsgraaf ter grootte van: € 13.000;
14. Vanuit de verschillende projecten een toevoeging te doen aan de reserves:
- a. Reserve Strategisch Verbinden ad € 14.000
 - b. Reserve Vitaal Albrandswaard ad. € 16.000
 - c. Reserve Ondernemend Albrandswaard ad € 6.000
15. Vanuit de Algemene Reserve een bedrag van € 213.000 toe te voegen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrij Reserve.
16. De financiële consequenties vanuit het MPO 2016 op te nemen in de programmabegroting 2016.

Inleiding

Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2016 is een financiële presentatie van de voortgang en aanpassingen van de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Het MPO 2016 geeft de financiële stand van zaken weer per 1 januari 2016. Er is teruggekeken op hetgeen het afgelopen jaar is gerealiseerd, anderzijds wordt vooruitgekeken naar de verwachte resultaten. Dit houdt in dat de financiële uitgangspunten zijn geactualiseerd ten opzichte van het MPO 2015. Om zo transparant mogelijk te informeren is het MPO opgedeeld in een openbaar stuk, de hoofdrapportage en een geheim stuk, het projecten boek. In het MPO projectenboek staat alle project specifieke informatie en is geheim omdat het (financiële) gegevens bevat over de positie van niet alleen de gemeente, maar ook van derden.

Beoogd effect

Via het MPO 2016 geeft B&W inzicht in de (tussentijdse) resultaten van de verschillende projecten op de beheersaspecten tijd, geld, risico's en kwaliteit en legt zij verantwoording af op het gevoerde beleid. Daarnaast stelt het MPO 2016 de gemeenteraad in staat om bij te sturen en autoriseert men via vaststelling de bijgestelde budgetten en kredieten.

Relatie met beleidskaders

De structuurvisie is richtinggevend voor de uitwerking van de projecten, welke in het MPO 2016 zijn opgenomen.

Argumenten

1.1 De financiële informatie is geheimhouding noodzakelijk.

De financiële gegevens in het MPO 2016 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 reden is geheimhouding op grond van artikel 10, tweede lid, Wet openbaarheid van bestuur dan ook gerechtvaardigd. Daarom leggen wij u geheimhouding op ten aanzien van het MPO en adviseren wij u deze geheimhouding te bekrachtigen

2.1 Het MPO 2016 hoofdreportage en projectenboek vormt het nieuwe kader voor het komende jaar.

Het MPO geeft inzicht in de financiële stand van zaken van alle projecten, in het meerjaren perspectief van deze projecten, de ontwikkeling van de reserve Ontwikkelingsprojecten en de reserves vanuit de nota kostenverhaal. Hierbij wordt rekening gehouden met de laatste stand van zaken en marktontwikkelingen. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de risico's die we lopen, de beheersmaatregelen die we nemen en hoe we de risico's afdekken. Door het MPO vast te stellen gaat u akkoord met de actualisatie en geeft u het college een nieuw kader mee.

2.2 Hierdoor legt B&W verantwoording af over het gevoerde beleid voor de ruimtelijke projecten.

2.3 Hierdoor stelt B&W de gemeenteraad in staat bij te sturen in de ruimtelijke projecten.

Het MPO gaat in op bijstelling van projectopdrachten. Ook wordt ingegaan op de actuele risico's die gelopen worden en de beheersmaatregelen die genomen worden. Tot slot stelt de gemeenteraad nieuwe kredieten beschikbaar en worden de budgetten van de grondexploitaties geactualiseerd.

3.1 De projecten zijn gerealiseerd.

De projecten WISH en Hart van Ghijseland zijn gerealiseerd en worden afgesloten. Het project COR Louwerensplein is op de herinrichting van de voormalige Dorpsdijk 129 na gerealiseerd. Er wordt voorgesteld om deze af te sluiten en voor de herinrichting een apart krediet beschikbaar te stellen via beslispunt 5.

5.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 21 maart 2016.

De gemeenteraad heeft op 21 maart 2016 besloten om de bijdrage die was opgenomen in de grondexploitatie COR Louwerensplein voor de realisatie van een parkeervoorziening in het centrum van Rhoon voor het jaar 2016 te reserveren. Doordat de grondexploitatie wordt afgesloten valt deze bijdrage automatisch vrij aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve. Vervolgens stellen wij voor om vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve de bijdrage terug te storten naar de Algemene Reserve.

6.1 Hiermee kunnen de restant werkzaamheden worden afgerond.

De werkzaamheden voor de herinrichting Dorpsdijk 129 waren budgetneutraal opgenomen in de grondexploitatie en zijn kort na de jaarwisseling afgerond.

7.1 De verhoging van de verliesvoorziening wordt gedekt van vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

De Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve 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 Vrije Reserve. Voor het project Binnenland dient een voorziening getroffen te worden van ca. € 5.000 als gevolg van een verslechterd resultaat. Voor de projecten Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat (ca. € 53.000) en Spui (ca. € 95.000) dient de getroffen voorziening opgehoogd te worden waarvan dit gedeeltelijk veroorzaakt wordt door de jaarlijkse toeschrijving van rente. De getroffen voorziening voor de Smaak van Poortugaal kan verlaagd worden met ca. € 20.000 als gevolg van een verbeterd resultaat.

8.1 De gronden zijn verkocht.

Doordat alle gronden verkocht zijn wordt voorgesteld deze projecten te sluiten. Voor het project Hofhoek 1 resteren nog wel werkzaamheden in de openbare ruimte. Via beslispunt 13 wordt voorgesteld een apart krediet beschikbaar te stellen om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Voor het project Hofhoek 1 is de overschrijding grotendeels te wijten aan tegenvallers in de uitvoering en gedeeltelijk aan de rentekosten. Voor de BBL-gronden gronden is de overschrijding grotendeels te wijten aan de rentekosten. Voor alle verkochte NIEGG geldt dat de gronden verkocht zijn tegen de boekwaarde of hoger.

9.1 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 uitkomsten zijn de projecten bijgesteld. Door de grondexploitaties afzonderlijk vast te stellen wordt akkoord gegeven op het bijgestelde resultaat en zal verantwoording worden afgelegd over het nieuwe resultaat. Voor de onderbouwing van de grondexploitatieberekeningen, liggen de rapportage grondexploitaties bij de griffie ter inzage.

10.1 Zo kan het college uitgaven doen binnen het vastgestelde resultaat van de grondexploitatie.

11.1 Het jaarresultaat verdisconteren met de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten is volgens de spelregels.

De voorbereidingskredieten van de NIEGG zijn gedekt vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten. Dit brengt met zich mee dat aan het einde van het jaar het saldo verdisconteerd moet worden met deze reserve. Vervolgens wordt eventueel een nieuw krediet vastgesteld voor de resterende werkzaamheden.

11.2 De boekwaarde mag de marktwaarde niet overstijgen.

Het BBV schrijft voor dat de boekwaarde van NIEGG niet de marktwaarde mogen overstijgen. Voor het project Slot Valckensteijnsedijk 5 is dit wel het geval. Om die reden vindt een afboeking plaats tot het niveau van de marktwaarde die is gebaseerd op een taxatie.

12.1 Het jaarresultaat verdisconteren met de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten is volgens de spelregels.

De resultaten van de voorbereidingskredieten voor de marktinitiatieven worden gedekt vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten. Voor het jaar 2015 dient afgerond € 19.000 te worden onttrokken ter dekking van het negatieve resultaat. Daarnaast is er per saldo € 27.000 aan algemene kosten gemaakt. Deze kosten hebben vooral te maken met het feit, dat er meer uren nodig zijn voordat er een startovereenkomst wordt gesloten dan wel leges kunnen worden geïnd. Vroeger werd dit niet goed bijgehouden en was dit inzicht niet bekend. De ervaring leert dat in ca. 50% van de gevallen een project wordt doorgezet en leidt tot een startovereenkomst. De andere helft van de plannen wordt uiteindelijk niet doorgezet na betaling van de startleges. Voor deze plannen zijn de startleges niet kostendekkend. Wanneer het plan wel doorgezet wordt en leidt tot een startovereenkomst wordt het tekort van deze fase gedekt via de startovereenkomst.

Het algemene beeld is dat de recente marktinitiatieven waarvoor overeenkomsten zijn aangeaan minimaal kostendekkend doorlopen worden. Conform de spelregels vanuit het BBV wordt aan het einde van het jaar het saldo verdisconteerd met de reserve. Vervolgens wordt eventueel een nieuw krediet vastgesteld voor de resterende werkzaamheden.

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

Door vaststelling van de voorbereidingskredieten wordt er toestemming gegeven om aan deze projecten te werken met een maximum bedrag zoals aangegeven. Het risico dat er geen dekking komt via verkoop of een anterieure overeenkomst wordt afgedekt door de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten.

14.1 De projecten dienen een bijdrage te leveren conform de vastgestelde Nota Kostenverhaal.

In de nota kostenverhaal zijn spelregels uitgewerkt op basis waarvan nieuwe bouwplannen een bijdrage moeten doen aan de fondsen Strategisch Verbinden, Vitaal Albrandswaard en Ondernemend Albrandswaard. De fondsen worden gebruikt om de ruimtelijke ambities die zijn opgenomen in de structuurvisie (gedeeltelijk) te dekken en te kunnen realiseren.

15.1 Hierdoor komt het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve op het minimale niveau van 5% om aanvullende risico's en op te hogen voorzieningen op te vangen.

Door de verhoging van de voorzieningen, de bijdrage aan de Algemene Reserve en door het verhoogde risicoprofiel komt de benodigde vrije reserve onder de 5%. Om de vrije reserve conform de spelregels terug te brengen naar de kritieke grens van 5% is een bijdrage nodig van € 213.000 vanuit de Algemene Reserve.

Kanttekeningen

De gemeenteraad kan op onderdelen anders beslissen.

Er is een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de wijzigingen per project om tot een actueel kader te komen waarover B&W komend jaar verantwoording aflegt. Voor deze actualisatie is per project naast het MPO een gedetailleerde onderbouwing en berekening opgesteld. Voor de onderbouwing van de grondexploitatieberekeningen, liggen de rapportage grondexploitaties bij de griffie ter inzage. Daarnaast kan de raad een aanvullende onderbouwing vragen als gevolg van wijzigingen in de voortgang of ophoging van de risico's. De raad kan bijsturen door een aantal voorgestelde beslispunten niet over te nemen of gewijzigd vast te stellen.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling van het definitief MPO 2016, worden de resultaten verwerkt in de begroting en zullen de budgetten en voortgang gemonitord worden.

Evaluatie/monitoring

De voortgang van het MPO 2016 wordt halfjaarlijks gerapporteerd via de tussentijdse rapportage MPOt 2016. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt of er op de juiste wijze uitvoering is gegeven aan de projecten. In het MPO is daarnaast een vergelijking gemaakt met het voorgaande MPO.

Financiën

De actualisatie van de projecten heeft consequenties op de hoogte van de Reserve Ontwikkelingsprojecten, echter doordat de vrije reserve door de minimale grens gaat van 5% dient de algemene reserve een bijdrage te doen van ca. € 213.000 aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

Duurzaamheid

Het MPO biedt de mogelijkheid om een goede afweging te kunnen maken op basis van Tijd, Geld, Risico's en Kwaliteit. Hierdoor ondersteunt het MPO om duurzame besluiten tov ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke ontwikkelingen te maken.

Communicatie/participatie na besluitvorming

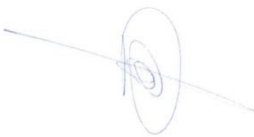
Het MPO 2016 is intern opgesteld door team ontwikkeling en getoetst door de afdeling financiën. Het MPO 2016 projectenboek is geheim omdat het financiële informatie bevat welke de positie van de gemeente of externe partijen kan schaden.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. MPO hoofdrapportage 2016 (1090548)
2. MPO Projectenboek 2016 (1090549)

Poortugaal, 10 mei 2016

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de locosecretaris, de burgemeester,



Dick Mol



drs. Jan Pieter J. Lokker (wnd)