

MPO 2016



HOOFDRAPPORTAGE

MPO 2016

HOOFDRAPPORTAGE

Datum: 2-5-2016
Versie: 2.2 Definitief (versie 2.1 besproken in de staf MPO van 25 april)
Programma: Ruimte
Verantwoordelijke Regisseurs: Paul Rijken en Mark Bouman

Samenvatting en Conclusie

In dit Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten is de financiële stand van zaken van de gemeente Albrandswaard gepresenteerd. Dit overzicht bevat een terugblik op het jaar 2015 en financiële toelichting op de lopende ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in onze gemeente. Daarnaast is aangegeven wat we in 2016 mogen verwachten.

Hoe hebben we het gedaan in 2015?

Tijdens de crisis hebben wij doorgepakt. Met een nieuwe ontwikkelstrategie hebben wij als gemeente zelf een aantal gebieden ontwikkeld. Bij deze manier van gebiedsontwikkeling vervult de gemeente gedeeltelijk de rol van de ontwikkelaar. Deze aanpak heeft zijn vruchten afgeworpen: het project Hart van Ghijseland is in 2015 gerealiseerd en wordt met dit MPO afgesloten. Ook het project De Smaak van Poortugaal is met succes verkocht en binnenkort starten we met de bouw van de eerste woningen.

Het valt op dat projecten waarbij de nieuwe ontwikkelstrategie wordt toegepast een versnelling kennen in de planvorming en dit resulteert ook in toegenomen (geprognosticeerde) resultaten. Ook voor de ontwikkeling van het project Spui passen we een vergelijkbare strategie toe. Dit jaar wordt ook de ontwikkeling van de laatste locatie binnen het Centrum van Poortugaal, deelgebied Emmastraat opgestart. Voor dit project is met succes een prijsvraagprocedure doorlopen en het project is inmiddels gegund.

BIE

Dit jaar sluiten we drie *bouwgronden in exploitatie* (BIE) af, naast Hart van Ghijseland, worden de projecten Centrum Rhooon Louwersplein en WISH afgesloten. De BIE-projecten Centrumontwikkeling Rhooon Louwerensplein, Hart van Ghijseland sluiten positiever af dan geprognosticeerd in het MPO vorig jaar. De getroffen voorziening voor Centrumontwikkeling Louwerensplein valt vrij.

Voor een aantal BIE-projecten, Binnenland, Overhoeken 3 en Polder Albrandswaard, zien wij een forse afname van de (geprognosticeerde) resultaten ten opzichte van vorig jaar en een toename van de risico's.

Op totaalniveau is voor de winstgevende projecten een daling in de winstmarge zichtbaar, de afname bedraagt circa € 289.000,-. Voor de verliesgevende projecten is sprake van een verbetering van het resultaat met circa € 234.000,-. Per saldo doen we het op 1 januari 2016 financieel iets slechter dan vorig jaar (een daling van € 55.000,- netto contant).

Samenwerkingen

Het risicoprofiel voor de OMMIJ is gewijzigd aan vorig jaar en voor de gemeente Albrandswaard afgenomen. Voor Essendael wordt de grondexploitatie en het risicoprofiel halverwege dit jaar geactualiseerd.

NIEGG

De projectstatus *niet in exploitatie genomen gronden* (NIEGG) komt vanaf dit jaar te vervallen. Door wijzigingen in het BBV worden deze projecten terug op de balans genomen. Bij onze huidige NIEGG zien we drie van de vijf projecten van de lijst verdwijnen. Deze gronden zijn inmiddels verkocht, waardoor structurele rentekosten en beheerkosten bespaard worden. Wel

zorgt de afsluiting van deze projecten per saldo voor een incidenteel nadeel. Doordat de NIEGG vanaf dit jaar op de balans staan, worden geen risico's meer gewaardeerd voor deze gronden.

Kredieten

Voor het nieuwe jaar worden kredietaanvragen gedaan van € 31.000 voor gemeentelijke initiatieven en € 187.000 voor de marktinitiatieven. De inkomsten van de gemeentelijke initiatieven worden geprognoseerd op totaal ca. € 235.000, die van de marktinitiatieven op ca. € 337.000,-. Belangrijkste oorzaken zijn de grondverkopen uit het gemeentelijk project Albrandswaardsedijk 59 en het marktinitiatief Rijsdijk Achterdijk.

Reserves

De totale reserve ontwikkelingsprojecten loopt terug van 1,4 miljoen naar 1,3 miljoen, waarbij de vrije reserve op de minimale 5% blijft. Met dit MPO wordt voorgesteld om de bijdrage die is gedaan vanuit de Algemene Reserve aan het project Louwerensplein voor de parkeervoorziening terug te storten. Dit zorgt ervoor dat het vrije deel van de Vrije Reserve daalt naar een stand van ca. € 40.000 (negatief) per 1-1-2016. De Vrije Reserve dient ten minste € 173.000 te bedragen, hiermee is de huidige stand van de vrije reserve onvoldoende en dient de Algemene Reserve een bijdrage te doen van € 213.000.

Opgerichte reserves vanuit de Nota Kostenverhaal

De bijdragen die in 2015 zijn gedaan aan de fondsen komen voort uit de doorlopen marktinitiatieven en zijn overeengekomen via een gesloten ontwikkelingsovereenkomst. Ook zijn er zijn dit jaar twee gemeentelijke projecten afgesloten waarbij een bijdrage was opgenomen Hart van Ghijseland en WISH. De bijdragen aan de fondsen vinden plaats middels stortingen aan de opgerichte reserves en zijn tevens terug te vinden in de jaarrekening 2015. Er zijn nog geen besluiten genomen om onttrekkingen te doen.

Marktbeweging

Tot slot zien we dat de stijgende lijn in de woningmarkt doorzette in 2015 maar in het laatste kwartaal enigszins stabiliseerde. De effecten hiervan zien we ook terug in de bouwsector, de aanbestedingen kruipen steeds meer aan tegen de ramingen als gevolg van de toenemende vraag naar mensen en materieel.

In 2015 is voor 108 koopwoningen een omgevingsvergunning afgegeven en er zijn geen omgevingsvergunningen afgegeven voor huurwoningen. Dit is het vierde jaar op rij dat er een stijging zit in het aantal afgegeven omgevingsvergunningen.

Wat verwachten we voor 2016?

In 2016 wordt het project de Smaak van Poortugaal verder uitgegeven, de bouw start in 2016. Voor de projecten Polder Albrandswaard en Spui komen de eerste kavels c.q. woningen in de verkoop. Voor het project Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat wordt het programma specifiek ingevuld en de planologische procedure opgestart. Voor Binnenland wordt een nieuwe planvisie opgesteld en op Overhoeken 3 wordt het eerste eiland verkocht.

Vanuit de gemeentelijke projecten starten we dit jaar met de bouw van 9 woningen in de Smaak van Poortugaal, de omgevingsvergunning is hiervoor al in 2015 afgegeven. Vanuit de marktinitiatieven zullen naar verwachting ca. 15 woningen gaan starten in 2016.

Inhoudsopgave

Samenvatting en Conclusie	3
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Leeswijzer: twee delen.....	8
1.3 Afbakening ruimtelijke projecten.....	8
2 Resultaten Bouwgronden in Exploitatie (BIE)	9
2.1 Actualisatie en de wet- en regelgeving.....	9
2.2 Resultaten.....	9
2.2.1 Verschillen door autonome ontwikkeling.....	10
2.2.2 Verschillen door actualisatie van ramingen.....	11
2.2.3 Verschillen door beleidskeuzes of scopewijzigingen.....	11
2.3 Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2015.....	11
2.3.1 Consequenties voor de verliesvoorzieningen.....	11
2.3.2 Meerjarenperspectief winstprognoses.....	12
2.3.3 Boekwaarden.....	12
2.3.4 Af te sluiten projecten.....	13
3 Resultaten samenwerkingsverbanden	14
3.1 Resultaten op projectniveau.....	14
3.2 Verschillenverklaring op hoofdlijnen.....	14
4 Resultaten NIEGG	15
4.1.1 Wijzigingen BBV: afschaffing NIEGG.....	15
4.1.2 Resultaten NIEGG.....	15
4.1.3 Af te sluiten NIEGG.....	16
4.1.4 Van NIEGG terug naar vaste activa.....	16
5 Projecten in voorbereiding (kredieten)	17
5.1 Stand kredieten.....	17
5.1.1 Kredieten gemeentelijke initiatieven voor 2016.....	18
5.1.2 Marktinitiatieven.....	18
5.1.3 Resultaten huidige kredieten 2015 marktinitiatieven.....	18
5.1.4 Nieuwe kredieten marktinitiatieven voor 2016.....	19
5.2 Consequenties voor de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten.....	19
6 Risico's	20
6.1 Inleiding.....	20
6.2 Risico's BIE en samenwerkingsverbanden.....	20
6.2.1 Risico's BIE.....	20
6.2.2 Risico's samenwerkingsverbanden.....	22

6.3	Waarderingsrisico's van de NIEGG	23
6.4	Risico's van de voorbereidingskredieten	23
7	Reserves	24
7.1	Reserve ontwikkelingsprojecten	24
7.2	Mutaties in de Reserve Voorbereidingskredieten per 31-12-2015.....	25
7.3	Mutaties in de Vrije Reserve per 31-12-2015	25
7.4	Berekening benodigde vrije deel Vrij Reserve Ontwikkelingsprojecten	25
7.5	Doorkijk van de Reserve Ontwikkelingsprojecten	27
7.6	Opgerichte reserves vanuit de Nota Kostenverhaal	28
7.6.1	Stortingen in de reserves in het jaar 2015	28
7.6.2	Onttrekkingen aan de reserves	28
7.6.3	Vaststelling bijdragen aan de Reserves bij nieuwe ontwikkelingen	28
7.6.4	Meerjaren prognose reserves.....	29
8	Woningbouwprogramma	30
8.1	De samenwerkingsafspraken nader bekeken.....	30
8.2	Realisatie en prognose 2015.....	31
8.3	Prognose voor de korte termijn gemeentelijke projecten.....	32
	Bijlage 1: Marktontwikkelingen en overheidsbeleid	34
1.1	Nederlandse economie.....	34
1.1.1	Landelijk beeld koopwoningenmarkt	34
1.1.2	Regionaal beeld Zuid-Holland en Rotterdam.....	34
1.1.3	Verkoopprijzen regio Rotterdam.....	36
1.2	Lokaal beeld Albrandswaard	36
1.2.1	Vraagprijzen Albrandswaard	36
1.2.2	Vestigers en vertrekkers Albrandswaard	37
1.3	Ontwikkelingen van de kostenprijzen	38
1.3.1	Bouwprijzen.....	38
1.3.2	GWW-index.....	39
1.3.3	Consumenten Prijs Index	39
1.4	Samenvatting trends en ontwikkelingen als opmaat naar te hanteren parameters.....	40
1.5	Gebruikte parameters	41
1.6	Invoering vennootschapsbelasting voor overheden.....	42
	Bijlage 2: Begrippen en afkortingen	43
	Bijlage 3: Plaats MPO in P&C-cyclus	44
	Bijlage 4: Methode risicomanagement	45
	Bijlage 5: Samenvatting spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten	47
	Bijlage 6: Samenvatting Nota kostenverhaal	48

1 Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Programma Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2016 van de gemeente Albrandswaard. Deze rapportage is de toelichting op de (jaarlijkse actualisatie van de) ontwikkelingsprojecten. Dat houdt in dat alle kosten, opbrengsten en planningen kritisch worden beoordeeld en bijgesteld naar de meest actuele inzichten.

Door het MPO en de tussentijdse voortgangsrapportage (MPO⁰) is er inzicht in de projecten, is de stand van zaken bekend en wordt er geïnformeerd of zelfs gewaarschuwd over de voortgang van de projecten. Op basis van deze gegevens kan tijdig ingegrepen worden om kaders bij te stellen, zowel binnen de projecten als project overstijgend.

Het MPO 2016 geeft de financiële stand van zaken weer per 1 januari 2016. Enerzijds is er teruggekeken op hetgeen afgelopen jaar is gerealiseerd in de verschillende ontwikkelingsprojecten, anderzijds zal vooruitgekeken worden naar de verwachte resultaten en daarbij horende verschillen met het MPO 2015. Dit houdt in dat grondexploitaties herijkt zijn op basis van de meest recente gegevens en reële uitgangspunten. Waar het MPO⁰ 2015 meer inging op de voortgang (planning) van de projecten in vergelijking tot het MPO 2015 is het MPO 2016 een actualisatie van het MPO 2015 waarbij niet alleen de factor 'tijd' maar voornamelijk 'geld' nadrukkelijk aan bod komt. Ook dit jaar zal een MPO⁰ 2016 de voortgang van de projecten halverwege het jaar rapporteren.

Het MPO bestaat uit twee documenten: een openbare hoofdreportage en een projectenboek (geheim). De hoofdreportage gaat voornamelijk in op de cijfers en vormt het verlengstuk van de jaarrekening 2015. Het projectenboek vormt de verdere onderbouwing van de hoofdreportage met inhoudelijke en financiële gegevens per project.

1.1 Aanleiding en doel

De actualisatie van alle ontwikkelingsprojecten vindt minimaal één maal per jaar plaats. Voor de grondexploitaties is dit voorgeschreven in de accountantsregels (BBV). Het is niet "slechts" een jaarlijkse verplichting. Het creëert actueel inzicht in de resultaten en risico's in projecten voor de gemeente.

Het MPO dient een aantal doelen:

- Inzicht bieden in de totale resultaten van de diverse projecten;
- Inzicht bieden in de gevolgen van deze resultaten tot de reserve positie;
- Inzicht geven in de risico's en risicodekking;
- Inzicht verschaffen over de financiële stand van zaken per project;
- Inzicht verschaffen in de huidige woningprognose irt de vastgestelde woningbouwplanning;
- Verantwoording afleggen over het door het college gevoerde beleid op de projecten;
- Besluitvorming door de gemeenteraad over bijsturing van de projecten, zoals vaststelling van de resultaten van de geactualiseerde exploitaties, vaststellen van nieuwe projectopdrachten. Het beschikbaar stellen van budgetten voor de grondexploitaties en het beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten.

De vastgestelde plannen en woningbouwprogramma's vormen de uitgangspunten van de grondexploitaties. Het zijn de spreekwoordelijke "knoppen" waaraan gedraaid kan worden.

De actualisatie is zo een financiële weergave van eerder genomen besluiten waarbij de actualiteit van de voortgang en onderliggende aannamen van kosten, opbrengsten en parameters verwerkt zijn.

1.2 Leeswijzer: twee delen

1. Hoofdrapportage

Deze inleiding schetst de context en het doel van de actualisatie. De relatie met het gemeentelijk beleid, accountantsregels en de marktomstandigheden wordt hierin uiteengezet.

De hoofdstukken 2, 3 en 4 geven de resultaten van de Bouwgronden in Exploitatie, de Samenwerkingsverbanden en de Niet In Exploitatie Genomen Gronden. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in het verloop van de kredieten. De totalen van de nieuwe risico's zijn verwerkt in hoofdstuk 6 en de consequenties van de nieuwe resultaten en de risico's op de reserve Ontwikkelingsprojecten ziet u in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 7 treft u ook de stand van de reserve Strategisch verbinden, Vitaal Albrandswaard en Ondernemend Albrandswaard. In hoofdstuk 8 is het woningbouwprogramma bijgewerkt en weggezet ten opzichte van de regioafspraken. In de bijlagen treft u de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt, uitleg over de ontwikkeling en keuze van parameters, Begrippen en afkortingen, uitleg over de plaats van het MPO in de Planning en control cyclus, de methode van risicomanagement en een samenvatting van de nota kostenverhaal.

2. Projectenboek

Alle grondexploitaties, samenwerkingsverbanden en NIEGG's worden afzonderlijk toegelicht in het projectenboek met daarin:

- Factsheet, waaruit de belangrijkste gegevens zijn te herleiden;
- Projectomschrijving met verwijzing naar de vastgestelde projectkaders (bijvoorbeeld het bestemmingsplan);
- Toelichting op de resultaten en de verschillen;
- De belangrijkste risico's en beheersmaatregelen;
- Mijlpalen en planning.

1.3 Afbakening ruimtelijke projecten

Net als het voorgaande MPO zijn de projecten voor zover mogelijk verdeeld naar de in de BBV 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)

2 Resultaten Bouwgronden in Exploitatie (BIE)

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geprognosticeerde resultaten, verloop boekwaarden en de consequenties voor de te nemen voorzieningen voor alle BIE. Vervolgens wordt ingegaan op de verklaring van de grote verschillen. Voor een complete verklaring van de verschillen wordt per project verwezen naar het projectenboek.

2.1 Actualisatie en de wet- en regelgeving

De actualisatie is gehouden aan spelregels. De belangrijkste regels zijn de volgende:

- De berekeningen sluiten altijd aan bij de vastgestelde projectdocumenten zoals een nota van uitgangspunten, verkavelingsplan, bestemmingsplan, etc;
- Indien de berekeningen zijn gebaseerd op nieuwe niet vastgestelde gegevens dient dit expliciet vermeld te zijn;

2.2 Resultaten

Op deze pagina staan de financiële resultaten van de Bouwgronden In Exploitatie (grondexploitaties). In de eerste tabel staan de resultaten op eindwaarde en in de tweede tabel op netto contante waarde (NCW). Een uitleg van deze begrippen is te lezen in Bijlage 2: Begrippen en afkortingen.

Tabel 1: Resultaten BIE op eindwaarde

Project	MPO 2015			MPO 2016			Verschil Eindwaarde
	Eindwaarde		per	Eindwaarde		per	
	A			B			C=A-B
Verliesgevend							
De Smaak van Poortugaal	-609.000	N	2016	-546.000	N	2016	63.000 V
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-835.000	N	2017	-828.000	N	2018	7.000 V
Spui	-1.059.000	N	2018	-1.054.000	N	2019	5.000 V
Binnenland	-	N	2017	-5.000	N	2018	-5.000 N
Af te sluiten							
Centrum Rhoon Louwerensplein	-3.129.000		2015	-2.807.000	N	2015	322.000 V
Winstgevend							
Polder Albrandswaard	436.000	V	2017	215.000	V	2018	-221.000 N
Overhoeken III	260.000	V	2016	88.000	V	2019	-172.000 N
Af te sluiten							
Hart van Ghijseland	140.000		2016	201.000	V	2015	61.000 V
WISH	8.000	V	2015	6.000	V	2015	-2.000 N

Tabel 2: Resultaten BIE op NCW waarde

Project	MPO 2015		MPO 2016		Verschil NCW	
	op NCW per 1-1-2016		op NCW per 1-1-2016			
	A		B		C=B-A	
Verliesgevend						
De Smaak van Poortugaal	-575.000		-535.000	N	40.000	V
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-753.000		-780.000	N	-27.000	N
Spui	-911.000	N	-974.000	N	-63.000	N
Binnenland	-	N	-5.000	N	-5.000	N
Af te sluiten						
Centrum Rhooon Louwerensplein	-3.096.000	N	-2.807.000		289.000	V
<i>Subtotaal</i>	<i>-5.335.000</i>	<i>N</i>	<i>-5.101.000</i>	<i>N</i>	<i>234.000</i>	<i>V</i>
Winstgevend						
Polder Albrandswaard	394.000		202.000	V	-192.000	N
Overhoeken III	245.000	V	81.000	V	-164.000	N
Af te sluiten						
Hart van Ghijseland	132.000		201.000	V	69.000	V
WISH	8.000	V	6.000		-2.000	N
<i>Subtotaal</i>	<i>779.000</i>	<i>V</i>	<i>490.000</i>	<i>V</i>	<i>-289.000</i>	<i>N</i>
TOTAAL	-4.556.000	N	-4.611.000	N	-55.000	N

Het totale financiële resultaat van de grondexploitatie daalt ten opzichte van vorig jaar met ca. -€ 55.000 (per 1-1-2016 op NCW).

Wijzigingen in grondexploitatie zijn te verdelen in drie categorieën:

- 1 Autonome ontwikkelingen (markt, wet- en regelgeving)
- 2 Actualisatie van ramingen (resultaten aanbesteding, nieuwe inzichten, etc.)
- 3 Wijzigingen door planaanpassingen (scopewijziging en nieuw beleid)

2.2.1 Verschillen door autonome ontwikkeling

Vernieuwing Besluit Begroting Verantwoordings (BBV)

Op het gebied van wijzigende regelgeving is de vernieuwing van het BBV een belangrijke. De vernieuwing van het BBV gaat in per 1-1-2017. De wijzigingen in de BBV-verslaggevingsregels voor grondexploitatie zijn echter van toepassing per 1-1-2016. Wij hebben met dit MPO al voortborduurde op deze aankomende wijzigingen.

Bij de grondexploitatie heeft dit geleid tot wijzigende parameters waarmee gerekend wordt. Voor de NIEGG houdt dit in dat deze categorie geheel komt te vervallen en dat de nog overblijvende NIEGG per 31-12-2015 overgaan naar de materiële vaste activa. Deze categorie komt geheel te vervallen en gaat over naar de vaste activa.

Project specifieke toelichting

Het teruglopen van de grondexploitatie Overhoeken heeft te maken met de economische situatie. Ondanks een bestemmingsplan dat flexibeler en ruimer is herzien, heeft dit wel geleid tot toenemende interesse maar nog niet tot ondertekende koopovereenkomsten.

Bij de Polder Albrandswaard is vertraging opgelopen in de bestemmingsplanprocedure, in 2014/2015 is de verkoop van de kavels uitgesteld. De voorbereidingen voor de verkoop van de kavels worden nu opgestart. Ten opzichte van het MPO 2015 is bekend dat drie beroepschriften bij de Raad van State ingediend zijn tegen het bestemmingsplan. De kans is aanwezig dat het bestemmingsplan voorlopig nog niet onherroepelijk is met de nodige risico's voor de gronduitgifte van de gemeentelijke percelen.

2.2.2 Verschillen door actualisatie van ramingen

Voor Spui komt de bijstelling voornamelijk voort uit de herziening van ramingen als gevolg van verdere planvorming. De gunning voor de ontwikkeling en realisatie heeft plaatsgevonden. Binnen het project is de (financiële) bandbreedte nog groot. Bij de vaststelling van de ontwikkelstrategie is een bandbreedte afgegeven van € 750.000 - € 1.280.000 (negatief). Op basis van de huidige stedenbouwkundige uitwerking hebben diverse wijzigingen plaatsgevonden in het ruimtegebruik. Dit vertaalt zich in gewijzigde uitgangspunten aan de kostenkant en in gewijzigde aantallen aan de opbrengstenkant.

2.2.3 Verschillen door beleidskeuzes of scopewijzigingen

Voor de herontwikkeling aan de zuidzijde van het Louwerensplein is in 2013 € 400.000,- ten laste van de Algemene Reserve ter beschikking gesteld om de ontwikkeling los te trekken door "een bijdrage te leveren aan het oplossen van de historisch gegroeide parkeerproblematiek in dit kwadrant van het centrum van Rhooon". Tot op heden is er nog geen beroep op deze voorziening gedaan waardoor een voordeel ontstaat in de grondexploitatie. Maar door een besluit van de Raad van State (vernietiging onderdeel parkeren in het bestemmingsplan) dalen de opbrengsten aan het Louwersplein, omdat de betreffende kavel is ingericht als parkeerterrein. Hierdoor worden deze gronden niet langer als uitgeefbaar beschouwd. Het saldo is een eindwaarde van ca. € 2,8 mln. waardoor een voordeel is ontstaan van ca. € 321.000 ten opzichte van de getroffen voorziening. De gemeenteraad wordt voorgesteld om de bijdrage van € 400.000 terug te storten in de Algemene Reserve, waardoor per saldo een tekort ontstaat van ca. € 79.000.

2.3 Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2015

2.3.1 Consequenties voor de verliesvoorzieningen

Het effect van de BIE projecten op de te nemen verliesvoorzieningen is per saldo ca. € 275.000 nadelig.

Tabel 3: Wijzigingen voor te treffen voorzieningen op jaarrekeningresultaat 2015

Project	MPO 2015		MPO 2016		Verschil
	Jaarrekening 2014 per 1-1-2015		Jaarrekening 2015 per 1-1-2016		
	A		B		C=B-A
De Smaak van Poortugaal	-555.000	N	-535.000	N	20.000 V
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-727.000	N	-780.000	N	-53.000 N
Spui	-879.000	N	-974.000	N	-95.000 N
Binnenland	-	N	-5.000	N	-5.000 N
Subtotaal	-2.161.000	N	-2.294.000	N	-133.000 N
Af te sluiten					
Centrum Rhooon Louwerensplein	-2.987.000	N	-3.129.000	N	-142.000 N
TOTAAL	-5.148.000	N	-5.423.000	N	-275.000 N

Op basis van de financiële resultaten wordt bepaald hoe hoog het bedrag voor voorzieningen dient te zijn voor de jaarrekening van 2015 en de jaren daarna. De huidige voorziening is gebaseerd op de stand per 1-1-2015. Als de grondexploitatie niet verandert, dient de voorziening minimaal opgehoogd te worden met rente om deze op niveau te krijgen per 1-1-2016.

Wijzigingen in getroffen voorzieningen

Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat

Het project Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat komt qua geprognosticeerd resultaat nagenoeg overeen met vorig jaar. Door vertraging van het project met 6 maanden dient de voorziening opgehoogd te worden met de rente.

Spui

De gunning voor de ontwikkeling en realisatie heeft plaatsgevonden. Binnen het project is de (financiële) bandbreedte nog groot. De huidige grondexploitatie gaat uit van een lichte verslechtering naar ca. € 930.000 negatief per 1-1-2016 NCW. Ondanks een gewijzigde fasering voor de realisatie met een extra jaar, komt dit effect niet negatief terug in het eindresultaat. Dit wordt opgevangen door de gewijzigde renteparameters waardoor de rentekosten afnemen. Op basis van de huidige stedenbouwkundige uitwerking hebben diverse wijzigingen plaatsgevonden in het ruimtegebruik. Dit vertaalt zich in gewijzigde uitgangspunten aan de kostenkant en in gewijzigde aantallen aan de opbrengstenkant. Het verschil voor de te treffen voorziening voor dit project verslechterd met € 95.000,-.

Afsluiting Centrum Rhooon Louwersplein

De voorziening voor het project Centrum Rhooon Louwersplein is verhoogd met ca. € 142.000 om deze op prijspeil te brengen per 31-12-2015 naar een totaal van ca. € 3,1 mln. Het project wordt afgesloten met een boekwaarde van ca. € 2,8 mln. waardoor per saldo een resultaat ontstaat van ca. € 321.000. Vervolgens wordt de bijdrage van € 400.000 ten behoeve van de realisatie van een eventuele parkeervoorziening teruggestort richting de Algemene Reserve.

2.3.2 Meerjarenperspectief winstprognoses

Positieve resultaten kunnen pas ingeboekt worden zodra deze gerealiseerd zijn. Na afsluiting van een winstgevende grondexploitatie komt deze winst ten bate van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de datum van afsluiting van het project en de bijbehorende winst die ten bate komt van de Reserve Ontwikkelingsprojecten:

Tabel 4: Meerjarenprognose winstnemingen bij afsluiten grondexploitatie

Project	MPO 2015			MPO 2016			Verschil
	Jaarrekening 2014		Per	Jaarrekening 2015		Per	
	A			B			
Polder Albrandswaard	436.000	V	2017	215.000	V	2018	-221.000 N
Overhoeken III	260.000	V	2016	88.000	V	2019	-172.000 N

Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het meerjarenperspectief van de Reserve Ontwikkelingsprojecten in hoofdstuk 7.

2.3.3 Boekwaarden

De historische kosten en opbrengsten worden uitgedrukt in de 'boekwaarde' van het project. De boekwaarde is het saldo van gerealiseerde kosten, opbrengsten en rentekosten. Op de balans in de jaarrekening wordt de boekwaarde op de balans verantwoord bij het "onderhanden werk". De boekwaarde moet goedge maakt worden via de opbrengsten uit de grondexploitatie.

In onderstaande tabel staat de stand van de boekwaarde per project zoals opgenomen in de jaarrekening 2014 en jaarrekening 2015 per 31-12-2015.

Tabel 5: Boekwaardeverloop per grondexploitatie per 31-12-2015

Project	MPO 2015		MPO 2016	
	Jaarrekening 2015 Boekwaarde per 31-12-2014		Mutatie in 2015	Jaarrekening 2015 Boekwaarde per 31-12-
	A		B	C=A+B
De Smaak van Poortugaal	-961.000		315.000 V	-646.000 N
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-1.915.000		-173.000 N	-2.088.000 N
Spui	-1.599.000 N		-177.000 N	-1.776.000 N
Af te sluiten				
Centrum Rhooon Louwerensplein	-3.255.000 N		448.000	-2.807.000
Subtotaal	-7.729.000 N		412.000 V	-7.317.000 N
Winstgevend				
Polder Albrandswaard	-2.258.000 N		-220.000 N	-2.479.000 N
Binnenland	-1.265.000 N		-1.403.000 N	-2.668.000 N
Overhoeken III	-2.722.000 N		-152.000 N	-2.875.000 N
Af te sluiten				
Hart van Ghijseland	-41.000 N		242.000 V	201.000 V
WISH	49.000 V		-43.000 N	6.000 V
Subtotaal	-6.287.000 N		-1.533.000 N	-7.814.000 N
TOTAAL	-14.017.000 N		-1.120.000 N	-15.131.000 N

2.3.4 Af te sluiten projecten

Onderstaande tabel toont het totale resultaat van de af te sluiten projecten.

Tabel 6: Af te sluiten projecten

Project	MPO 2015		MPO 2016	Verschil A-B	Resultaat (tov voorziening)
	Getroffen voorziening / Verwacht resultaat per 1-1-2015	Verwacht resultaat MPO 2015 per 31-12-2015	Boekwaarde per 31-12-2015		
	A		B		
CORlouwensplein	-2.987.000	-3.129.000	-2.807.000	321.000	321.000
Hart_van_Ghijseland	127.000	132.000	201.000	69.000	201.000
WISH	7.000	8.000	6.000	-2.000	6.000
TOTAAL	-2.853.000	-2.989.000	-2.600.000	388.000	528.000

Dit jaar worden de projecten Centrumontwikkeling Rhooon Louwersplein, Hart van Ghijseland en WISH afgesloten, dit zorgt per saldo voor positieve afsluiting van ca. € 528.000. Van dit bedrag wordt € 400.000 teruggestort richting de Algemene Reserve in kader van de aanleg van een eventuele parkeervoorziening.

Het project WISH sluit af met een eindresultaat van ca. € 6.000,- positief, per 31-12-2015, terwijl het geprognosticeerde resultaat volgens het MPO 2015 € 8.000,- positief was per 31-12-2015.

De projecten Centrumontwikkeling Rhooon Louwersplein, Hart van Ghijseland sluiten positiever af dan geprognosticeerd volgens het MPO 2015. De getroffen voorziening voor Centrumontwikkeling Louwerensplein valt vrij.

3 Resultaten samenwerkingsverbanden

3.1 Resultaten op projectniveau

Op deze pagina staan de financiële resultaten van de Samenwerkingsverbanden. Op de eerste tabel staan de resultaten op eindwaarde en in de tweede tabel op netto contante waarde (NCW). Een uitleg van deze begrippen is te lezen in de Bijlage 2: Begrippen en afkortingen.

Tabel 7: Resultaten samenwerkingsverbanden totaal 2015 en actualisatie 2016 op eindwaarde

Project	MPO 2015		MPO 2016		Verschil Eindwaarde
	Eindwaarde	per	Eindwaarde	per	
	A		B		C=B-A
Winstgevend					
OMMIJ	4.325.000	V 2021	4.761.000	V 2016	436.000 V
Essendael	4.470.000	V 2021	4.470.000	V 2021	- N

Tabel 8: Resultaten samenwerkingsverbanden totaal 2015 en actualisatie op netto contante waarde per 1-1-2016

Project	MPO 2015		MPO 2016		Verschil
	op NCW per 1-1-2016		op NCW per 1-1-2016		
	A		B		C=(B-A)
Winstgevend					
OMMIJ	4.283.000	V	4.714.000	V	432.000 V
Essendael	3.818.000	V	3.818.000	V	- N
TOTAAL	8.101.000		8.532.000		432.000

Doordat de gemeente voor 50% participeert in beiden projecten heeft de gemeente recht op 50% van de genoemde winst. Voor de samenwerkingsverbanden geldt dat in de resultaten geen rekening is gehouden met gemeentelijke verplichtingen, zoals aankoop van gronden. In het projectenboek zijn deze afspraken na te lezen. De risico's van afspraken zijn opgenomen in het risicoprofiel.

3.2 Verschillenverklaring op hoofdlijnen

OMMIJ

Het resultaat van de OMMIJ is verbeterd met ca. € 436.000 op eindwaarde. Oorzaak van de verbetering van het resultaat ligt in de mutaties van de verschillende deexploitaties welke zijn bijgesteld aan de hand van de laatste inzichten voor de afronding van de locatie. De mutaties betreffen zowel kosten als opbrengsten. Voor de specifieke wijzigingen verwijzen wij naar de jaarrekening OMMIJ.

Essendael

Voor Essendael was ten tijde van de opstelling nog geen herziene grondexploitatie of jaarrekening beschikbaar. Om die reden zijn dezelfde cijfers gehanteerd als in het MPO 2015. De verwachting is dat halverwege 2016 de grondexploitatie wordt herzien.

4 Resultaten NIEGG

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) zijn gronden die de gemeente in het verleden heeft aangekocht om binnen een aanzienlijke termijn te gaan (her)ontwikkelen. De boekwaarde van de NIEGG inclusief vervaardigingskosten dienen elk jaar getoetst te worden aan de actuele marktwaarde. Vanaf het begrotingsjaar 2017 wijzigt de regelgeving van het BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten). Echter wordt de regelgeving omtrent NIEGG reeds met ingang van het begrotingsjaar 2016 aangepast¹. Hieronder is in beeld gebracht wat de gevolgen hiervan zijn. Tevens is aangegeven welke NIEGG worden afgesloten met het MPO 2016 en welke NIEGG worden verplaatst naar de materiële vaste activa.

4.1.1 Wijzigingen BBV: afschaffing NIEGG

Met ingang van 1 januari 2016 komt de balanscategorie 'niet in exploitatie genomen gronden' niet meer voor in het BBV. Dit heeft ook consequenties voor onze gemeente. Het betekent dat niet in exploitatie genomen gronden moeten worden overgeheveld van NIEGG naar de vaste activa. Deze omzetting heeft gevolgen voor de waardering van deze gronden op de balans. Daarom is in het BBV een overgangsbepaling opgenomen. Huidige NIEGG en BIE die per 1 januari uit exploitatie worden genomen, worden zonder afwaardering omgezet tegen de boekwaarde op die datum. De overgangsbepaling heeft een looptijd van 4 jaar, uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het toetsmoment. Voor onze eigen NIEGG heeft de toets aan de marktwaarde reeds plaatsgevonden. Het verschil (af te waarden) komt ten laste van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten. Zie voor de financiële consequenties van het afgelopen boekjaar paragraaf 5.1.

Verplaatsing van de NIEGG naar de vaste activa betekent dat het met ingang van 1 januari 2016 niet meer is toegestaan om rente of overige kosten toe te rekenen aan deze gronden (te activeren). Overigens is dit een voortzetting van de werkwijze die wij al jaren uitvoeren.

4.1.2 Resultaten NIEGG

Los van de wijzigingen in het BBV sluiten we dit jaar drie van de vijf NIEGG-projecten af. Twee NIEGG zullen overgebracht worden naar de vast activa.

De resultaten van de NIEGG zien er samengevat dan als volgt uit:

Tabel 9: Resultaten NIEGG boekjaar 2015

Naam:	Boekwaarde per 31-12-2015	Marktwaarde	Vershil	Tiv reserve
Af te sluiten				
Essendael grond	-1.000	-	-1.000	-1.000
Hofhoek 1	-48.000	-	-48.000	-48.000
BBL gronden Rhoonse baan	-15.000	-	-15.000	-15.000
Subtotaal	-64.000	-	-64.000	-64.000
Naar vaste activa				
Albrandswaardsedijk 59*	-3.000	235.000	232.000	-3.000
Boerderij Slotvalckesteynsedijk 5	-511.000	450.000	-61.000	-61.000
TOTAAL	-578.000	685.000	107.000	-128.000

** Albrandswaardsedijk 59 staat niet in de jaarrekening vermeld, omdat deze nog geen boekwaarde heeft.*

¹ Het Wijzigingsbesluit BBV is op 17 maart 2016 geplaatst in het Staatsblad (nr 2016, 101). De begroting voor 2017 moet in overeenstemming zijn met de nieuwe regels uit dit wijzigingsbesluit. Echter geldt voor twee onderdelen dat zij met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 in werking treden: de Vpb-plicht en de afschaffing van NIEGG.

De resultaten van afgelopen boekjaar resulteren in een tekort van totaal ca. € 128.000 dat ten laste komt van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten.

4.1.3 Af te sluiten NIEGG

Het afgelopen jaar werden drie van de vijf NIEGG-projecten afgesloten na verkoop van de gronden. Het gaat om de volgende projecten:

- Essendael Grond
- BBL gronden Rhoonse baan
- Hofhoek 1

De verkopen resulteerde per saldo in een tekort van ca. € 64.000. Dit wordt eenmalig ten laste gebracht van de Reserve Voorbereidingskredieten. In dit resultaat is de nog openstaande boekwaarde meegenomen. Voor de verkoop en begeleiding was afgelopen jaar krediet verstrekt van in totaal € 61.000, per saldo dus een tekort van € 3.000. De verkoop resulteert in een structurele besparing van jaarlijkse rentelasten.

4.1.4 Van NIEGG terug naar vaste activa

Zoals hiervoor omschreven worden de lopende NIEGG overgeheveld naar de algemene dienst.

Voor de volgende projecten wordt voorgesteld om deze per 1-1-2016 op te nemen in de vaste activa:

- Slotvalckensteijnsedijk 5
- Albrandswaardsedijk 59

De resterende NIEGG worden overgebracht tegen de boekwaarde zolang deze de marktwaarde niet overstijgt. Voor de Slot Valckensteijnsedijk 5 is de boekwaarde per 31-12-2015 ca. € 61.000 hoger dan de marktwaarde van € 450.000. De afboeking wordt dit boekjaar nog ten laste gebracht van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten.

De Albrandswaardsedijk 59 staat voor € 0,= in de boeken, de gemaakte kosten van afgelopen jaar van ca. € 3.000 worden ook ten laste gebracht van de Reserve Voorbereidingskredieten. Voor beide projecten was een voorbereidingskrediet gevoteerd van € 23.000 (zie verder ook hoofdstuk 5).

5 Projecten in voorbereiding (kredieten)

Voordat besloten wordt tot het uitvoeren van een ontwikkelingsproject, wordt eerst bepaald of dit project kwalitatief gewenst is en welke financiële consequenties dit geeft. Voor deze toets wordt een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld.

Voor de gemeentelijke projecten geldt dat bij doorgang van het project de voorbereidingskosten op het project drukken en bij annulering wordt dit ten laste gebracht van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

Voor de marktinitiatieven is het uitgangspunt dat deze kosten gedekt zijn door de betreffende marktpartij en dient de Reserve Voorbereidingskredieten als risico opvang.

Dit hoofdstuk gaat specifiek in op het verloop van de kredieten het afgelopen jaar en de verlening van de nieuwe kredieten voor het komende jaar.

5.1 Stand kredieten

Onderstaande tabel geeft het verloop weer van voorbereidingskredieten voor de gemeentelijke initiatieven en marktinitiatieven die zijn gevoteerd met de vaststelling van het MPO 2015 of het lopende boekjaar:

Tabel 10: Verloop voorbereidingskredieten

Stand kredieten	Krediet 2015	Resultaat 2015	prognose	prognose	Krediet	Totale
Totaal meerjarenoverzicht		tlv reserve	uitgaven	inkomsten	2016	verwachte
						resultaat
Voorbereidingskrediet gemeentelijke initiatieven	-84.000	-129.398	-31.000	235.000	31.000	72.000
Begeleiding verkoop gemeentelijke grond Essendael (afsluiten)	-25.000	-778	-	-	-	-1.000
Albrandswaardsedijk 59	-15.000	-3.488	-12.000	235.000	12.000	220.000
Boerderij Slotvalckensteijnsedijk 5	-8.000	-61.413	-7.000	-	7.000	-68.000
Hofhoek 1	-26.000	-48.247	-12.000	-	12.000	-64.000
BBL gronden Rhoonse baan (afsluiten)	-10.000	-15.473	-	-	-	-15.000
Voorbereidingskrediet marktinitiatieven	-117.000	-47.295	-187.000	337.000	187.000	59.000
Rijdsdijk Achterdijk	-16.000	45.225	-131.000	260.000	131.000	98.000
Waterstof-tankstation	-	-79	-	-	-	-10.000
Achterweg 11a	-11.000	-19.305	-3.000	18.000	3.000	9.000
Achterdijk 34	-1.000	-1.336	-1.000	-	1.000	-4.000
Dorpsdijk 30 en 40	-	-1.770	-	-	-	-2.000
Slot Valckensteijnsedijk 40	-8.000	-4.767	-	-	-	3.000
Rhoonsedijk 38	-12.000	4.504	-9.000	10.000	9.000	6.000
Kruisdijk 10	-10.000	-4.614	-2.000	8.000	2.000	1.000
Lage weg 5 woningen	-13.000	6.517	-15.000	15.000	15.000	7.000
Rabobankstrip	-22.000	-29.259	-13.000	12.000	13.000	-30.000
Palsgraaf	-24.000	-15.416	-13.000	14.000	13.000	-14.000
Algemene kosten marktinitiatieven	-	-26.994	-	-	-	-5.000
Totaal	-201.000	-176.693	-218.000	572.000	218.000	131.000

Bovenstaand overzicht laat het verloop van de kredieten zien. Het risico van een negatief resultaat van een voorbereidingskrediet worden gedekt vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten. De resultaten van de voorbereidingskredieten komen jaarlijks ten laste of ten goede van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten.

Voor het jaar 2015 dient totaal ca. € 129.000 te worden onttrokken ter dekking van het negatieve resultaat voor de gemeentelijke initiatieven. Dit betreft het resultaat van de NIEGG over 2015, zie hiervoor ook paragraaf 4.1.2. Het resultaat voor de marktinitiatieven bedraagt ca. € 47.000 negatief dat tevens onttrokken dient te worden.

In de laatste kolom treft u het totale verwachte resultaat per project. Doordat de resultaten per jaar in rekening worden gebracht bij de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten is onduidelijk wat het totale resultaat is. Sommige inkomsten zijn immers het jaar ervoor gekomen.

De projecten Begeleiding verkoop grond Essendael en BBL gronden Rhoonse baan worden volledig afgesloten met de vaststelling van het MPO 2016.

5.1.1 Kredieten gemeentelijke initiatieven voor 2016

Voor het jaar 2016 stellen wij voor om voor de volgende projecten kredieten vast te stellen, met als risico dekking de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten:

- Albrandswaardsedijk 59: € 12.000
- Boerderij Slotvalckensteijnsedijk: € 7.000
- Hofhoek 1* € 12.000

** Hofhoek 1 zit in de afsluitende fase, echter dient voor dit project nog rekening gehouden te worden met een beperkt budget voor de afronding.*

Voor het nieuwe jaar worden kredietaanvragen gedaan van € 31.000 in totaal. De inkomsten worden geprognosticeerd op totaal ca. € 235.000. Dit wordt veroorzaakt door te verwachten grondverkoppen uit het project Albrandswaardsedijk 59.

5.1.2 Marktinitiatieven

Voor de marktinitiatieven is een werkwijze opgesteld om deze marktinitiatieven zo goed mogelijk te begeleiden en te zorgen dat de gemeentelijke kosten gedekt zijn. Het bijbehorende boekje "op uw initiatief" legt op toegankelijke wijze en in stappen uit wat initiatiefnemers en de gemeente te doen staat. Dit boekje is te raadplegen via: <http://www.albrandswaard.nl/marktinitiatieven>.

5.1.3 Resultaten huidige kredieten 2015 marktinitiatieven

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. Het proces voor de startovereenkomst is lastig in te schatten en verhoging van de leges schrikt wellicht initiatiefnemers af.

Het algemene beeld is dat de recente marktinitiatieven waarvoor overeenkomsten zijn aangegaan minimaal kostendekkend doorlopen worden.

5.1.4 Nieuwe kredieten marktinitiatieven voor 2016

Voor het jaar 2016 stellen wij voor om voor de volgende projecten kredieten vast te stellen, met als dekking de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten:

• Rijdsdijk Achterdijk:	€ 131.000
• Achterweg 11a:	€ 3.000
• Achterdijk 34	€ 1.000
• Rhoonsedijk 38	€ 9.000
• Kruisdijk 10:	€ 2.000
• Lage weg 5 woningen	€ 15.000
• Rabobankstrip	€ 13.000
• Palsgraaf	€ 13.000

Voor het nieuwe jaar worden kredietaanvragen gedaan van € 187.000 in totaal voor de marktinitiatieven. De inkomsten worden geprognosticeerd op ca. € 337.000. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door te verwachten grondverkopen uit het project Rijdsdijk Achterdijk.

5.2 Consequenties voor de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten

Vanuit het principe dat de marktinitiatieven zichzelf bedruipen wordt de reserve vanzelf weer gevuld. Voor de gemeentelijke projecten worden de voorbereidingskosten ten laste gebracht van de grondexploitatie of van de reserve, maar wordt deze uiteindelijk weer gevuld door positieve projecten te sluiten.

Tabel 11: Verloop Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten 2014 en doorkijk 2015

Verloop Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten	Bedrag	Ontrekking 2015	Prognose resultaat 2016
Verloop 2015			
Saldo per 1-1-2015	389.391		
Ontrekking gemeentelijke initiatieven in 2015	-129.398	-129.398	
Ontrekking marktinitiatieven in 2015	-47.295	-47.295	
Saldo per 31-12-2015 (jaarrekening 2015)	212.698	-176.693	
Doorkijk voor 2016			
Saldo per 1-1-2016	212.698		
Ontrekking nieuwe kredieten gemeentelijke initiatieven	-31.000		-31.000
Ontrekking nieuwe kredieten marktinitiatieven	-187.000		-187.000
Inkomsten uit gemeentelijke initiatieven	235.000		235.000
Inkomsten uit marktinitiatieven	337.000		337.000
Saldo per 31-12-2016	566.698		354.000

Het jaarlijkse resultaat van de projecten wordt ten laste gebracht van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten. Voor het jaar 2015 is dit afgerond € 177.000 waarmee de stand per 31-12-2015 uitkomt op afgerond € 213.000.

Voor 2016 is de verwachting dat per saldo € 354.000 ten gunste zal komen van de reserve. Hiermee komt de stand van de reserve (prognose) uit op afgerond € 569.000 per 31-12-2016. Dit bedrag betreft een risico aangezien deze kosten normaliter gedekt worden vanuit grondverkopen (gemeentelijke initiatieven) of vanuit anterieure overeenkomsten (marktinitiatieven).

Voor het totale verloop van de Reserve Ontwikkelingsprojecten verwijzen wij naar paragraaf 7.1.

6 Risico's

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op de risico's die zich bij de projecten voordoen en op welke wijze deze afgedekt dienen te worden. De volgende categorieën zijn in het MPO 2016 benoemd:

1. Risico's bij BIE en samenwerkingsverbanden;
2. Waarderingsrisico's van de NIEGG;
3. Risico's van de voorbereidingskredieten (hoofdstuk 5).

In eerste instantie wordt ingegaan op de risico's per categorie. Vervolgens wordt ingegaan op het effect van de risico's op het weerstandsvermogen, oftewel welk deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten beschikbaar dient te zijn om de risico's op te kunnen vangen.

Voor de methode van risicomangement die wordt toegepast binnen de gemeente Albrandswaard verwijzen wij naar Bijlage 4: Methode risicomangement.

6.2 Risico's BIE en samenwerkingsverbanden

6.2.1 Risico's BIE

Voor ieder risico in de grondexploitatie zijn de (indicatieve) financiële gevolgen geraamd. Risico's kunnen zowel tegenvallers als meevallers zijn. Om een goed beeld te krijgen van de kansen en tegenvallers worden beide inzichtelijk gemaakt (en wordt daarop gestuurd).

Niet ieder risico doet zich voor. Bij ieder risico is een inschatting gemaakt van de kans op optreden, zo ontstaat het gewogen risico. De optelling van alle risico's leidt tot het risicoprofiel van een project.

Onderstaande tabel gaat in op het totale risicoprofiel per project. Dit is een gesaldeerd risicoprofiel (optelling positieve en negatieve risico's). Voor een uitsplitsing van het risicoprofiel per project verwijzen wij naar het projectenboek.

Voor de BIE-projecten is het totaal gewogen risicoprofiel ca. € 1.227.000 en als volgt verdeeld:

- Voor de verliesgevende projecten ca. € 170.000
- Voor de winstgevende projecten ca. € 1.057.000

Het risicoprofiel is ten opzichte van het voorgaande MPO met ca. € 68.000 gestegen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat risico's van de winstgevende grondexploitaties Binnenland en Overhoeken 3 in mindere mate afgedekt kunnen worden vanuit het geprognosticeerde resultaat omdat de verwachte resultaten terug zijn gelopen. Het risicoprofiel van de projecten Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat en Polder Albrandswaard is juist teruggelopen als gevolg van vorderingen in de planvorming waardoor een aantal risico's niet meer aan de orde zijn.

Tabel 12: Risicoprofiel BIE

Project	MPO 2015	MPO 2016	Verschil	Op te vangen in grondexploitatie	Niet op te vangen in grondexploitatie
	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)			
	A	B	C=B-A	D	E=D-B
Verliesgevend					
De Smaak van Poortugaal	-12.000	-6.000	6.000	-	-6.000
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-133.000	-75.000	58.000	-	-75.000
Spui	-75.000	-89.000	-14.000	-	-89.000
Af te sluiten					
Centrum Rhooon Louwerensplein	-34.000	-	34.000	-	-
Subtotaal	-254.000	-170.000	84.000	-	-170.000
Winstgevend					
Polder Albrandswaard	-304.000	-205.000	99.000	202.000	-3.000
Binnenland	-360.000	-534.000	-174.000	-	-534.000
Overhoeken III	-209.000	-319.000	-110.000	81.000	-237.000
Af te sluiten					
Hart van Ghijseland	-26.000	-	26.000	-	-
WISH	-6.000	-	6.000	-	-
Subtotaal	-905.000	-1.057.000	-152.000	283.000	-774.000
TOTAAL	-1.159.000	-1.227.000	-68.000	283.000	-944.000

Niet alle risico's vertaalt zich in directe tegenvallers waarvoor extra verliesvoorzieningen noodzakelijk zijn. Bij winstgevendende grondexploitaties gaan risico's in eerste instantie ten laste van de geprognosticeerde winst. Het risicoprofiel dat per saldo niet opgevangen kan worden vanuit het geprognosticeerde resultaat uit de grondexploitatie dient afgedekt te worden door de Reserve Ontwikkelingsprojecten, per saldo gaat om totaal ca. € 944.000. Dit leidt tot ca. € 331.000 extra ten opzichte van het voorgaande risicoprofiel van € 613.000 dat door de Reserve Ontwikkelingsprojecten afgedekt dient te worden.

Hieronder de belangrijkste aandachtspunten

De Smaak van Poortugaal

- Onvolkomenheden in de SOK en inrichting openbaar gebied.

Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat

- Vertraging bij planologische procedure.

Spui

- Planoptimalisatie, verwervingen, afzetmarkt, inrichtingskosten, grondwaterstand.

Polder Albrandswaard

- Beroepsprocedure en afzetbaarheid programma.

Binnenland

- Afzetbaarheid en programma: Onduidelijkheid programma en markt en onduidelijkheid over bijdrage provincie in de ontsluitingsweg.

Overhoeken 3

- Vertraging afzet bouwrijpe kavels, inrichting openbare ruimte en ombouwen programma naar bedrijventerrein.

Voor een toelichting op de risico's per project verwijzen wij naar het projectenboek.

6.2.2 Risico's samenwerkingsverbanden

Voor de samenwerkingsverbanden is het gewogen risicoprofiel als volgt:

- OMMIJ ca. € 2,2 mln.
- Essendael ca. € 0,5 mln.

Het risicoprofiel voor de OMMIJ is gebaseerd op de concept jaarrekening 2015 en is ongewijzigd aan vorig jaar. Wel is er in verband met de afbouw een onderscheid gemaakt in het risicoprofiel per deelnemende gemeente. Voor de gemeente Albrandswaard is dit € 0,=

Het risicoprofiel voor Essendael is gebaseerd op de grondexploitatie van vorig jaar. Deze wordt naar verwachting halverwege dit jaar geactualiseerd.

Tabel 13: Risicoprofiel samenwerkingsverbanden

Project	MPO 2015	MPO 2016	Verschil	Op te vangen in grondexploitatie	Niet op te vangen in grondexploitatie
	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)			
	A	B			
OMMIJ	-2.187.000	-2.187.000	-	4.761.000	-
Essendael	-485.000	-485.000	-	3.818.000	-
TOTAAL	-2.672.000	-2.672.000	-	8.579.000	-

De gemeente Albrandswaard loopt wel aanvullend risico's vanuit afspraken die zijn gemaakt met de OMMIJ rondom over te nemen gronden. De gemeente Albrandswaard dient gronden af te nemen tegen een afgesproken prijs waarover men een marktrisico loopt. Om die reden is onderstaande tabel weergegeven hoe het risicoprofiel voor het gemeentelijke aandeel eruit ziet per samenwerkingsverband.

Voor Essendael zijn voornamelijk geen afspraken gemaakt waarbij de gemeente aanvullend risico loopt.

Het gewogen risicoprofiel voor elk samenwerkingsverband voor het gemeentelijke aandeel is als volgt:

- OMMIJ ca. € 1,0 mln.
- Essendael ca. € 0,2 mln.

Tabel 14: Risicoprofiel gemeentelijk aandeel samenwerkingsverbanden

Project	MPO 2015	MPO 2016	Verschil	Op te vangen in grondexploitatie	Niet op te vangen in grondexploitatie
	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)			
	A	B			
OMMIJ	-1.093.000	-1.006.000	87.000	2.381.000	-
Essendael	-242.000	-242.000	-	1.909.000	-
TOTAAL	-1.335.000	-1.248.000	87.000	4.290.000	-

Voor beide samenwerkingsverbanden geldt dat de risico's gedekt kunnen worden vanuit het resultaat. Hiermee hebben de risico's geen effect op het weerstandsvermogen van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

6.3 Waarderingsrisico's van de NIEGG

Conform de spelregels wordt het waarderingsrisico van de NIEGG gronden bepaald door 10% van de totale boekwaarde als risico te benoemen. De totale boekwaarde van de (openstaande) NIEGG's bedraagt afgerond € 450.000. Alleen de Slot Valckensetijnsedijk 5 heeft nog een boekwaarde openstaan aangezien de gemaakte plankosten van het project Albrandswaardsedijk 59 direct ten laste worden gebracht van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten gebracht, zie hiervoor paragraaf 5.1.1.

Tabel 15: Risicoprofiel NIEGG

Naam:	MPO 2015		MPO 2016		Verschil
	Boekwaarde per 1-1-2015	Waarderingsrisico	Boekwaarde per 31-12-2015	Waarderingsrisico	
Essendael grond	5.574.000	-	-	-	-
Boerderij Slotvalckesteynsedijk 5	450.000	50.000	-450.000	-	-50.000
BBL gronden Rhoonse baan	232.000	23.000	-	-	-23.000
Albrandswaardsedijk 59*	-	-	-3.000	-	-
Hofhoek 1	375.000	38.000	-	-	-38.000
TOTAAL	6.631.000	111.000	-453.000	-	-111.000

* Albrandswaardsedijk 59 staat niet in de jaarrekening vermeld, omdat deze nog geen boekwaarde heeft.

Het waarderingsrisico voor de NIEGG bedraagt per 1-1-2016 € 0,-. Dit betekent een daling van het risicoprofiel van € 111.000 ten opzichte van het voorgaande jaar dat niet meer afgedekt hoeft te worden door de Reserve Ontwikkelingsprojecten. Drie projecten worden afgesloten dit boekjaar en de resterende projecten komen terug op de balans van de algemene dienst (vaste activa). (Zie ook hoofdstuk 4)

6.4 Risico's van de voorbereidingskredieten

In hoofdstuk 5 is uitgelegd dat er een voorbereidingskrediet gevoteerd wordt om voorbereidingskosten te kunnen maken. Zolang niet zeker is of deze kosten gedekt kunnen worden uit een grondexploitatie, anterieure overeenkomst of exploitatieplan vormen deze kosten een risico. Zoals in paragraaf 5.2 is toegelicht heeft de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten per 31-12-2015 een saldo van ca. € 215.000. Voor dit bedrag kunnen maximaal voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld worden exclusief de geprognosticeerde inkomsten.

7 Reserves

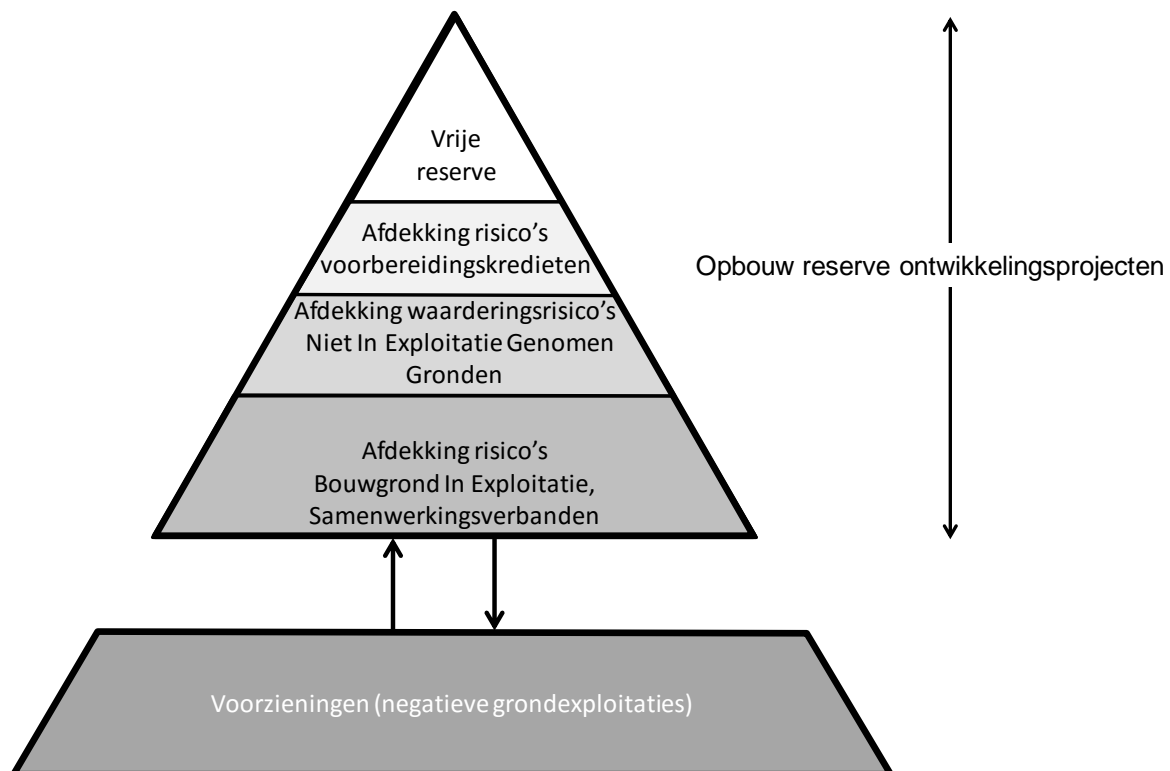
7.1 Reserve ontwikkelingsprojecten

De resultaten van de ontwikkelingsprojecten komen ten goede of ten laste aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten. Wanneer de Reserve Ontwikkelingsprojecten niet toereikend is of te toereikend, dan vindt er een bijdrage of afdracht aan de Algemene Reserve plaats.

De reserve bestaat uit de volgende onderdelen:

- Afdekking risico's bij ontwikkelingsprojecten BIE en samenwerkingsverbanden;
- Afdekken van de waarderingsrisico's van NIEGG-onbekend;
- Afdekking van de risico's van 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.

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



Figuur 1: Opbouw reserve Ontwikkelingsprojecten en de koppeling met voorzieningen

De Reserve Ontwikkelingsprojecten bestaat uit diverse communicerende vaten. Daarnaast is deze administratief opgedeeld in:

1. Reserve Voorbereidingskredieten
2. Vrije Reserve

Tabel 16: De communicerende vaten binnen de Reserve Ontwikkelingsprojecten per 1-1-2015

Reserve Ontwikkelingsprojecten per 1-1-2015	2015
Afdekking risico's BIE	613.000
Waarderingsrisico's NIEGG	111.000
Risico Voorbereidingskredieten	389.000
Vrije deel Vrije Reserve	327.000
Reserve Ontwikkelingsprojecten	1.440.000
Beginstand Vrije Reserve per 1-1-2015	1.051.000
Beginstand Reserve Risico Voorbereidingskredieten per 1-1-2015	389.000

Bovenstaande tabel laat zien dat ca. € 1.113.000 dient ter afdekking van de risico's en dat ca. € 327.000 daadwerkelijk vrij is voor het ophogen van voorzieningen en/of het opvangen van aanvullende risico's.

7.2 Mutaties in de Reserve Voorbereidingskredieten per 31-12-2015

De Reserve Voorbereidingskredieten had een beginstand van ca. € 389.000 en daalt naar ca. € 215.000 (€ 212.698 onafgerond) , zie hiervoor hoofdstuk 5.

Tabel 17: Mutaties Reserve Voorbereidingskredieten per 31-12-2015

Beginstand Reserve Risico Voorbereidingskredieten per 1-1-2015	389.000	paragraaf
Onttrekking gemeentelijke initiatieven in 2015	-129.000	5.2
Onttrekking marktinitiatieven in 2015	-47.000	5.2
Eindstand Reserve Voorbereidingskredieten per 31-12-2015	213.000	

7.3 Mutaties in de Vrije Reserve per 31-12-2015

De Vrije Reserve had een beginstand van ca. € 1.051.000 en stijgt naar ca. € 1.304.000 per 31-12-2015.

Tabel 18: Mutaties Vrije Reserve per 31-12-2015

Beginstand Vrije Reserve per 1-1-2015	1.051.000	paragraaf
Afsluiting positieve projecten	528.000	2.4.4
Afsluiting negatieve projecten	-	2.4.4
Mutatie voorziening	-275.000	2.4.1
Mutatie afwaardering gronden	-	6.3
Eindstand Vrije Reserve per 31-12-2015	1.304.000	

7.4 Berekening benodigde vrije deel Vrij Reserve Ontwikkelingsprojecten

Alle grondexploitaties en bijbehorende risico's worden herzien per 1-1-2016. Na het raadsbesluit van het MPO 2016 zullen de voorgestelde wijzigingen worden verwerkt via een begrotingswijziging.

Alle mutaties van het MPO 2016 zijn in de onderstaande tabel overzichtelijk terug te vinden inclusief een verwijzing naar de paragraaf waar de onderliggende informatie is terug te vinden:

Tabel 19: Mutatie en stand vrije reserve per 1-1-2016

Mutatie vrije reserve	2016	Paragraaf
Vrije reserve MPO vorig jaar	327.000	
Afsluiting positieve projecten	528.000	2.3.4
Afsluiting negatieve projecten	-	2.3.4
Mutatie voorziening	-275.000	2.3.1
Mutatie afwaardering gronden	-	6.3
Mutatie risico's BIE	-331.000	6.2
Bijdrage mutatie waarderingsrisico's NIEGG	111.000	6.3
Bijdrage voorbereidingskredieten	-	
Besluiten uitbreiding voorziening tlv algemene reserve	-	
Restant vrije reserve	360.000	
Terugstorting Algemene Reserve Louwerensplein	-400.000	
Bijdrage Algemene Reserve		
Stand vrije reserve per 1-1-2016	-40.000	

Met besluitvorming van MPO 2016 wordt voorgesteld om de bijdrage die is gedaan vanuit de Algemene Reserve aan het project Louwerensplein voor de parkeervoorziening terug te storten. Dit zorgt ervoor dat het vrije deel van de Vrije Reserve daalt naar een stand van ca. € 40.000 (negatief) per 1-1-2016.

Op basis van de spelregels dient de Vrije Reserve minimaal 5% en maximaal 15% te bedragen van ca. € 3.451.000:

Tabel 20: Berekening nieuwe vrije deel Vrij Reserve

Opbouw Vrije Reserve	2015	2016	Vershil
Voorzieningen	5.148.000	2.294.000	-2.854.000
Afdekking risico's BIE	613.000	944.000	331.000
Waarderingsrisico's NIEGG	111.000	-	-111.000
Risico Voorbereidingskredieten	389.000	213.000	-176.000
TOTAAL	6.261.000	3.451.000	-2.810.000

Vrije Reserve	2015	2016
Minimale benodigde vrije reserve	313.000	173.000
Maximale vrije reserve	939.000	518.000
Huidige vrije reserve	327.000	-40.000
Te storten richting Algemene Reserve	-	-
Aan te vullen vanuit Algemene Reserve	-	213.000
Nieuwe stand vrije reserve	327.000	173.000

Minimaal dus € 173.000 en maximaal € 518.000, hiermee is de huidige vrije reserve van € 40.000 (negatief) onvoldoende en dient de Algemene Reserve een bijdrage te doen van € 213.000.

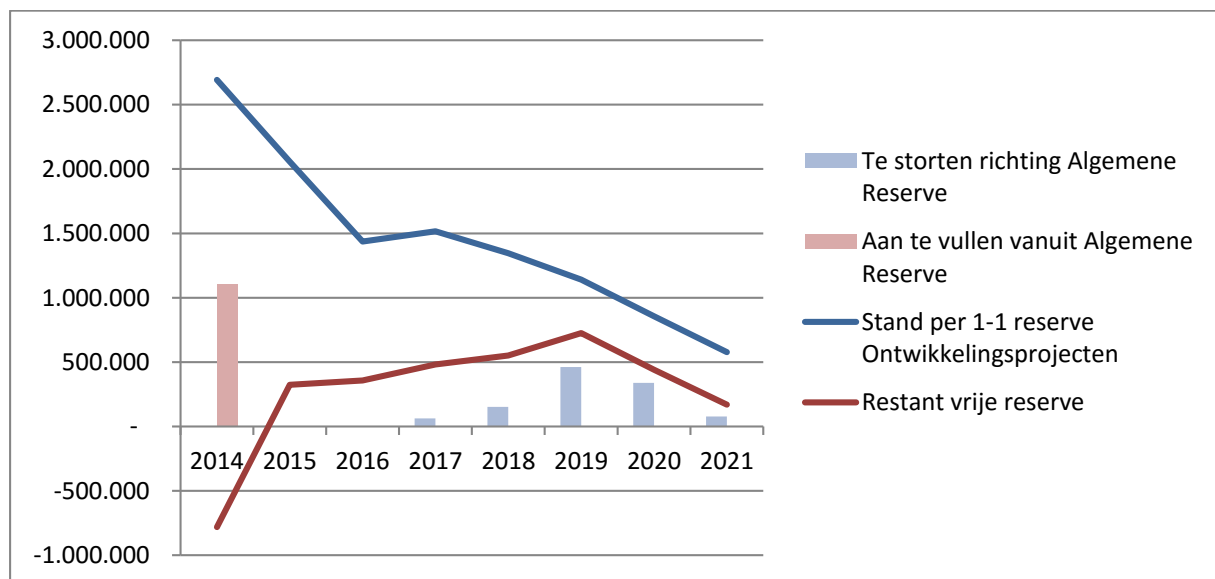
Tabel 21: Samenvatting Reserve Ontwikkelingsprojecten per 1-1-2016

Reserve Ontwikkelingsprojecten	2016	
Afdekking risico's BIE	944.000	▲
Waarderingsrisico's NIEGG	-	▲
Risico Voorbereidingskredieten	213.000	▲
Vrije deel Vrije Reserve	173.000	▼
Reserve Ontwikkelingsprojecten	1.330.000	▲

Bovenstaande samenvattingstabel laat zien dat de totale Reserve Ontwikkelingsprojecten is gedaald van ca. € 1,4 mln. naar € 1,3 mln. per 1-1-2016. De stand van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten bedraagt ca. € 215.000. De Vrije Reserve bedraagt totaal ca. € 1,1 mln. waarvan ca. € 944.000 dient ter afdekking van de risico's BIE (weerstandsvermogen) waardoor de vrije reserve ca. € 173.000 bedraagt om toekomstige ophoging voorzieningen te dekken en aanvullende risico's op te vangen.

7.5 Doorkijk van de Reserve Ontwikkelingsprojecten

Om inzicht te geven in het verloop van de reserve is een meerjarenprognose geschetst op basis van de huidige bekende gegevens. Met de toevoeging van nieuwe projecten of onverwachte gebeurtenissen is geen rekening gehouden.



Figuur 2: Mutatie Reserve Ontwikkelingsprojecten en Vrije reserve

Door het afsluiten van projecten laat de grafiek zien dat de reserve afneemt. Dit heeft te maken dat de risico's afnemen en dat de voorzieningen worden afgesloten. Zodra nieuwe projecten worden gestart met een hoog risicoprofiel zal de reserve weer toenemen.

In dit overzicht zijn de resultaten van de samenwerkingsverbanden niet verwerkt, omdat de einddatum onduidelijk is. Hierdoor zijn deze gunstige resultaten niet in het overzicht verwerkt. Voor de risico's is de aanname gedaan dat deze elk jaar met 80% afnemen.

7.6 Opgerichte reserves vanuit de Nota Kostenverhaal

Op 17 november 2014 is door de gemeenteraad de Nota Kostenverhaal vastgesteld. In deze nota is het gemeentelijk beleid ten aanzien van het kostenverhaal vastgelegd. De bijdragen in de kosten die marktpartijen of particulieren moeten doen zijn overeenkomstig met de huidige contracten. Ze zijn alleen verder onderbouwd en vervangen door andere fondsen, zoals bijvoorbeeld de vervanging van de regiobijdrage.

Op basis van de Nota Kostenverhaal zijn de volgende fondsen gevormd in de vorm van reserves:

1. Fonds Strategisch Verbinden
2. Fonds Ondernemend Albrandswaard
3. Fonds Vitaal Albrandswaard

Voor een uitgebreidere toelichting over het doel van elk fonds verwijzen wij naar of naar de Nota Kostenverhaal.

7.6.1 Stortingen in de reserves in het jaar 2015

De bijdragen die in 2015 zijn gedaan aan de fondsen komen voort uit de doorlopen marktinitiatieven en zijn overeengekomen via een gesloten ontwikkelingsovereenkomst. Er zijn dit jaar twee gemeentelijke projecten afgesloten waarbij een bijdrage was opgenomen Hart van Ghijsseland en WISH. De bijdragen aan de fondsen vinden plaats middels stortingen aan de opgerichte reserves en zijn tevens terug te vinden in de jaarrekening 2015.

De totale stortingen voor 2015 bedragen per reserve als volgt:

- Reserve Strategisch Verbinden: € 13.976
- Reserve Vitaal Albrandswaard: € 15.692
- Reserve Ondernemend Albrandswaard: € 5.782

7.6.2 Onttrekkingen aan de reserves

Er zijn nog geen besluiten genomen om onttrekkingen te doen. Hiermee komt de stand van de verschillende reserves er als volgt uit te zien:

Tabel 22: Standen reserves fondsen Nota Kostenverhaal per 31-12-2015

Stortingen reserve	Boekwaarde per 31-12- 2015	Stortingen
		2015
Ondernemend Albrandswaard	83.185	5.782
Vitaal Albrandswaard	18.548	15.692
Strategisch Verbinden	37.512	13.976
TOTAAL	139.245	35.450

7.6.3 Vaststelling bijdragen aan de Reserves bij nieuwe ontwikkelingen

In de Nota Kostenverhaal is beschreven dat de bijdragen die gedaan moeten worden aan de fondsen elk jaar herzien worden en eventueel aangepast vastgesteld worden door de gemeenteraad. Dit is o.a. afhankelijk van de verwachte kostenstijgingen die verband houden met realisatie van de maatregelen die gekoppeld zijn aan de fondsen, zie hiervoor Bijlage 1. Daarnaast wordt gekeken in hoeverre de bijdrage redelijk is.

Tabel 23: Overzicht bijdragen fondsen Nota Kostenverhaal

Reserve	2015	2016	Per
Ondernemend Albrandswaard	€ 1.500	€ 1.500	woningequivalent
Vitaal Albrandswaard	€ 1.500	€ 1.500	woningequivalent
Strategisch Verbinden	€ 6,00	€ 6,00	p/m ² uitgeefbaar terrein; FSI>1 m ² BVO

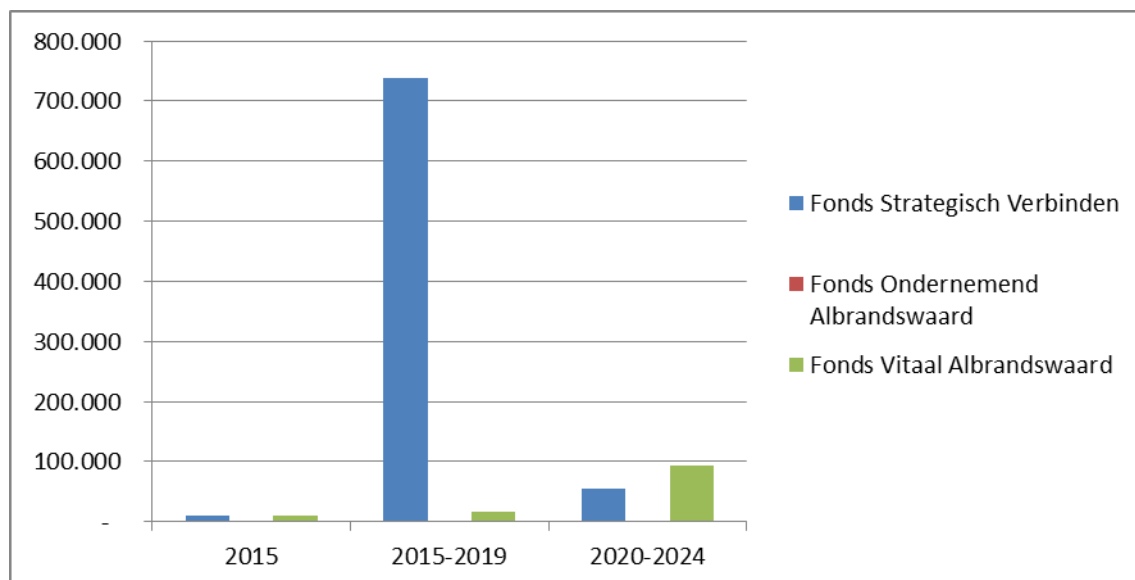
Tabel 24: Equivalententabel Nota Kostenverhaal

Functie	Equivalenten	Quotering	Eenheid
Grondgebonden woning	1		Per woning
Appartement	1		Per woning
Horeca	1	100 m ²	VVO
Recreatieve bedrijven	1	500 m ²	BVO
Maatschappelijke voorzieningen	1	100 m ²	BVO
Leisure voorzieningen	n.t.b.	n.t.b.	-
Zorgfuncties	1	500 m ²	BVO

Voor het jaar 2016 stellen wij voor om geen aanpassing te doen in de hoogte van de bijdragen.

7.6.4 Meerjaren prognose reserves

Onderstaande grafiek laat globaal het verwachte verloop zien van de stortingen die gedaan worden aan de reserves conform de huidige prognose.


Figuur 3: Meerjarenprognose stortingen Reserves Nota Kostenverhaal

De grafiek is opgesteld aan de hand van de vastgestelde contracten en grondexploitatie plus de verwachte woningbouw minus verliesgevende projecten.

8 Woningbouwprogramma

Omdat de stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband vervalt maar binnen de stadsregio toch zes herkenbare subregio's zijn te onderscheiden op woningmarktgebied zijn nieuwe woningmarktafspraken gemaakt. Op 23 januari 2014 heeft het college besloten om de 'Samenwerkingsafspraken woningmarkt Zuidrand 2014-2020' te ondertekenen. De samenwerkingsafspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en corporaties binnen de subregio's. Dit hoofdstuk gaat in op de afspraken die zijn gemaakt en gaat vervolgens in op de resultaten die behaald zijn en op de prognose voor de korte termijn.

8.1 De samenwerkingsafspraken nader bekeken

De samenwerkingsafspraken hebben het doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans te creëren. Dit houdt in dat woonmilieus worden toegevoegd waaraan een tekort is en woonmilieus worden onttrokken waar een overschot aan is. Hierbij wordt niet alleen aandacht besteed aan nieuw te bouwen voorraad maar ook aan de bestaande voorraad. De ambities voor de bestaande voorraad dienen vastgelegd te worden in lokale woonvisies.

De nieuwbouwplannen dienen voornamelijk gebaseerd te zijn op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente en van daaruit meer gericht op de kwalitatieve opgave dan de kwantitatieve voorraad. Specifiek voor Albrandswaard betekent dit extra aandacht voor de voortgaande vergrijzing en een (bescheiden) toename van het aantal huishoudens onder de 30 jaar (niet perse met kinderen). Daarnaast is afgesproken dat de gemeente en de corporaties zich inspinnen om de sociale voorraad minimaal op peil te houden t.o.v. 2010 om hun sociale doelgroep te huisvesten. In Albrandswaard gaat het dan om 2.630 woningen (27%).

Samenvattend heeft dit tot de volgende cijfers geleid:

Gemeente	Totaal	Typologie		Huur/Koop			Waarvan sociaal	
		egw	mgw	huur	koop	onbekend	<699	<150.000
Albrandswaard	177	147	30	116	40	21	50	-
Barendrecht	1.006	510	496	208	534	264	85	-
Ridderkerk	364	160	204	102	158	104	102	-
Rotterdam (Zuid)	4.709	2.154	2.555	982	2.266	1.461	896	-
Totaal	6.256	2.971	3.285	1.408	2.998	1.850	1.133	-

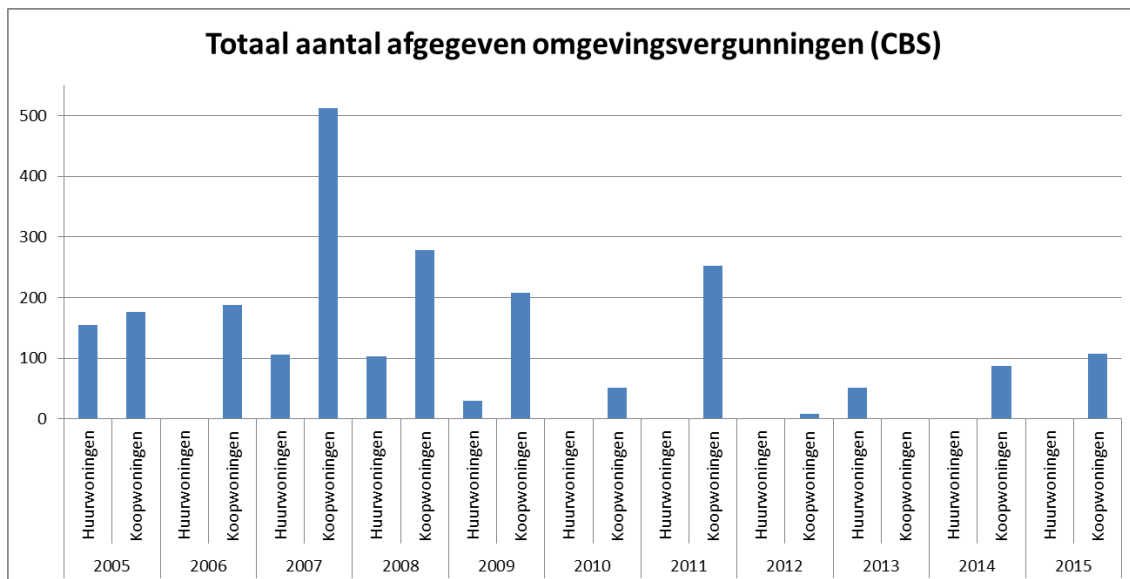
Figuur 4: Samenwerkingsafspraken Zuidrand 2013 t/m 2019

Hierbij is aangegeven dat de status van sommige plannen minder hard is. Hoe verder in de tijd, hoe onzekerder de geplande fasering c.q. ontwikkeling is. In de loop der tijd zullen de aantallen dan ook wijzigen. De belangrijkste indicatoren van de subregionale woningmarkt zullen dan ook gemonitord gaan worden. Zo actualiseren de partijen hun planvoorraad jaarlijks per 1 maart.

8.2 Realisatie en prognose 2015

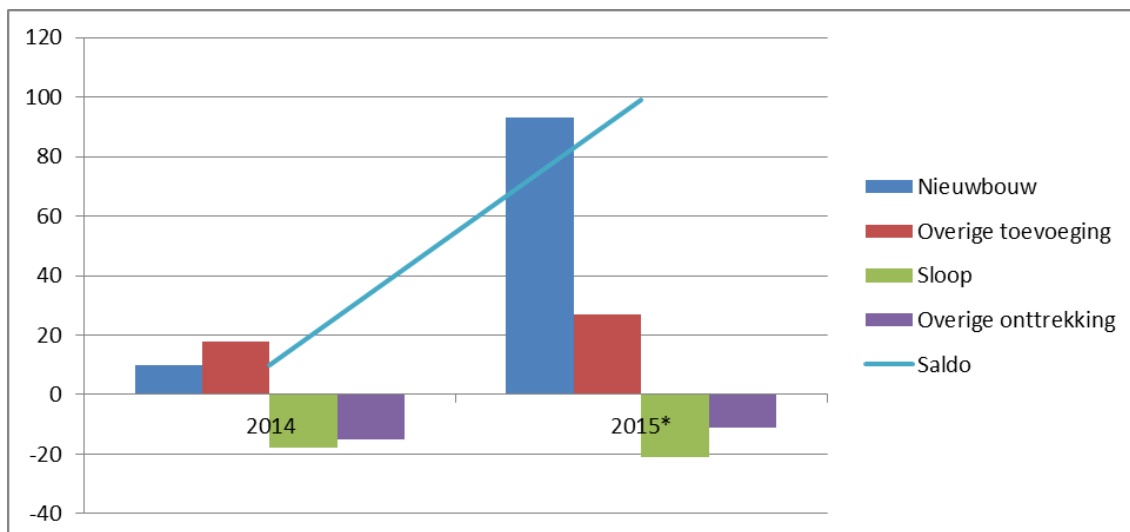
In 2015 is voor 108 koopwoningen een omgevingsvergunning afgegeven en er zijn geen omgevingsvergunningen afgegeven voor huurwoningen. Dit is het vierde jaar op rij dat er een stijging zit in het aantal afgegeven omgevingsvergunningen.

Onderstaande tabel laat het verloop zien tussen 2005 en 2015:



Figuur 5: Totaal aantal afgegeven omgevingsvergunningen (CBS)

Onderstaande tabel laat de wijzigingen zien in de woningvoorraad:



Figuur 6: Wijzigingen in de woningvoorraad

Vanuit de gemeentelijke projecten starten we dit jaar met de bouw van 9 woningen in de Smaak van Poortugaal, de omgevingsvergunning is hiervoor al in 2015 afgegeven. Vanuit de marktinitiatieven zullen naar verwachting ca. 15 woningen gaan starten in 2016. ²

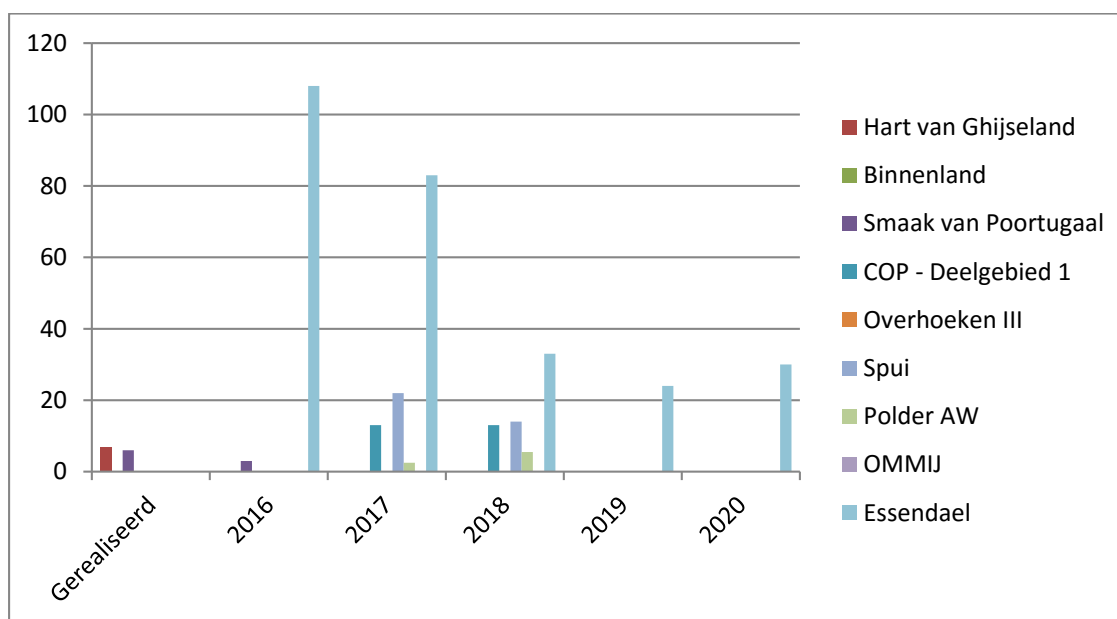
* Voorlopige cijfers

Op basis hiervan ziet de prognose voor het komende jaar er als volgt uit:

Tabel 25: Realisatie en prognose 2014-2016

Gemeente	Totaal	Typologie		Huur/Koop			Waarvan sociaal	
		egw	mgw	huur	koop	onbekend	<699	<150.000
Afspraak	177	147	30	116	40	21	50	-
Gerealiseerd	49	34	15	42	12	-	15	-
%-Gerealiseerd	28%	23%	50%	36%	30%	0%	30%	
Prognose (kort)	29	19	10	-	29	-	-	-

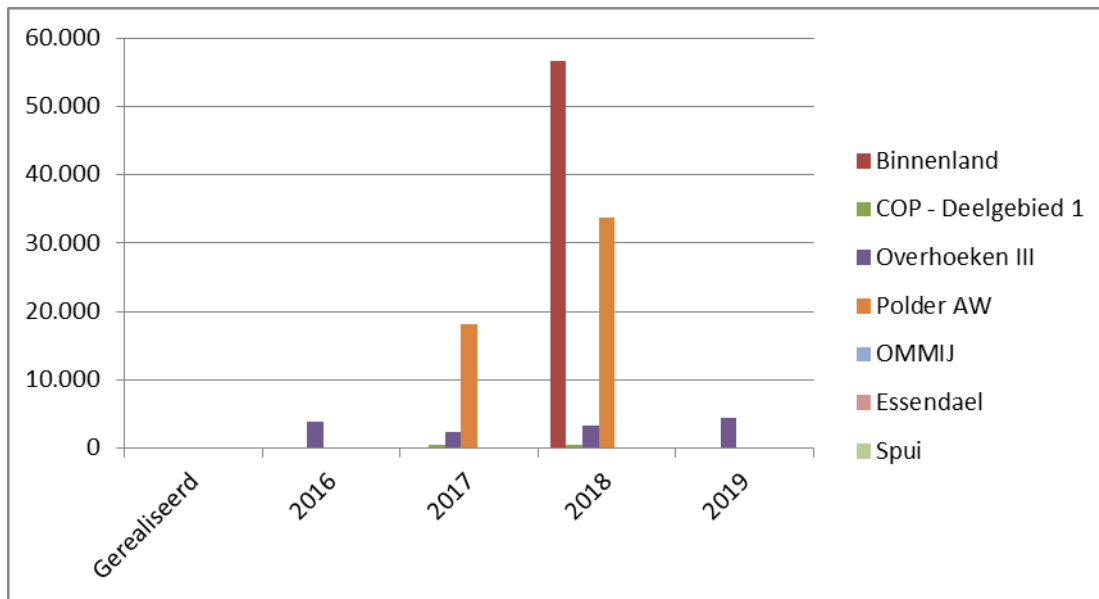
8.3 Prognose voor de korte termijn gemeentelijke projecten



Figuur 7: Woningbouwprognose (uitgifte) voor de korte termijn voor de gemeentelijke projecten

De grondexploitatie van GEM Essendael wordt naar verwachting halverwege 2016 geactualiseerd op dat moment is een nieuwe planning voor handen. Afgelopen jaar is het project Hart van Ghijsseland gestart en afgerond. De Smaak van Poortugaal is afgelopen jaar gedeeltelijk uitgegeven, de bouw start echter geheel in 2016. Projecten die daarna volgen zijn Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Spui, en Polder Albrandswaard.

De prognose voor de uitgifte van de overige categorieën (Kantoren, bedrijven, commerciële en niet-commerciële voorzieningen) ziet er als volgt uit:



Figuur 8: Prognose uitgifte overige categorieën

Bijlage 1: Markontwikkelingen en overheidsbeleid

Markontwikkelingen zijn van grote invloed op het resultaat en de voortgang van grondexploitaties. De verkoopprijzen en het aantal verkopen zijn hierbij de twee belangrijkste onderdelen.

We zien het vertrouwen in de (woning)markt verder toenemen. Dit zien we terug in het aantal verkochte woningen en in de stijging van de koopprijzen. De verwachting is dat deze trend doorzet. Voorzichtigheidshalve gaan we echter nog niet uit van een opbrengstenstijging, voor de kostenstijging blijven we 2% per jaar hanteren. Het rentepercentage en de discontovoet is aangepast op het wijzigingsbesluit vernieuwing BBV zoals dit 17 maart is gepubliceerd.

In deze bijlage worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen toegelicht met de doorvertaling naar de parameters en risico's in de grondexploitaties.

1.1 Nederlandse economie

We zien een aantal gunstige ontwikkelingen die als smeerolie kunnen dienen voor de Nederlandse woningmarkt:

- Verwachting is dat de economie licht blijft groeien;
- Koopkracht neemt toe als gevolg van de lage inflatie en lastenverlichting;
- Blijvend lage (hypotheek)rente;
- Verwachte stijging werkgelegenheid.

1.1.1 Landelijk beeld koopwoningenmarkt

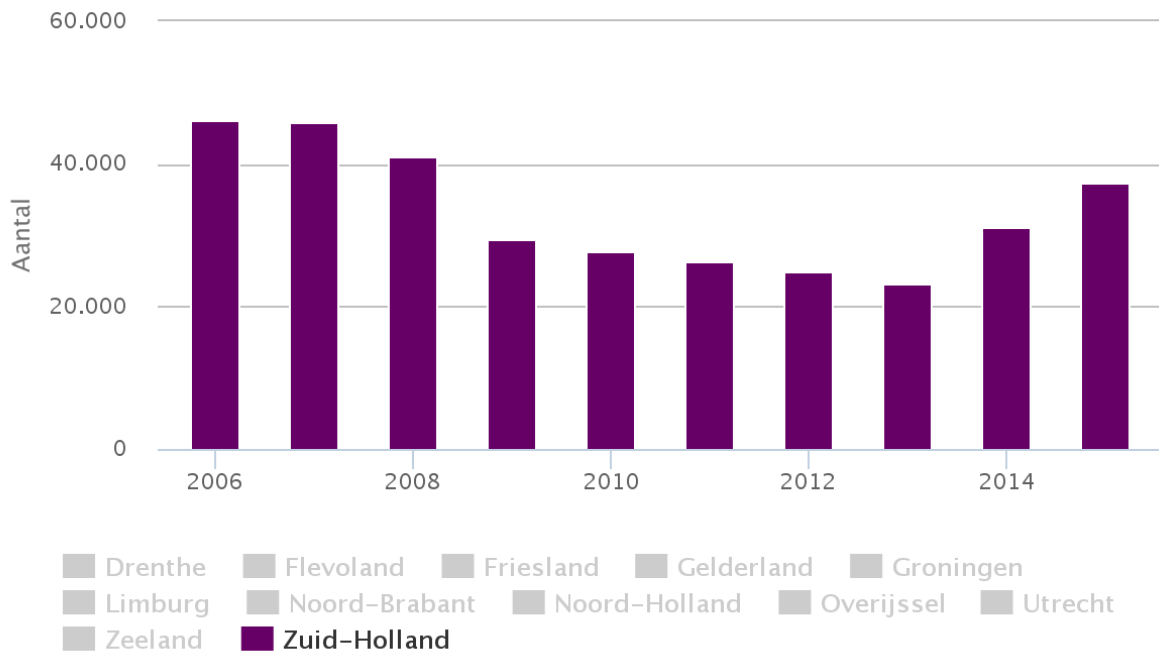
De positieve ontwikkelingen aan het einde van 2014 zijn in 2015 doorgezet. De verkoopsnelheid neemt toe en de woningprijs stijgt langzaam. Ook zien we het vertrouwen van consumenten op de koopwoningenmarkt in de afgelopen maanden stijgen naar recordhoogten. Tevens zien we dit vertrouwen terug in het stijgend aantal verleende omgevingsvergunningen. Consumenten durven weer een nieuwbouwwoning te kopen die over een jaar opgeleverd wordt zonder dat de eigen woning al verkocht is. Ondanks het groeiend aantal transacties kan de markt voor de bestaande koopwoningen op basis van de NVM-krapte-indicator nog als 'ruim' gezien worden. Dit neemt niet weg dat de regionale verschillen (sterk) kunnen afwijken van dit landelijke beeld. (Bron: Kwartaalbericht Rabobank, 9 februari 2016)

1.1.2 Regionaal beeld Zuid-Holland en Rotterdam

Hoewel de maximale leencapaciteit verder terug is geschroefd zorgt de historisch lage rente en verdere verduurzaming voor betaalbare woonlasten. Het aantal geregistreerde verkochte woningen in Zuid-Holland zien we dan ook stijgen (zie Figuur 9).

Aantal geregistreerde verkochte woningen

Nederland – Per provincie

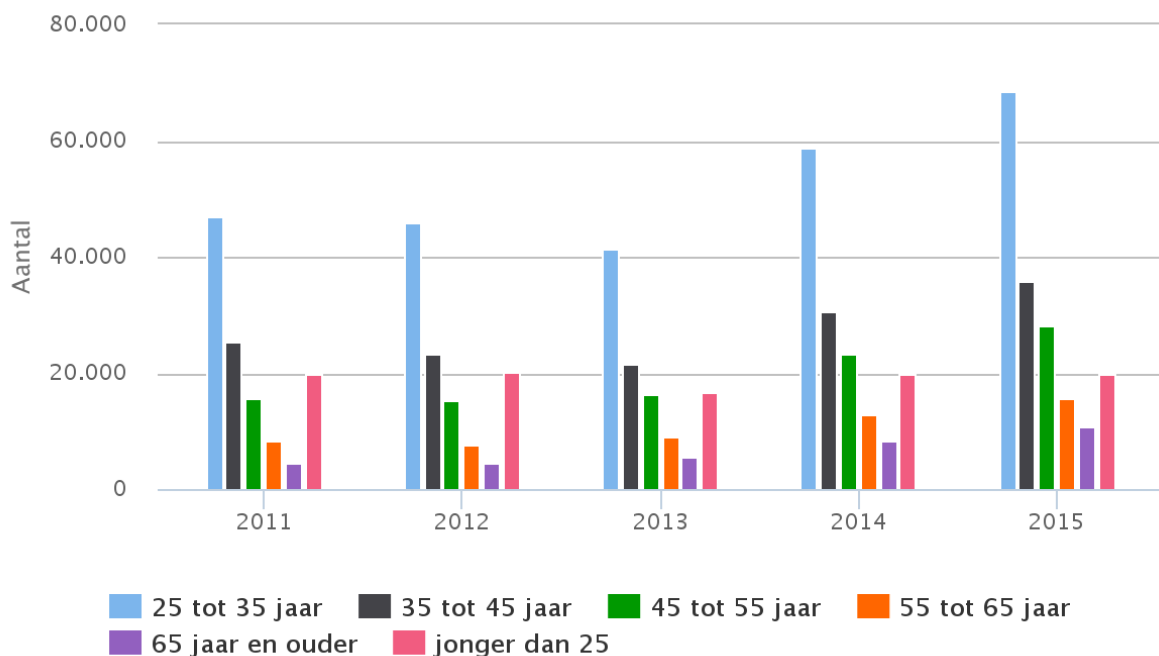


Publicatiedatum: 19-2-2016 | Kadaster

Figuur 9: Aantal geregistreerde verkochte woningen Zuid-Holland (Bron: Kadaster)

Aantal geregistreerde verkochte woningen

Leeftijd koper – Woningtype totaal



Publicatiedatum: 19-2-2016 | Kadaster

Figuur 10: Aantal verkopen per leeftijdsgroep (Bron: Kadaster)

Bovenstaande figuur geeft een goed beeld dat elk segment goed aantrekt, behalve de starters. Daarnaast groeit de doelgroep tussen 25 en 35 het hardst.

1.1.3 Verkooprijzen regio Rotterdam

In de regio Rotterdam zien we een verdere stijging van de verkooprijzen in de bestaande woningbouw na het dieptepunt in 2013. Indien de huidige lijn zich doorzet zullen we komend jaar hetzelfde niveau bereiken als in 2006.

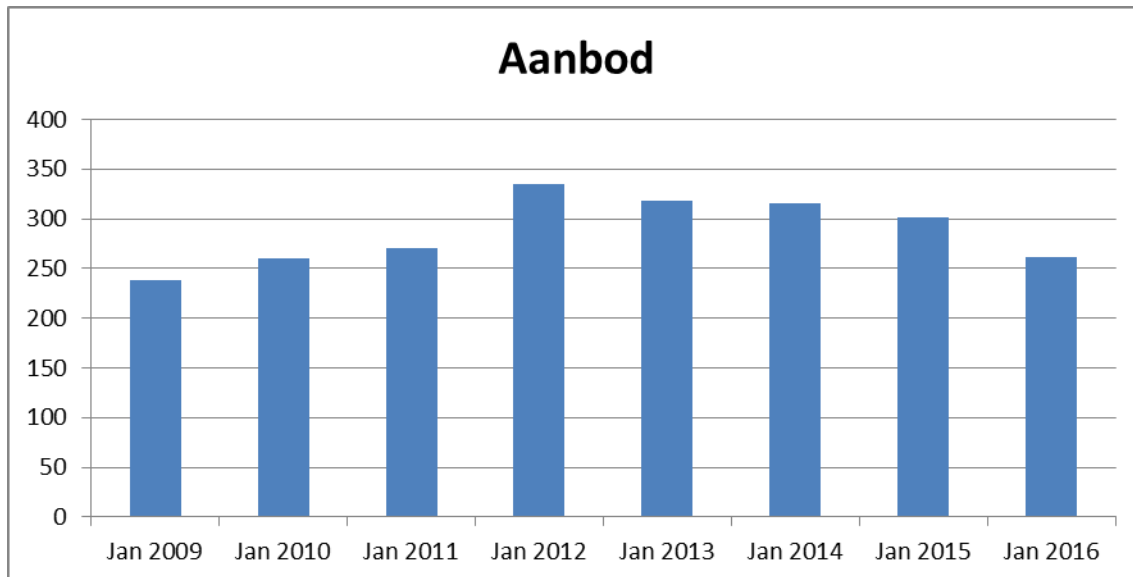


Figuur 11: Prijsindex bestaande koopwoningen regio Rotterdam (Bron: Kadaster)

1.2 Lokaal beeld Albrandswaard

1.2.1 Vraagrijzen Albrandswaard

We zien dat bij vrijwel alle woningtypen in de loop van 2015 de vraagrijzen zijn gestegen maar dat deze in het laatste kwartaal stabiliseerden. Alleen bij de tussen-/geschakelde woning zien we dat de stijging in de vraagprijs (mediaan en gemiddeld p/m²) nog doorzet. Bij de appartementen zien we, buiten een daling in het eerste kwartaal van het aantal te koop staande woningen, dat er weinig fluctuaties hebben plaatsgevonden.

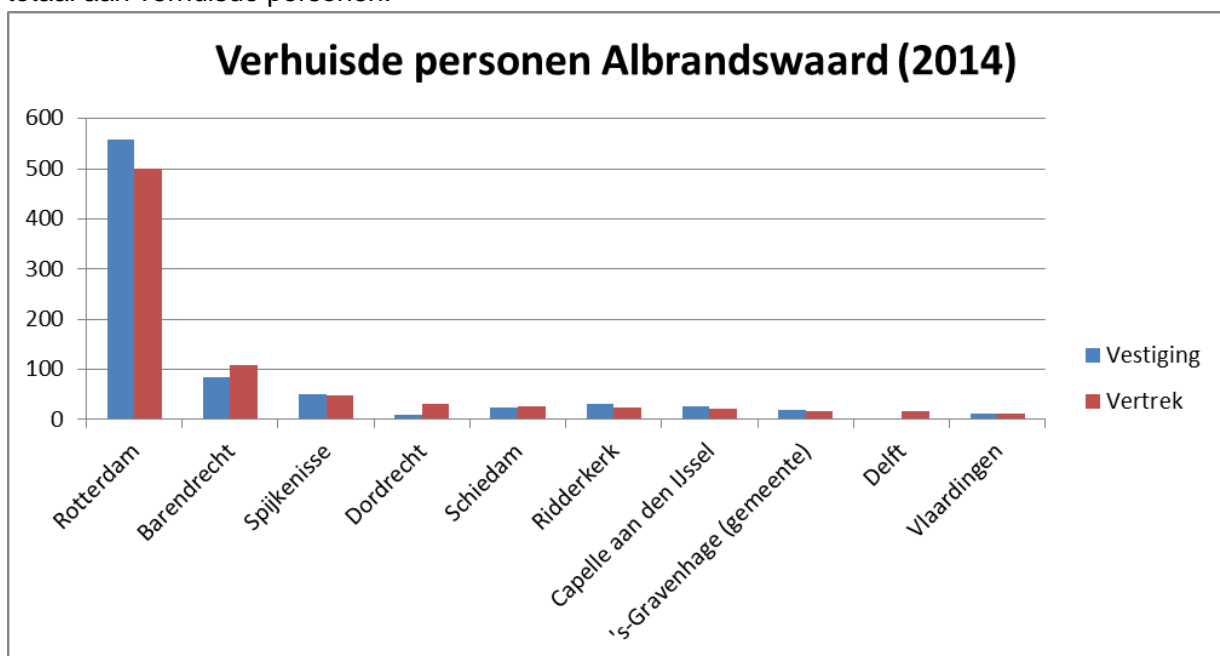


Figuur 12: Aanbod te koop staande woningen Albrandswaard (Bron: Huizenzoeker.nl)

Figuur 12 laat zien dat het aantal te koop staande woningen in Albrandswaard daalt en zich nu bevindt op het niveau van 2010. (Bron: Huizenzoeker.nl)

1.2.2 Vestigers en vertrekkers Albrandswaard

Wanneer we kijken naar de personen die zich vestigen of vertrekken uit Albrandswaard dan zien we dat er per saldo iets meer uitstroom is dan instroom. We kijken dan naar de verhuisde personen binnen de provincie Zuid-Holland. De top 10 gemeenten beslaan ca. 85% van het totaal aan verhuisde personen.



Figuur 13: Verhuisde personen tussen gemeente Albrandswaard binnen Zuid-Holland in 2014 (Bron: CBS)

Bovenstaande figuur geeft weer dat de meeste personen die naar Albrandswaard verhuizen uit Rotterdam komen. Opvallend is het feit dat er per saldo meer personen verhuizen naar Barendrecht dan er richting Albrandswaard verhuizen. Voor de rest zien we grote uitwisselingen tussen Spijkenisse, Schiedam, Ridderkerk en Capelle a/d IJssel. De personen die vertrekken

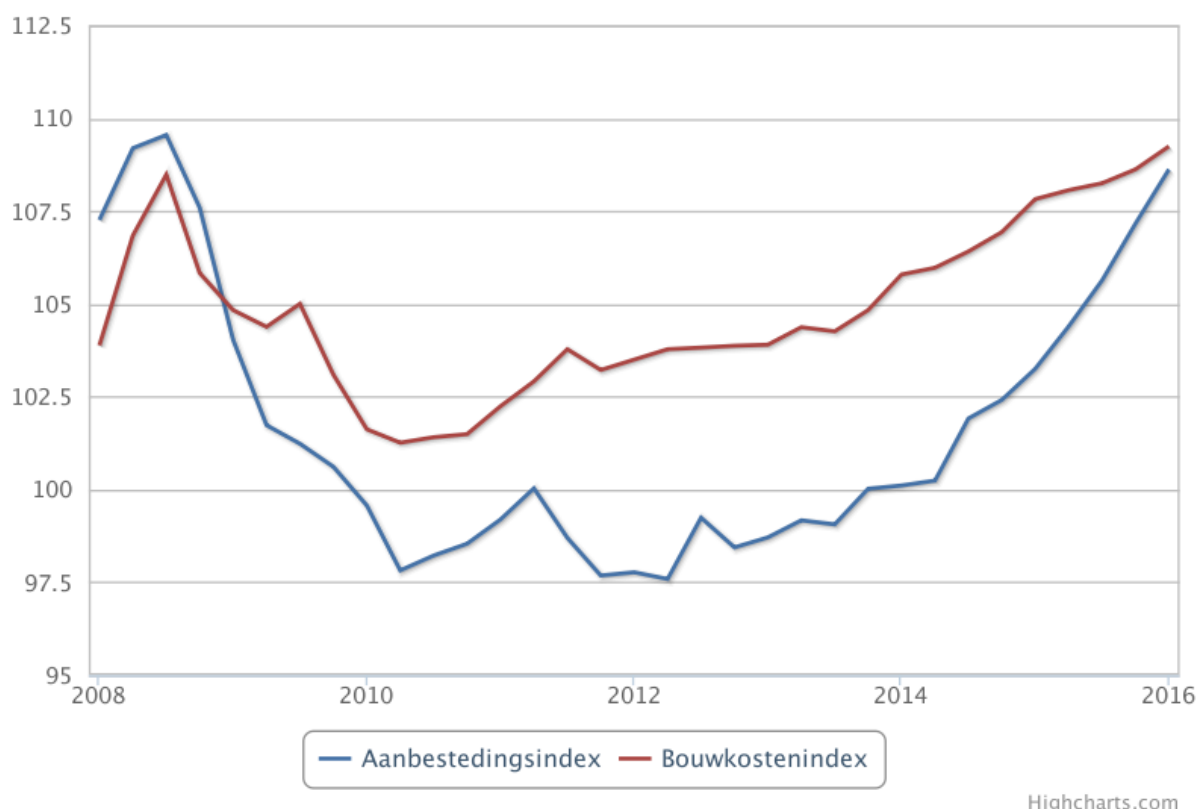
naar Rotterdam, Dordrecht en Delft zullen naar verwachting gedeeltelijk te wijten zijn aan een studie die daar gevolgd gaat worden.

1.3 Ontwikkelingen van de kostenprijzen

1.3.1 Bouwprijzen

Een aantrekkende markt heeft ook effect op de bouwkosten. Jarenlang zijn er, door krapte in de vastgoedsector, aanzienlijke aanstedingsvoordelen behaald. Ook zijn er veel aannemers failliet gegaan. Een aantrekkende woningmarkt en minder aannemers kan leiden tot hogere bouwkosten. De lage olieprijs en lage grondstoffen corrigeren dit effect nog enigszins, maar er is een duidelijke prijsstijging waarneembaar. Om die reden gaan we vooralsnog niet uit van een opbrengstenstijging, immers de grondopbrengst wordt over het algemeen residueel bepaald: het verschil tussen verkoopprijs en kostprijs (investeringskosten).

De ontwikkeling van de directe bouwkosten komt tot uiting in de zgn. "inputindex". Deze index is de afgelopen jaren redelijk constant en ligt om en nabij de + 2 % per jaar. De outputindex, ook wel de aanbestedingsindex genoemd, houdt wel rekening met de staartkosten en varieert sterker. De ontwikkeling van de bouwkosten komt de laatste jaren vooral in de output-index tot uiting.

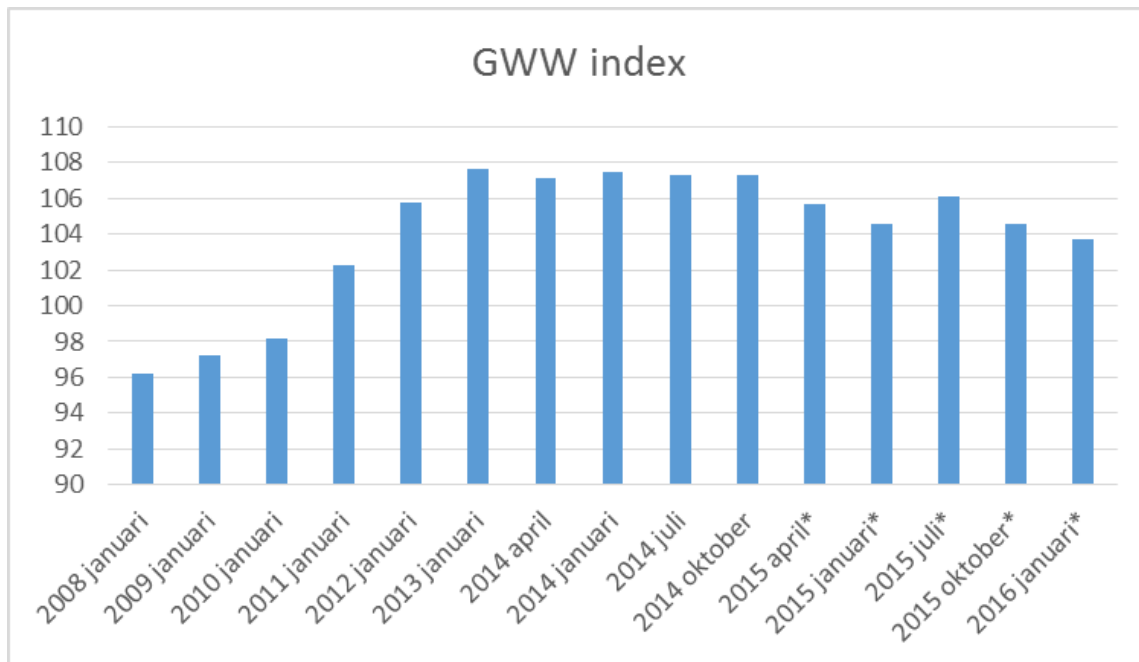


Figuur 14: Bouwkosten-index periode 2007-2014 (Bron: Bouwkostenkompas.nl)

Het verloop van de grafiek laat zien dat de aanbestedingsindex naar de bouwkostenindex toebeweegt. Hierdoor neemt het risico toe dat de aanbestedingsindex hoger is dan de bouwkostenindex en dat ramingen worden overschreden. Een belangrijk aandachtspunt voor dit jaar is dat de aanbestedingen goed worden gemonitord.

1.3.2 GWW-index

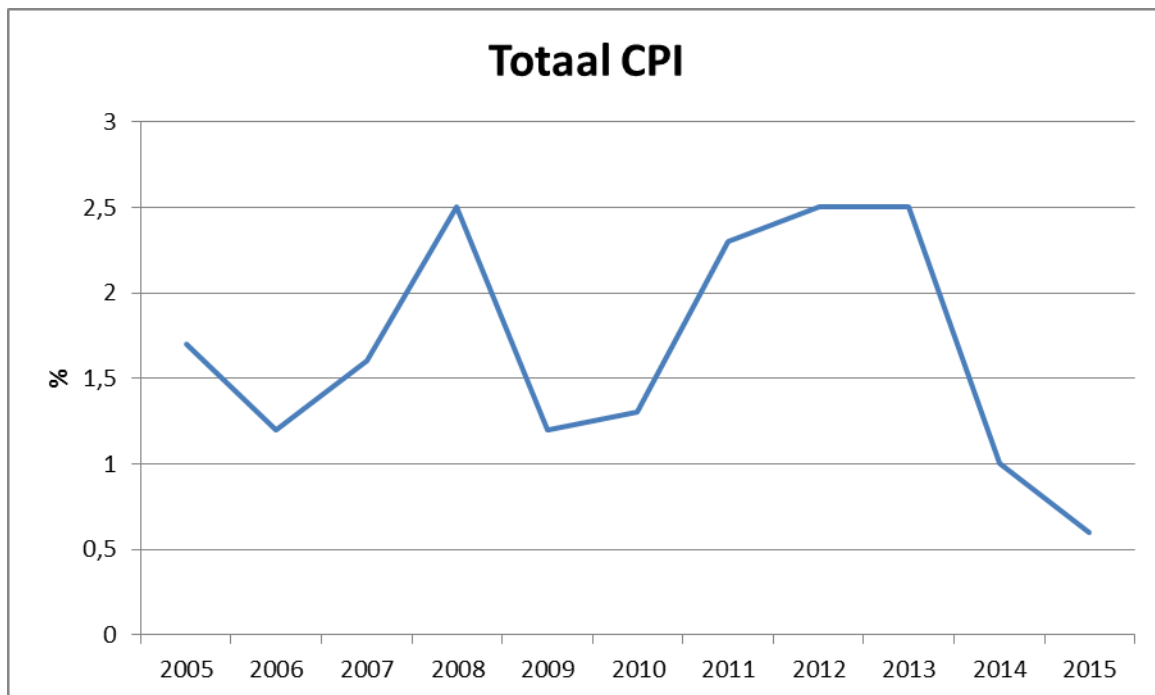
Tussen 2012 en nu laten de kosten voor de Grond Weg en Waterbouw (GWW) een stabiel verloop zien. Deze kosten houden direct verband met de kosten voor de inrichting van het openbaar gebied en zijn dan ook van belang voor de kostenkant van de grondexploitatie. Het laatste jaar is een daling waar te nemen.



Figuur 15: Ontwikkeling GWW-input prijsindex (Bron: CBS)

1.3.3 Consumenten Prijs Index

Van belang voor de plankosten is de CPI. In de jaren 2010-2013 zat deze boven het langjarig gemiddelde van 2,0%. Na 2013 is echter een daling ingezet die in 2015 licht is doorgezet.



Figuur 16: Consumenten Prijs Index totaal (Bron: CBS)

1.4 Samenvatting trends en ontwikkelingen als opmaat naar te hanteren parameters

Er zijn positieve en negatieve trends die van invloed (kunnen) zijn op de grondprijzen en afzetbaarheid.

Positieve trends:

- De hypotheekrente is historisch laag. Het is de verwachting dat door het steunprogramma van de ECB de rentes in 2016 en 2017 nog laag blijven.
- Nieuwbouw is gebaat bij verkopen in de bestaande woningvoorraad. Als huizenbezitters een bestaande woning kunnen verkopen dan is de stap naar nieuwbouw ook te maken.
- Er wordt steeds duurzamer en klantgerichter gebouwd. De concurrentiepositie van nieuwbouw ten opzichte van de bestaande voorraad neemt in kwalitatieve zin toe.
- Door jarenlange stilstand in de nieuwbouw is er een grote latente behoefte in de Randstad naar nieuwe woningen. Zeker naar woningen die in de bestaande woningvoorraad moeilijker te koop zijn. Huishoudensverduunning en andere demografische ontwikkelingen zorgen ervoor dat in de Randstad er de komende jaren woningbehoefte blijft.

Negatieve trends:

- Stijgende bouwkosten
- De rente is historisch laag. Dat betekent ook dat de rente alleen maar omhoog zou kunnen gaan wat een negatief effect kan hebben op de verkopen en/of woningprijzen.
- Het maximale leenbedrag gaat verder omlaag. Dat betekent dat mensen langer moeten sparen of een overwaarde moeten hebben om een nieuwbouwwoning te kunnen financieren.

Zolang de woningmarkt blijft aantrekken in het aantal verkopen en de prijzen stabiel blijven of licht stijgen is dat goed nieuws voor de nieuwbouw.

1.5 Gebruikte parameters

Indexatie grondopbrengsten

De grondprijzen in de huidige grondexploitaties zijn op diverse manieren bepaald:

Tabel: waardebeoordeling en indexatie irt categorie

Categorie	Waardebeoordeling	Indexatie
Woningbouw	Residueel	Niet van toepassing, volgt de markt
Commerciële voorzieningen	Vaste prijs obv vergelijking	CPI
Niet commerciële voorzieningen	Vaste prijs obv vergelijking	Afhankelijk van project

Bovenstaande tabel laat de algemene werkwijze zien rondom waardebeoordeling en indexatie. Per project wordt daarnaast gekeken naar de specifieke kenmerken van een project en de wijze van waardebeoordeling en indexatie. Voor lopende grondexploitaties zijn de afspraken van gesloten overeenkomsten van belang in relatie tot de indexatie die wordt toegepast na overeenkomst van de prijs. Voor nog te sluiten overeenkomsten dient naast de marktontwikkelingen rekening gehouden te worden met recente overheidsmaatregelen die zijn genomen en de markt kunnen beïnvloeden.

Ondanks dat we het beeld zien dat de koopprijzen zijn aangetrokken zien we ook dat de prijzen het laatste kwartaal stabiliseerde. Het herstel van de markt is nog pril en de vraag is of de stijgende lijn weer doorzet. Ondanks dat we er vertrouwen in hebben dat de stijgende lijn in de koopprijzen gaat doorzetten zijn er ook ontwikkelingen aan de kostenkant die de residuele grondopbrengst negatief beïnvloeden. De aanbestedingsindex kruipt steeds meer tegen de bouwkostenramingen aan en we merken nu al dat machines en mensen langer op zich laten wachten vanwege een aantrekkende nieuwbouwmkt. De vraag hierbij is hoe snel bouwbedrijven kunnen inspelen op deze aantrekkende vraag. Op de korte termijn zal moeten blijken in hoeverre de stijgende koopprijzen kunnen opboksen tegen de stijgende bouwkosten. Vooralsnog hebben we de ramingen aan de opbrengstenkant voorzichtig ingestoken. De grondexploitaties hebben veelal een looptijd voor de korte termijn (2-3jr). Daarnaast hebben we voor een aantal grondexploitaties net een aanbestedingen of prijsvraag gehad waardoor prijzen gefixeerd zijn.

Indexatie kosten

Als onderbouwing voor de indexatie van de kosten opgenomen in de grondexploitatie is gekeken naar de huidige marktomstandigheden in de bouw en gww-sector. Enerzijds wordt gekeken naar het historische verloop van de prijzen en aanbestedingsresultaten en anderzijds naar de actuele ontwikkelingen. Hieruit volgt dat momenteel nog steeds positieve aanbestedingsresultaten worden gehaald in de GWW-sector. Echter omdat ruimtelijke projecten vaak een lange termijn kennen is het ook belangrijk om te kijken naar de historische cyclus over de lange termijn.

Wanneer we kijken naar het lange termijn gemiddelde voor de kosten dan ligt dit rond de 2%. Wij zijn van mening dat dit percentage vooralsnog aangehouden kan worden.

Op basis van bovenstaande trends en ontwikkelingen zijn de gebruikte parameters onveranderd aan voorgaand jaar:

Parameter	Actualisatie ramingen (naar 1-1-2016)	Percentage vervolgjaren	Verhouding VV/TV
Rentevoet	3,65%	2,32%	71%
Discontovoet	2,00%	2,00%	
Kostenstijging	0%	2,00%	
Opbrengstenstijging	0%	0%	

De werkelijke rente die intern toegerekend wordt aan de grondexploitaties (omslagrente) bedraagt momenteel 3,65% over het afgelopen jaar. Voor de vervolgjaren wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het nieuwe BBV. Dit houdt concreet in dat er rekenregels zijn om de rentekosten te berekenen die doorberekend worden aan het grondbedrijf en dat er uitgegaan wordt van een vaste discontovoet van 2%. Tegen dit percentage wordt ook de eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2016. De rentevoet wordt bepaald door de werkelijke rentekosten te berekenen vermenigvuldigt met de verhouding van het vreemd vermogen t.o.v. het totale vermogen (op basis van de balans in de jaarrekening).

1.6 Invoering vennootschapsbelasting voor overheden

Per 1 januari 2016 gaat ook de wet op vennootschapsbelasting voor overheden een rol spelen. Dit betekent dat ook overheden hun balansen fiscaal moeten gaan waarderen per 1 januari 2016 en dat vanaf 2016 vennootschapsbelasting zal moeten worden afgedragen over niet geprognosticeerd positief resultaat (winst). Momenteel zijn nog niet alle effecten van de invoering duidelijk wat betekent dat de gemeente een zeker risico loopt op het betalen van vennootschapsbelasting binnen de reeds lopende projecten. Wat zal betekenen dat de gemeente minder resultaat binnen de exploitaties zal overhouden om toe te voegen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten. Het is dan ook van belang om deze risico's zo goed mogelijk te bepalen en op te nemen in de risicoparagraaf waar mogelijk. Dit geldt zowel voor eigen grondexploitaties als deelname aan grondexploitaties binnen bijvoorbeeld Gemeenschappelijke Regelingen.

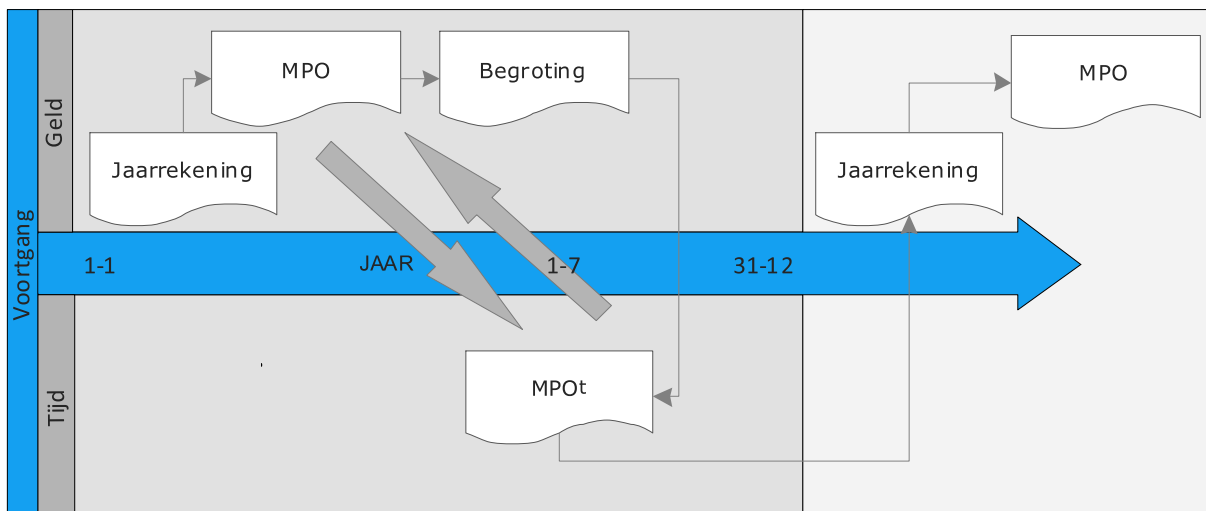
Bijlage 2: Begrippen en afkortingen

BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BIE	Bouwgronden In Exploitatie (projecten met een vastgestelde grondexploitatie)
CP (CP)	Clusterproject
NIEGG	Niet In Exploitatie Genomen Gronden zijn gronden met een reëel voornemen om deze in de nabije toekomst te ontwikkelen.
NIEGG-bekend	Niet In Exploitatie Genomen Gronden waarvoor een planeconomische verkenning is uitgevoerd.
NIEGG-onbekend	Niet In Exploitatie Genomen Gronden waarvoor nog geen planeconomische verkenning is uitgevoerd.
Gemeentelijk (GI)	Een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de gemeente initiatiefnemer is.
Marktinitiatief (MI)	Een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de markt initiatiefnemer is.
Boekwaarde	Dit is de waarde van het project zoals opgenomen in de administratie. De waarde is historisch tot stand gekomen middels werkelijke kostenboekingen en gerealiseerde opbrengsten.
Grondexploitatie	Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen.
Eindwaarde	Ander woord voor toekomstige waarde: het saldo van kosten en opbrengsten inclusief rente en inflatie.
Netto Contante waarde	De huidige waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode de beschikking hebt.
MPO	Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten
MPO ^t	Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (halfjaarlijkse tussenrapportage)

Bijlage 3: Plaats MPO in P&C-cyclus

Het MPO wordt 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 gebruik gemaakt van het MPO.

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 2016.



Figuur 17: Relatie P&C-cyclus en MPO's

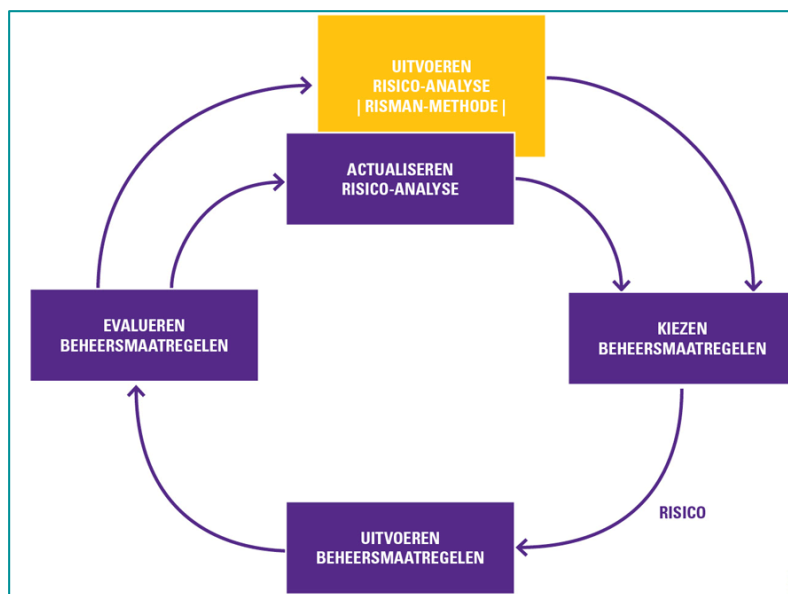
Naast de jaarlijkse vaststelling van het MPO wordt er voor de raadsbehandeling van de programmabegroting ook een tussentijdse MPO-rapportage opgesteld en ter informatie voorgelegd aan de Raad. Deze tussentijdse rapportage geeft voornamelijk inzicht in de voortgang van de projecten.

Bijlage 4: Methode risicomanagement

De risicoanalyse in Albrandswaard wordt op een gestructureerde manier aangepakt. De achterliggende filosofie is door het vroegtijdig signaleren van risico's er effectiever kan worden ingespeeld op deze risico's. De ongewenste gevolgen, vaak financiële tegenvallers en/of vertraging, blijven beperkt.

Omdat risico's zich vaak vertalen in tegenvallers (soms ook meevallers) vormen de grondexploitatie en de risicoanalyse een twee-eenheid. Het resultaat van de grondexploitatie moet gelezen worden door de bril van de risico's.

Binnen de gemeente Albrandswaard wordt er gewerkt met een variant op de RISMAN-methode³. Samengevat houdt deze methode het volgende in:



Figuur 18: Proces risicomanagement volgens RISMAN-methode

- *Identificatie van de risico's.*
Risico's kunnen zowel tegenvallers als meevallers zijn. Er wordt gekeken naar alle mogelijke risico's in de grondexploitatie vanuit diverse invalshoeken: van politiek tot technisch.
- *Vaststellen beheersmaatregelen*
Beheersmaatregelen zijn ter voorkoming, vermindering of afdekking van de risico's. Maatregelen zijn zo SMART als mogelijk en gekoppeld aan acties.
- *Bepalen kans en effect*
Bij ieder risico wordt het effect in geld en een indicatie van de kans van optreden aangegeven. De kans en het effect leiden tot een financiële bandbreedte en tot de "top 5" aan risico's waarbij het uiteindelijke nadelige effect het grootst is en vroegtijdige sturing noodzakelijk.

De beperking van iedere risicoanalyse zit in het onbekende risico. Het aangeven van financiële gevolgen van deze onbekende, onvoorziene risico's, is ondoenlijk. De kwantificering van de risico's is bij deze methode (en de meeste andere methoden) op basis van vooraf ingeschatte risico's.

³ Meer weten over de RISMAN-methode? Kijk op: <http://www.crow.nl/risman>

Voor de samenwerkingsverbanden geldt dat de risicoanalyses worden gebruikt van de betreffende samenwerking.

Bijlage 5: Samenvatting spelregels

Reserve Ontwikkelingsprojecten

In het document spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten komen de spelregels aan bod voor de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Hieronder staan de spelregels 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

- 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-> **vervalt per 1-1-2016**.

- De risico's ten aanzien van de voorbereidingskredieten worden volledig afgedekt. Na 4 jaar wordt geëvalueerd in hoeverre de 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.

- 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 spelregels van de reserve worden, conform de financiële verordening, om de vier jaar geëvalueerd.

Bijlage 6: Samenvatting Nota kostenverhaal

In de Nota kostenverhaal staat beschreven op welke wijze gemeentelijke kosten worden verhaald die voortkomen uit het mogelijk maken van nieuwe bouwplannen. Zo worden de kosten voor de openbare inrichting en de plankosten verhaald. Daarnaast wordt een bijdrage gevraagd in verschillende fondsen.

In de Structuurvisie Albrandswaard 2025 is reeds een voorzet gedaan voor het oprichten van nieuwe fondsen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in thematische fondsen en in gebiedsfondsen. Het streven is daarbij om de bijdrage in de kosten in een overeenkomst vast te leggen voordat het planologisch besluit genomen wordt.

Het beoogde effect van de Nota Kostenverhaal is drieledig:

1. Kadere creëren voor de toepassing van kostenverhaal, zowel privaatrechtelijk (op vrijwillige basis via anterieure overeenkomsten) als publiekrechtelijk (afdwingend via een exploitatieplan);
2. Uitvoering geven aan het (huidige) gemeentelijk beleid, door het oprichten van verschillende fondsen;
3. Transparant beleid voeren voor het (wettelijk verplichte) kostenverhaal.

Vastgestelde reserves

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) kent het begrip fonds niet, maar alleen reserves en voorzieningen. Op basis van de 'Notie grondexploitatie (bijgesteld)' is ervoor gekozen om de fondsen in de financiële administratie op te nemen als reserve.

Op basis van de Nota Kostenverhaal zijn de volgende fondsen gevormd in de vorm van reserves:

1. Fonds Strategisch Verbinden
2. Fonds Ondernemend Albrandswaard
3. Fonds Vitaal Albrandswaard

Fonds Strategisch Verbinden

Het Fonds Strategisch Verbinden is de opvolger van het fonds Bovenwijkse voorzieningen. Het doel van dit fonds valt uiteen in twee programma's: Dorpse verbindingen en Groene- en blauwe verbindingen. Het programma 'Dorpse Verbindingen' is gericht op de verbetering van de verbindingen tussen de dorpskernen en de beleving van de dorpskernen zelf. Het programma Groene- en blauwe verbindingen is gericht op verbetering van de recreatieve hoofdinfrastructuur binnen de gemeente.

Alle bouwplannen (ongeacht de functie) leveren een bijdrage aan dit fonds (tenzij het project is opgenomen als verlieslatend project). Om het fonds te vullen wordt een bijdrage gehanteerd van € 6,- per m² uitgeefbaar terrein (of per m² uitgeefbaar bvo bij een FSI > 1).

Fonds Ondernemend Albrandswaard

Het Fonds Ondernemend Albrandswaard wordt ingezet voor de herstructurering en clustervorming van bedrijventerreinen, detailhandelsclusters, de ontwikkeling van kleinschalige kantoorvilla's en bedrijfsruimten op sleutellocaties. De projecten die voor het fonds in aanmerking

komen zijn in de Structuurvisie Albrandswaard opgenomen. Een bijdrage uit het Fonds Ondernemend Albrandswaard kan ingezet worden voor onder meer:

- a. Winkelcentra Rhoon en Poortugaal;
- b. Detailhandelsclusters 'Tuin en Buitenleven' en 'Proef Albrandswaard' bij de Groene Entree Rhoon Oost;
- c. Ontwikkeling van kleinschalige kantoorvilla's en bedrijfsruimten in aansluiting op centra, zone Groene Kruisweg, Metrobaan en Metrostations;
- d. Herstructurering en clustervorming bedrijventerreinen Binnenbaan en Overhoeken.

Alle bouwplannen met als (hoofd)functie bedrijven(terreinen), kantoren en winkels (detailhandel) leveren een bijdrage (tenzij het project is opgenomen als verlieslatend project). De te betalen bijdrage is afhankelijk van het te realiseren programma. Om het Fonds Ondernemend Albrandswaard te vullen wordt een bijdrage gehanteerd van € 1.500,- per equivalent (voor bedrijven, kantoren en detailhandel geldt 100 m² bvo als 1 equivalent).

Fonds Vitaal Albrandswaard

Het Fonds Vitaal Albrandswaard wordt enerzijds ingezet om herstructurering van woongebieden mogelijk te maken. Daarnaast heeft het fonds als doel om de functies horeca, zorg, recreatie en leisure te bevorderen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het realiseren van ontmoetingsplekken in de dorpen of het toeristisch-recreatieve profiel van de gemeente Albrandswaard, opwaarderen van bestaande recreatieve gebieden, maar ook financiering van de onrendabele top bij sociale woningbouw.

Alle bouwplannen met de volgende (hoofd)functie leveren een bijdrage (tenzij het project is opgenomen als verlieslatend project):

- wonen;
- zorg;
- horeca;
- recreatie;
- leisure.

De te betalen bijdrage is afhankelijk van het te realiseren programma. Om het Fonds Vitaal Albrandswaard te vullen wordt een bijdrage gehanteerd van € 1.500,- per equivalent (per woning, per 100m² bvo bij horeca en maatschappelijke voorzieningen en per 500m² bvo bij zorgfuncties).

