



Voorstel

Onderwerp: Meerjaren Prognose Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2020	College van burgemeester en wethouders 7 april 2020	Zaaknummer 158897
Portefeuillehouder Marco Goedknegt		Niet- openbaar
E-mailadres opsteller: a.v.d.blom@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Geheimhouding op het MPO 2020 projectenboek, zoals opgelegd door het college conform artikel 25 gemeentewet en artikel 10, tweede lid, wet openbaarheid van bestuur, te bekrachtigen.

2. Het MPO 2020 Hoofdrapportage en het MPO 2020 Projectenboek vast te stellen.

3. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten een afdracht te doen van € 1.053.000,- ten gunste van de verliesvoorziening en van € 110.000,- ter dekking van de correctie boekwaarde van Slot Valkensteinsedijk 5

4. De tussentijdse winstnemingen van 2018 (€ 477.000,-) en 2019 (€ 1.350.000,-) conform de nota Reserves en voorzieningen toe te voegen aan de reserve Ontwikkelingsprojecten.

5. Het overschot op het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten ad € 171.000 over te hevelen naar de algemene reserve.

6. In te stemmen met de herziene grondexploitaties zoals opgenomen in het MPO 2020.

7. Het college mandaat te geven om uitgaven te doen binnen de budgetten van de grondexploitaties.

8. De agrarische gronden vanuit de grondexploitatie Polder Albrandswaard over te brengen naar de reguliere exploitatie, om zodoende de grondeigendommen (door middel (erf)pacht uitgifte onder de agrarische bestemming) beter te benutten voor het waarborgen van het landschappelijk karakter van de polder.

Raadsvoorstel

Inleiding

Van de jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties wordt gerapporteerd door middel van de meerjaren prognose Ontwikkelingsprojecten. Hierin wordt tevens gerapporteerd over de (financiële) voortgang van het project Essendael, wat is ondergebracht in de GEM Essendael CV, waar de gemeente voor 50% eigenaar van is.

Beoogd effect

Informerend van de raad en het college over de voortgang van de Ontwikkelingsprojecten.

Argumenten

Het vaststellen van een grondexploitatie (rekenmodel met kosten en opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsproject) is een bevoegdheid van de raad. Door middel van de vaststelling van het MPO 2020 worden de wijzigingen door de raad bekrachtigd.

Overleg gevoerd met

Concerncontrol

Kantttekeningen

1.1 De gemeenteraad kan op onderdelen anders beslissen.

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

2.1 De actualisatie is uitgevoerd met als 'peildatum' 1 januari 2020.

Over wijzigingen of ontwikkelingen die na 1 januari 2020 hebben plaats gevonden wordt gerapporteerd in het volgende MPO.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling van het MPO 2020 worden de begroting 2020 en de meerjarenraming 2021-2023 aangepast aan de gewijzigde ramingen.

Financiën

De prognose van de inkomsten en uitgaven, en daarmee het resultaat, van de grondexploitatie kunnen afwijken van de raming. Negatieve afwijkingen kunnen worden opgevangen door de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Nvt

Bijlagen

1. MPO-2020-Hoofdrapportage.docx
2. GEHEIM-Projectenboek-MPO-2020.docx

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Meerjaren Prognose Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2020		Zaaknummer: 158897

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 april 2020,
gezien het advies van Auditcommissie op 15 juni 2020
gelet op
Besluit Begroting en verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV)

overwegende, dat

1.1 Over de financiële informatie geheimhouding noodzakelijk is.

De financiële gegevens in het MPO 2019 projectenboek zijn niet openbaar. De gemeente schaadt haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denkt u aan onderhandelingsposities en aanbestedingstrajecten. Om deze reden is geheimhouding op grond van artikel 10, tweede lid, Wet openbaarheid van bestuur dan ook gerechtvaardigd. Daarom leggen wij geheimhouding op ten aanzien van het MPO projectenboek en adviseren wij u deze geheimhouding te bekrachtigen

2.1 Het MPO 2020 hoofdrapportage en projectenboek het nieuwe kader vormen voor het komende jaar.

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

2.2 Het B&W door middel van het MPO verantwoording aflegt over het gevoerde beleid voor de ruimtelijke projecten.

Grondexploitaties bieden inzicht in de financiële verwachting voor de gemeente van de betreffende plannen. Bij vaststelling van een plan en bijbehorende grondexploitatie stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen de uitvoering van het project door het college dient plaats te vinden. De actualisatie van alle ontwikkelingsprojecten vindt minimaal éénmaal per jaar plaats via het MPO. 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 en stelt de gemeenteraad in staat om te toetsen of B&W binnen de vastgestelde kaders blijft.

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

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

3.1 Een project met een begroot verlies dient te worden gedekt via een verliesvoorziening.

De Reserve Ontwikkelingsprojecten is zo opgezet dat de Algemene Reserve minder fluctueert door de resultaten van de ontwikkelingsprojecten. Een verhoging van verliesvoorzieningen door slechter resultaat of door de jaarlijkse toeschrijving van rente wordt gedekt uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten. Voor de projecten Spui en Polder Albrandswaard dient de getroffen voorziening verhoogd te worden. Voor het project Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat kan de getroffen voorziening worden verlaagd.

3.2 Er wijzigingen zijn doorgevoerd in het Besluit Begroting en verantwoording.

In 2016 is door een wijziging in het besluit Begroting en verantwoording (BBV) de categorie 'niet in exploitatie genomen gronden' opgeheven. De boekwaarde van de betreffende projecten is destijds overgeboekt naar de categorie 'materiële vaste activa'. Er was een overgangstermijn van vier jaar ingesteld waardoor er geen correctie behoefde plaats behoefde te vinden als de boekwaarde hoger zou zijn dan de marktwaarde. Dit is voor Slot Valkensteinsedijk 5 wel het geval en de overgangstermijn is ultimo 2018 verstreken, waardoor (alsnog) een aanpassing van de boekwaarde heeft plaats gevonden. Ook deze waardevermindering wordt conform de nota Reserves en voorzieningen gedekt vanuit de reserve Ontwikkelingsprojecten.

4.1 Het verplicht is een tussentijdse winstneming te doen bij een grondexploitatie met een positief geprognoseerd resultaat.

Op basis van de voorschriften zoals opgenomen in het besluit Begroting en verantwoording heeft bij de grondexploities Portland en Overhoeken III een tussentijdse winstneming plaats gevonden. In lijn met de nota Reserves en voorzieningen worden de resultaten van de grondexploitatie projecten, dus ook deze tussentijdse winstnemingen, verrekend met de reserve Ontwikkelingsprojecten. Bij het vaststellen van het MPO 2019 is verzuimd hierover een beslissing aan de raad voor te leggen, vandaar dat de tussentijdse winstneming van vorig jaar op deze manier alsnog aan de reserve Ontwikkelingsprojecten wordt toegevoegd.

5.1 Het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten maximaal 15% van de som van de verliesvoorziening en de risico's bedraagt.

Door de gerealiseerde opbrengst uit grondverkoop in 2019 en een meevaller aan de kostenkant op project Portland is de (verplichte) winstneming hoger dan geraamd. Het resultaat van deze winstneming is toegevoegd aan de reserve Ontwikkelingsprojecten, waardoor deze de maximum limiet overschrijdt. Hierdoor is er een storting gedaan van € 171.000,- naar de Algemene Reserve.

6.1 Door het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties de wijzigingen zijn geaccepteerd.

Voor alle projecten zijn de grondexploitaties geactualiseerd. Voor deze actualisatie is per project naast het MPO een gedetailleerde onderbouwing en berekening opgesteld. Op basis van deze uitkomsten zijn de projecten bijgesteld. Door de grondexploitaties afzonderlijk vast te stellen wordt akkoord gegeven op het bijgestelde resultaat en zal verantwoording worden afgelegd over het nieuwe resultaat.

7.1 Het college uitgaven kan doen binnen het vastgestelde resultaat van de grondexploitatie.

Het budgetrecht om uitgaven te doen ligt bij de gemeenteraad. Door vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties mag B&W uitgaven doen binnen het resultaat van de grondexploitatie.

8.1 Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) het behoud van de landschappelijke waarden van de polder Albrandswaard als doel heeft.

In de grondexploitatie van de polder Albrandswaard is het voornemen om de agrarische gronden die op dit moment in eigendom zijn bij de gemeente in de huidige bestemming. Ondanks dat bij verkoop de huidige agrarische bestemming gehandhaafd blijft bestaat op termijn het risico dat er initiatieven worden ontplooid die in strijd zijn met het LOP polder Albrandswaard. Om de doelstellingen van het LOP beter te kunnen waarborgen wordt voorgesteld dat de gemeente deze percelen door middel van (erf)pacht beschikbaar stelt voor agrarische activiteiten. Deze percelen zullen niet langer meer onderdeel uitmaken van de grondexploitatie en de boekwaarde zal worden overgebracht naar de balanscategorie 'materiële vaste activa'.

BESLUIT:

1. Geheimhouding op het MPO 2020 projectenboek, zoals opgelegd door het college conform artikel 25 gemeentewet en artikel 10, tweede lid, wet openbaarheid van bestuur, te bekrachtigen.
 2. Het MPO 2020 Hoofdrapportage en het MPO 2020 Projectenboek vast te stellen.
 3. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten een afdracht te doen van € 1.053.000,- ten gunste van de verliesvoorziening en van € 110.000,- ter dekking van de correctie boekwaarde van Slot Valkensteinsedijk 5
 4. De tussentijdse winstnemingen van 2018 (€ 477.000,-) en 2019 (€ 1.350.000,-) conform de nota Reserves en voorzieningen toe te voegen aan de reserve Ontwikkelingsprojecten.
 5. Het overschot op het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten ad € 171.000 over te hevelen naar de algemene reserve.
 6. In te stemmen met de herziene grondexploitaties zoals opgenomen in het MPO 2020.
 7. Het college mandaat te geven om uitgaven te doen binnen de budgetten van de grondexploitaties.
 8. De agrarische gronden vanuit de grondexploitatie Polder Albrandswaard over te brengen naar de reguliere exploitatie, om zodoende de grondeigendommen (door middel (erf)pacht uitgifte onder de agrarische bestemming) beter te benutten voor het waarborgen van het landschappelijk karakter van de polder.
-

MPO 2020



HOOFDRAPPORTAGE

MPO 2020

HOOFDRAPPORTAGE

Datum:	25-3-2020
Versie:	1.0
Programma:	Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder:	Marco Goedknegt

Samenvatting en Conclusie

In dit Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten is de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente Albrandswaard gepresenteerd. Hierin is zowel een terugblik op het jaar 2019 als een financiële toelichting opgenomen.

Hoe hebben we het gedaan in 2019?

In het project Spui fase 1 zijn alle 21 woningen in gebouwd en opgeleverd. Voor fase 2 is de onderhandeling over de hoogte van de schadeloosstelling afgerond.

In zowel project Portland als project Overhoeken III zijn alle bedrijfskavels op één na verkocht. De laatste kavel in Portland wordt in het eerste kwartaal van 2020 verkocht en geleverd en van Overhoeken III zijn de onderhandelingen met een kandidaat koper in vergevorderd stadium om tot een optie- en koopovereenkomst te komen. In 2019 is in beide projecten wederom tussentijds winst genomen. De tussentijdse winstneming voor Portland kwam hoger uit door zowel de gerealiseerde opbrengsten, als een meevaller in de kosten.

Voor het project Binnenland is een bestuursovereenkomst gesloten met de provincie Zuid-Holland. Als uitwerking van deze overeenkomst is een gebiedsvisie opgesteld, die in het eerste kwartaal van 2020 aan het college wordt voorgelegd. Dit vormt het kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied en de afstemming met de provincie hierover.

Bij project Polder Albrandswaard is na de eerste verkochte kavel en gerealiseerde woning de belangstelling voor de overige kavels toegenomen. Op twee van de vier kavels zijn in 2019 opties gevestigd.

Voor het project Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat (COP Emmastraat) is de bestemmingsplanprocedure afgerond. De verwachting is, dat de grond in het eerste halfjaar van 2020 geleverd wordt en de bouwactiviteiten kunnen starten.

Financiële ontwikkeling gemeentelijke grondexploitaties

Tegenover verbeteringen in de resultaten voor de projecten Portland, Overhoeken III en Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat staan tegenvallers bij de projecten, Spui en Polder Albrandswaard.

Op totaalniveau voor alle wordt een daling van het resultaat gerapporteerd van € 820.000. Echter, door de (verplichte) tussentijdse winstneming van € 1.350.000 is in werkelijkheid sprake van een verbetering van het totaal resultaat met € 525.000, inclusief een rente effect van € 5.000.

Samenwerking Essendaal

De grondexploitatie Essendaal is eind 2019 opnieuw geactualiseerd. Er wordt nu een positief resultaat verwacht van ruim € 7,1 mln. In de vorige exploitatieopzet was sprake van een positief resultaat van ruim € 6,4 mln. De helft van de winst, nu dus geraamd op € 3,2 mln. komt ten goede aan de gemeente Albrandswaard.

Reserves

De totale Reserve Ontwikkelingsprojecten neemt toe van € 1.095.000 naar € 1.584.000, waarbij een deel van de tussentijdse winstneming is afgestort naar de Algemene Reserve.

Wat verwachten we voor 2020?

In 2020 wordt op de volgende doelen van de lopende bouwgrondexploitaties ingezet;

Spui

- Verwerving grond, bouwrijp maken en selectie ontwikkelaar fase 2.

Overhoeken III:

- Afsluiten optie- en koop overeenkomst laatste kavel.

Binnenland

- Bestuurlijke vaststelling gebiedsvisie
- Afspraken over de financiële verhoudingen tussen provincie en gemeente.

Polder Albrandswaard

- Verkoop kavels t.b.v. nieuwbouw vrijstaande woningen.

COP Emmastraat

- Verkoop en levering grond en starten met de bouwactiviteiten.

Portland

- Verkoop en levering laatste kavels.
- Afsluiten grondexploitatie.

Inhoudsopgave

Samenvatting en Conclusie	3
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstellingen MPO	6
1.2 MPO in relatie tot de P&C-cyclus.....	6
1.3 Leeswijzer: twee delen	7
2 Resultaten grondexploitatieprojecten	8
2.1 Resultaten	8
2.1.1 Toelichting verschillen per project	9
2.2 Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2019	10
2.2.1 Consequenties voor de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties	10
2.2.2 Meerjarenperspectief winstprognoses.....	10
2.2.3 Boekwaarden	10
3 Resultaat Essendael	12
4 Risico's	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Risico's grondexploitatie projecten	13
4.3 Risico's samenwerkingsverband Essendael.....	14
5 Reserve Ontwikkelingsprojecten	15
5.1 Verloop reserve Ontwikkelingsprojecten	15
Bijlage 1: Begrippen en afkortingen.....	17
Bijlage 2: Plaats MPO in P&C-cyclus	18

1 Inleiding

Het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2020 van de gemeente Albrandswaard betreft de rapportage van de (jaarlijkse actualisatie van de) grondexploitatie projecten en een toelichting daarop. Bij de actualisatie zijn alle kosten, opbrengsten en planningen kritisch beoordeeld en waar nodig bijgesteld naar de meest actuele inzichten. Peildatum voor de financiële stand van zaken is 1 januari 2020. Enerzijds is er teruggekeken op wat afgelopen jaar is gerealiseerd, anderzijds zal vooruitgekeken worden naar de verwachte resultaten. Dit houdt in dat grondexploitaties geactualiseerd zijn op basis van de meest recente gegevens en reële uitgangspunten. Waar het MPO¹ 2019 meer inging op de voortgang (planning) van de projecten in vergelijking tot het MPO 2019 is het MPO 2020 een actualisatie van het MPO 2020 waarbij niet alleen de factor 'tijd' maar voornamelijk 'geld' nadrukkelijk aan bod komt.

1.1 Aanleiding en doelstellingen MPO

Bij vaststelling van een bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie stelt de gemeenteraad de kaders vast voor de uitvoering van het project. De actualisatie van alle ontwikkelingsprojecten vindt minimaal éénmaal 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 is een samenvattend document van alle grondexploitatieprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond.

- Het MPO levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd en geüniformeerd weergegeven.
- Het MPO geeft inzicht in de risico's binnen de projecten en voor alle projecten bij elkaar en de gevolgen van deze resultaten voor de reserve positie.
- Het MPO zorgt voor efficiëntie in besluitvorming, doordat op één moment alle exploitaties worden geactualiseerd en vastgesteld.
- Het MPO is een sturingsinstrument. Op basis van de optelling van de projecten (programmatisch en financieel) kunnen keuzes worden gemaakt over prioriteiten om beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden.

De vastgestelde plannen en woningbouwprogramma's vormen de uitgangspunten van de grondexploitaties. Het zijn de spreekwoordelijke "knoppen" waaraan gedraaid kan worden. Het MPO gaat in op zowel de financiële als de programmatische stand van zaken en de risico's van de grondexploitaties binnen de gemeente. De actualisatie is 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 MPO in relatie tot de P&C-cyclus

In de planning en control cyclus wordt voorafgaand aan elk jaar een begroting opgesteld. Gedurende het jaar wordt deze begroting actueel gehouden door middel van de tussenrapportages. Na afloop van het jaar vindt de verantwoording plaats in de jaarrekening.

Voor de grondexploitaties geldt dat deze elk jaar worden geactualiseerd voor de jaarrekening. Dit houdt voornamelijk in dat de boekwaarden (gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten) van

het jaar ervoor worden verwerkt, planningen worden aangepast en nieuwe inzichten worden meegenomen.

1.3 Leeswijzer: twee delen

1. Hoofdrapportage

De inleiding schetst de context en het doel van de actualisatie en de relatie met het gemeentelijk beleid.

De hoofdstukken 2 en 3 geven de resultaten van de Bouwgronden in Exploitatie en de Samenwerkingsverbanden weer. De totalen van de nieuwe risico's zijn verwerkt in hoofdstuk 4 en de consequenties van de nieuwe resultaten en de risico's op de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve ziet u in hoofdstuk 5.

2. Projectenboek

Alle grondexploitaties worden afzonderlijk toegelicht in het projectenboek, voor zover het de niet vertrouwelijke en financiële informatie betreft.

2 Resultaten grondexploitatieprojecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van de geprognosticeerde resultaten, inclusief een verklaring van de grote verschillen.

2.1 Resultaten

In onderstaande tabellen zijn de geprognosticeerde financiële resultaten van de grondexploitaties opgenomen.

De eindwaarde betreft het geprognosticeerde saldo van uitgaven en inkomsten aan het einde van de looptijd, rekening houdend met rente en inflatie.

Tabel 1: Geprognosticeerde resultaten grondexploitaties, op eindwaarde (afgerond op € 1.000,-)

Project	MPO 2020			MPO 2019			Verschil	
	Eindwaarde		per	Eindwaarde		per		
	A			B			C = A - B	
Verliesgevend								
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-822.000	N	2021	-865.000	N	2020	43.000	V
Spui	-2.665.000	N	2020	-2.035.000	N	2021	-630.000	N
Polder Albrandswaard	-496.000	N	2022	-71.000	N	2021	-425.000	N
<i>Subtotaal</i>	<i>-3.983.000</i>	<i>N</i>		<i>-2.971.000</i>	<i>N</i>		<i>-1.012.000</i>	<i>N</i>
Winstgevend								
Binnenland	-	-	2023	-	-	2022	-	-
Portland	374.000	V	2020	61.000	V	2020	313.000	V
Overhoeken III	20.000	V	2021	97.000	V	2020	-77.000	N
<i>Subtotaal</i>	<i>394.000</i>	<i>V</i>		<i>158.000</i>	<i>V</i>		<i>236.000</i>	<i>V</i>
TOTAAL	-3.589.000	N		-2.813.000	N		-776.000	N

De netto contante waarde (NCW) wordt bepaald door de eindwaarde 'terug te rekenen' naar een bepaalde datum. Met andere woorden: Het bedrag wat gedurende de resterende looptijd van het project jaarlijks met een percentage wordt verhoogd om tot de eindwaarde te komen. In de grondexploitaties wordt hiervoor een percentage van 2% gehanteerd.

Tabel 2: Geprognosticeerde resultaten grondexploitaties, op NCW (afgerond op € 1.000,-)

Project	MPO 2020 NCW per 1-1-2020		MPO 2019 NCW per 1-1-2019		Verschil	
	A		B		C = A - B	
Verliesgevend						
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-790.000	N	-832.000	N	42.000	V
Spui	-2.613.000	N	-1.918.000	N	-695.000	N
Polder Albrandswaard	-467.000	N	-67.000	N	-400.000	N
Subtotaal	-3.870.000	N	-2.817.000	N	-1.053.000	N
Winstgevend						
Binnenland	-	V	-	V	-	-
Portland	366.000	V	59.000	V	307.000	V
Overhoeken III	19.000	V	93.000	V	-74.000	N
Subtotaal	385.000	V	152.000	V	233.000	V
TOTAAL	-3.485.000	N	-2.665.000	N	-820.000	N

Het totale geprognosticeerde resultaat van de grondexploitaties is ten opzichte van vorig jaar met € 820.000 afgenomen. In deze afname is de tussentijdse winstneming van de projecten Portland en Overhoeken III opgenomen. Per saldo resteert een verbetering van het geprognosticeerde resultaat (NCW) van € 525.000, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 3: Effect tussentijdse winstneming op ontwikkeling resultaat grondexploitaties (NCW (afgerond op € 1.000,-)

Verschil resultaat (NCW) t.o.v. MPO 2019 - incl. winstneming			-820.000	N
Winstnemingen				
- Portland	1.333.000			
- Overhoeken III	17.000			
Totaal winstnemingen		1.350.000		
Rente effect vanwege winstnemingen		-5.000		
Totaal effect winstnemingen op resultaat NCW			1.345.000	
Verschil resultaat (NCW) t.o.v. MPO 2019 - excl. winstneming			525.000	V

2.1.1 Toelichting verschillen per project

Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat

De geprognosticeerde opbrengsten zijn gestegen met € 93.000,- omdat er in de koopovereenkomst een indexering van de koopsom is opgenomen. De geprognosticeerde kosten zijn met € 51.000,- gestegen vanwege een tegenvallende raming voor de kosten van het omleggen van kabels en leidingen en hogere rentelasten vanwege de één jaar langere looptijd van het project.

Spui

Het geprognosticeerd resultaat is verder verslechterd omdat de schadeloosstelling die betaald moet worden om de grond volledig in eigendom te krijgen voor de ontwikkeling van fase 2 hoger uitvalt dan geraamd.

Polder Albrandswaard

De geprognosticeerde opbrengsten zijn afgenomen met € 251.000,- vanwege een lagere opbrengst als gevolg van de nieuwe kavelindeling aan de Albrandswaardsedijk door de aanpassing van de agrarische percelen naar een lagere marktwaarde. De geprognosticeerde opbrengsten zijn gestegen met € 65.000,- vanwege de indexering van de verkoopopbrengsten. De geprognosticeerde kosten zijn toegenomen met € 289.000,- omdat de nieuwe raming voor het woon- en bouwrijp maken van de resterende percelen hoger uitkomt dan eerder was voorzien. De geprognosticeerde kosten zijn € 75.000,- lager omdat door de nieuwe kavelindeling aan de Albrandswaardsedijk de storting in het gebiedsfonds Polder Albrandswaard voor minder woningen plaats vindt.

Portland

De geprognosticeerde kosten zijn € 1.627.000,- lager vanwege het vervallen van een kostenpost voor bovenwijkse voorzieningen en € 1.333.000,- hoger vanwege een tussentijdse winstneming. Door de effecten van rente en indexeringen van in totaal neemt het resultaat toe met € 13.000,-.

Overhoeken III

De opbrengsten zijn € 59.000,- lager omdat één van de verkochte kavels tegen een lagere prijs is verkocht dan in het MPO 2019 was geraamd. De kosten zijn € 17.000,- hoger door de tussentijdse winstneming. Door de effecten van rente en indexeringen van in totaal neemt het resultaat toe met € 2.000,-.

Binnenland

De financiële effecten van de gebiedsvisie kunnen na besluitvorming verder worden uitgewerkt. Vanuit het beoogde programma is de verwachting dat de opbrengst uit grondverkoop toereikend

is om tot een minimaal kostendekkende exploitatie te komen. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitwerking van de bestuursovereenkomst die is afgesloten met de provincie Zuid-Holland, waarin is vastgelegd dat de provincie financieel bijdraagt aan de ontwikkeling van 'de poort van Buitenland', waar Binnenland onderdeel van uitmaakt.

2.2 Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2019

2.2.1 Consequenties voor de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties

De verliesvoorzieningen zijn per saldo € 1.053.000 verhoogd.

Tabel 1: Verloop voorzieningen verliesgevende grondexploitaties

Project	MPO 2020		MPO 2019		Verschil	
	A		B		C = A - B	
Verliesgevend						
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-790.000	N	-832.000	N	42.000	V
Spui	-2.613.000	N	-1.918.000	N	-695.000	N
Polder Albrandswaard	-467.000	N	-67.000	N	-400.000	N
TOTAAL	-3.870.000	N	-2.817.000	N	-1.053.000	N

De stand van de voorziening is gebaseerd op de netto contante waarde per 1 januari 2020. Hierdoor dient de voorziening jaarlijks te worden opgehoogd met rente (discontovoet van 2%) zodat deze aan het einde van de looptijd toereikend is. Uiteraard wordt de voorziening ook aangepast als bij een volgende actualisatie een ander resultaat wordt geprognosticeerd.

2.2.2 Meerjarenperspectief winstprognoses

Afhankelijk van het resultaat wordt zowel tussentijds als bij afsluiting van de grondexploitatie winst genomen. Deze wordt toegevoegd aan 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 ten opzichte van de prognose en raming.

Tabel 2: Meerjaren prognose winstnemingen bij afsluiten grondexploitatie MPO 2019

Project	MPO 2020		MPO 2019		Verschil	
	A		B		C = A - B	
Verliesgevend						
Portland	374.000	2020	61.000	2020	313.000	V
Overhoeken III	20.000	2021	97.000	2020	-77.000	N
TOTAAL	394.000		158.000		236.000	V

De winstprognose op eindwaarde van de winstgevende projecten neemt toe met € 236.000.

2.2.3 Boekwaarden

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'.

In onderstaand overzicht is per project weergegeven wat de boekwaarde is op 1 januari 2020, vergeleken met de boekwaarde van een jaar geleden. De boekwaarde betreft het saldo van de

uitgaven en inkomsten van het betreffende project. Een negatieve bedrag betekent in dit geval dat er in het verleden meer kosten zijn gemaakt dan opbrengsten. Hierbij leiden tussentijdse winstnemingen tot een lagere boekwaarde.

Tabel 3: Boekwaardeverloop per grondexploitatie

Project	MPO 2020 Boekw. per 1-1-2020		MPO 2019 Boekw. per 1-1-2019		Verschil	
Verliesgevend						
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-2.403.000	N	-2.324.000	N	-79.000	N
Spui	-1.728.000	N	-1.296.000	N	-432.000	N
Polder Albrandswaard	-2.662.000	N	-2.480.000	N	-182.000	N
<i>Subtotaal</i>	<i>-6.793.000</i>	<i>N</i>	<i>-6.100.000</i>	<i>N</i>	<i>-693.000</i>	<i>N</i>
Winstgevend						
Binnenland	-3.122.000	N	-2.980.000	N	-142.000	N
Portland	-1.229.000	N	-776.000	N	-453.000	N
Overhoeken III	-411.000	N	-2.370.000	N	1.959.000	V
<i>Subtotaal</i>	<i>-4.762.000</i>	<i>N</i>	<i>-6.126.000</i>	<i>N</i>	<i>1.364.000</i>	<i>V</i>
TOTAAL	-11.555.000	N	-12.227.000	N	672.000	N

3 Resultaat Essendael

Albrandswaard participeert in het samenwerkingsverband Essendael. Hieronder is de financiële stand van zaken van dit project weergegeven.

Tabel 7: Ontwikkeling resultaat grondexploitatie Essendael (afgerond op € 1.000,-)				
	Totaal	Aandeel gemeente		
		%	€	
Resultaat grondexploitatie - dec. '18	6.430.000	50%	3.215.000	V
Resultaat grondexploitatie - dec. '19	7.056.000	50%	3.528.000	V
Verschil resultaat	626.000		313.000	V

Doordat de gemeente voor 50% participeert in dit project heeft de gemeente recht op 50% van de genoemde winst.

Van het gerealiseerde resultaat is reeds een winstuitkering ontvangen. Van het resterende bedrag is een deel opgenomen in het meerjarenperspectief van de begroting 2020.

Tabel 8: Verloop winstuitkering Essendael (afgerond op € 1.000,-)				
Totaal (te verwachten) winstuitkering		3.528.000		V
Reeds ontvangen (verantwoord in jaarrekening 2018 / 2019)	1.238.000			V
Totaal effect winstnemingen op resultaat NCW (opgenomen in begroting 2020)	1.300.000			V
Totaal opgenomen in vermogenspositie		2.538.000		V
Nog te verwachten / te bestemmen		990.000		V

4 Risico's

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de risico's van de grondexploitatieprojecten en het samenwerkingsverband Essendaal.

Voor ieder risico in de grondexploitatie is het financiële effect ingeschat. Hierbij is zowel een inschatting gemaakt van de kans op optreden, als het financiële gevolg mocht de gebeurtenis zich voordoen. Risico's kunnen zowel mee- als tegenvallers zijn. Om een goed beeld te krijgen van de kansen en tegenvallers worden beide inzichtelijk gemaakt (en wordt daarop gestuurd).

4.2 Risico's grondexploitatie projecten

Onderstaande tabel gaat in op het totale risicoprofiel per project. Dit is een gesaldeerd risicoprofiel (optelling positieve en negatieve risico's).

Tabel 4: Risicoprofiel van de grondexploitatie projecten

Project	MPO 2020	MPO 2019	MPO 2020	MPO 2019			
	Risico's (ongewogen en gesaldeerd)	Risico's (ongewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Verschil	Op te vangen in grondexploitatie	Niet op te vangen in grondexploitatie
			A	B	C=A-B	D	E=D-B
Verliesgevend							
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-120.000	-144.000	-56.000	-54.000	-2.000	-	-56.000
Spui	-725.000	-675.000	-279.000	-240.000	-39.000	-	-279.000
Polder Albrandswaard	-57.000	-7.000	-14.000	-69.000	55.000	-	-14.000
Subtotaal	-902.000	-826.000	-349.000	-363.000	14.000	-	-349.000
Winstgevend							
Binnenland	-1.245.000	-1.245.000	-546.000	-546.000	-	-	-546.000
Portland	-90.000	1.804.000	-35.000	502.000	-537.000	366.000	-
Overhoeken III	-205.000	-205.000	-63.000	-	-	19.000	-44.000
Subtotaal	-1.540.000	354.000	-644.000	-107.000	-537.000	385.000	-590.000
TOTAAL	-2.442.000	-472.000	-993.000	-470.000	-523.000	385.000	-939.000

Het risicoprofiel is ten opzichte van het voorgaande MPO met € 523.000 gedaald. Dit wordt met name veroorzaakt door een afname van de risico's in het project Portland. De risico's in de overige projecten zijn (nagenoeg) gelijk gebleven.

Niet alle risico's vertalen zich in directe tegenvallers waarvoor verhoging van de verliesvoorzieningen noodzakelijk zijn. Bij winstgevendende grondexploitaties gaan tegenvallers indien de risico's zich daadwerkelijk voordoen 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 bedraagt € 939.000. Dit betekent een verhoging van € 30.000 ten opzichte van het vorige MPO, waarin het risicoprofiel van € 909.000 is vermeld.

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de risico's zoals gerapporteerd in het voorgaande MPO:

Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat

- Doordat de planologische procedure is afgerond is het risico op vertraging om die reden komen te vervallen.

Spui

- Kosten bodemsanering fase 2 (o.a. PFAS).

Polder Albrandswaard

- Afzetbaarheid programma.

Binnenland

- Onzekerheid inzake programmatische invulling van het gebied en daarmee de te realiseren opbrengst.

Overhoeken III

- In de praktijk blijkt kavel 1 vanwege de kantoorbestemming lastig verkoopbaar. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de planning (vertraging) en geraamde opbrengst.

Portland

- De verrekening van de indexatie voor de aanleg van het Verlengde Zuiderparkweg is vanwege verjaring komen te vervallen. Omdat dit tot een vrijval van kosten in de grondexploitatie heeft geleid is ook het (positieve) komen te vervallen.

4.3 Risico's samenwerkingsverband Essendael

Het risico met betrekking tot de kostenkant van de grondexploitatie is beperkt, doordat de prijzen zijn gebaseerd op de actuele markt en het huidige stedenbouwkundig plan. In de raming is voldoende reserve opgenomen in de vorm van onvoorzien en nader te detailleren.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt het realiseren van woningen binnen een zone van 30 m vanuit het sportcomplex 'De Omloop' in eerste instantie uitgesloten. Pas wanneer het sportcomplex is verplaatst, dan wel niet meer als zodanig wordt gebruikt, kunnen binnen deze zone woningen worden gerealiseerd. In het geval dat de betreffende woningen niet gebouwd kunnen worden, kan de grondwaarde van ca. € 1 mln. niet worden gerealiseerd.

Het risico op de marktontwikkeling mag verder als beperkt worden gezien in deze grondexploitatie. Dit komt doordat de opgenomen resterende grondwaarde gebaseerd is op de zogenaamde "onderkant bandbreedte" van de in het verleden vastgestelde grondquote-tabel.

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie is robuust, waarbij de risico's beperkt zijn en goed gestuurd kan worden op de resterende invulling en afronding van het plan.

Voor Essendael geldt dat de risico's gedekt kunnen worden vanuit het resultaat. Hiermee hebben de risico's geen effect op de reserve Ontwikkelingsprojecten.

5 Reserve Ontwikkelingsprojecten

5.1 Verloop reserve Ontwikkelingsprojecten

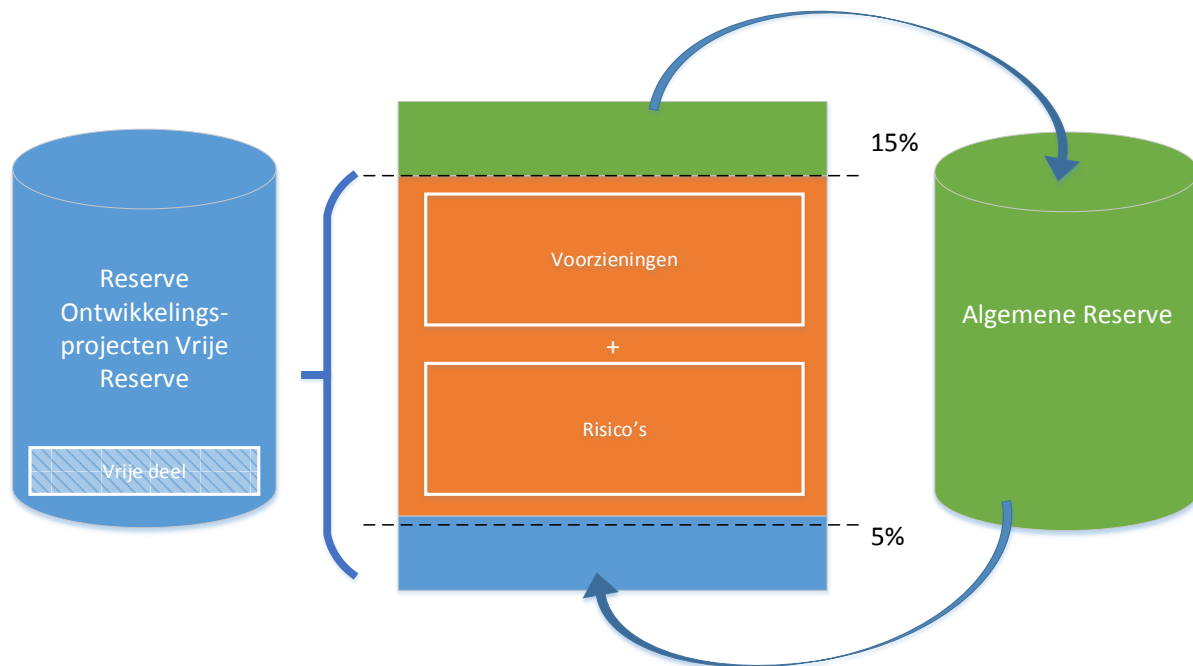
In de nota Reserves en voorzieningen is opgenomen dat de resultaten van de grondexploitaties ten goede komen aan of ten laste komen van de reserve Ontwikkelingsprojecten.

Tabel 10: Verloop reserve Ontwikkelingsprojecten (afgerond op € 1.000,-)		
Begin saldo		1.092.000
<i>Toevoegingen</i>		
Beschikbaar voor afdekken risico's	939.000	
- Vrijval verliesvoorzieningen (Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat)	42.000	
Totaal toevoegingen		1.869.000
<i>Onttrekkingen</i>		
- Aanvullen verliesvoorzieningen (Spui en polder Albrandswaard)	-1.096.000	
- Afboeken Slot Valkensteinsedijk 5	-110.000	
Totaal onttrekkingen		-1.206.000
Saldo na toevoegingen en onttrekkingen vanuit projecten		1.755.000

De reserve Ontwikkelingsprojecten bestaat uit twee onderdelen. In eerste instantie heeft de reserve het doel de risico's van de grondexploitaties op te kunnen vangen, voor zover dit niet kan binnen (het positieve resultaat van) de grondexploitatie zelf. In de praktijk komt dat neer op de risico's van de verliesgevendende grondexploitaties. Daarnaast kunnen niet in alle gevallen, mede door verplichte tussentijdse winstnemingen, de risico's van de winstgevendende grondexploitaties in het positieve resultaat worden opgevangen. In tweede instantie dient de reserve Ontwikkelingsprojecten als dekking bij het ophogen van de voorzieningen verliesgevendende grondexploitaties. Berekening benodigde vrije deel Reserve Ontwikkelingsprojecten

Het vrije deel van de reserve bedraagt minimaal 5% van het totaalbedrag van de voorzieningen verliesgevendende grondexploitaties en het risico van de grondexploitaties. Indien het vrije deel lager is dan 5% wordt er bijgestort vanuit de algemene reserve. Bedraagt het vrije deel van de reserve echter meer dan 15%, dan wordt het meerdere toegevoegd aan de algemene reserve. In onderstaande figuur is dit principe weergegeven.

Figuur 1: Relatie Algemene Reserve en reserve Ontwikkelingsprojecten - Vrije deel



Het bovenstaande principe leidt tot de volgende berekening voor de hoogte van het vrije deel van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

Tabel 11: Bepalen verevening met algemene reserve (afgerond op € 1.000,-)			
Saldo na toevoegingen en onttrekkingen vanuit projecten (c.f. tabel 10)		1.755.000	
Af te dekken risico's (c.f. tabel 9)		939.000	
Restant saldo			816.000
Bepalen vrije reserve			
Voorzieningen	3.870.000		
Risico's	939.000		
Subtotaal	4.809.000		
<i>Benodigde vrije deel reserve Ontwikkelingsprojecten</i>			
Minimaal 5% van 4.809.000	240.000		
Maximaal 15% van 4.809.000	721.000		
Restant saldo > benodigde deel (maximaal 15%)			721.000
Per saldo toe te voegen met algemene reserve			95.000

Tabel 11: Eindstand reserve Ontwikkelingsprojecten (afgerond op € 1.000,-)			
Saldo na toevoegingen en onttrekkingen vanuit projecten (c.f. tabel 10)			1.755.000
<i>Mutatie verevening met algemene reserve</i>			
- Toevoeging aan algemene reserve		-95.000	
- Administratieve correctie		.76.000	
Totaal mutatie			-171.000
Eindstand reserve Ontwikkelingsprojecten			1.584.000

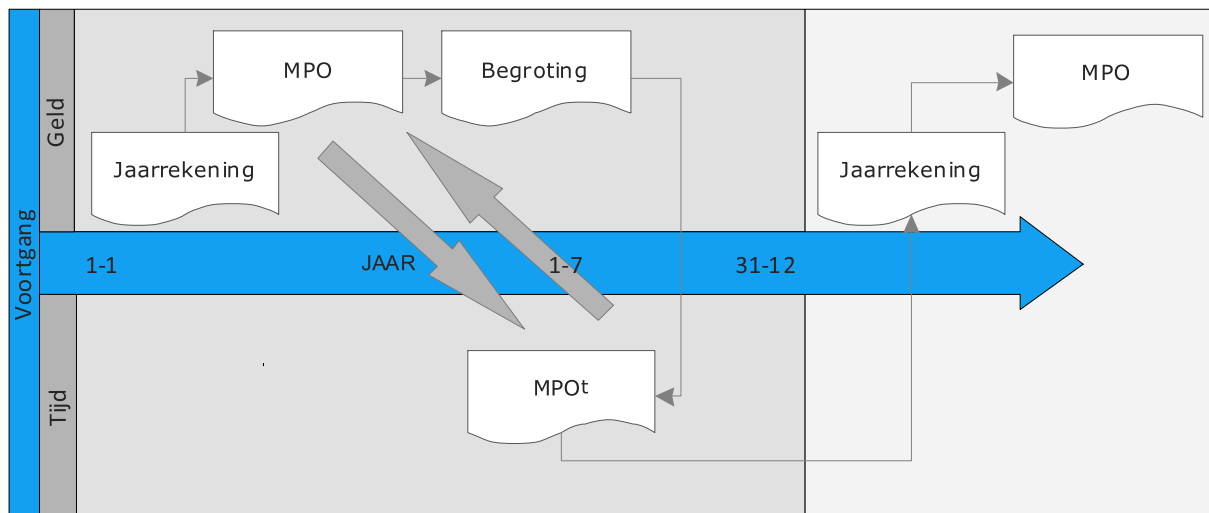
Bijlage 1: Begrippen en afkortingen

BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BIE	Bouwgronden In Exploitatie (projecten met een vastgestelde grondexploitatie)
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 2: Plaats MPO in P&C-cyclus

Het MPO wordt gelijktijdig met de jaarrekening aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden en dient feitelijk als toelichting op de jaarrekening. 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 grondexploitatie projecten (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.



Figuur 1: Relatie P&C-cyclus en MPO's

Naast de jaarlijkse vaststelling van het MPO wordt er 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.

