



## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp:</b> Vaststellen Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO 2017)		<b>Agendapunt:</b>
<b>Commissie:</b>		<b>e-mailadres opsteller:</b> j.blom@bar-organisatie.nl
<b>Portefeuillehouder:</b> Goedknecht, M.C.C.		Openbaar
<b>BBVnummer:</b> 1218436		<b>Raadsvoorstelnr:</b> 1218500

## Onderwerp

Vaststellen Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO 2017)

## Geadviseerde beslissing

1. Geheimhouding op het MPO 2017 projectenboek, zoals opgelegd door het college conform artikel 25 gemeentewet, en artikel 10, tweede lid, Wet openbaarheid van bestuur, te bekrachtigen. De gemeente schaadt haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denkt u aan onderhandelingsposities en aanbestedingstrajecten.
2. Het MPO 2017 hoofdrapportage en het MPO 2017 projectenboek vast te stellen;
3. De grondexploitatie Smaak van Poortugaal met een negatief resultaat van ca. €541.000 af te sluiten;
4. De getroffen voorziening van ca. € 535.000 voor het project Smaak van Poortugaal vrij te laten vallen en het negatieve resultaat van afgerond €6.000 ten laste te brengen van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve;
5. De Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten te liquideren en het saldo van ca. €209.000 toe te voegen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve;
6. Gemeentelijke uren toe te rekenen aan de gemeentelijke initiatieven die als investering zijn opgenomen;
7. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve een afdracht te doen ten gunste van de verliesvoorziening ad €634.000;
8. De nabetaling van de geliquideerde OMMIJ ter grootte van ca. €411.000 toe te voegen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve;
9. In te stemmen met de herziende grondexploitaties zoals opgenomen in het MPO 2017;
10. Het college mandaat te geven om uitgaven te doen binnen de budgetten van de grondexploitaties;
11. De historische kosten van de lopende marktinitiatieven ter grootte van ca. €24.000 te storten in de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten;
12. De volgende marktinitiatieven af te sluiten en de resultaten van per saldo ca. €12.000 vrij te laten vallen ten gunste van de exploitatie:
  - a. Achterdijk 11a met een jaarresultaat van: ca. €13.000 (positief)
  - b. Achterdijk 34 met een resultaat van: ca. €1.000 (negatief)
13. Voor de volgende marktinitiatieven een krediet beschikbaar te stellen, met als dekking (exploitatie)bijdragen van derden:
  - a. Rijdsdijk-Achterdijk ter grootte van: €131.000;
  - b. Rhoonsedijk 38 ter grootte van: €5.000;
  - c. Kruisdijk 10 ter grootte van: €6.000;
  - d. Lage weg 5 woningen ter grootte van: €4.000;
  - e. Rabobankstrip ter grootte van: €13.000;
  - f. Palsgraaf ter grootte van: €13.000;

- g. Achterdijk 5 en 7 ter grootte van: € 7.000;
  - h. Hooge Stee ter grootte van: € 2.000;
  - 14. Vanuit de verschillende projecten een toevoeging te doen aan de reserves:
    - a. Reserve Strategisch Verbinden ad € 259.533
    - b. Reserve Vitaal Albrandswaard ad. € 11.280
  - 15. De financiële consequenties vanuit het MPO 2017 op te nemen in de programmabegroting 2017.
- 

## **Inleiding**

Elk jaar worden alle lopende ontwikkelprojecten aan het begin van het jaar herzien en ter besluitvorming aangeboden aan college en raad. Lopende grondexploitaties, marktinitiatieven en gemeentelijke initiatieven worden gezamenlijk aangeboden. Deze gezamenlijke aanbidding geschiedt in de vorm van een MPO (Meerjaren Programma Ontwikkelprojecten). Deze werkwijze maakt deel uit van de nog te schrijven nota grondbeleid 2017.

Het Meerjaren Programma Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2017 is een financiële presentatie van de voortgang en aanpassingen van de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Het MPO 2017 geeft de Financiële stand van zaken weer per 1 januari 2017. Er is teruggekeken op hetgeen het afgelopen jaar is gerealiseerd, anderzijds wordt vooruitgekeken naar de verwachte resultaten. Dit houdt in dat de Financiële uitgangspunten zijn geactualiseerd ten opzichte van het MPO 2016. Om zo transparant mogelijk te informeren is het MPO opgedeeld in een openbaar stuk, de hoofdrapportage en een geheim stuk, het projecten boek. In het MPO projectenboek staat alle project specifieke informatie het is geheim omdat het (financiële) gegevens bevat over de positie van niet alleen de gemeente, maar ook van derden.

## **Beoogd effect**

Via het MPO 2017 geeft B&W inzicht in de (tussentijdse) resultaten van de verschillende projecten op de beheersaspecten tijd, geld, risico's en kwaliteit en legt zij verantwoording af op het gevoerde beleid. Daarnaast stelt het MPO 2017 de gemeenteraad in staat om bij te sturen en autoriseert men via vaststelling de bijgestelde budgetten en kredieten.

## **Argumenten**

### *1.1 De financiële informatie is geheimhouding noodzakelijk.*

De financiële gegevens in het MPO 2017 projectenboek zijn niet openbaar. De gemeente schaadt haar onderhandelingspositie in ernstige mate wanneer zij deze gegevens openbaar maakt. Denkt u aan onderhandelsposities en aanbestedingstrajecten. Om deze reden is geheimhouding op grond van artikel 10, tweede lid, Wet openbaarheid van bestuur dan ook gerechtvaardigd. Daarom leggen wij u geheimhouding op ten aanzien van het MPO en adviseren wij u deze geheimhouding te bekrachtigen

### *2.1 Het MPO 2017 hoofdrapportage en projectenboek vormt het nieuwe kader voor het komende jaar.*

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

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

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

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

### *3.1 Het project is gerealiseerd.*

Het project Smaak van Poortugaal is nagenoeg gerealiseerd en wordt afgesloten. Voor de restant werkzaamheden is een voorziening gevormd ten laste van het project. De getroffen voorziening per 1-1-2016 is onvoldoende om de eindwaarde van het project te dekken. Het verschil van ca. € 6.000 wordt ten laste gebracht van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

### *4.1 Het project is gerealiseerd en dient administratief afgesloten te worden.*

In het MPO is te lezen dat het project nagenoeg gereed is met een resultaat dat ca. € 6.000 hoger is dan de getroffen verliesvoorziening. De extra te treffen voorziening van ca. € 6.000 komt ten laste van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

### *5.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de nieuwe regels vanuit BBV.*

In het MPO 2017 wordt ingegaan op de wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van het gewijzigde Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Een van de wijzigingen is dat de voorbereidingskredieten voor gemeentelijke initiatieven en marktinitiatieven niet meer verrekend worden met de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten. Afhandeling vindt nu niet meer plaats binnen het grondbedrijf maar binnen de Algemene Dienst. De risico's bij overschrijding worden nu gedekt door de Algemene Reserve in plaats van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

### *6.1 De raad moet hierover een expliciet besluit nemen.*

Volgens de nota activabeleid 2016 van Albrandswaard mogen er geen interne uren worden toegerekend aan investeringen. Dit is echter wel de nieuwe werkwijze die is opgenomen in het vernieuwde BBV. Interne uren kunnen wel toegerekend worden aan een investering als de raad hiertoe expliciet besluit.

### *7.1 Een project met een begroot verlies dient te worden gedekt via een verliesvoorziening.*

De Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve 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 Vrije Reserve.

Voor de projecten Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat (ca. € 32.000) en Spui (ca. € 559.000) dient de getroffen voorziening opgehoogd te worden. Voor het project Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat als gevolg van onderzoek naar twee alternatieve varianten en voor het Spui als gevolg van hogere saneringskosten en juridische procedures. De grondexploitatie Portland is in december 2016 vastgesteld met een geprognosticeerd resultaat van ca. -€ 168.000 (negatief). In februari 2017 is op basis van nieuwe inzichten de grondexploitatie geactualiseerd en is het resultaat van de grondexploitatie verbeterd tot € 48.000 negatief (NCW). Ter grootte van dit bedrag wordt een voorziening getroffen.

*8.1 De nabetaling is een gevolg van de eindafrekening van de liquidatie van de OMMIJ.*

In december is via een raadsbesluit (verseon 1144028) gevolg gegeven aan de uitvoering van de liquidatie van de OMMIJ waaronder de vaststelling van de grondexploitatie Portland en uitbetaling van het tussentijdse resultaat. Vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve is toen ook een afdracht gedaan ten gunste van de Algemene Reserve ter grootte van ca. € 1,4 mln. De OMMIJ heeft nu de definitieve jaarrekening opgesteld waarbij nog ca. € 0,4 mln. wordt betaald. Deze wordt conform de standaard werkwijze toegevoegd aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

*9.1 Door het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties zijn de wijzigingen geaccepteerd.*

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

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

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.

*11.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de nieuwe regels vanuit BBV.*

De toekomstige resultaten van de marktinitiatieven worden in de toekomst ten gunste of ten laste gebracht van de exploitatie. De historische kosten zijn echter eerder al verrekend met de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten. Dit mag niet meer en dient om die reden hersteld te worden voor de marktinitiatieven die nog niet afgerond zijn.

*12.1 Deze projecten zijn gerealiseerd.*

Het project Achterdijk 11a is met de inrichting van de openbare ruimte nu volledig gerealiseerd en kan ook administratief worden afgesloten. Het initiatief aan de Achterdijk 34 heeft de volledige procedure marktinitiatieven doorlopen. De gemeente heeft voldaan aan haar verplichtingen zoals overeengekomen in de ontwikkelingsovereenkomst waardoor ook dit project kan worden afgesloten.

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

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

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

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

*15.1 Formeel is een begrotingswijziging nodig om de wijzigingen administratief te kunnen verwerken.*

De afdeling financiën kan alleen de administratieve wijzigingen doorvoeren wanneer deze vertaald zijn naar een begrotingswijziging met onderliggend raadsbesluit. Immers het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad.



## Kantttekeningen

### 2.1 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. Voor de onderbouwing van de grondexploitatieberekeningen, liggen de rapportage grondexploitaties bij de griffie ter inzage. Daarnaast kan de raad een aanvullende onderbouwing vragen als gevolg van wijzigingen in de voortgang of ophoging van de risico's. De raad kan bijsturen door een aantal voorgestelde beslispunten niet over te nemen of gewijzigd vast te stellen.

## Financiën

De actualisatie van de projecten heeft consequenties voor de hoogte van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve. De totale Reserve Ontwikkelingsprojecten loopt op van € 1,3 miljoen naar € 1,4 miljoen, waarbij geen mutatie plaatsvindt met de Algemene Reserve. Het vrije deel van de Vrije Reserve stijgt naar een stand van ca. € 491.000 per 1-1-2017. De Vrije Reserve dient conform de spelregels ten minste € 167.000 te bedragen. De huidige stand van de vrije reserve is voldoende om eventuele toekomstige ophoging van verliesvoorzieningen te dekken en aanvullende risico's op te vangen.

De Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten komt te vervallen en het saldo van € 209.000 wordt toegevoegd aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve. Hierdoor is er straks nog één Reserve Ontwikkelingsprojecten.

## Communicatie

Het MPO 2017 is intern opgesteld door team ontwikkeling en getoetst door de afdeling financiën. Het MPO 2017 projectenboek is geheim omdat het financiële informatie bevat welke de positie van de gemeente of externe partijen kan schaden.

## Uitvoering

Na vaststelling van het MPO 2017, worden de resultaten verwerkt in de begroting en zullen de budgetten en voortgang gemonitord worden via de tussentijdse rapportage MPO (MPOt 2017).

## Bijlagen

1. Hoofdrapportage MPO 2017 (1219590)
2. Projectenboek MPO 2017 (**GEHEIM**) (1220850)
3. Concept raadsbesluit (1220844)

Poortugaal, 9 mei 2017

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

Dick Mol

drs. Hans-Christoph Wagner