

# MPO 2017



*HOOFDRAPPORTAGE*

# MPO 2017

## *HOOFDRAPPORTAGE*

Datum:	1-5-2017
Versie:	2.1 definitief (t.b.v. gemeenteraad)
Programma:	Ruimte
Verantwoordelijke Regisseur:	René Eldering

# 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 2016 en financiële toelichting op de lopende ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in onze gemeente. Daarnaast is aangegeven wat we in 2017 mogen verwachten.**

## Hoe hebben we het gedaan in 2016?

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 De Smaak van Poortugaal is in 2016 gerealiseerd en wordt met dit MPO afgesloten. Ook voor de ontwikkeling van het project Spui passen we een vergelijkbare strategie toe waarbij fase 1 binnenkort in verkoop gaat.

## BIE

Dit jaar sluiten we de grondexploitatie De Smaak Van Poortugaal af.

Voor een aantal BIE-projecten, Spui 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 stijging in de winstmarge zichtbaar, de toename bedraagt circa € 170.000,-. Voor de verliesgevende projecten is sprake van een verslechtering van het resultaat met circa € 429.000,-. Per saldo doen we het op 1 januari 2017 financieel slechter dan vorig jaar (een daling van € 259.000,- netto contant).

## Samenwerkingen

Het risicoprofiel voor de OMMIJ is vervallen en beperkt zich voor de gemeente Albrandswaard tot risico's die spelen bij de grondexploitatie Portland. Aanvullend op de winst die in december is uitgekeerd is ca. € 410.000 aan resultaat binnengekomen. Hiermee is het resultaat gelijk aan het gepresenteerde resultaat van vorig jaar. Voor Essendael wordt de grondexploitatie en het risicoprofiel halverwege dit jaar geactualiseerd.

## Gemeentelijke initiatieven en marktinitiatieven

Voor het nieuwe jaar wijzigt er veel in de administratieve afwikkeling voor de gemeentelijke initiatieven en marktinitiatieven als gevolg van het vernieuwde BBV. Ook heeft er een evaluatie plaatsgevonden van de standaard procedure marktinitiatieven met een aantal verbetervoorstellen.

## Reserves

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 ten minste € 167.000 te bedragen, hiermee is de huidige stand van de vrije reserve voldoende.

## Opgerichte reserves vanuit de Nota Kostenverhaal

De bijdragen die in 2016 zijn gedaan aan de fondsen komen voort uit de doorlopen marktinitiatieven die zijn overeengekomen via een gesloten ontwikkelingsovereenkomst en contractuele afspraken Essendael. De bijdragen aan de fondsen vinden plaats middels stortingen

aan de opgerichte reserves en zijn tevens terug te vinden in de jaarrekening 2016. Er zijn nog geen besluiten genomen om onttrekkingen te doen.

#### Marktbeweging

Tot slot zien we dat de stijgende lijn in de woningmarkt doorzette in 2016. De effecten hiervan zien we ook terug in de bouwsector, de aanbestedingen stijgen uit boven de ramingen als gevolg van de toenemende vraag naar mensen en materieel.

#### Wat verwachten we voor 2017?

In 2017 wordt de buiteninrichting van het project de Smaak van Poortugaal afgerond. Voor het project Spui wordt gestart met de verkoop en bouw van fase 1. De eerste kavel(s) voor Polder Albrandswaard, Portland en de woon-werkkavels voor Overhoeken 3 worden verkocht. Voor het project Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat starten we met de planologische procedure. Voor Binnenland wordt de planvisie getoetst.

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting en Conclusie .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding .....</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doelstellingen MPO .....	7
1.2 MPO in relatie tot de P&C-cyclus.....	8
1.3 Leeswijzer: twee delen.....	8
1.4 Afbakening ruimtelijke projecten.....	9
<b>2 Resultaten Bouwgronden in Exploitatie (BIE).....</b>	<b>10</b>
2.1 Actualisatie en de wet- en regelgeving .....	10
2.2 Nieuwe regelgeving grondexploitaties .....	10
2.3 Resultaten .....	13
2.3.1 Verschillen door autonome ontwikkeling .....	14
2.3.2 Verschillen door actualisatie van ramingen.....	15
2.4 Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2016 .....	16
2.4.1 Consequenties voor de verliesvoorzieningen .....	16
2.4.2 Meerjarenperspectief winstprognoses.....	17
2.4.3 Boekwaarden.....	18
2.4.4 Af te sluiten projecten .....	18
<b>3 Resultaten samenwerkingsverbanden .....</b>	<b>19</b>
3.1 Resultaten op projectniveau .....	19
3.2 Verschillenverklaring op hoofdlijnen .....	19
<b>4 Gemeentelijke initiatieven.....</b>	<b>20</b>
4.1 Wijzigingen vanuit vernieuwde BBV voor de gemeentelijke initiatieven .....	20
4.2 Boekwaarden immateriële vaste activa .....	20
<b>5 Marktinitiatieven .....</b>	<b>22</b>
5.1 Evaluatie en blik vooruit op de werkwijze marktinitiatieven Albrandswaard .....	22
5.2 Wijzigingen vanuit vernieuwde BBV voor de marktinitiatieven.....	23
5.3 Te verrekenen saldi ten laste van de exploitatie 2016 .....	24
<b>6 Projecten in voorbereiding (kredieten) .....</b>	<b>25</b>
6.1 Vernieuwde BBV leidt tot gewijzigde administratie.....	25
6.2 De overstap financieel in beeld voor jaarrekening 2016 .....	25
6.3 Consequenties voor de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten en de exploitatie (jaarrekening).....	26
<b>7 Risico's .....</b>	<b>27</b>
7.1 Inleiding .....	27
7.2 Risico's BIE en samenwerkingsverbanden.....	27
7.2.1 Risico's BIE.....	27
7.2.2 Risico's samenwerkingsverbanden .....	30

7.3	Risico's van de voorbereidingskredieten .....	30
7.3.1	Risico voorbereidingskredieten vervalt.....	30
7.3.2	Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten toevoegen aan Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve .....	31
<b>8</b>	<b>Reserves .....</b>	<b>32</b>
8.1	Reserve ontwikkelingsprojecten .....	32
8.2	Mutaties in de Reserve Voorbereidingskredieten per 31-12-2016.....	32
8.3	Mutaties in de Vrije Reserve per 31-12-2016 .....	34
8.4	Berekening benodigde vrije deel Vrij Reserve Ontwikkelingsprojecten .....	34
8.5	Doorkijk van de Reserve Ontwikkelingsprojecten .....	36
8.6	Opgerichte reserves vanuit de Nota Kostenverhaal .....	37
8.6.1	Stortingen in de reserves in het jaar 2016 .....	37
8.6.2	Onttrekkingen aan de reserves .....	37
8.6.3	Vaststelling bijdragen aan de Reserves bij nieuwe ontwikkelingen.....	37
<b>9</b>	<b>Woningbouwprogramma .....</b>	<b>39</b>
9.1	De samenwerkingsafspraken nader bekeken .....	39
9.2	Realisatie en prognose 2016 .....	40
9.3	Prognose voor de korte termijn gemeentelijke projecten .....	41
	<b>Bijlage 1: Markontwikkelingen en overheidsbeleid.....</b>	<b>43</b>
	<b>Bijlage 2: Begrippen en afkortingen.....</b>	<b>52</b>
	<b>Bijlage 3: Plaats MPO in P&amp;C-cyclus .....</b>	<b>53</b>
	<b>Bijlage 4: Methode risicomanagement .....</b>	<b>54</b>
	<b>Bijlage 5: Samenvatting spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten .....</b>	<b>56</b>
	<b>Bijlage 6: Samenvatting Nota kostenverhaal .....</b>	<b>57</b>

# 1 Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Programma Ontwikkelingsprojecten (MPO) 2017 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 (MPO<sup>1)</sup>) 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 2017 geeft de financiële stand van zaken weer per 1 januari 2017. 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 2016. Dit houdt in dat grondexploitaties geactualiseerd zijn op basis van de meest recente gegevens en reële uitgangspunten. Waar het MPO<sup>1</sup> 2016 meer inging op de voortgang (planning) van de projecten in vergelijking tot het MPO 2016 is het MPO 2017 een actualisatie van het MPO 2016 waarbij niet alleen de factor 'tijd' maar voornamelijk 'geld' nadrukkelijk aan bod komt. Ook dit jaar zal een MPO<sup>1</sup> 2017 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 2016. Het projectenboek vormt de verdere onderbouwing van de hoofdreportage met inhoudelijke en financiële gegevens per project.

## 1.1 Aanleiding en doelstellingen MPO

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. 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 ruimtelijke ontwikkelprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond. De doelen van dit document zijn:

- 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.



- Het MPO verschaft inzicht in de huidige woningprognose i.r.t. de vastgestelde woningbouwplanning.
- Besluitvorming door de gemeenteraad middels het beschikbaar stellen van budgetten voor de grondexploitaties.

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 het risico – ontwikkeling van de bestaande 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.

De aanleiding voor het actualiseren van het MPO is de jaarrekening 2016. In het paragraaf grondbeleid wordt een nader toelichting gegeven op de stand van zaken voor de som van alle grondexploitaties. Niet alleen de stand van zaken per project is van belang, maar ook de integrale afweging tussen projecten in relatie tot de te treffen verliesvoorzieningen en het weerstandsvermogen van de gemeente Albrandswaard.

Het is van groot belang voldoende inzicht en grip te hebben en te houden op, de verschillende geldstromen binnen de grondexploitaties. Ook nu de markt weer aantrekt.

Per 1 januari 2016 is de wet modernisering vennootschapsbelastingplicht (VpB) overheidsondernemingen in werking getreden. Daarnaast is per die datum ook de wijziging in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) doorgevoerd. Vooruitlopend hierop hadden wij al een aantal wijzigingen doorgevoerd via het MPO 2016. In dit MPO volgen een aantal verdere wijzigingen en geven we een actueel inzicht van de belastingdruk vanuit de invoering vennootschapsbelasting.

## 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 bestuursrapportages (TURAP/BURAP). Na het jaar vindt de verantwoording over dit jaar plaats in de jaarrekening.

Voor de grondexploitaties geldt dat deze aan het begin van 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

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 en 3 geven de resultaten van de Bouwgronden in Exploitatie en de Samenwerkingsverbanden weer. Hoofdstuk 4,5 en 6 geven inzicht in het verloop van de gemeentelijke initiatieven en de marktinitiatieven inclusief de wijzigingen die het vernieuwde BBV met zich meebrengt. De totalen van de nieuwe risico's zijn verwerkt in hoofdstuk 7 en de



consequenties van de nieuwe resultaten en de risico's op de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve ziet u in hoofdstuk 8. Ook treft u ook de stand van de reserve Strategisch verbinden, Vitaal Albrandswaard en Ondernemend Albrandswaard hier aan. Tot slot is in hoofdstuk 9 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, gemeentelijke initiatieven en marktinitiatieven 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.

### 1.4 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
- Gemeentelijke initiatieven (vaste activa in ontwikkeling)
- Markt Initiatieven (MI)

## 2 Resultaten Bouwgronden in Exploitatie (BIE)

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de nieuwe regelgeving vanuit het BBV, 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 Nieuwe regelgeving grondexploitaties

Met betrekking tot grondexploitaties is met ingang van 1-1-2016 nieuwe wetgeving van kracht. Het betreft:

- De wijziging van de verslaggevingsregels in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);
- De invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen.

De raad is reeds eerder via informatiebijeenkomsten en via de eerste tussentijdse rapportage 2016 (MPO<sup>1</sup>) over (de gevolgen van) deze nieuwe wetgeving geïnformeerd. Daarom volstaan wij in deze nota met een korte toelichting op hoofdlijnen.

#### Wijziging verslaggevingsregels in het BBV met ingang van 1-1-2016

De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslagregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor was een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren (directe gevolg van de kredietcrisis), de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de invoering van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting (Vpb) voor overheidsondernemingen. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in notities van de Commissie BBV. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid en behoedzaamheid. Bij de actualisering van de grondexploitaties is met nieuwe regelgeving rekening gehouden.

- Definiëring van bouwgronden in exploitatie (BIE).  
Vanuit het belang van eenduidigheid is het begrip bouwgrond in exploitatie (BIE) scherper gedefinieerd: gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.  
De volgende projecten kwalificeren we als BIE: De Smaak van Poortugaal, Binnenland, Polder Albrandswaard, Overhoeken 3, Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Portland en Spui.

- Looptijd maximaal 10 jaar  
Een toenemende looptijd van grondexploitaties betekent een toenemende onzekerheid ten aanzien van de haalbaarheid van geraamde opbrengsten en toenemende risico op kostenoverschrijdingen. Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een BIE maximaal 10 jaar bedragen. Dit 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivering is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivering moet tevens zijn voorzien van risico – beperkende beheersmaatregelen die de gemeenten heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken.

*Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties*

De grondexploitaties van de gemeente Albrandswaard hebben geen doorlooptijd van 10 jaar derhalve is het niet aan de orde.

- Rente moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen  
De toegestane toe te rekenen rente aan BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen.

*Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties*

De toe te rekenen rente aan grondexploitaties is berekend op 2,21%. De verlaagde rentetoerekening aan grondexploitaties leidde vorig jaar tot een voordeliger resultaat. Voor de huidige herziening heeft deze aanpassing nagenoeg geen effect aangezien het oude rentepercentage 2,32% betrof.

- Kostentoerekening aan BIE volgens kostensoortlijst Bro  
Alleen aan gronden die te kwalificeren zijn als BIE kunnen kosten worden toegerekend. Voor de toerekening van kosten moet worden aangesloten op de kostensoortlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

*Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties*

Kostentoerekening volgens de kostensoortlijst Bro betekent een limitering van toegestane kosten. De gemeentelijke grondexploitaties zijn hierop getoetst en sluiten aan op de kostensoortenlijst. Deze maatregel heeft dus geen invloed op de gemeentelijke grondexploitaties.

- Afschaffing van de categorie “Niet in exploitatie genomen gronden” (NIEGG)  
Onder het oude BBV bestond de categorie ‘niet in exploitatie genomen gronden’ (NIEGG). Deze gronden zijn meestal op basis van strategische overwegingen aangekocht. De ervaring van de afgelopen jaren heeft echter geleerd dat deze gronden soms in een te vroeg dus onzeker stadium als NIEGG worden beschouwd. Het risico zit voornamelijk in de ruimere waarderingsmogelijkheden van NIEGG ten opzichte van reguliere gronden. Afgelopen jaren heeft dit landelijk geleid tot afboekingen op de waarde van gronden. Daarom is de categorie NIEGG onder het nieuwe BBV afgeschaft.

*Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties*

In MPO 2016 zijn drie van de vijf NIEGG afgesloten en zijn er twee “Slotvalckensteijnsedijk 5 en Albrandwaardsedijk 59 overgeheveld naar de vaste activa.

#### Invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen

Per 1-1-2016 is de wet op de Vennootschapsbelasting van toepassing op de overheidsondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt alleen als onderneming aangemerkt indien er structureel winst wordt gemaakt. Bij de beoordeling of sprake is van winst worden alleen de BIE's in aanmerking genomen. Op grond van de fiscale berekeningen moet nagegaan worden of in de jaren 2014 -2016 verlies wordt geleden. Is er over deze periode verlies geleden dan is er geen sprake van een onderneming voor de vennootschapsbelasting in 2016.

Op basis van het MPO 2016 is de Quickscan uitgevoerd om vast te stellen of sprake is van een winstoogmerk en het drijven van een onderneming voor het grondbedrijf. De QuickScan is bedoeld als hulpmiddel om op relatief eenvoudige manier te kunnen inschatten of er fiscaal sprake is van een winstoogmerk. Input voor de QuickScan zijn de resultaten van de lopende grondexploitaties van de gemeente Albrandswaard uit het MPO 2016. Voor het bepalen of de gemeente een winstoogmerk heeft, wordt gerekend met bedragen exclusief rente en indexatie (nominaal). Daarnaast worden grondbedrijf vreemde activiteiten, kapitaalstortingen en kapitaalonttrekkingen van het resultaat afgetrokken/opgeteld. Dit resulteert per project in een fiscaal saldo dat opgeteld in dit geval positief is.

Dit feit geeft voldoende aanleiding om met zekerheid te stellen dat de gemeente een winstoogmerk nastreeft en fiscaal als onderneming dient te worden beschouwd. De analyse is gebaseerd op de nu lopende projecten. Gewijzigde planningen, ramingen en/of het toevoegen/afsluiten van projecten geeft een nieuw beeld. Om die reden dient de QuickScan jaarlijks uitgevoerd te worden. Dit zal onderdeel worden van het jaarlijkse MPO.

De komende periode zal een verdiepingsslag plaatsvinden die bestaat uit het opstellen van een beginbalans voor elke grondexploitatie inclusief bepaling van de vennootschapsbelasting die hieruit voortvloeit. Deze zal vervolgens opgenomen worden in het concern aangifte en in de begroting. De huidige bandbreedte gaat uit van de volgende last aan vennootschapsbelasting: € 0 - € 25.000.

De beginbalans is gebaseerd op het MPO 2016 met als standdatum 1-1-2016, deze verandert niet. Met de wijzigingen van het MPO 2017 kunnen we aangeven of dit een positief of negatief effect heeft op de geprognosticeerde last aan vennootschapsbelasting. Hiervoor kijken we naar de geprognosticeerde jaarschijven én naar het geprognosticeerde resultaat. Hieruit volgt de volgende doorkijk:

**Tabel 1: Effecten VPB vanuit MPO 2017 o.b.v. beginbalans MPO 2016**

Project	
	<b>Prognose VPB</b>
<b>Verliesgevend</b>	
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	↓
Portland	↑
Spui	↓
<b>Af te sluiten</b>	
De Smaak van Poortugaal	→
<b>Winstgevend</b>	
Polder Albrandswaard	↓
Binnenland	↓
Overhoeken III	↑

## 2.3 Resultaten

Op deze pagina staan de financiële resultaten van de Bouwgronden In Exploitatie (grondexploitaties). In de eerste tabel staan de resultaten op eindwaarde (EW) 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 2: Resultaten BIE op eindwaarde**

Project	MPO 2016			MPO 2017			Verschil Eindwaarde
	Eindwaarde	per		Eindwaarde	per		
	<b>A</b>			<b>B</b>			<b>C=A-B</b>
<b>Verliesgevend</b>							
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-828.000	N	2018	-863.000	N	2019	-35.000 N
Spui	-1.054.000	N	2019	-1.627.000	N	2019	-573.000 N
Portland	-184.000	N	2019	-51.000	N	2019	133.000 V
<b>Af te sluiten</b>							
De Smaak van Poortugaal	-546.000	N	2016	-541.000	N	2016	5.000 V
<b>Winstgevend</b>							
Polder Albrandswaard	215.000	V	2018	110.000	V	2018	-105.000 N
Binnenland	-5.000	N	2018	80.000	V	2019	85.000 V
Overhoeken III	88.000	V	2019	291.000	V	2019	203.000 V

**Tabel 3: Resultaten BIE op NCW waarde**

Project	MPO 2016		MPO 2017		Verschil NCW	
	op NCW per 1-1-2017		op NCW per 1-1-2017			
	A		B		C=B-A	
<b>Verliesgevend</b>						
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-796.000		-813.000	N	-17.000	N ↓
Spui	-993.000	N	-1.533.000	N	-540.000	N ↓
Portland	-171.000	N	-48.000	N	123.000	V ↑
<b>Af te sluiten</b>						
De Smaak van Poortugaal	-546.000		-541.000	N	5.000	V ↑
<b>Subtotaal</b>	-2.506.000	N	-2.935.000	N	-429.000	N ↓
<b>Winstgevend</b>						
Polder Albrandswaard	206.000		105.000	V	-101.000	N ↓
Binnenland	-5.000	N	75.000	V	80.000	V ↑
Overhoeken III	83.000	V	274.000	V	191.000	V ↑
<b>Subtotaal</b>	284.000	V	454.000	V	170.000	V ↑
<b>TOTAAL</b>	-2.222.000	N	-2.481.000	N	-259.000	N ↓

Het totale financiële resultaat van de grondexploitatie daalt ten opzichte van vorig jaar met ca. -€ 259.000 (per 1-1-2017 op NCW).

Wijzigingen in grondexploitatie zijn te verdelen in twee categorieën:

- 1 Autonome ontwikkelingen (markt, wet- en regelgeving)
- 2 Actualisatie van ramingen (resultaten aanbesteding, nieuwe inzichten, etc.)

### 2.3.1 Verschillen door autonome ontwikkeling

#### Vernieuwing Besluit Begroting Verantwoording (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.

Vorig jaar hadden vooruitlopend hierop al de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Gewijzigde parameters voor de grondexploitatie;
- De NIEGG kwam te vervallen en de nog overblijvende NIEGG zijn per 31-12-2015 overgaan naar de materiële vaste activa.

Dit jaar is nog een wijziging doorgevoerd dat direct van invloed is op het geprognosticeerde resultaat van Overhoeken 3 en Binnenland. Fondsafrachten mogen niet meer in een grondexploitatie opgenomen worden tenzij voldaan wordt aan de criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In dat geval moet de zgn. 'fondsafracht' vertaald zijn naar directe kosten in de grondexploitatie. Voor deze projecten geldt dat de opgenomen fondsafracht aan de Reserve Strategisch Verbinden niet meer opgenomen kan worden. Bij de vaststelling van de Nota Kostenverhaal is de fondsafracht aan de zgn. 'fonds bovenwijks' omgezet naar een fondsafracht aan de Reserve Strategisch Verbinden. De fondsafracht kan in dit geval slechts plaatsvinden nadat het resultaat van de grondexploitatie bepaald is in kader van de vennootschapsbelasting. Voor de zgn. resultaatsbestemming is dan een apart raadsbesluit nodig.

### Projecten met een verbeterd resultaat als gevolg van gunstige marktontwikkelingen

Voor de projecten Portland en Overhoeken 3 verbetert het geprognosticeerde resultaat als gevolg van toenemende interesse vanuit de markt waardoor de uitgifteplanning versnelt. Tevens zien we hier dat de geprognosticeerde opbrengsten gehaald worden.

### Geprognosticeerde resultaten van projecten die kampen met vertraging verslechteren

De projecten Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat, Binnenland en Polder Albrandswaard lopen achter in de planning, niet zo zeer qua eindjaar maar wel qua werkzaamheden die gepland waren voor het afgelopen jaar. Voor de Polder Albrandswaard hadden we o.a. te maken met een procedure bij de Raad van State die extra tijd en geld kostte. In Spui hebben we te maken met een rechtszaak rondom de verhoging van de erfpacht. Voor Binnenland was de prognose dat de planvisie getoetst had moeten zijn, deze is echter nog niet gereed om te toetsen. Deze projecten krijgen te maken met hogere plankosten.

## **2.3.2 Verschillen door actualisatie van ramingen**

De ramingen van alle BIE's zijn geactualiseerd op basis van de huidige inzichten.

Spui: Voor Spui komt de bijstelling voornamelijk voort uit de herziening van ramingen als gevolg van de stedenbouwkundige uitwerking en gevoerde overleggen met de erfpachters. De gunning voor de ontwikkeling en realisatie van fase 1 heeft plaatsgevonden. Tevens is veelvuldig overlegt met de erfpachters. 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. De huidige grondexploitatie gaat uit van een verslechtering naar ca. € 1.533.000 negatief per 1-1-2017 NCW. Ten opzichte van het MPO 2016 is deze verslechtering van € 540.000 NCW.

Polder Albrandswaard: Voor de Polder Albrandswaard verslechtert het geprognosticeerde resultaat met ca. € 100.000 naar € 105.000 positief per 1-1-2017 NCW. Als gevolg van de procedure bij de Raad van State t.b.v. aangepaste vaststelling van het bestemmingsplan zijn extra plankosten gemaakt. Tevens zijn de kansen onderzocht om het project op te voeren voor subsidie in kader van glassanering en is onderzoek uitgevoerd t.b.v. de verkoop van gronden aan omwonenden. Beide zaken hebben een negatief effect op het geprognosticeerde eindresultaat. Daarnaast is de uitgifteplanning voor het project vertraagd (van 2017 naar 2018) waardoor de rentekosten toenemen.

Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat: Het onderzoek naar de haalbaarheid van de optimale variant en de uitvoering van de raadsmotie hebben geleid tot een vertraging van circa een half jaar. De plan- en rentekosten zijn hierdoor toegenomen. De huidige grondexploitatie laat een netto contant eindresultaat zien van ca. € 813.000 negatief. Dit is ca. € 17.000 lager dan het geprognosticeerde resultaat van vorig jaar op prijspeil 1-1-2017.

Overhoeken 3: De grondexploitatie Overhoeken III heeft een positief resultaat van € 274.000,- NCW per 1-1-2017. Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2016 was dit een resultaat van € 83.000. Er treedt dus een verbetering van ca. € 191.000 op. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de BBV voorschriften per 1 – 1 – 2016 gewijzigd zijn betreffende afdrachten aan o.a. fondsen vanuit grondexploitaties. Afdrachten aan fondsen mogen vanaf die datum niet meer in deze vorm ten laste van grondexploitaties komen. Afdrachten aan fondsen moeten nu via resultaatsbestemming (na afsluiting grondexploitatie) worden gedaan.



**Binnenland:** Ook voor Binnenland geldt dat de fondsafdrachten zijn geschrapt uit de grondexploitatie. Dit zorgt voor een positief effect op het geprognosticeerde resultaat. Aan de andere kant is er vertraging opgetreden bij het aanleveren van de planvisie. De grondverkoop is hierdoor een jaar opgeschoven waardoor we te maken hebben met hogere rentekosten. Per saldo verbetert het resultaat met € 75.000 NCW (1 – 1 – 2017). Ten opzichte van het MPO 2016 is het verschil € 80.000 NCW.

**Portland:** Bij het vaststellen van de grondexploitatie sloot het resultaat op - €171.000 (netto contant per 1 – 1 – 2016). Dit is bijgesteld tot circa - € 48.000,-. Het resultaat verbetert daarmee met € 123.000. Dit wordt onder meer veroorzaakt door hogere opbrengsten. Daarnaast is een subsidie voor Portlandse Hoek West opgenomen en zijn er minder faseringskosten.

**De Smaak van Poortugaal (DSVP):** In het MPO 2016 is De Smaak van Poortugaal opgenomen met een eindresultaat op eindwaarde van ca. -€ 546.000 (negatief). Het uiteindelijk behaalde resultaat per 31 – 12 – 2016 is - € 541.000. Daarmee is dit eindresultaat ca. € 5.000,- gunstiger.  
Het project wordt per 31 – 12 – 2016 afgesloten. Voor de resterende werkzaamheden is echter een bedrag ter grootte van ca. € 111.000 gereserveerd. Verwacht wordt dat dit bedrag toereikend is om de resterende werkzaamheden uit te voeren.

## 2.4 Financiële consequenties gekoppeld aan de jaarrekening 2016

### 2.4.1 Consequenties voor de verliesvoorzieningen

Het effect van de BIE projecten op de te nemen verliesvoorzieningen is per saldo ca. € 100.000 nadelig (zie tabel 4). De verliesvoorziening van de Smaak van Poortugaal valt vrij, hierdoor dient vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten ca. € 634.000 toegevoegd te worden aan de verliesvoorzieningen.

**Tabel 4: Wijzigingen voor te treffen verlies voorzieningen op jaarrekeningresultaat 2016**

Project	MPO 2016	MPO 2017	Verschil
	Jaarrekening 2015	Jaarrekening 2016	
	per 1-1-2016	per 1-1-2017	
	A	B	C=B-A
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-781.000 N	-813.000 N	-32.000 N
Binnenland	-5.000 N	- N	5.000 V
Spui	-974.000 N	-1.533.000 N	-559.000 N
Portland	- N	-48.000 N	-48.000 N
<b>Subtotaal</b>	<b>-1.759.000 N</b>	<b>-2.394.000 N</b>	<b>-634.000 N</b>
<b>Af te sluiten</b>			
De Smaak van Poortugaal	-535.000 N	- N	535.000 V
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.294.000 N</b>	<b>-2.394.000 N</b>	<b>-100.000 N</b>

Op basis van de financiële resultaten wordt bepaald hoe hoog het bedrag voor verlies voorzieningen dient te zijn voor de jaarrekening van 2016 en de jaren daarna. De huidige voorziening is gebaseerd op de stand per 1-1-2016. Als de grondexploitatie niet verandert, dient de voorziening minimaal opgehoogd te worden met rente (discontovoet van 2%) om deze op niveau te krijgen per 1-1-2017.

### *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 (onderzoek optimalisatie variant en motie raad) van het project met 6 maanden is de voorziening met € 32.000 verhoogd.

#### 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 verslechtering naar ca. € 1.533.000 negatief per 1-1-2017 NCW. Door de verwachte saneringskosten en juridische procedures met een erfpachter zijn de ramingen naar boven bijgesteld. Het verschil voor de te treffen voorziening voor dit project verslechterd met € 559.000.

#### De Smaak Van Poortugaal (DVSP)

Project De Smaak Van Poortugaal wordt dit jaar afgesloten. Voor het project was een voorziening getroffen ter grootte van ca. € 535.000. Deze komt vrij te vallen en wordt verrekend met de boekwaarde van ca. € 430.000. Voor de resterende werkzaamheden wordt een restant ter grootte van ca. € 111.000 gereserveerd.

#### Portland

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.

## **2.4.2 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 Vrije Reserve.

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 5: Meerjarenprognose winstnemingen bij afsluiten grondexploitatie**

Project	MPO 2016			MPO 2017			Verskil
	Jaarrekening 2015		Per	Jaarrekening 2016		Per	
	A			B			C=B-A
Polder Albrandswaard	215.000	V	2018	110.000	V	2018	-105.000 N
Binnenland	-5.000	N	2018	80.000	V	2019	85.000 V
Overhoeken III	88.000	V	2019	291.000	V	2019	203.000 V

Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het meerjarenperspectief van de Reserve Ontwikkelingsprojecten in hoofdstuk 8.

### 2.4.3 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 2015 en jaarrekening 2016 per 31-12-2016.

**Tabel 6: Boekwaardeverloop per grondexploitatie per 31-12-2016**

Project	MPO 2016		MPO 2017	
	Jaarrekening 2015		Mutatie in 2016	
	Boekwaarde per 31-12-2015		Jaarrekening 2016	
	Boekwaarde per 31-12-2016			
	A	B	C=A+B	
<b>Verliesgevend</b>				
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-2.088.000	-42.000 N	-2.130.000	N
Portland	-	-2.651.000 N	-2.651.000	N
Spui	-1.776.000 N	-272.000 N	-2.047.000	N
<i>Subtotaal</i>	-3.864.000 N	-2.748.000 N	-6.612.000	N
<b>Winstgevend</b>				
Polder Albrandswaard	-2.479.000 N	-215.000 N	-2.693.000	N
Binnenland	-2.668.000 N	-105.000 N	-2.773.000	N
Overhoeken III	-2.875.000 N	-103.000 N	-2.978.000	N
<i>Subtotaal</i>	-8.021.000 N	-423.000 N	-8.444.000	N
<b>TOTAAL</b>	<b>-11.885.000 N</b>	<b>-3.171.000 N</b>	<b>-15.056.000</b>	<b>N</b>

### 2.4.4 Af te sluiten projecten

Onderstaande tabel toont het totale resultaat van het af te sluiten project De Smaak van Poortugaal. In het MPO 2016 is De Smaak van Poortugaal opgenomen met een eindresultaat op eindwaarde van ca. -€ 535.000 (negatief). Het uiteindelijk behaalde resultaat per 31-12-2016 is - € 541.000,-. Daarmee is dit eindresultaat ca. € 6.000,- negatiever. Het project wordt per 31-12-2016 afgesloten waarbij voor het jaar 2017 een bedrag ter grootte van € 111.000 voor de resterende werkzaamheden is gereserveerd. Deze reservering is in het eindresultaat verwerkt.

**Tabel 7: Af te sluiten project**

Project	MPO 2016			MPO 2017	
	Getroffen voorziening / Verwacht resultaat per 1-1-2016	Verwacht resultaat MPO 2016 per 31-12- 2016		Boekwaarde per 31-12-2016	
Afsluiting verliesgevende projecten	A			B	
De Smaak van Poortugaal	-535.000	-546.000	N	-541.000	N

## 3 Resultaten samenwerkingsverbanden

### 3.1 Resultaten op projectniveau

Op deze pagina staan de financiële resultaten van de Samenwerkingsverbanden op eindwaarde.

**Tabel 8: Totaalresultaten samenwerkingsverbanden totaal 2016 en actualisatie 2017 op eindwaarde**

Project	MPO 2016		MPO 2017		Verschil Eindwaarde
	Eindwaarde	per	Eindwaarde	per	
	A		B		C=B-A
<b>Winstgevend</b>					
OMMIJ	4.761.000	V 2021	4.761.000	V 2016	- N
Essendael	4.470.000	V 2021	4.470.000	V 2021	- N

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.

**Tabel 9: Resultaten samenwerkingsverbanden gemeentelijke aandeel in het resultaat op eindwaarde**

Project	MPO 2016		MPO 2017		Verschil Eindwaarde
	Eindwaarde	per	Eindwaarde	per	
	A		B		C=B-A
<b>Winstgevend</b>					
OMMIJ	2.195.000	V 2021	2.195.000	V 2016	- N
Essendael	2.235.000	V 2022	2.235.000	V 2021	- N

### 3.2 Verschillenverklaring op hoofdlijnen

#### OMMIJ

Na besluitvorming van de grondexploitatie Portland is een afdracht gedaan aan de Algemene Reserve vanuit de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve ter grootte van € 1,4 mln. Uit de laatste jaarrekening van de OMMIJ volgt nog een winstafracht van ca. € 0,4 mln. die wordt toegevoegd aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve. Hiermee komt het nettoresultaat uit op ca. € 2,2 mln. Het totaalresultaat van de OMMIJ dat is weergegeven in tabel 8 van ca. € 4,76 mln. houdt nog geen rekening met de risico's. Voor de OMMIJ geldt dat dit brutoresultaat voor liquidatie is toebedeeld aan de resterende werkzaamheden die zijn overgenomen door de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard rekening houdend met de resterende risico's.

Voor de details verwijzen wij naar het jaarverslag van de OMMIJ.

#### Essendael

Voor Essendael was ten tijde van de opstelling nog geen herziende grondexploitatie of jaarrekening beschikbaar. Om die reden zijn dezelfde cijfers gehanteerd als in het MPO 2015/2016. Inspanningen bij de GEM zijn gericht om halverwege 2017 de grondexploitatie te herzien.

## 4 Gemeentelijke initiatieven

Gemeentelijke initiatieven bestaan grotendeels uit vaste activa die in ontwikkeling komen. Daarnaast wordt op een aantal locaties gekeken of hier sociale woningbouw kan plaatsvinden. Ook voor de financiële afhandeling van de gemeentelijke initiatieven wordt conform het vernieuwde BBV een gewijzigde aanpak doorgevoerd voor de financiële afhandeling van deze initiatieven.

### 4.1 Wijzigingen vanuit vernieuwde BBV voor de gemeentelijke initiatieven

Voorheen werd voor elk gemeentelijk initiatief (Vaste activa voorheen NIEGG) en voor elk marktinitiatief een voorbereidingskrediet gevoteerd door de gemeenteraad met als (risico)dekking de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten.

Het vernieuwde BBV gaat terug naar de 'oude werkwijze' door de kosten te 'activeren'. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en
3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.

Het nadeel van deze werkwijze is dat deze minder transparant is doordat gedurende vijf jaren de boekwaarde kan oplopen en er de kans is dat onverhoopt een forse boekwaarde afgeboekt moet worden. Bijvoorbeeld wanneer een plan niet doorgaat of wanneer onvoldoende opbrengsten gehaald kunnen worden om de boekwaarde goed te maken. In de huidige werkwijze werd het jaarsaldo verrekend met de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten waardoor een winst of verlies genomen is.

Voornaamste reden voor de nieuwe werkwijze is om tussentijds geen resultaat te creëren waarover eventuele vennootschapsbelasting betaald moet worden terwijl toekomstige kosten nog aan de orde (kunnen) zijn.

### 4.2 Boekwaarden immateriële vaste activa

De saldi van de gemeentelijke initiatieven zijn als zgn. immateriële activa terug te vinden op de balans:

**Tabel 10: Boekwaarden immateriële vaste activa**

Gemeentelijke initiatieven	Saldo t/m 2015	2016	2016	2016
Vaste activa in ontwikkeling		uitgaven	inkomsten	Saldo
Albrandswaardsedijk 59	-3.488	-8.034		-8.034
Boerderij Slotvalckensteijnsedijk 5	-61.413	-8.431	3.048	-5.383
Zoeklocaties sociale woningbouw		-165.365	-	-165.365
<b>Totale boekwaarde</b>	<b>€ -64.900</b>	<b>€ -181.830</b>	<b>€ 3.048</b>	<b>€ -178.782</b>

Voor bovenstaande projecten geldt dat het saldo van 2016 wordt geactiveerd onder de immateriële activa. Historische kosten t/m 2015 zijn verrekend met de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten. De totale kosten voor zoeklocatie sociale woningbouw zijn € 165.365. Van dit bedrag is er € 117.096 opgenomen onder de immateriële vaste activa. De zoeklocaties moeten echter nog worden uitgewerkt. Het restant (€48.269) wordt gedekt uit de reserve voorbereidingskredieten (zie tabel 18).

**Tabel 11: Saldi ten laste van exploitatie 2016 gemeentelijke initiatieven**

Projecten in voorbereiding	Saldo t/m 2015	2016 uitgaven	2016 inkomsten	2016 Saldo	Saldo t/m 2016	Actie
<b>Vaste activa in ontwikkeling</b>						
Hofhoek 1	-52.000	-10.000	-	-10.000	-63.000	+/- exploitatie
<b>Totaal afsluitende gemeentelijke initiatieven</b>	<b>€ -52.000</b>	<b>€ -10.000</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -10.000</b>	<b>€ -63.000</b>	<b>€ -</b>

Het project Hofhoek 1 wordt met de jaarrekening 2016 afgesloten. Hier wordt het saldo van 2016 ten laste gebracht van de exploitatie, de historische kosten zijn eerder ten laste van Reserve Ontwikkelingsprojecten gebracht.

## 5 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>.

Het afgelopen jaar is deze werkwijze geëvalueerd en wordt voorgesteld om een aantal wijzigingen in de aanpak vast te stellen zowel financieel als procedureel. Buiten dit gemeentelijke beleid wordt op basis van het vernieuwde BBV een gewijzigde aanpak doorgevoerd voor de financiële afhandeling van marktinitiatieven. Zie hiervoor paragraaf 5.2.

### 5.1 Evaluatie en actualisatie en blik vooruit op de werkwijze marktinitiatieven Albrandswaard

#### Officieel sinds 2014

In 2014 november stelde de raad van Albrandswaard de werkwijze marktinitiatieven vast. Een manier van werken en een proces op papier voor ruimtelijke initiatieven die niet in het bestemmingsplan passen. Ervaringen uit 2012 en 2013 lagen hier aan ten grondslag. Nu is het 2017 en blikken we terug op de basis gedachten van deze werkwijze. Ook kijken we hoe de praktijk en de wetgeving zich ontwikkelde. Vanuit die leerpunten stellen we de volgende aanpassingen voor aan de raad.

#### Conclusies samengevat

De evaluatie en actualisatie levert een beeld van een werkwijze met een goed fundament en een voorstel tot de volgende aanpassingen:

- Verhogen bedrag startleges naar € 2.100,00 en moet derhalve de Legesverordening worden aangepast;
- Invoegen extra stap in de werkwijze zijnde een te houden Raadspresentatie door initiatiefnemer ter voorbereiding van besluitvorming op de startovereenkomst door raad;
- In de begroting jaarlijks een budget opnemen voor de voorbereidingskredieten marktinitiatieven inclusief de dekking vanuit bijdragen derden (budgettair neutraal). De hoogte van het jaarlijkse budget bepalen op basis van ervaringscijfers.

De bevindingen uit de evaluatie en actualisatie worden aan de raad gepresenteerd en de nieuwe voorstellen zullen dan tevens aan de raad worden voorgelegd (zie raadsvoorstel BBV 1206895).

De voorgestelde aanpassingen komen voort uit de onderstaande evaluatie en actualisatie.

#### De basisgedachten achter de werkwijze marktinitiatieven:

In 2014 waren de basisgedachten achter de werkwijze marktinitiatieven:

- Het is de marktpartij die initieert en creëert. De gemeente toetst en faciliteert;
- Proces structurering;
- Voorkomen dat ogenschijnlijk snelle oplossingen verderop in het ruimtelijk planproces onvoldoende passend blijken en daardoor veel vertraging geven;
- De initiatiefnemer helpen stappen te structureren en van groot (het basis idee) naar klein (details op basis van een goed gekeurd algemeen plan) te werken;
- Verwachtingen management door vooraf te laten zien wat de stappen en verplichtingen zijn;



- Ruimtelijke kwaliteit beter borgen door hier vooraf heldere afspraken (toetsingskaders) over te maken;
- Service bieden aan de klant. Zeker bij particulieren die de stappen en de weg niet kennen;
- Faciliterende overheid zijn die de ontwikkelende partij houdt aan diens eigen taken en verantwoordelijkheden;
- Transparante besluitvorming met vroegtijdig betrokken raad;
- Het verhalen van (wettelijke vereiste) plankosten;

Samenvattend is het motto net als de titel van het boekje marktinitiatieven; “Op uw initiatief”.

## 5.2 Wijzigingen vanuit vernieuwde BBV voor de marktinitiatieven

Voor de marktinitiatieven is een vergelijkbare werkwijze aan de orde als voor de gemeentelijke initiatieven. Ook hier zullen de (voorbereidings)kosten geactiveerd worden alleen dan onder de overlopende activa.

Het kwalificeren van (voorbereidings)kosten voor faciliterende exploitatieplannen of nog te sluiten anterieure overeenkomsten als ‘nog te verrekenen kosten’ onder de overlopende activa (ex BBV artikel 40a, lid b) is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 1 De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
- 2 De kosten mogen maximaal 5 jaar als overlopend actief blijven staan. Na maximaal 5 jaar moet het kostenverhaal zijn gerealiseerd dan wel dienen de kosten te worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en
- 3 Er is een besluit door de raad of – indien gedelegeerd – het college genomen tot het maken van (voorbereidings)kosten voor facilitair grondbeleid in een aangewezen gebied voor het ontwikkelen van het exploitatieplan of tot het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Ook hier zijn dezelfde voor- en nadelen aan de orde voor de nieuwe werkwijze die genoemd zijn onder de gemeentelijke initiatieven.

### 5.3 Te verrekenen saldi ten laste van de exploitatie 2016

Tabel 12: Saldi ten laste van exploitatie 2016 marktinitiatieven

Projecten in voorbereiding	Saldo t/m 2015	2016 uitgaven	2016 inkomsten	2016 Saldo
Marktinitiatieven				
Rijsdijk Achterdijk	-31.000	-27.000	291.000	264.000
Lage weg 5 woningen	7.000	-11.000	15.000	4.000
Rabobankstrip	-29.000	-59.000	22.000	-37.000
Palsgraaf	-15.000	-31.000	34.000	3.000
Achterdijk 5 en 7	-	-6.000	13.000	7.000
Hooge Stee	-	-18.000	-	-18.000
Rhoonsedijk 38	3.000	-9.000	-	-9.000
Kruisdijk 10	-5.000	-3.000	8.000	6.000
<b>Subtotaal te verrekenen</b>	<b>€ -70.000</b>	<b>€ -164.000</b>	<b>€ 383.000</b>	<b>€ 220.000</b>
<b>Afsluitende marktinitiatieven</b>				
Achterweg 11a	-17.000	-5.000	18.000	13.000
Achterdijk 34	-3.000	-1.000	-	-1.000
Algemene kosten marktinitiatieven	-	-65.000	5.000	-60.000
<b>Subtotaal te verrekenen</b>	<b>€ -20.000</b>	<b>€ -71.000</b>	<b>€ 23.000</b>	<b>€ -48.000</b>
<b>Totaal te verrekenen</b>	<b>€ -90.000</b>	<b>€ -235.000</b>	<b>€ 406.000</b>	<b>€ 172.000</b>

Voor de markt initiatieven werden de voorbereidingskosten ten laste gebracht van de grondexploitatie of van de reserve, maar werd deze uiteindelijk weer gevuld door positieve projecten te sluiten. De nieuwe werkwijze leidt tot eenmalige verrekeningen met de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten, zie hiervoor Tabel 18. De saldi van 2016 worden verrekend met de exploitatie.

## 6 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 voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

### 6.1 Vernieuwde BBV leidt tot gewijzigde administratie

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

Voor de marktinitiatieven (MI) was het uitgangspunt dat deze kosten gedekt werden door de betreffende marktpartij en diende de Reserve Voorbereidingskredieten als risico opvang.

Met het vernieuwde BBV wijzigt de wijze waarop wij voorbereidingskosten moeten administreren. Voor de gemeentelijke initiatieven las u hier meer over in hoofdstuk 4 en voor de marktinitiatieven las u hier meer over in hoofdstuk 5.

### 6.2 De overstap financieel in beeld voor jaarrekening 2016

Onderstaande tabel geeft het verloop weer van voorbereidingskredieten voor de gemeentelijke initiatieven en marktinitiatieven die zijn gevoteerd met de vaststelling van het MPO 2016 of het lopende boekjaar (raadsbesluiten):

**Tabel 13: Verloop voorbereidingskredieten**

Voorbereidingskredieten	Vastgesteld krediet 2016	Uitgaven 2016	Inkomsten 2016	Saldo 2016
<b>Voorbereidingskrediet gemeentelijke initiatieven</b>				
Albrandswaardsedijk 59	12.000	-8.000	-	-8.000
Boerderij Slotvalckensteijnsedijk 5	7.000	-8.000	3.000	-5.000
Hofhoek 1	12.000	-10.000	-	-10.000
<b>Subtotaal gemeentelijke initiatieven</b>	<b>31.000</b>	<b>-26.000</b>	<b>3.000</b>	<b>-23.000</b>
<b>Voorbereidingskrediet marktinitiatieven</b>				
Rijsdijk Achterdijk	131.000	-27.000	291.000	264.000
Achterweg 11a	3.000	-5.000	18.000	13.000
Achterdijk 34	1.000	-1.000	-	-1.000
Hooge Stee	-	-18.000	-	-18.000
Achterdijk 5 en 7	13.000	-6.000	13.000	7.000
Rhoonsedijk 38	9.000	-9.000	-	-9.000
Kruisdijk 10	2.000	-3.000	8.000	6.000
Lage weg 5 woningen	15.000	-11.000	15.000	4.000
Rabobankstrip	98.000	-59.000	22.000	-37.000
Palsgraaf	13.000	-31.000	34.000	3.000
<b>Subtotaal marktinitiatieven</b>	<b>285.000</b>	<b>-170.000</b>	<b>401.000</b>	<b>232.000</b>

Voor Hooge Stee is in 2016 geen krediet vastgesteld, maar er zijn wel uitgaven geweest. Begin 2017 is hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Voor Achterdijk 5 & 7 is in 2016 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (via de begrotingswijziging n.a.v. raadsbesluit) en er zijn uitgaven gedaan en inkomsten gegenereerd. Voor Rabobankstrip is in 2016 het krediet verhoogd via een begrotingswijziging n.a.v. een raadsbesluit, in 2017 worden nog inkomsten verwacht ter grootte van € 35.000.

### 6.3 Consequenties voor de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vorbereidingskredieten en de exploitatie (jaarrekening)

Het vernieuwde BBV heeft als consequentie dat voor de lopende initiatieven tussentijds overgestapt moet worden op een andere werkwijze en wijze van administreren. Voor de lopende marktinitiatieven worden om die reden alle historische kosten (t/m 2015) in beeld gebracht en verrekend met de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vorbereidingskredieten. Voor de lopende gemeentelijke initiatieven worden de saldi (inkomsten/uitgaven) in 2016 opgenomen onder de immateriële activa. De historische kosten van de gemeentelijke initiatieven worden niet verrekend.

## 7 Risico's

### 7.1 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 2017 benoemd:

1. Risico's bij BIE en samenwerkingsverbanden;
2. Risico's van de voorbereidingskredieten (hoofdstuk 6).

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

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

### 7.2 Risico's BIE en samenwerkingsverbanden

#### 7.2.1 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.

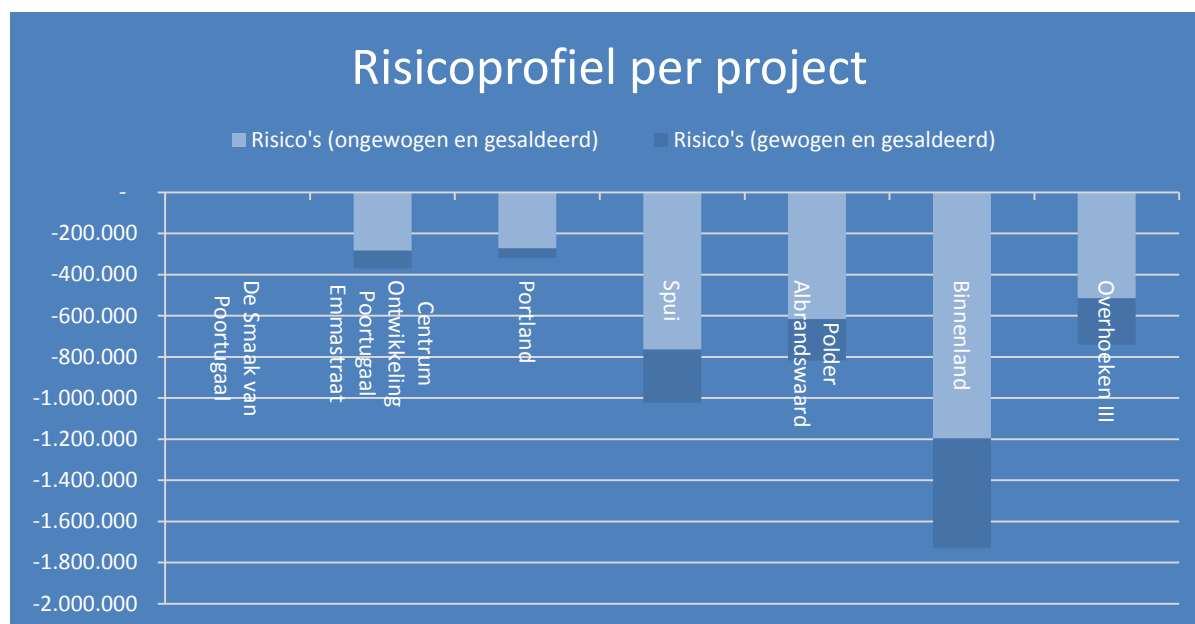
Voor de BIE-projecten is het totaal gewogen risicoprofiel ca. € 1.348.000 en als volgt verdeeld:

- |                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| • Voor de verliesgevende projecten | ca. € 390.000 |
| • Voor de winstgevende projecten   | ca. € 958.000 |

Het risicoprofiel is ten opzichte van het voorgaande MPO met ca. € 121.000 gestegen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de risico's zijn toegenomen voor Spui en doordat Portland als grondexploitatie is toegevoegd in de portefeuille. Het risicoprofiel van Overhoeken 3 is juist teruggelopen als gevolg van vorderingen in de uitgifteprognose.

**Tabel 14: Risicoprofiel van de BIE projecten**

	MPO 2016	MPO 2017			
Project	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Vershil	Op te vangen in grondexploitatie	Niet op te vangen in grondexploitatie
	A	B	C=B-A	D	E=D-B
<b>Verliesgevend</b>					
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	-75.000	-85.000	-10.000	-	-85.000
Spui	-89.000	-258.000	-169.000	-	-258.000
Portland	-	-48.000	-48.000	-	-48.000
<b>Af te sluiten</b>					
De Smaak van Poortugaal	-6.000	-	6.000	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>-170.000</b>	<b>-390.000</b>	<b>-220.000</b>	<b>-</b>	<b>-391.000</b>
<b>Winstgevend</b>					
Polder Albrandswaard	-205.000	-200.000	5.000	105.000	-94.000
Binnenland	-534.000	-534.000	-	75.000	-459.000
Overhoeken III	-319.000	-224.000	94.000	274.000	-
<b>Subtotaal</b>	<b>-1.057.000</b>	<b>-958.000</b>	<b>100.000</b>	<b>454.000</b>	<b>-553.000</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.227.000</b>	<b>-1.348.000</b>	<b>-121.000</b>	<b>455.000</b>	<b>-943.000</b>

**Figuur 1: Risicoprofiel per project MPO 2017**


Figuur 2: Risicoprofiel op te vangen door Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve

MPO 2016 vs. MPO 2017



Niet alle risico's vertalen zich in directe tegenvallers waarvoor extra verliesvoorzieningen noodzakelijk zijn. Bij winstgevende 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. € 943.000. Dit leidt tot een verlaging van ca. € 1.000 ten opzichte van het voorgaande risicoprofiel van € 944.000 dat door de Reserve Ontwikkelingsprojecten afgedekt dient te worden.

#### *Hieronder de belangrijkste aandachtspunten*

##### Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat

- Vertraging bij planologische procedure.

##### Spui

- Verwervingen, sanering en inrichtingskosten.

##### 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 en inrichting openbare ruimte.

##### Portland

- Afzetbaarheid kavels.



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

## 7.2.2 Risico's samenwerkingsverbanden

Voor de samenwerkingsverbanden is het gewogen risicoprofiel als volgt:

- Essendael ca. € 0,5 mln.

### OMMIJ

Het risicoprofiel voor de OMMIJ was gebaseerd op het concept jaarrekening 2015 en kan vervallen. Met de liquidatie van de OMMIJ zijn de risico's niet meer aan de orde. Wel heeft de gemeente te maken met risico's die een voortvloeisel zijn uit de resterende werkzaamheden die zijn overgedragen vanuit de OMMIJ. Het gaat hierbij dan om de grondexploitatie Portland. Zie hiervoor het projectenboek. Het overige gemeentelijke risico: de afwaardering van over te nemen gronden kan ook vervallen. Via de jaarrekening 2016 heeft de afwaardering plaatsgevonden.

### Essendael

Het risicoprofiel voor Essendael is gebaseerd op de laatste grondexploitatie. Deze wordt naar verwachting halverwege dit jaar geactualiseerd. Voor Essendael zijn vooralsnog geen afspraken gemaakt waarbij de gemeente aanvullend risico loopt.

**Tabel 15: Risicoprofiel samenwerkingsverbanden**

	MPO 2016	MPO 2017			
Project	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Vershil	Op te vangen in grondexploitatie	Niet op te vangen in grondexploitatie
	A	B	C=B-A		
Essendael	-485.000	-485.000	-	3.818.000	-
<b>TOTAAL</b>	<b>-485.000</b>	<b>-485.000</b>	<b>-</b>	<b>3.818.000</b>	<b>-</b>

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

- Essendael ca. € 0,2 mln.

**Tabel 16: Risicoprofiel gemeentelijk aandeel samenwerkingsverbanden**

	MPO 2016	MPO 2017			
Project	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Risico's (gewogen en gesaldeerd)	Vershil	Op te vangen in grondexploitatie	Niet op te vangen in grondexploitatie
	A	B	C=B-A		
Essendael	-242.000	-242.000	-	1.909.000	-
<b>TOTAAL</b>	<b>-242.000</b>	<b>-242.000</b>	<b>-</b>	<b>1.909.000</b>	<b>-</b>

Voor Essendael 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 Vrije Reserve.

## 7.3 Risico's van de voorbereidingskredieten

### 7.3.1 Risico voorbereidingskredieten vervalt

In hoofdstuk 6 is uitgelegd dat er een voorbereidingskrediet gevoteerd werd om voorbereidingskosten te kunnen maken. Zolang niet zeker is of deze kosten gedekt kunnen worden uit een grondexploitatie, anterieure overeenkomst of exploitatieplan vormden deze kosten

een risico. Met de vernieuwde werkwijze is dit niet meer aan de orde. Het risico valt vrij binnen het totale risicoprofiel dat afgedekt moet worden door de Algemene Reserve van de gemeente Albrandswaard..

### **7.3.2 Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten toevoegen aan Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve**

Voor gemeentelijke initiatieven zal bij de start van de grondexploitatie gekeken worden of alle kosten verhaald kunnen worden via gronduitgifte. Indien dit niet mogelijk is, moet een afboeking plaatsvinden of een voorziening getroffen worden ten laste van de Reserve

Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

Voor marktinitiatieven komt het eindsaldo van het project ten laste van de lopende exploitatie en beïnvloedt dus het jaarresultaat (positief en negatief).

Zoals in paragraaf 8.2 wordt toegelicht heeft de Reserve Ontwikkelingsprojecten

Voorbereidingskredieten per 31-12-2016 een saldo van ca. € 209.000. We stellen voor om de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten toe te voegen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

## 8 Reserves

### 8.1 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 bestond uit de volgende onderdelen:

1. Afdekking risico's bij ontwikkelingsprojecten BIE en samenwerkingsverbanden;
2. Afdekken van de waarderingsrisico's van NIEGG-onbekend;
3. Afdekking van de risico's van voorbereidingskredieten;
4. "Vrije reserve": dit deel van de reserve is bedoeld om risico's van nieuw op te starten projecten op te kunnen vangen, voorzieningen op te hogen en om grote fluctuaties in de reserve ontwikkelingsprojecten en algemene reserve te voorkomen.

Met het vernieuwde BBV is de risicoafdekking voor de NIEGG (met MPO 2016 al afgewikkeld) en de voorbereidingskredieten door de Reserve Ontwikkelingsprojecten komen te vervallen.

De Reserve Ontwikkelingsprojecten bestaat uit diverse communicerende vaten en is administratief opgedeeld in:

1. Reserve Voorbereidingskredieten
2. Vrije Reserve

**Tabel 17: De communicerende vaten binnen de Reserve Ontwikkelingsprojecten per 1-1-2017**

<b>Reserve Ontwikkelingsprojecten</b>	<b>MPO 2017</b>
Afdekking risico's BIE	943.000
Vrije deel Vrije Reserve	491.000
<b>Reserve Ontwikkelingsprojecten</b>	<b>1.434.000</b>

Bovenstaande tabel laat zien dat ca. € 943.000 dient ter afdekking van de risico's en dat ca. € 491.000 daadwerkelijk vrij is voor het ophogen van voorzieningen en/of het opvangen van aanvullende risico's. Het risico voor de voorbereidingskredieten is niet meer aan de orde.

### 8.2 Mutaties in de Reserve Voorbereidingskredieten per 31-12-2016

De Reserve Voorbereidingskredieten had een beginstand van ca. €213.000 (afgerond) en verslechtert met ca. € 4.000 naar € 209.000 (afgerond) door de verrekening van de historische kosten van de marktinitiatieven, zie hiervoor hoofdstuk 6. Het aandeel van de kosten voor de zoeklocaties sociale woningbouw die geen doorgang vinden zijn ook ten laste van de Reserve gebracht. We stellen voor om de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten toe te voegen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

In Tabel 18 worden de verrekeningen van zowel de gemeentelijke als de marktinitiatieven weergegeven. Opgemerkt moet worden dat de gemeentelijke initiatieven conform nieuwe verslagleggingsregels BBV per 1 – 1 – 2017 overgeheveld worden naar de immateriële vaste activa. De kosten voor marktinitiatieven die de gemeente kan verrekenen met een private ontwikkelaar worden nu verantwoord als vordering op een derde partij. De in 2016 gemaakte lasten en baten voor MI die in 2016 worden afgesloten zijn als saldo in de exploitatie blijven staan.

**Tabel 18: Financiële afwikkeling gemeentelijke initiatieven en marktinitiatieven jaarrekening 2016**

De financiële afwikkeling van de gemeentelijke- en marktinitiatieven ziet er vanuit de jaarrekening dan als volgt uit:

Projecten in voorbereiding	Saldo t/m 2015	Verrekeningen reserve 2016
<b>Totaal meerjarenoverzicht</b>		
<b>Beginsaldo Reserve Voorbereidingskredieten</b>	€ 500.000	€ 213.000
<b>Gemeentelijke initiatieven</b>	€ -117.000	€ -48.000
Begeleiding verkoop gemeentelijke grond Essendael (afsluiter	-1.000	-
Albrandswaardsedijk 59	-3.000	-
Boerderij Slotvalckensteijnsedijk 5	-61.000	-
Zoeklocaties sociale woningbouw	-	-48.000
<b>Afsluitende gemeentelijke initiatieven</b>		
Hofhoek 1	-52.000	-
<b>Marktinitiatieven</b>	€ -90.000	€ 24.000
Rijsdijk Achterdijk	-31.000	-15.000
Lage weg 5 woningen	7.000	-7.000
Rabobankstrip	-29.000	29.000
Palsgraaf	-15.000	15.000
Achterdijk 5 en 7	-	-
Hooge Stee	-	-
Rhoonsedijk 38	3.000	-3.000
Kruisdijk 10	-5.000	5.000
<b>Afsluitende marktinitiatieven</b>	-	-
Achterweg 11a	-17.000	-
Achterdijk 34	-3.000	-
Algemene kosten marktinitiatieven	-	-
<b>Aanjaaggeld Centrum Rhoon (Rabobankstrip en Palsgraaf)</b>	€ -	€ 20.000
<b>Afgesloten marktinitiatieven voor 2016</b>	€ -79.000	€ -
<b>Eindsaldo Reserve Voorbereidingskredieten</b>	€ 213.000	€ 209.000

Door de verrekeningen in 2016 daalt de Reserve Voorbereidingskredieten naar een niveau van € 209.000 (positief).

### 8.3 Mutaties in de Vrije Reserve per 31-12-2016

De Vrije Reserve had een beginstand van ca. € 1.305.000 en stijgt naar ca. € 1.434.000 per 31-12-2016.

**Tabel 19: Mutaties Vrije Reserve per 31-12-2016**

<b>Beginstand Vrije Reserve per 1-1-2016</b>	<b>1.305.000</b>
Afsluiting winstgevende projecten	2.195.000
Afsluiting verliesgevende projecten	-6.000
Overige mutaties afsluiting projecten MPO 2016	-16.000
Mutatie voorziening	-634.000
Mutatie afwaardering Rabobankstrip	-31.000
Terugstorting Algemene Reserve	-1.800.000
Bijdrage Algemene Reserve	213.000
Storting Reserve Voorbereidingskredieten	209.000
<b>Eindstand Vrije Reserve per 31-12-2016</b>	<b>1.434.000</b>

### 8.4 Berekening benodigde vrije deel Vrij Reserve Ontwikkelingsprojecten

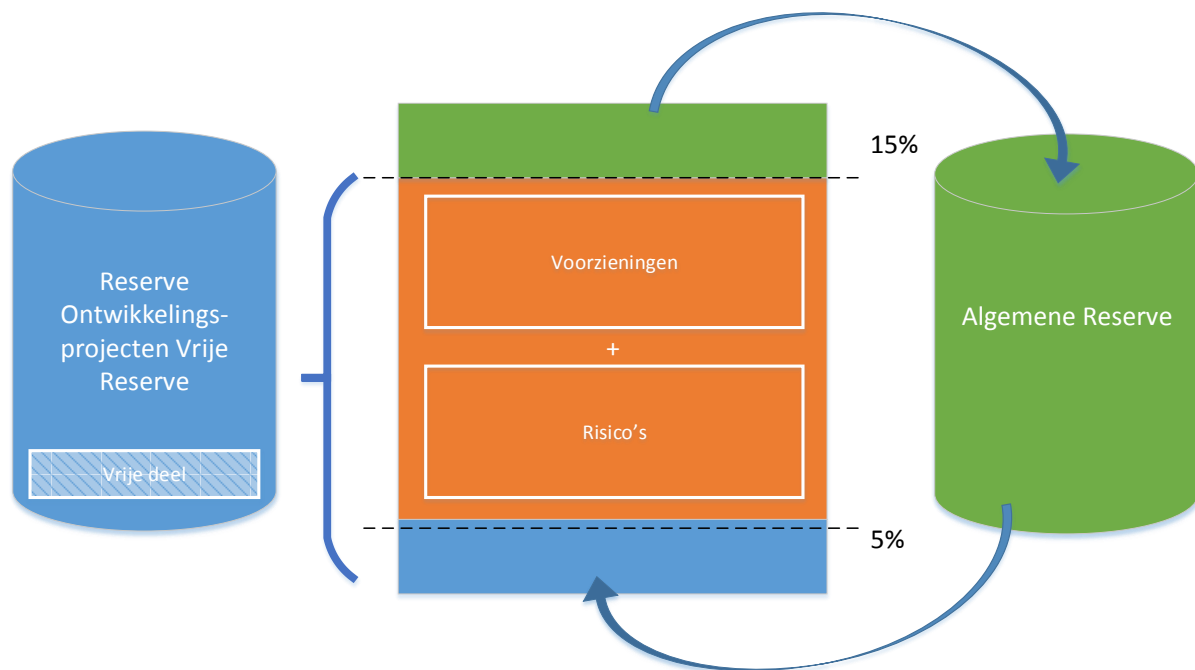
Alle grondexploitaties en bijbehorende risico's worden herzien per 1-1-2017. Na het raadsbesluit van het MPO 2017 zullen de voorgestelde wijzigingen worden verwerkt via een begrotingswijziging.

Alle mutaties van het MPO 2017 zijn in de onderstaande tabel overzichtelijk terug te vinden inclusief een verwijzing naar de paragraaf waar de onderliggende informatie is terug te vinden:

**Tabel 20: Mutatie en stand vrije reserve per 1-1-2017**

<b>Mutatie vrije reserve</b>	<b>MPO 2017</b>	<b>Paragraaf</b>
Vrije reserve MPO vorig jaar	360.000	
Afsluiting winstgevende projecten	2.195.000	3.1
Afsluiting verliesgevende projecten	-6.000	2.4.4
Overige mutaties afsluiting projecten MPO 2016	-16.000	
Mutatie voorziening	-634.000	2.4.1
Mutatie afwaardering Rabobankstrip	-31.000	6.3
Mutatie risico's BIE	1.000	7.2
<b>Restant vrije reserve</b>	<b>1.869.000</b>	
Terugstorting Algemene Reserve	-1.800.000	
Bijdrage Algemene Reserve	213.000	
Storting Reserve Voorbereidingskredieten	209.000	
<b>Stand vrije reserve per 1-1-2016</b>	<b>491.000</b>	

**Figuur 3: Figuurlijke weergave relatie Algemene Reserve en Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve**



Volgens de spelregels moet er 5% - 15% van € 3.337.000 (Voorzieningen + Risicoprofiel) gereserveerd worden als weerstandsvermogen. Minimaal € 167.000 en maximaal € 501.000, hiermee is de huidige vrije reserve van € 491.000 ruim voldoende en dient de Algemene Reserve geen bijdrage te doen.

**Tabel 21: Berekening nieuwe vrije deel Vrij Reserve**

Opbouw Vrije Reserve	MPO 2017	Verschil
Voorzieningen	2.394.000	100.000
Afdekking risico's BIE	943.000	-1.000
Risico Voorbereidingskredieten	-	-213.000
<b>TOTAAL</b>	<b>3.337.000</b>	<b>-114.000</b>
Vrije Reserve	MPO 2017	
Minimale benodigde vrije reserve	167.000	
Maximale vrije reserve	501.000	
Huidige vrije reserve	491.000	
<b>Te storten richting Algemene Reserve</b>	-	
<b>Aan te vullen vanuit Algemene Reserve</b>	-	
Nieuwe stand vrije reserve	491.000	

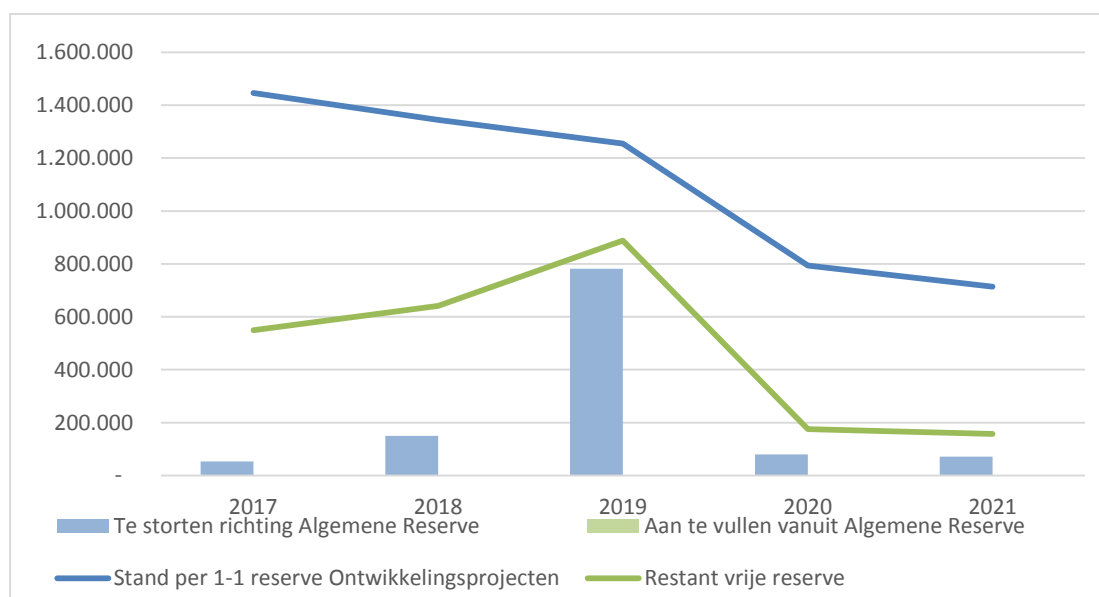
**Tabel 22: Samenvatting Reserve Ontwikkelingsprojecten per 1-1-2017**

<b>Reserve Ontwikkelingsprojecten per 1-1-2017</b>	<b>Jaarrekening 2016</b>
Afdekking risico's BIE	943.000
Risico Voorbereidingskredieten	-
Vrije deel Vrije Reserve	491.000
<b>Reserve Ontwikkelingsprojecten</b>	<b>1.434.000</b>

De Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve is verbeterd van ca. € 1.3 mln. naar € 1,4 mln. per 1-1-2017. Hiervan dient ca. € 943.000 ter afdekking van de risico's BIE (weerstandsvermogen) waardoor de vrije reserve ca. € 491.000 bedraagt om toekomstige ophoging voorzieningen te dekken en aanvullende risico's op te vangen.

## 8.5 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 4: Doorkijk Reserve Ontwikkelingsprojecten en Vrije reserve**


Door het afsluiten van projecten laat de grafiek zien dat de reserve afneemt. Dit heeft te maken met afnemende risico's en voorzieningen die vrijvallen als gevolg van afsluitende projecten. Zodra nieuwe projecten worden gestart met een hoog risicoprofiel zal de benodigde reserve weer toenemen. Bijvoorbeeld zoals we nu met Portland hebben gezien, een toename binnen de voorzieningen en het risicoprofiel. Aan de andere kant een (gedeeltelijke) vrijval van voorzieningen en risicoprofiel als gevolg van de afsluiting Smaak van Poortugaal. 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 dit elk jaar met 20% afnemen.



## 8.6 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.

### 8.6.1 Stortingen in de reserves in het jaar 2016

De bijdragen die in 2016 zijn gedaan aan de fondsen komen voort uit de doorlopen marktinitiatieven en zijn overeengekomen via een gesloten ontwikkelingsovereenkomst. De bijdragen van afgelopen jaar zijn afkomstig van de projecten Rijsdijk – Achterdijk en Essendael. Daarnaast is er besloten om het Fonds Strategisch Verbinden in te zetten voor de gewijzigde wegcategorisering door de Polder Albrandswaard. De bijdragen aan de fondsen vinden plaats middels stortingen aan de opgerichte reserves. De stortingen en onttrekkingen zijn tevens terug te vinden in de jaarrekening 2016.

De totale stortingen voor 2016 bedragen per reserve als volgt:

- Reserve Strategisch Verbinden: € 259.533
- Reserve Vitaal Albrandswaard: € 11.280
- Reserve Ondernemend Albrandswaard: € 0

### 8.6.2 Onttrekkingen aan de reserves

Rekening houdend met de stortingen en de onttrekking komt de stand van de verschillende reserves er als volgt uit te zien:

**Tabel 23: Standen reserves fondsen Nota Kostenverhaal per 31-12-2016**

Reserve	Boekwaarde per 1-1-2016	Stortingen	Uitnemingen	Boekwaarde per 31-12-2016
Ondernemend Albrandswaard	83.185	-	-	83.185
Vitaal Albrandswaard	18.548	11.280	-	29.828
Strategisch Verbinden	37.512	259.533	-11.203	285.841
<b>TOTAAL</b>	<b>139.245</b>	<b>270.813</b>	<b>-11.203</b>	<b>398.854</b>

### 8.6.3 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 24: 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 <sup>2</sup> uitgeefbaar terrein; FSI>1 m <sup>2</sup> BVO

**Tabel 25: Equivalententabel Nota Kostenverhaal**

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

Voor het jaar 2017 stellen wij voor om geen aanpassing te doen in de hoogte van de bijdragen.

## 9 Woningbouwprogramma

Omdat de stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband is vervallen 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.

### 9.1 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 per se met kinderen). Daarnaast is afgesproken dat de gemeente en de corporaties zich inspannen 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	-
<b>Totaal</b>	<b>6.256</b>	<b>2.971</b>	<b>3.285</b>	<b>1.408</b>	<b>2.998</b>	<b>1.850</b>	<b>1.133</b>	<b>-</b>

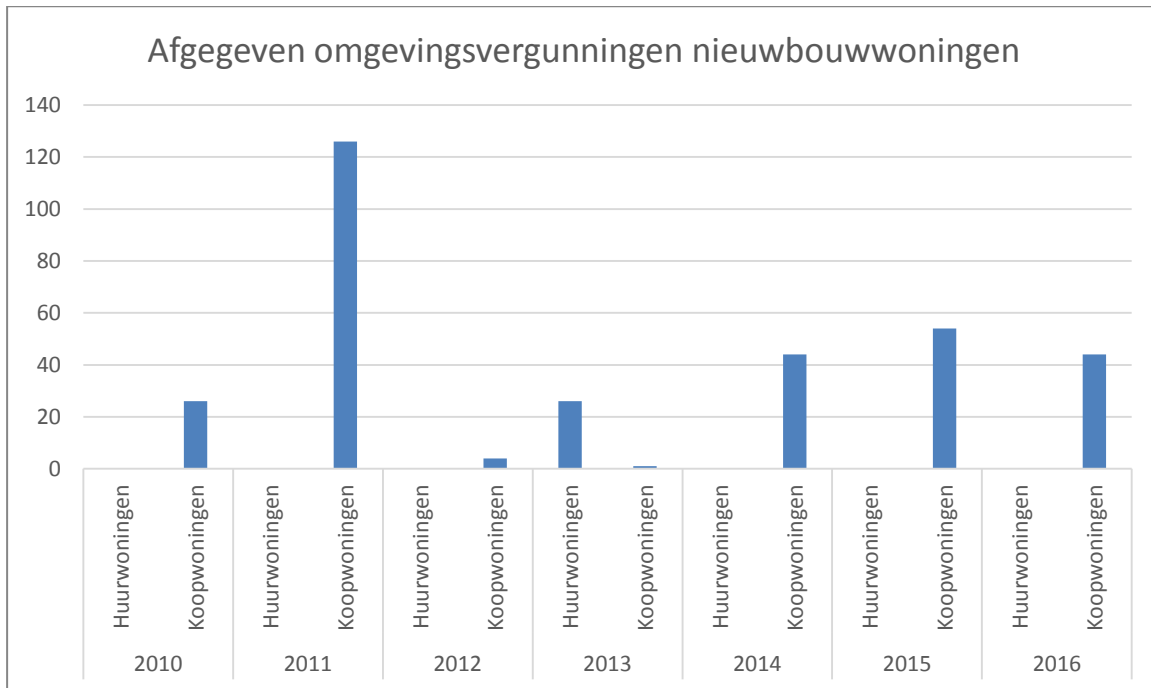
**Figuur 5: Samenwerkingsafspraken Zuidrand 2013 t/m 2019**

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.

## 9.2 Realisatie en prognose 2016

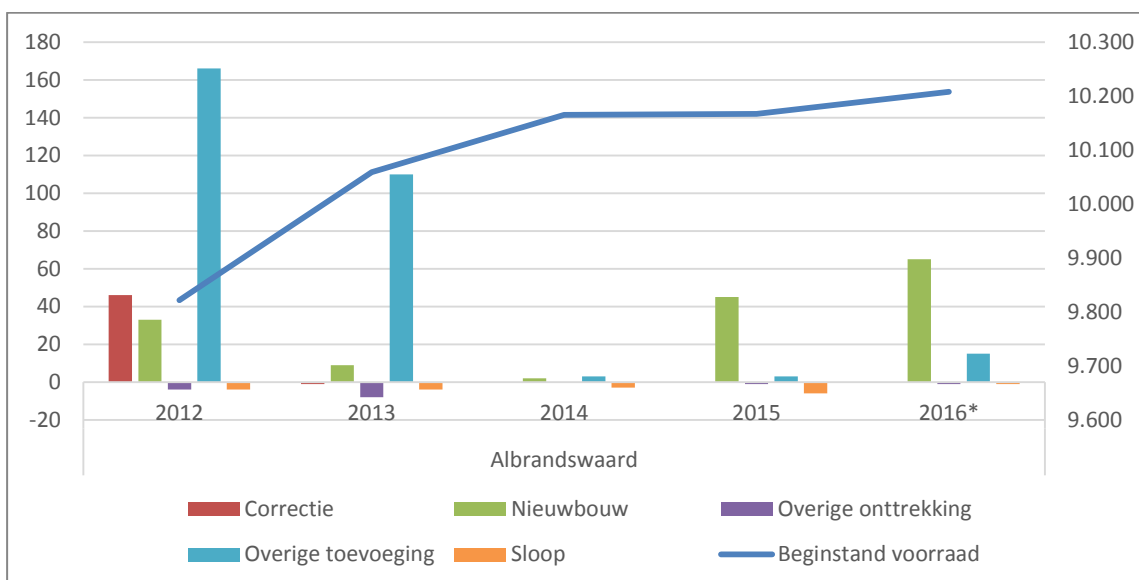
In 2016 is voor 44 koopwoningen een omgevingsvergunning afgegeven en er zijn geen omgevingsvergunningen afgegeven voor huurwoningen. Dit is het vierde jaar op rij dat er een stijging zit in het aantal afgegeven omgevingsvergunningen.

Onderstaande tabel laat het verloop zien tussen 2010 en 2016:



**Figuur 6: Totaal aantal afgegeven omgevingsvergunningen (CBS)**

Onderstaande tabel laat de wijzigingen zien in de woningvoorraad:



**Figuur 7: Wijzigingen in de woningvoorraad (CBS)**

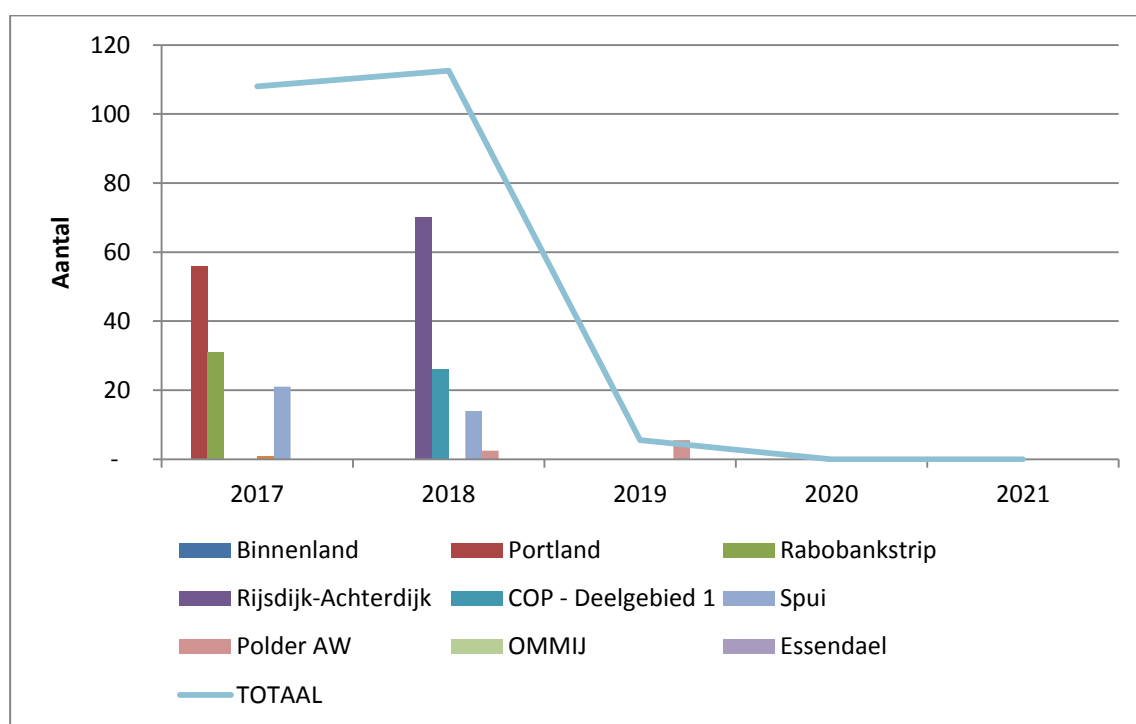
Vanuit de gemeentelijke projecten starten we dit jaar met de bouw van 21 woningen in Spui, het wijzigingsplan is hiervan in procedure. Vanuit de marktinitiatieven zullen naar verwachting ca. 40 woningen gaan starten in 2017. <sup>1</sup>

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

**Tabel 26: Realisatie en prognose 2016-2017**

Gemeente	Totaal	Typologie		Huur/Koop			Waarvan sociaal	
		egw	mgw	huur	koop	onbekend	<699	<150.000
Afspraak	177	147	30	116	40	21	50	-
Gerealiseerd	68	43	25	42	32	-	15	-
%-Gerealiseerd	38%	29%	83%	36%	80%	0%	30%	-
Prognose (kort)	40	9	31	-	9	-	-	-

### 9.3 Prognose voor de korte termijn gemeentelijke projecten

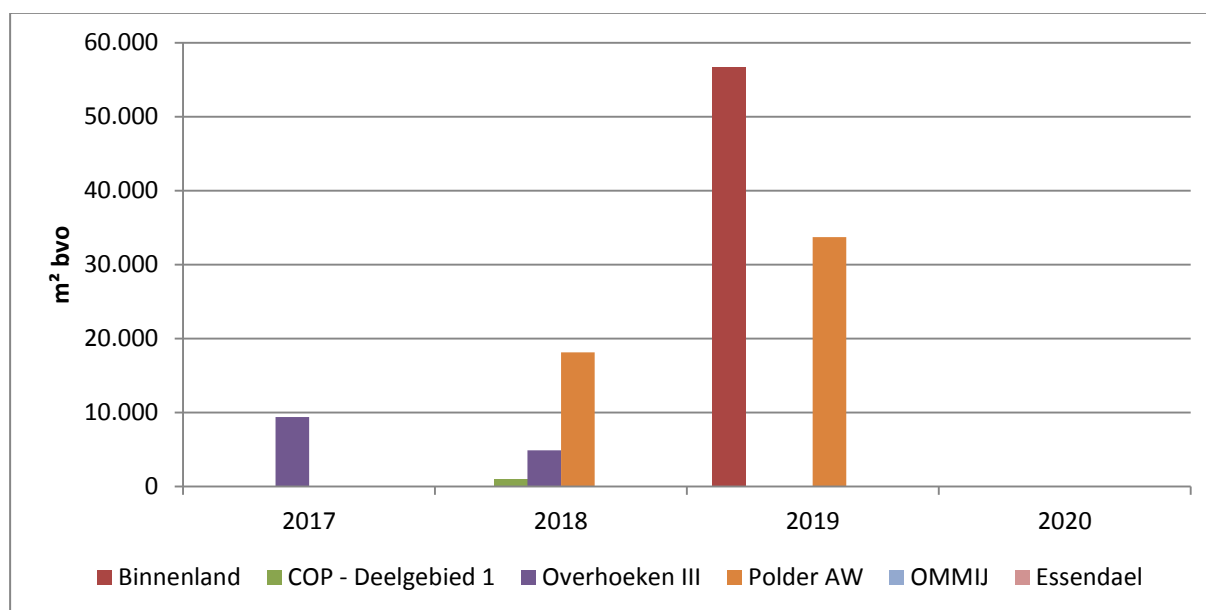


**Figuur 8: Woningbouwprognose (uitgifte) voor de korte termijn voor de gemeentelijke projecten**

De grondexploitatie van GEM Essendael wordt naar verwachting halverwege 2017 geactualiseerd op dat moment is een nieuwe planning voor handen. Afgelopen jaar is het project Smaak van Poortugaal gestart en afgerond. Het project Spui start naar verwachting dit jaar. Projecten die daarna volgen zijn Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat en Polder Albrandswaard. Waarbij Polder Albrandswaard ook eerder kan plaatsvinden omdat dit afhankelijk is van de kaveluitgifte.

\* Voorlopige cijfers

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



**Figuur 9: Prognose uitgifte overige categorieën**

In bovenstaande figuur is de productie van Overhoeken 3 opgenomen voor 2017 en 2018. Dit betreffen op één kavel na alleen woon-werkkavels.

# 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.**

## Samenvatting trends

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

### Positieve trends

- Er is sprake van een hoog consumentenvertrouwen in de economie en de woningmarkt. Dit resulteert in een hoge 'koopbereidheid' op die zelfde woningmarkt.
- De lage hypotheekrente. De aanhoudende lage hypotheekrente stimuleert het herstel op de woningmarkt.
- Huishoudensverdunding: De verwachting is dat er tot 2040 circa 1 miljoen nieuwbouwwoningen nodig zijn, als gevolg van de huishoudensverdunding. Er ligt een forse bouwopgave woningbouw in het verschiet, naast de vervangingsopgave woningbouw.

### Negatieve trends

- Dalende loan-to-value en hypotheekrenteaftrek onder druk van het IMF en de ECB heeft een prijsdrukkend effect op koopwoningen.
- Internationale financiële onrust door oplopende schuldenlast China, monetair beleid Verenigde Staten, lage economische groei in Europese Unie, stijgende olieprijs, versneld afbouwen van schulden.

## Gewijzigde parameters voor de BIE

### Opbrengsten

- Voor 2017 verwachten we stabiele tot licht stijgende grondprijzen. De verkoopwaarden van vastgoed stijgen, maar dit wordt grotendeels teniet gedaan door de stijgende bouwkosten. Het voorstel is om de opbrengstijging ongewijzigd vast te stellen op 0,00%.

### Kosten

- Op basis van ontwikkelingen in de GWW-sector en CAO-afspraken verwachten wij aan de kostenkant een stijging in 2017 die naar het algemene inflatieniveau (ca 2,0%) toe gaat. Het voorstel is om de kosten in de grondexploitatie ongewijzigd met een percentage van 2% te laten stijgen voor de toekomstige jaren en met 1,00% voor het jaar 2016.

### Rente

- Het rentepercentage waarmee gerekend wordt in de grondexploitatie is sinds het vernieuwde BBV gebonden aan regels. Het rentepercentage voor het jaar 2016 wordt berekend op basis van de werkelijke rentekosten vermenigvuldigt met de verhouding van het VV/TV. Dit is gedaald van 2,32% naar 2,21%. Voor de opeenvolgende jaren mag de rente maximaal 0,5% afwijken van dit percentage. Het voorstel is om ook voor de opeenvolgende jaren het rentepercentage van 2,21% aan te houden.

### Discontovoet

- De discontovoet is door het BBV vastgesteld op 2,00%.

**Tabel 27: Gewijzigde parameters BIE MPO 2017**

Parameter	Actualisatie ramingen (naar 1-1-2017)		Percentage vervolgjaren		Verhouding VV/TV	
	<b>MPO 2017</b>	<i>MPO 2016</i>	<b>MPO 2017</b>	<i>MPO 2016</i>	<b>MPO 2017</b>	<i>MPO 2016</i>
Rentevoet	<b>2,21%</b>	<i>2,32%</i>	<b>2,21%</b>	<i>2,32%</i>	<b>77%</b>	<i>71%</i>
Discontovoet	<b>2,00%</b>	<i>2,00%</i>	<b>2,00%</b>	<i>2,00%</i>		
Kostenstijging	<b>1,00%</b>	<i>0,00%</i>	<b>2,00%</b>	<i>2,00%</i>		
Opbrengstenstijging	<b>0,00%</b>	<i>0,00%</i>	<b>0,00%</b>	<i>0,00%</i>		



## Algemeen economisch beeld

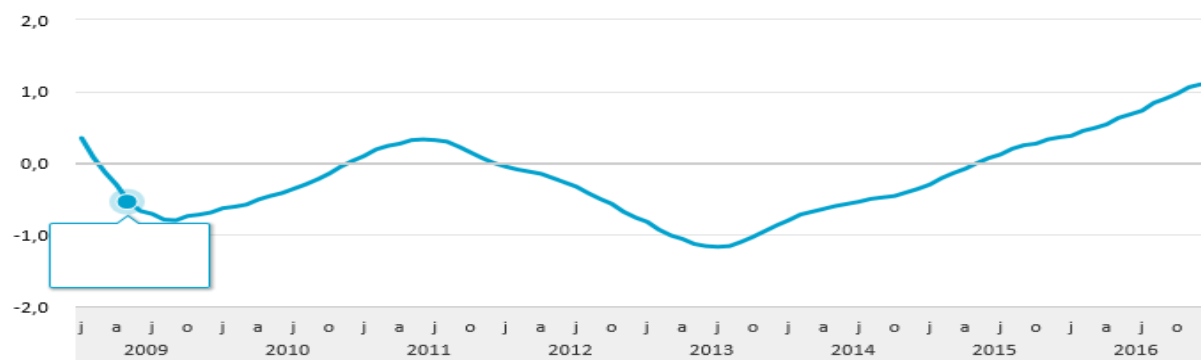
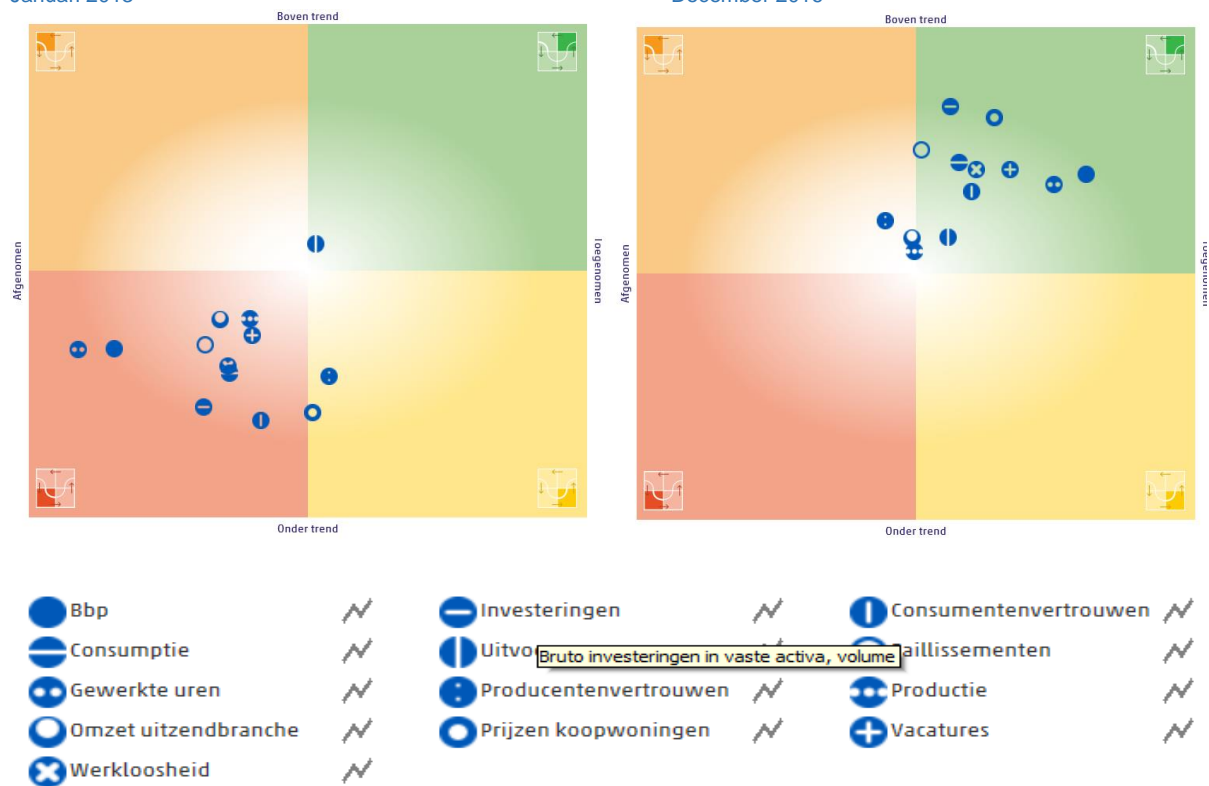
De in de grondexploitatie gehanteerde parameters voor kosten,- en opbrengstenstijging en rente zijn nauw gerelateerd aan de algemene economische situatie en de woningmarkt in het bijzonder. Daarom is het voor het bepalen van de parameters noodzakelijk, een beeld te geven van de economische situatie in Nederland en de woningmarkt.

Om de stand en het verloop van de Nederlandse economie te laten zien hanteert het CBS de conjunctuurklok. Hiermee is in één oogopslag de ontwikkeling van macro-economische indicatoren te volgen.

De onderstaande afbeelding laat de ontwikkeling zien van de economische indicatoren vanaf januari 2013 t/m december 2016. De conjunctuurklok laat in december 2016 zien dat voor bijna alle indicatoren geldt dat ze groeien én dat ze groeien boven hun langjarige trend.

Januari 2013

December 2016



## Landelijke woningmarkt en bouwsector

Dit beeld laat zich ook vertalen naar de woningbouwmarkt. De volgende trends kunnen worden onderscheiden:

- Het aanbod van woningen blijft achter bij de vraag; de woningmarkt verschuift van een kopers- naar een verkopersmarkt.

Woningbouwprizen blijven onverminderd hard stijgen, ook in 2017

Een aantal gunstige onderliggende krachten zorgen voor een positieve stemming op de woningmarkt. Dit betreft met name de combinatie van een gunstige koopkrachtontwikkeling, een lage hypotheekrente en een hoog consumentenvertrouwen.

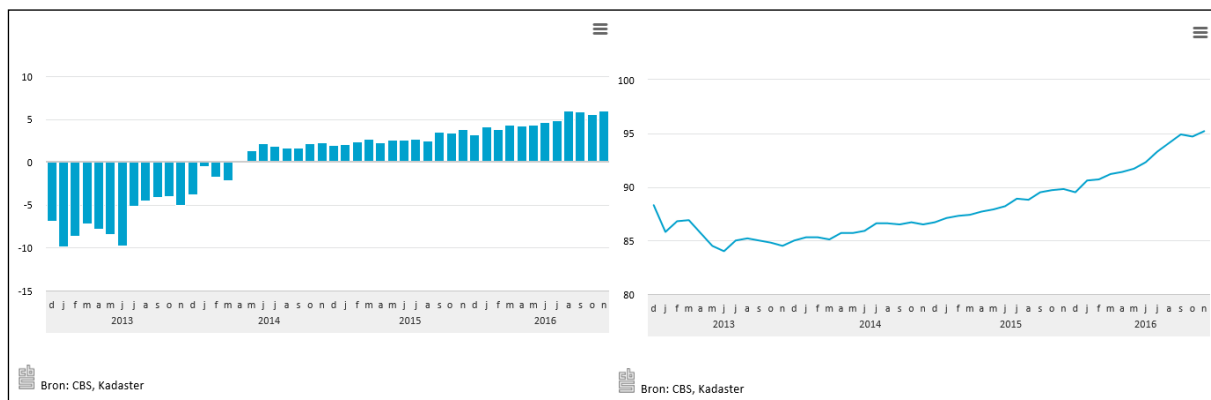
Het aantal woningtransacties kent in 2016 in vergelijking met voorgaande jaren een forse toename en bevindt zich medio 2016 weer op pre-crisis niveau. In alle regio's is in de eerste kwartalen van 2016 sprake geweest van een toename van het aantal transacties. Het aantal transacties in het vierde kwartaal lag in vergelijking met één jaar geleden, gemiddeld 12% hoger (NVM Q4, 2016).

De verkooptijd van de gemiddelde verkochte woning is in 2016 sterk afgenomen, woningen gaan sneller van de hand (NVM, 2016 Q2). De verkooptijden in de Randstedelijke regio's zijn inmiddels teruggelopen naar één tot enkele maanden (NVM Q4, 2016). Buiten de Randstedelijke regio's is het aandeel woningen dat langer dan drie jaar te koop staat echter nog groot.

Naast de stijging van het aantal verkochte woningen stijgt ook de verkoopprijs: ten opzichte van 2014 zien we een stijging van 3,8%. Vergeleken met het dieptepunt van de woningprijzen in juli 2013 liggen de huizenprijzen nu ongeveer 7% hoger.

**Figuur 10: Prijzen van bestaande koopwoningen**

**Prijsindex bestaande koopwoningen**



De omzet van de bouwsector is in de eerste drie kwartalen in 2016 gestegen met 6,2% ten opzichte van 2015, waarbij de groei met name wordt toegeschreven aan de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt.

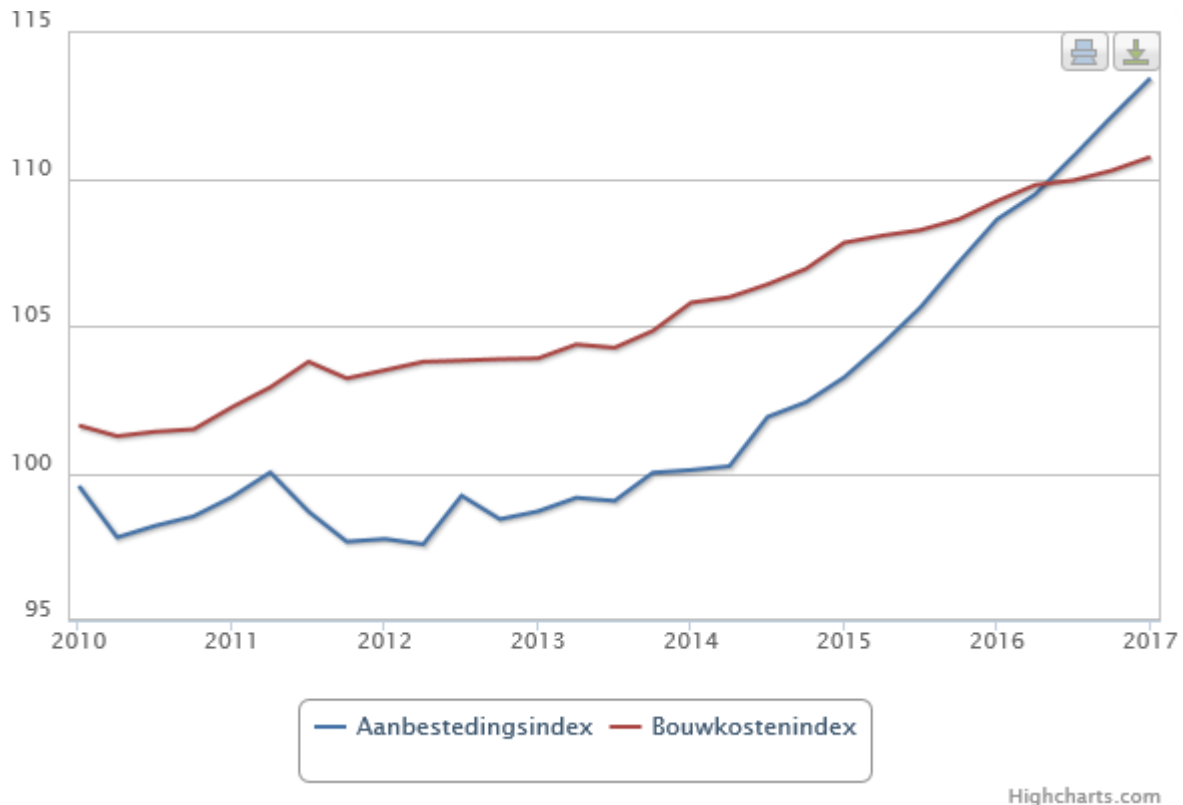
Als motoren achter het herstel kan de gunstige koopkrachtontwikkeling en de lage hypotheekrente worden aangemerkt, naast de al eerder genoemde economische groei en het groeiende consumentenvertrouwen.

### Bouwkosten

Het andere element dat naast de VON-prijs bepalend is voor de ontwikkeling van de uitgifteprijs voor woningbouwgrond zijn de stichtingskosten voor woningen. Hiervoor zijn de bouwkosten maatgevend. De ontwikkeling van de bouwkosten kan daarbij worden beschouwd als een afgeleide van de (autonome) ontwikkeling van de directe kosten (lonen, materialen, algemene kosten).

Daarnaast zijn de markteffecten bij aanbestedingen, innovaties in bouwontwikkeling en veranderende bouwwetgeving van invloed op de kostenontwikkeling.

**Figuur 11: Bouwkostenindex vs aanbestedingsindex, bron: Bouwkostenkompas.nl**



Ook in 2016 is sprake van een stijging van de bouwkosten. Bouwers rekenen steeds meer met opslagen en hogere percentages winst & risico. In één jaar tijd zijn de bouwkosten, inclusief de verrekening van de markteffecten, gestegen met circa 4,6%. Bouwers geven steeds minder vaak korting, sterker, ze rekenen steeds vaker met hogere opslagen voor onder andere winst & risico.

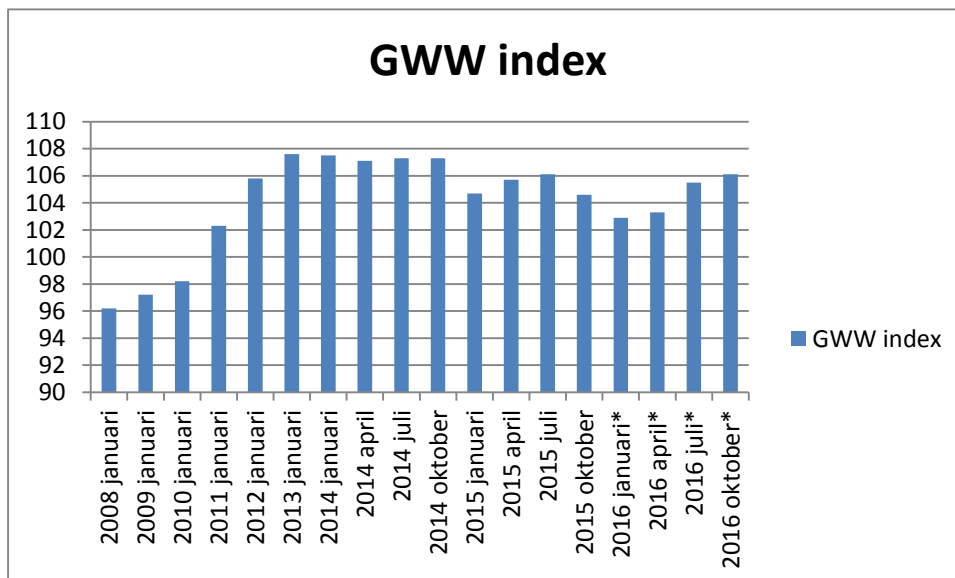
Medio 2016 hebben de bouwkostenindex en aanbestedingsindex elkaar gekruist (zie figuur 6). Vanaf dat moment vallen - als gevolg van markteffecten - de bouwkosten hoger uit dan mag worden verwacht op basis van loon- en materiaalprijsstijgingen.

Voor 2017 wordt een vergelijkbare ontwikkeling verwacht voor de bouwkosten en de markteffecten gebaseerd op een blijvende vraag naar nieuwbouwwoningen en aanhoudende schaarste op de nieuwbouwmarkt.

### GWW-Index

De prijsontwikkeling voor de Grond,- Weg en Waterbouw is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen en loon en materiaalkosten. De verwachting is dat de prijzen van GWW in 2017 in de lijn van de laatste kwartalen voor 2016 verder zullen stijgen tot maximaal 2,5%.

**Figuur 12: Ontwikkeling GWW index vanaf 2008, bron CBS**

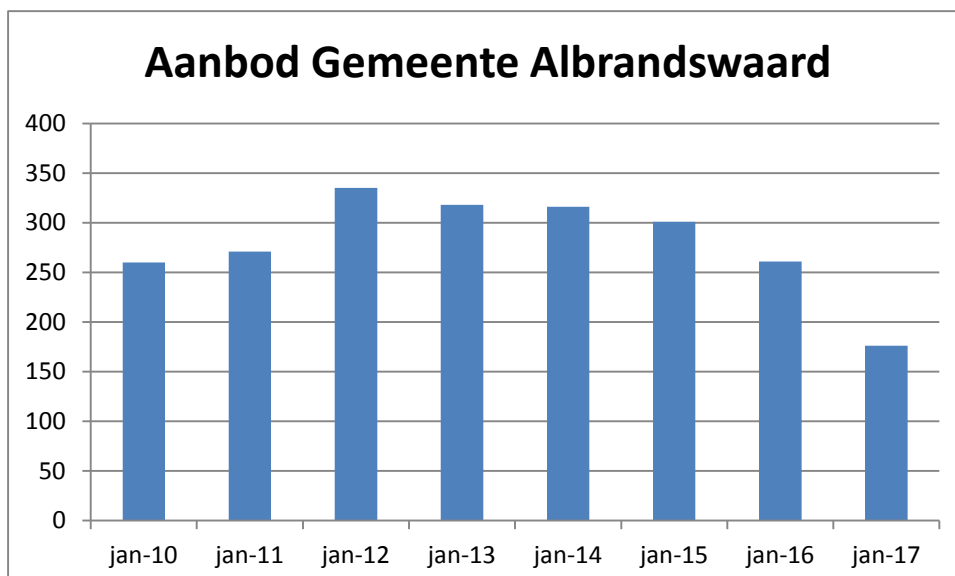


### Regionale woningmarkt en bouwsector

Uit cijfers van de NVM voor de regio Rotterdam blijkt dat ook hier de verkopen toenemen. Vergeleken met het derde kwartaal van 2015 is het aantal transacties met bijna 16% toegenomen. Met name de hoek,- en vrijstaande woningen nemen deze stijging voor hun rekening. De groei zit met name in de verkopen van de vrijstaande woningen, de hoekwoningen en de appartementen. De tussenwoningen en de vrijstaande woningen blijven enigszins achter.

Het aanbod van te koop staande woningen in Albrandswaard is in 2016 sterk afgenomen.

**Figuur 13: Woningaanbod gemeente Albrandswaard, bron: Huizenzoeker.nl**

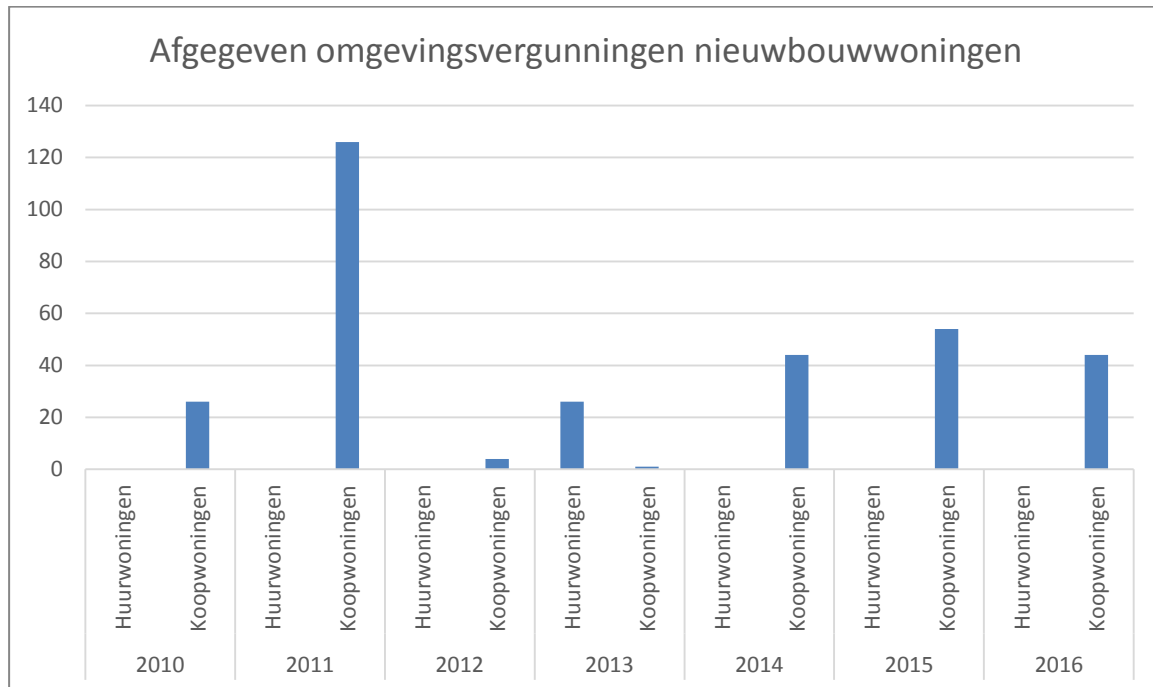


Ook ten aanzien van de verkoopprijs laat de regio Rotterdam een beeld zien dat overeenkomt met de landelijke cijfers: de transactieprijs stijgt met 4, -1% ten opzicht van vorig jaar. De stijging zien we vooral in de categorieën tussenwoningen en hoekwoningen. Ten opzicht van het tweede kwartaal 2016 zien we overigens wel een daling van de transactieprizen (vooral bij de categorieën appartementen en 2<sup>de</sup> kap woningen).

### Nieuwbouw

Het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend is met name in de eerste twee kwartalen flink gestegen ten opzicht van vorig jaar. In het derde kwartaal is dit nagenoeg gelijk aan 2014.

**Figuur 14: Nieuwbouwwoningen waarvoor omgevingsvergunning is afgegeven in Albrandswaard (CBS)**

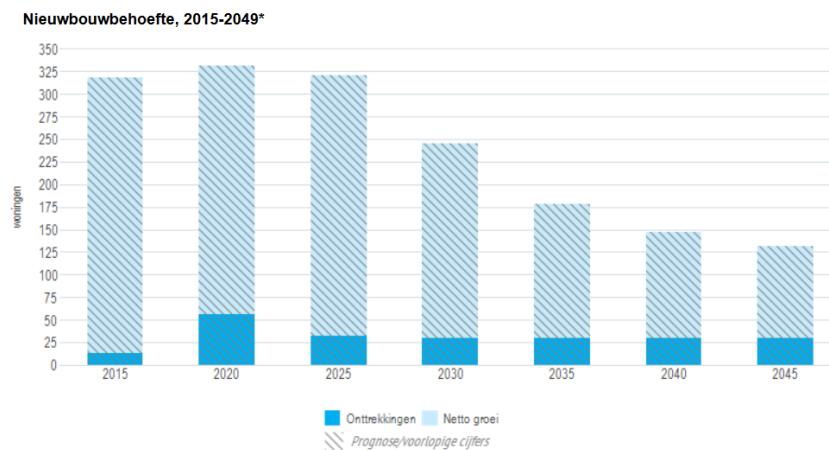


### Prognose o.b.v. Primos 2016

Al meer dan 30 jaar stelt ABF ieder jaar opnieuw de Primos-prognose op. De Primos-prognose levert informatie over het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de daarbij behorende woningvoorraad en de woningbehoefte. Bevolking, huishoudens en woningen worden onderscheiden naar relevante kenmerken als leeftijd, etniciteit, soort huishouden, huishoudinkomen en soort woning.

Voor Albrandswaard leidt dit tot het volgende beeld per 1-1-2016:

**Figuur 15: Nieuwbouwbehoefte o.b.v. Primos prognose**



\* De gegevens zijn berekend voor de komende 5 jaar, net als in bovenstaande tabel. Dit houdt bijvoorbeeld in dat het jaar 2015 gelezen moet worden als de periode 2015-2019.

Bron: ABF Research - Primos prognose 2016

Peildatum: 1 januari

## Gebruikte parameters

### Opbrengstenstijging

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

**Tabel 28: Waardebepaling en indexatie i.r.t. categorie**

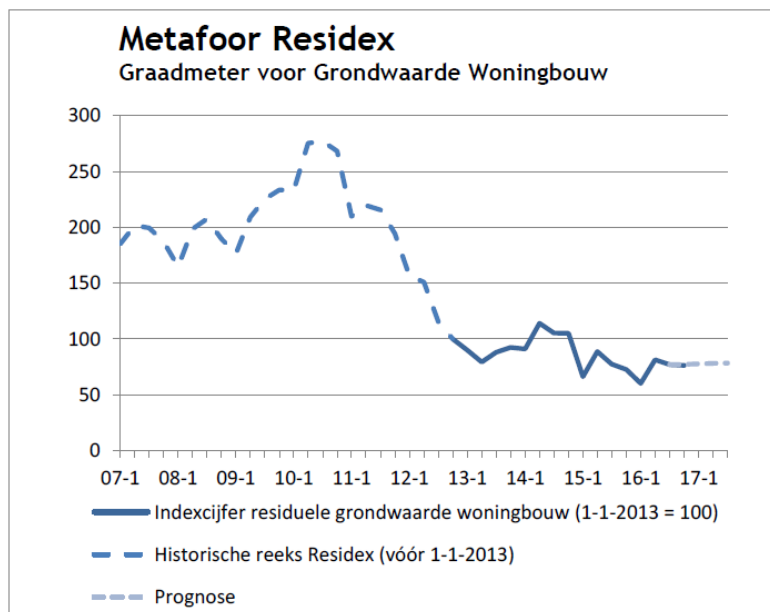
Categorie	Waardebepaling	Indexatie
Woningbouw	Residueel	Niet van toepassing, volgt de markt
Commerciële voorzieningen	Vaste prijs o.b.v. vergelijking	CPI
Niet commerciële voorzieningen	Vaste prijs o.b.v. vergelijking	Afhankelijk van project

Bovenstaande tabel laat de algemene werkwijze zien rondom waardebepaling en indexatie. Per project wordt daarnaast gekeken naar de specifieke kenmerken van een project en de wijze van waardebepaling en indexatie. Voor lopende grondexploitaties zijn de met partijen afgesloten overeenkomsten van belang en de eventuele afspraken die daarin zijn gemaakt met betrekking tot indexering.

Voor nog te sluiten overeenkomsten dient naast de marktontwikkelingen rekening gehouden te worden met recente overheidsmaatregelen die zijn genomen en de markt kunnen beïnvloeden.

Wanneer de trends en ontwikkelingen worden voortgezet naar 2017 dan wordt uitgegaan van stabiele, licht stijgende grondwaardes in 2017. Enerzijds is er sprake van stijgingen van de woningbouwprijzen, anderzijds is ook sprake van toenemende bouwkosten.

Figuur 16: Metafoor Residex



### Kostenstijging

De kosten in de grondexploitatie, met name de civieltechnische kosten (GWW), laten over 2015 een beeld zien van een stabiele kostenontwikkeling en zelfs een lichte daling van de kosten. De omzetten stijgen nog niet hard in de GWW-sector en daarnaast is er sprake van een lage olieprijs (BDB, 2015).

Voor 2017 voorzien we (evenals in 2016) een beperkte groei van de productie met circa 2,0%. Ondanks een herstel van de economie in het algemeen en de woningbouwmarkt in het bijzonder is er nog steeds sprake van scherpe concurrentie. Redenen hiervoor zijn de aanhoudende overcapaciteit, de opdrachtgevers (veelal (semi)overheid), die sterk op prijs selecteren en de overheidsbestedingen die redelijk op peil blijven.

Op basis van ontwikkelingen in de GWW-sector en CAO-afspraken verwachten wij aan de kostenkant in 2016 een kostenstijging tot 1% en op de middellange termijn een kostenstijging die naar het algemene inflatieniveau (ca 2,0%) toe gaat.

### Rente

Zoals al aangekondigd in de MPO 2016 wordt voor het bepalen van de rekenrente in de grondexploitatie aangesloten bij de regelgeving van de BBV.

Dit betekent concreet dat de rentevoet wordt bepaald door werkelijke rentekosten over het vreemd vermogen te vermenigvuldigen met de verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen.

Op basis van deze rekensom is de rekenrente in de grondexploitatie bepaald op 2,21%.

De discontovoet om de netto contante waarde te berekenen bedraagt, eveneens conform regelgeving van de BBV, 2%.

## Bijlage 2: Begrippen en afkortingen

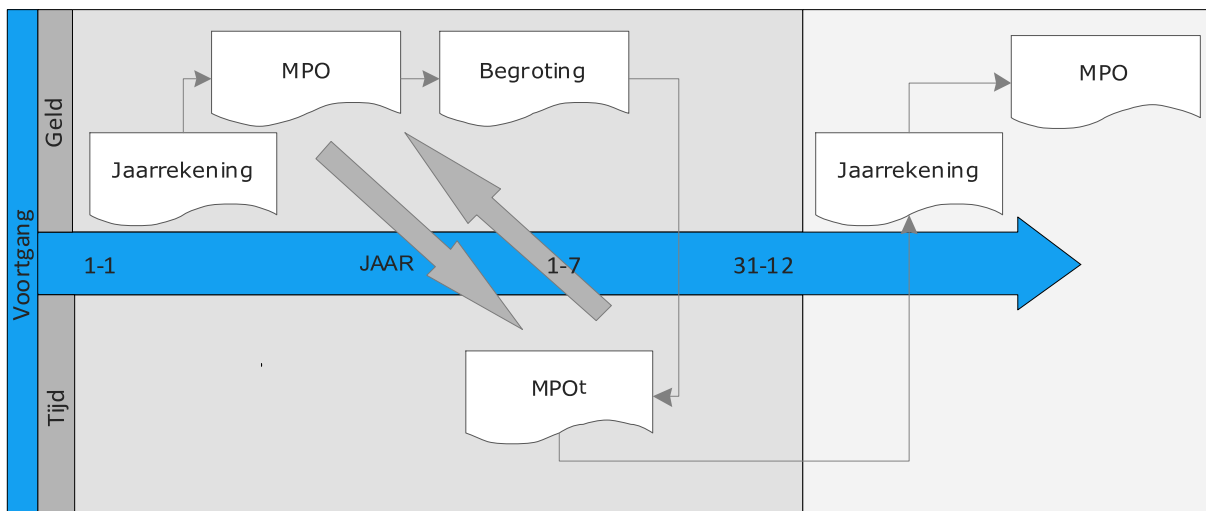
BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BIE	Bouwgronden In Exploitatie (projecten met een vastgestelde grondexploitatie)
NIEGG	Niet In Exploitatie Genomen Gronden zijn gronden met een reëel voornemen om deze in de nabije toekomst te ontwikkelen.
Gemeentelijk (GI)	Een initiatief 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 <sup>t</sup>	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 2017.



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

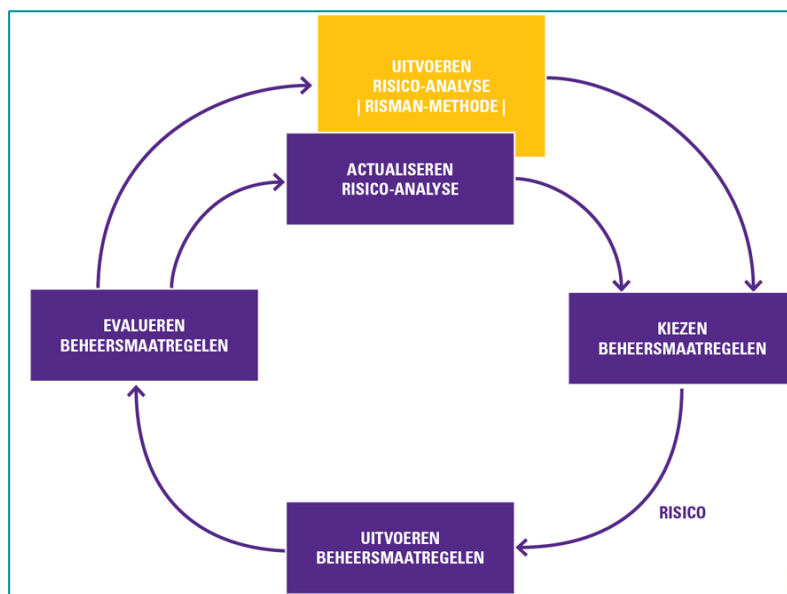
Naast de jaarlijkse vaststelling van het MPO wordt er voor de raadsbehandeling van de programmabegroting ook een tussentijdse MPO-rapportage opgesteld en ter informatie voorgelegd aan de Raad. Deze tussentijdse rapportage geeft voornamelijk inzicht in de voortgang van de projecten.

## 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-methode<sup>2</sup>. 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.

<sup>2</sup> 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. (niet meer van toepassing)
  - o Afdekking van de risico's van voorbereidingskredieten bij ontwikkelingsprojecten. (niet meer van toepassing)
  - o Vrije reserve

In paragraaf 8.1 heeft u kunnen lezen dat met het vernieuwde BBV de risicoafdekking voor de NIEGG (met MPO 2016 al afgewikkeld) en de voorbereidingskredieten door de Reserve Ontwikkelingsprojecten is komen te vervallen.

- De risico's bij Bouwgrond in Exploitatie en Samenwerkingsverbanden worden berekend aan de hand van risicomangement software Naris of op een vergelijkbare manier.
- 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. Kaders 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 m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein (of per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 het 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 100m<sup>2</sup> bvo bij horeca en maatschappelijke voorzieningen en per 500m<sup>2</sup> bvo bij zorgfuncties).

