Gemeente Albrandswaard

Paragraaf 7 - Grondbeleid

Inleiding

Omschrijving (toelichting)

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze de gemeente Albrandswaard het grondbeleid toepast om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, zoals bijvoorbeeld woningbouw, bedrijvigheid, recreatie en natuur. Daarnaast wordt enerzijds ingegaan op de actuele prognose van de resultaten en de geraamde winstneming van de gemeentelijke grondexploitaties en anderzijds op de reserve Ontwikkelingsprojecten in relatie tot de risico's die behoren bij de uitvoering van het grondbeleid.

Grondbeleid

Omschrijving (toelichting)

De meest recente Nota Grondbeleid komt uit 2018. Deze is in februari door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het beleidskader voor de toepassing van het grondbeleid voor de ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. De huidige nota loopt tot en met 2022, wat betekent dat er in 2023 een nieuwe nota grondbeleid wordt opgesteld. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het kostenverhaal onder de nieuwe omgevingswet.

Als uitgangspunt in het huidige grondbeleid geldt dat de gemeente de markt(partijen) ruimte biedt om ontwikkelingen zelf op te pakken. Dit noemen wij passief facilitair grondbeleid. Ontwikkelingen die bijdragen aan een gemeentelijke ambitie hebben bestuurlijke prioriteit. Deze initiatieven omarmen en ondersteunen wij door het voeren van een actief facilitair grondbeleid voor deze projecten. In de praktijk wordt er voornamelijk situationeel grondbeleid toegepast. In het nieuwe grondbeleid zal dit uitgangspunt ook worden opgenomen. Situationeel grondbeleid speelt beter in op de dynamiek en de behoefte aan flexibiliteit. Per situatie wordt afgewogen welk type grondbeleid de gemeente toepast.

Onder het huidige faciliterende grondbeleid is het van belang het gemeentelijk kostenverhaal zo goed mogelijk geregeld te hebben. Om vanuit de verschillende faciliterende rollen te kunnen sturen heeft de gemeente Albrandswaard een nota Kostenverhaal vastgesteld. Deze nota vormt beleidsmatig het kader waarmee zowel de gemeentelijke proceskosten kunnen worden verhaald, als een fondsbijdrage gevraagd kan worden. Vanuit de desbetreffende fondsen zijn middelen beschikbaar om onrendabele investeringen/extra voorzieningen binnen de ruimtelijke projecten te dekken.

Gewenste ontwikkelingen die ook met actieve steun van de gemeente niet van de grond komen, kunnen (alsnog) worden gerealiseerd door de gemeente. In dat geval kan de gemeente zelf de grond aankopen en ontwikkelen. Hierbij wordt dan een actief grondbeleid gevoerd en een grondexploitatie vastgesteld door de raad. Dit geldt ook voor projecten waarbij grond die, veelal om historische reden in eigendom is van de gemeente, tot ontwikkeling wordt gebracht.

Actuele prognose

Omschrijving (toelichting)

Te verwachten resultaten
Voor de grondexploitaties Spui, Polder Albrandswaard en Binnenland wordt gezamenlijk een negatief resultaat verwacht van in totaal ca. € 7.182.000,- (eindwaarde). Dit verlies kan na de benodigde verliesvoorziening vanuit de algemene reserve worden gedekt uit de reeds ingestelde voorziening negatieve grondexploitaties. De ontwikkeling Essendael, uitgevoerd door een CV/BV constructie, wordt hier buiten beschouwing gelaten. Dit is namelijk geen actieve grondexploitatie van de gemeente maar een samenwerking met een marktpartij.

Winstneming
Voor gemeentelijke grondexploitaties met een positief geprognosticeerd eindresultaat worden er tussentijds winstnemingen gedaan. Hiervoor wordt de methode Percentage of Completion (POC) toegepast, waarbij de gerealiseerde kosten en opbrengsten worden afgezet tegen het totaal van de kosten en opbrengsten van het betreffende project. Op basis hiervan wordt bij het opmaken van de jaarrekening de hoogte van de tussentijdse winstneming vastgesteld. Momenteel zijn de drie hierboven toegelichte grondexploitaties de enige lopende binnen de gemeente Albrandswaard, derhalve worden er geen winstnemingen verwacht in 2023.

Nieuwe grondexploitaties
In 2022 zijn de voorbereidingskredieten door de raad vastgesteld voor de planvorming van Poortugaal-West / Schutskooiwijk, woningbouwlocatie De Omloop en een nieuw sportpark (Omloopseweg-zuid). In 2022 is gewerkt naar een eindfase van de planvorming. Naar verwachting zal van ieder van deze ontwikkelingen in 2023 een grondexploitatie aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Na vaststelling zal over deze grondexploitaties worden gerapporteerd in het (vertrouwelijke) MPO(t).

Gemeentelijke grondexploitaties

Een inhoudelijke toelichting van de grondexploitatieprojecten is opgenomen in het projectenboek en het meerjarenperspectief ontwikkelingsprojecten (MPO) 2023.

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

Geprognosticeerde resultaten grondexploitaties, op eindwaarde (afgerond op € 1.000)								
Project	Jaarrekening 2022 Eindwaarde		per	Jaarrekening 2021 Eindwaarde		per	Verschil	
Spui	-3.562.000	N	2025	-3.254.000	N	2024	-308.000	N
Polder Albrandswaard	-629.000	N	2025	-585.000	N	2024	-44.000	N
Binnenland	-2.991.000	N	2026	-		2025	-2.991.000	N
TOTAAL	**-7.182.000**	**N**		**-3.839.000**	**N**		**-3.343.000**	**N**

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

Geprognosticeerde resultaten grondexploitaties, op NCW (afgerond op € 1.000)						
Project	Jaarrekening 2022 NCW per 01-01-2023		Jaarrekening 2021 NCW per 01-01-2022		Verschil	
Spui	-3.356.000	N	-3.066.000	N	-290.000	N
Polder Albrandswaard	-593.000	N	-551.000	N	-42.000	N
Binnenland	-2.763.000	N	-		-2.763.000	N
TOTAAL	**-6.712.000**	**N**	**-3.617.000**	**N**	**-3.095.000**	**N**

Het geprognosticeerde resultaat op basis van netto contante waarde is in totaal ten opzichte van vorig jaar met € 3.094.652,- afgenomen. Dit is met name het gevolg van het in één keer nemen van de verliesvoorziening voor Binnenland. De mutaties in het Spui en de Polder Albrandswaard worden voornamelijk veroorzaakt door een toename van de kosten voor het woonrijp maken, door de hoge stijging in grondstoffen en bouwkosten, en de plankosten.

Verliesvoorzieningen verliesgevende grondexploitaties

Voor de grondexploitaties met een negatief geprognosticeerd resultaat zijn verliesvoorzieningen gevormd.

Verloop voorziening verliesgevende grondexploitaties (afgerond op € 1.000)						
Project	Jaarrekening 2022		Jaarrekening 2021		Verschil	
Spui	-3.356.000	N	-3.066.000	N	-290.000	N
Polder Albrandswaard	-593.000	N	-551.000	N	-42.000	N
Binnenland	-2.763.000	N	-		-2.763.000	N
TOTAAL	**-6.712.000**	**N**	**-3.617.000**	**N**	**-3.095.000**	**N**

De stand van de voorziening is gebaseerd op de netto contante waarde per 1 januari 2023. Hierdoor dient de voorziening jaarlijks te worden opgehoogd met rente (discontovoet van 2%) zodat deze aan het einde van de looptijd toereikend is.

Verloop voorziening verliesgevende grondexploitaties							
Project	NCW	Toevoeging rente aan voorzieningen					Eindwaarde
		2023	2024	2025	2026	Totaal	
Spui	-3.356.000	-67.120	-68.462	-69.832	-	-205.414	-3.561.414
Polder Albrandswaard	-593.000	-11.860	-12.097	-12.339	-	-36.296	-629.296
Binnenland	-2.763.000	-55.260	-56.365	-57.493	-58.642	-227.760	-2.990.760
TOTAAL	**-6.712.000**	**-134.240**	**-136.925**	**-139.663**	**-58.642**	**-469.470**	**-7.181.470**

Reserve Ontwikkelingsprojecten

Voor het grondbedrijf is een afzonderlijke reserve gevormd, namelijk de Reserve Ontwikkelingsprojecten. De positieve resultaten worden, zowel tussentijds als bij afsluiten van een grondexploitatie, toegevoegd aan deze reserve, die (administratief) is opgedeeld in twee delen:
- Afdekking risico's van de gemeentelijke grondexploitaties;
- Vrije reserve.

Volgens de spelregels moet het vrije deel van de reserve Ontwikkelingsprojecten minimaal 5% van het totaal aan voorzieningen en risico's van de grondexploitaties bedragen. Indien de vrije reserve minder bedraagt wordt een aanvullende storting gedaan vanuit de algemene reserve. Bij een stand van de vrije reserve groter dan 15% van het totaal aan voorzieningen en risico's wordt het meerdere 'afgeroomd' en toegevoegd aan de algemene reserve.

In het proces van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties heeft het risicomanagement een vaste plaats gekregen. Iedere herziening of nieuwe grondexploitatie bevat een (actualisatie van de) risicoanalyse, waarbij volgens een vast format per risico de mogelijke financiële consequenties worden aangegeven. Dit wordt gekwantificeerd tot een gewogen risicoprofiel door het principe "kans" maal "gevolg". Hierbij wordt ook aangegeven of er in het weerstandsvermogen een reservering moet worden gemaakt en/of er beheersmaatregelen kunnen worden getroffen.

Het financiële effect van alle risico's bij elkaar vormen de basis voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf. Deze risicoanalyses én het bepalen van de weerstandscapaciteit worden geactualiseerd bij het opstellen van het (tussentijds) MPO (Meerjaren Perspectief Ontwikkelprojecten).

<u>Doel reserve Ontwikkelingsprojecten</u>
Deze reserve heeft in eerste instantie het doel de risico's van de grondexploitaties op te kunnen vangen, voor zover dit niet kan binnen de grondexploitatie zelf. In de praktijk komt dat neer op de risico's van de verliesgevende grondexploitaties. Daarnaast kunnen niet in alle gevallen, mede door verplichte tussentijdse winstnemingen, de risico's van de winstgevende grondexploitaties in het positieve resultaat worden opgevangen.
Daarnaast dient deze reserve als dekking bij het ophogen van de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties. Daardoor bestaat de reserve Ontwikkelingsprojecten uit twee delen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Reserve Ontwikkelingsprojecten	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Afdekking risico's BIE	718.036	1.041.000
Vrije deel	371.484	705.000
Reserve Ontwikkelingsprojecten	**1.089.521**	**1.746.000**

Het vrije deel van de reserve bedraagt minimaal 5% van het totaalbedrag van de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties en het risico van de grondexploitaties. Indien het vrije deel lager is dan 5% wordt er bijgestort vanuit de algemene reserve. Bedraagt het vrije deel van de reserve echter meer dan 15%, dan wordt het meerdere toegevoegd aan de algemene reserve. Ultimo 2022 bedraagt het vrije deel 5%.