



Gemeente Rotterdam

Sessie Grondexploitaties en

Didam

Gemeenteraad – COR

18 oktober 2022



Agenda 18 oktober 2022



1. Welkom en kennismaking

Edward Walter - Afdelingshoofd Gebiedsexploitatie

2. Inleiding gebiedsontwikkeling

Erik Pors - Afdelingshoofd Gebiedsontwikkeling

3. Grondexploitaties & Besluitvorming

Rob Zunderman - Teamleider Planeconomie

4. Didam-arrest

Johan van Driel – Adviseur Gebiedsexploitatie

Korte pauze

5. P&C-cyclus & Verantwoording

Marc Tilburg - Teamleider Kwaliteit, Beheersing & Verantwoording

6. Toelichting accountant

Anton Eelco Gerritsma - Accountant PwC

7. Afronding/sluiting

Edward Walter - Afdelingshoofd Gebiedsexploitatie



2.

Inleiding gebiedsontwikkeling

Erik Pors



Wat is gebiedsontwikkeling?



“Gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van:

- *functies,*
- *disciplines,*
- *partijen,*
- *belangen en*
- *geldstromen*

*met het oog op de ontwikkeling of
transformatie van een gebied.”*

[Friso de Zeeuw, 'Zo werkt gebiedsontwikkeling']

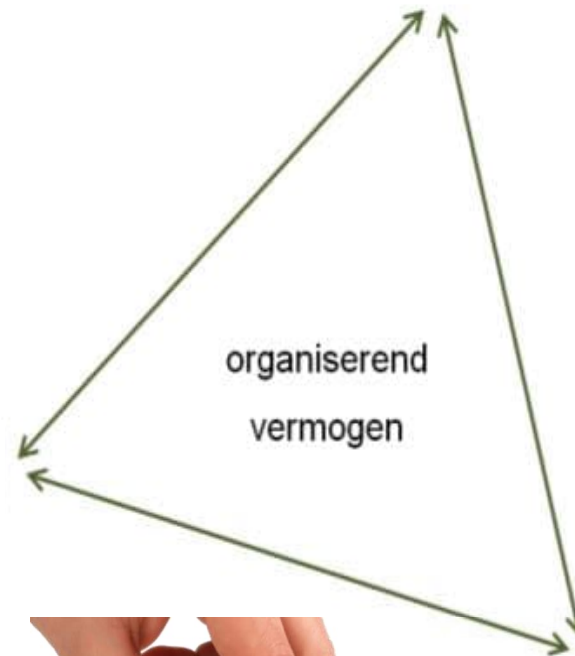


Hoe werkt het?



Marktkwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit



Middelen



Sturingsinstrument afhankelijk van eigendomspositie

Actief grondbeleid

Faciliterend grondbeleid

Erfpacht / contractbeheer



De mate van sturing door de gemeente op het resultaat verschilt. Van volledig zelf bepalend en uitvoerend tot alleen kaderstellend.

De (financiële) risico's verschillen daarmee ook.

Rol van de raad hangt hier direct mee samen:
bv ook grondexploitatie vaststellen of alleen maar het bestemmingsplan (straks Omgevingsplan)

Waarom is gebiedsontwikkeling complex?



1. Realisatietijd (15-20 jaar)
2. Kapitaalintensief en vastgoed gedreven
3. Complexe juridisch-planologische procedures
4. Publiek-private samenwerking en spanningsvelden
5. Financieel: grote diversiteit (gemeentelijke) financieringsstromen



Waarom is gebiedsontwikkeling complex?



'Gemeenten boeken recordwinst op grondverkoop'

Bron: vastgoedmarkt.nl (14-08-2018)

Projectontwikkeling

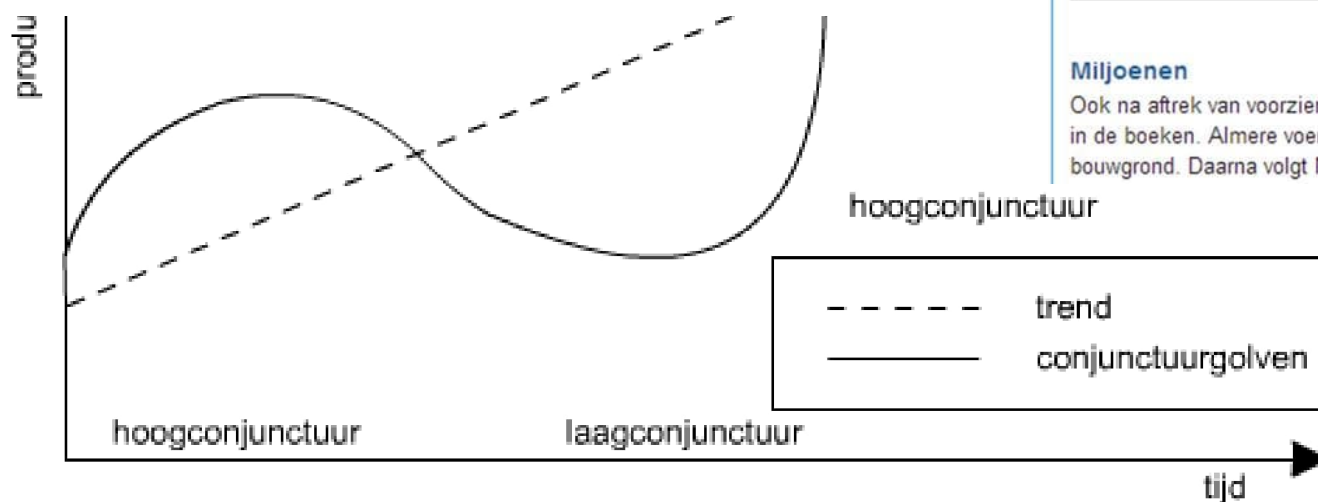
Gemeenten hebben in 2017 ruim een miljard euro winst geboekt op de verkoop van bouwrijpe grond.



Dat meldt het vakblad Binnenlands Bestuur op basis van onderzoek van hoogleraar Willem Korthals Altes van de TU Delft, die de gemeentelijke bouwgrondexploitaties in 2017 analyseerde.

De verkoop van bouwrijpe grond leverde gemeenten vorig jaar ruim 5 miljard euro op, terwijl zij daarvoor 3,9 miljard aan kosten

maakten. Dat is volgens Korthals Altes 'een resultaat dat nog nooit eerder is gehaald'. Niet alle gemeenten verdienen goed; ruim honderd leden verlies.



Grond miljoenenstrop voor gemeenten



Bouwgrond
ANP

Toegevoegd: woensdag 29 jan 2014, 17:55
Update: woensdag 29 jan 2014, 22:00

Nederlandse gemeenten hebben de afgelopen jaren miljarden euro's in bouwgrond geïnvesteerd, maar het is de vraag of dat geld ooit nog wordt terugverdiend. Het Financieele Dagblad onderzocht hoeveel geld individuele gemeenten hebben uitgetrokken voor bouwgrond en maakte een ranglijst.

Miljoenen

Ook na aftrek van voorzieningen voor tegenvallende opbrengsten, staat er nog voor miljoenen in de boeken. Almere voert de lijst aan met een bedrag van 477 miljoen euro aan bouwgrond. Daarna volgt Nijmegen met 352 miljoen euro, gevolgd door de gemeente

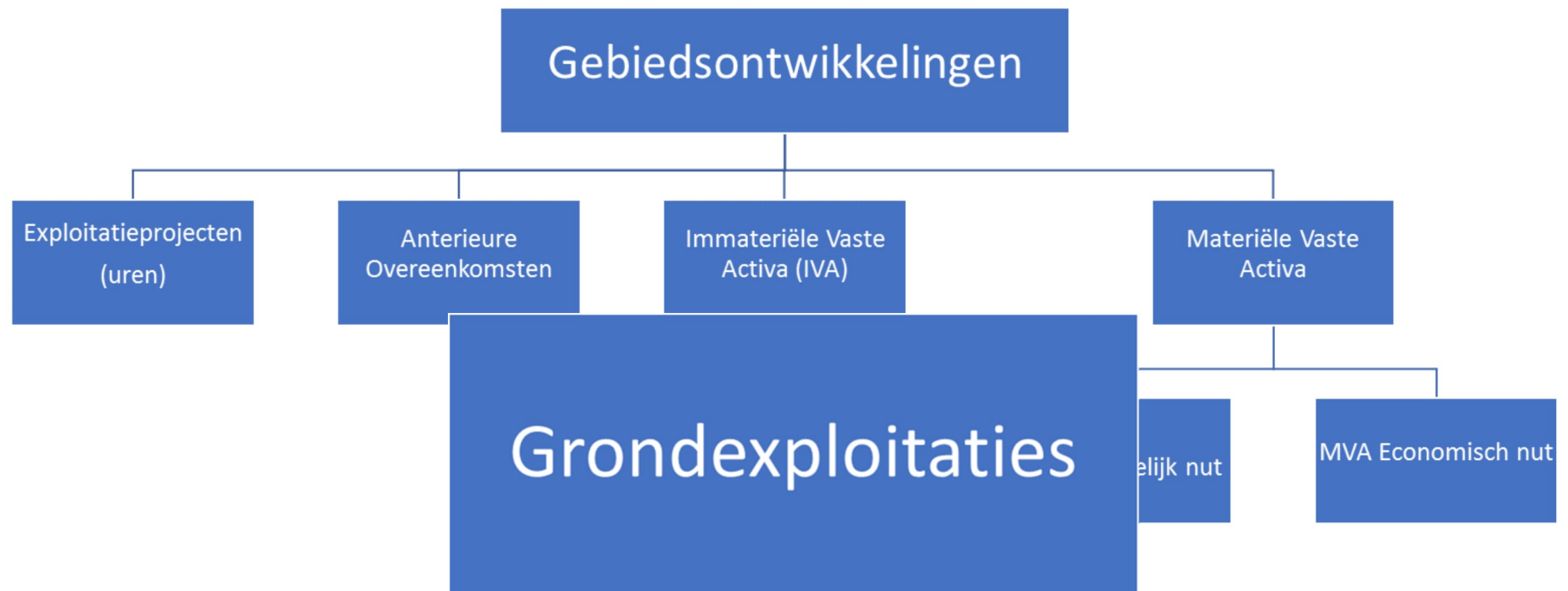
3.

Grondexploitaties en besluitvorming

Rob Zunderman







Grondexploitatie: definities



“Grondexploitaties zijn **gronden** die zich in het **transformatieproces** bevinden waarbij **in bezit zijnde grond** en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar **bouwrijpe grond**, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Er is derhalve sprake van **actief grondbeleid**” (BBV)

“Overzicht van alle opbrengsten en kosten van een gebiedsontwikkeling, waarbij in ieder geval sprake is van de verkoop van grond”



Omvang: > € 200 mln.



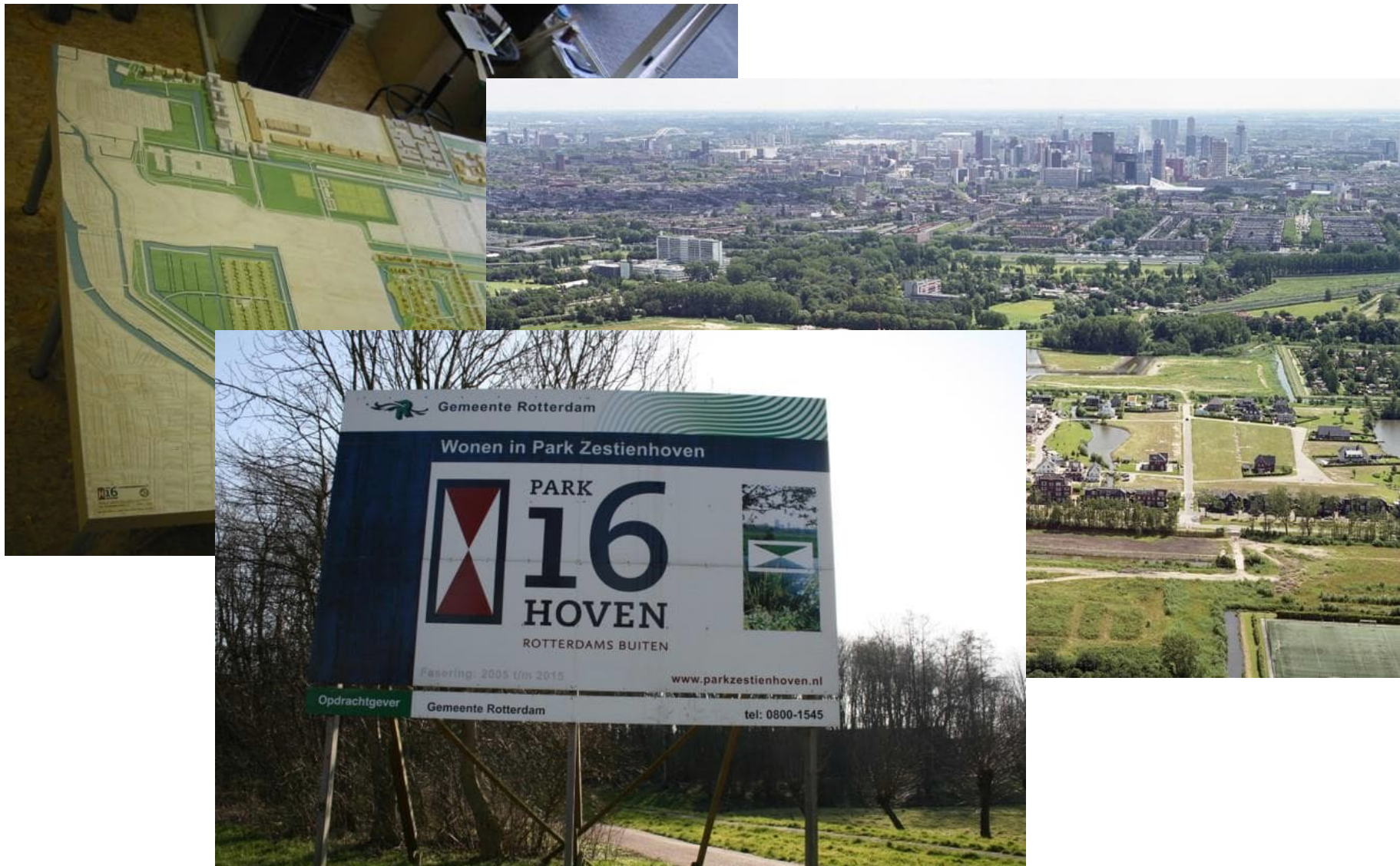
Grondexploitatie: kosten ...



Grondexploitatie: ... en kosten...



Grondexploitatie: en kosten....



Grondexploitatie: ... en opbrengsten





- Betrokkenheid nieuwe bewoners (participatie)
- Veranderingen in ambities en doelstellingen (beleid)
 - Segmentering
 - Klimaatadaptatie
- Beheerfase: Contractbeheer en Erfpacht
 Stadsbeheer

Grondexploitatie: opbrengsten en kosten



Opbrengsten	Kosten
Gronduitgifte	Apparaatskosten
Externe bijdragen	Verwerving
	Bouwrijp maken
	Woonrijp maken
	Overige kosten

Saldo = Opbrengsten – Kosten

Grondexploitatie: saldo



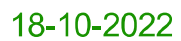
Saldo > 0, dus verwachte winst

Op enig moment komt dit in het jaarresultaat van de gemeente

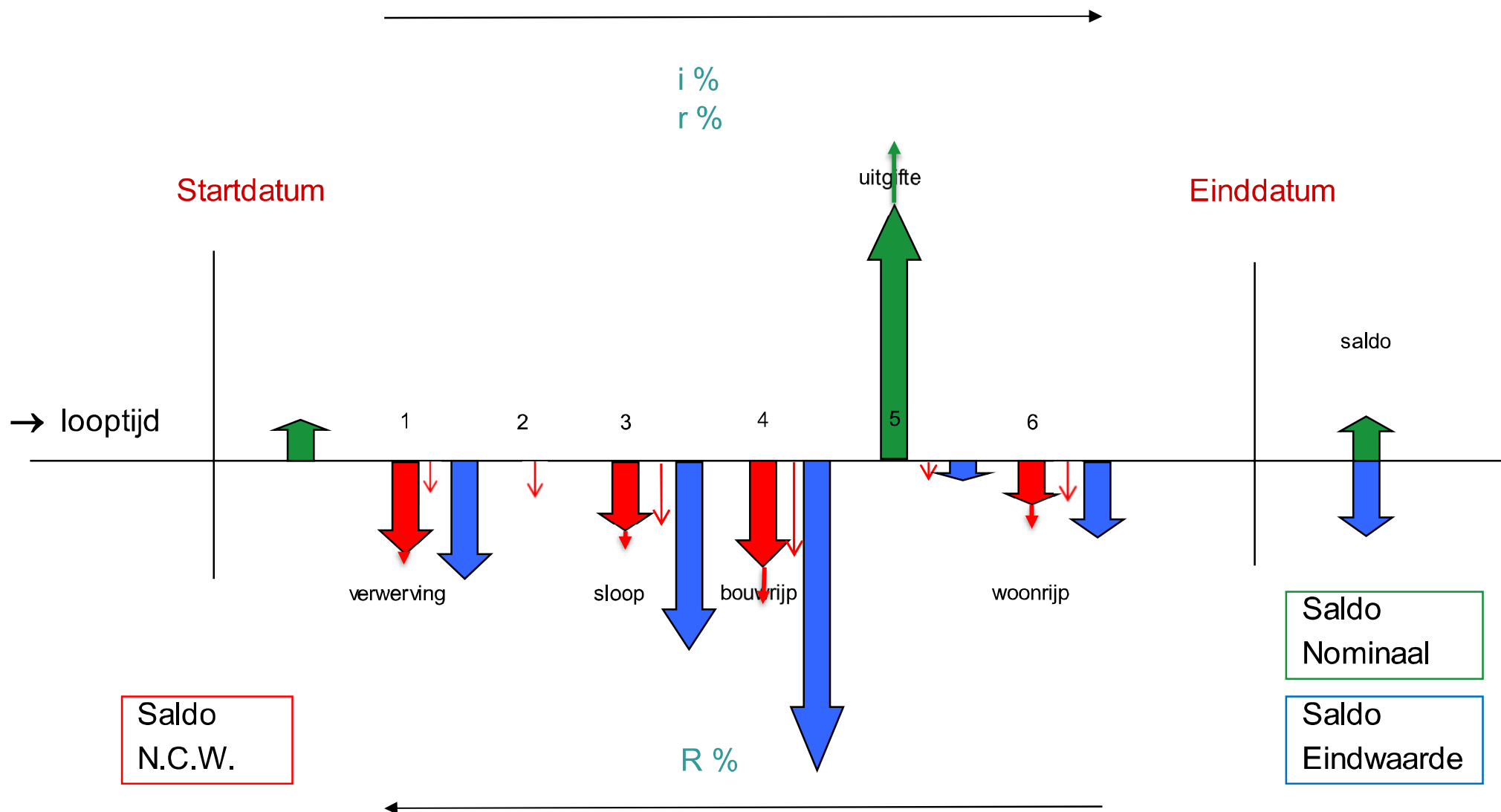
Saldo < 0, dus verwacht tekort

Bij besluitvorming voorstel tot dekking: interne bijdrage

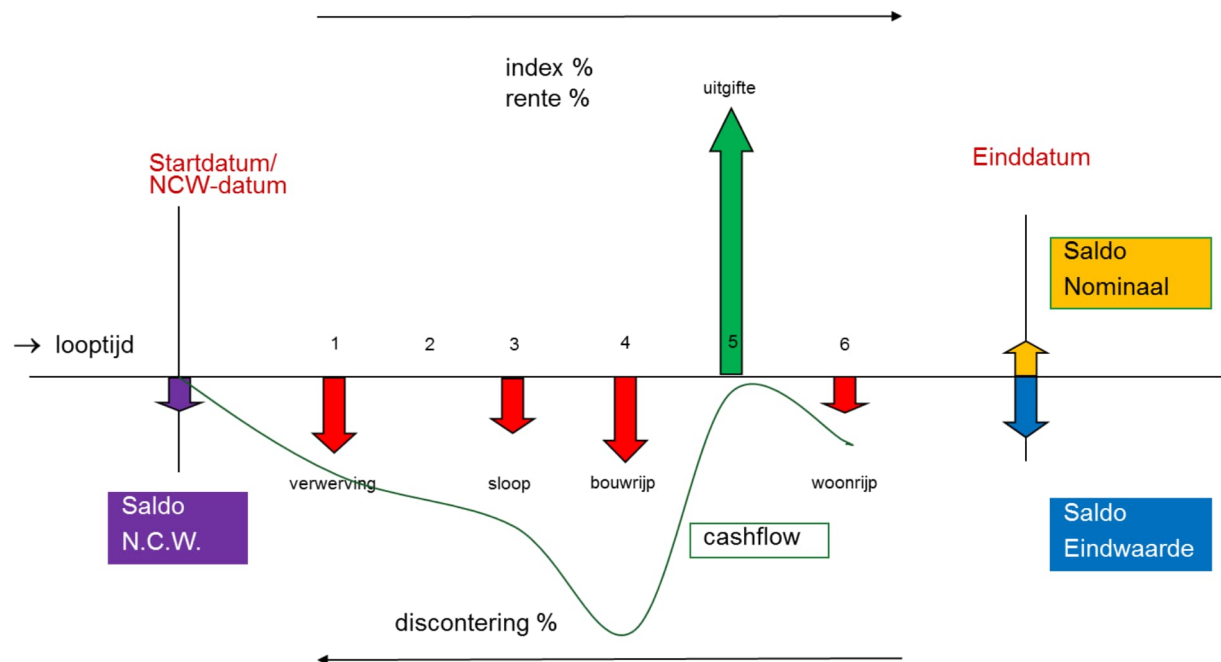




Grondexploitatie: Netto Contante Waarde (NCW)



De basis: grondexploitatie begroting



Saldo = gerealiseerde kosten en opbrengsten (BW) + *Beste inschatting* te realiseren kosten en opbrengsten in *huidige* economische situatie

Bij economische teruggang worden de kosten hoger en/of de opbrengsten lager en/of loopt grex vertraging op

Lager projectsaldo → Minder winst / terugboeken winst / treffen verlies voorziening

- Kosten gaan voor baten uit → badkuip
- Resultaat eindwaarde/NCW mede afhankelijk van parameters (dus conjunctuur)



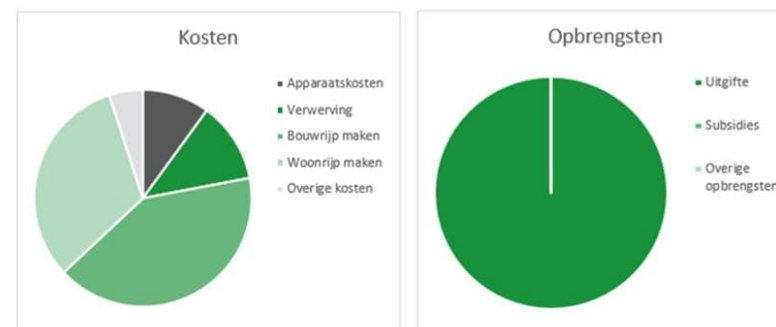
Besluitvorming: toelichting op de grex



In uitvoering nemen van een grondexploitatie

Toelichting:

- Kaders en besluitvorming door gemeenteraad
- Uitgangspunten
- Activiteiten
- Kosten en Opbrengsten per soort
- Risico's
- Saldo



Figuur 6: Grafiek kosten en opbrengsten

Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve. Op basis van deze uitgangspunten sluit deze grondexploitatie met een positief resultaat van € 91.000- op NCW 1-1-2018.

Begroting	Bedrag
Totale kosten	€ 2,63 miljoen
Totale opbrengsten	€ 2,72 miljoen
Saldo NCW	€ 91.000

Tabel 3: Grondexploitatieberekening

De kosten en opbrengsten zijn weergegeven in nominale bedragen, zonder rente en kostenstijging (index).

Bestuurlijke besluitvorming door raad



	Nieuwe grex	Wijziging grex
Woningen	≥ 120	≥ 120
Omzetting koop huur		≥ 120
Omzetting EGW MGW		≥ 120
Kantoren / Bedrijven	$\geq 5.000 \text{ m}^2 \text{ BVO}$	$\geq 5.000 \text{ m}^2 \text{ BVO}$
NCW	$\geq \text{€ } 1.000.000$	$\geq \text{€ } 1.000.000$
Politiek Belang	✓	✓

Aankopen:

- Verwerving gronden en vastgoed
- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
- Onteigeningen

Uitgifte in erfpacht / verkoop van gronden

- Marktbenadering (tenders, verlotingen)
- Noot: Didam-arrest



- Beheer privaatrechtelijke vastgoedovereenkomsten
- Toestemmingen
- Ontheffingen
- Conversies
- Bijzonder beheer

4.



Johan van Driel



Het Didam-arrest



Gemeente
Rotterdam

Het Didam-arrest in een notendop



- November 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Becedo /Gemeente Montferland)
- Het arrest geeft nadere invulling aan het gelijkheidsbeginsel.
- **Hoofregel:** verplichte mededingingsruimte als er meerdere gegadigden (kunnen) zijn
 - ❖ selectieprocedure (selectie op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria)
 - ❖ openbaarmaking selectieprocedure
- **Uitzondering:** géén verplichte mededingingsruimte als er maar één serieuze gegadigde is
 - ❖ motivatie selectie (objectieve, toetsbare en redelijke criteria)
 - ❖ publicatie motivatie

Reikwijdte van het Didam-arrest



➤ Het aanbestedingsrecht is niet van toepassing.

➤ Hoge Raad:

“Dit betekent dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen.”

➤ Ruime formulering: het arrest is van toepassing op al het privaatrechtelijk overheidshandelen.

➤ Denk aan:

❖ Verkoop

❖ Uitgifte in erfpacht

❖ Huur

❖ Ruil

❖ Bruikleen

Hoe anticipeert de gemeente Rotterdam op het Didam-arrest?



- Binnen de beleidsruimte zorgen voor maatwerkoplossing.
- Herijking van de huidige werkprocessen door “extra procedurestappen” in te richten.
- Selectieprocedure voor gevallen die onder de hoofdregel vallen.
- Publicatieprocedure voor gevallen die onder de uitzondering vallen.

Waar wringt het Didam-arrest in Rotterdam?



- Veel lopende ontwikkelprocessen voorzagen op 26 november 2021 in vormen van partijselectie zonder dat de gemeente er altijd zeker van kon zijn dat er geen andere gegadigden waren. Waar mogelijk is alsnog een openbare selectieprocedure gevolgd. Waar niet meer mogelijk is gekozen voor een gemotiveerde bekendmaking in het Gemeenteblad.
- De prestatieafspraken die met de woningcorporaties zijn gemaakt over de uitgifte van bouwlocaties worden nu alsnog in het Gemeenteblad gepubliceerd.
- Uitgifte grond voor de bouw van studentenhuisvesting: afspraken met projectontwikkelaars, beleggers en onderwijsinstellingen zullen zelden onder de uitzonderingsregel vallen.

Waar wringt het Didam-arrest in Rotterdam?



- Gronduitgiften voor private ontwikkelinitiatieven voor projectmatige woningbouw mogen wel op basis van het principe 'wie het eerst komt het eerst maalt', mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zoals een passende mate van openbaarheid en selectie op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria).
- Aan gronduitgiften 'aan de buurman', tuinuitbreidingen, of aanbiedingen in het kader van onteigening moet de gemeente passende bekendheid geven met een steekhoudende motivatie.

Welke gevolgen/risico's heeft het Didam-arrest?



- “Extra procedurestappen” (selectieprocedure of publicatie) kunnen onder meer leiden tot:
 - ❖ langere doorlooptijd vanwege publicatietermijn;
 - ❖ langere doorlooptijd in afwachting van de uitkomst van een civiele procedure naar aanleiding van publicaties;
 - ❖ transparantere procedures;
 - ❖ minder ruimte tot heronderhandelen.

- Verdeling risico tussen gemeente en contractant is soms onderwerp van discussie.

- Jurisprudentie geeft contouren, maar nog veel onduidelijk.



5.

P&C-cyclus en Verantwoording

Marc Tilburg



Grondexploitatieportefeuille jaarrekening '21



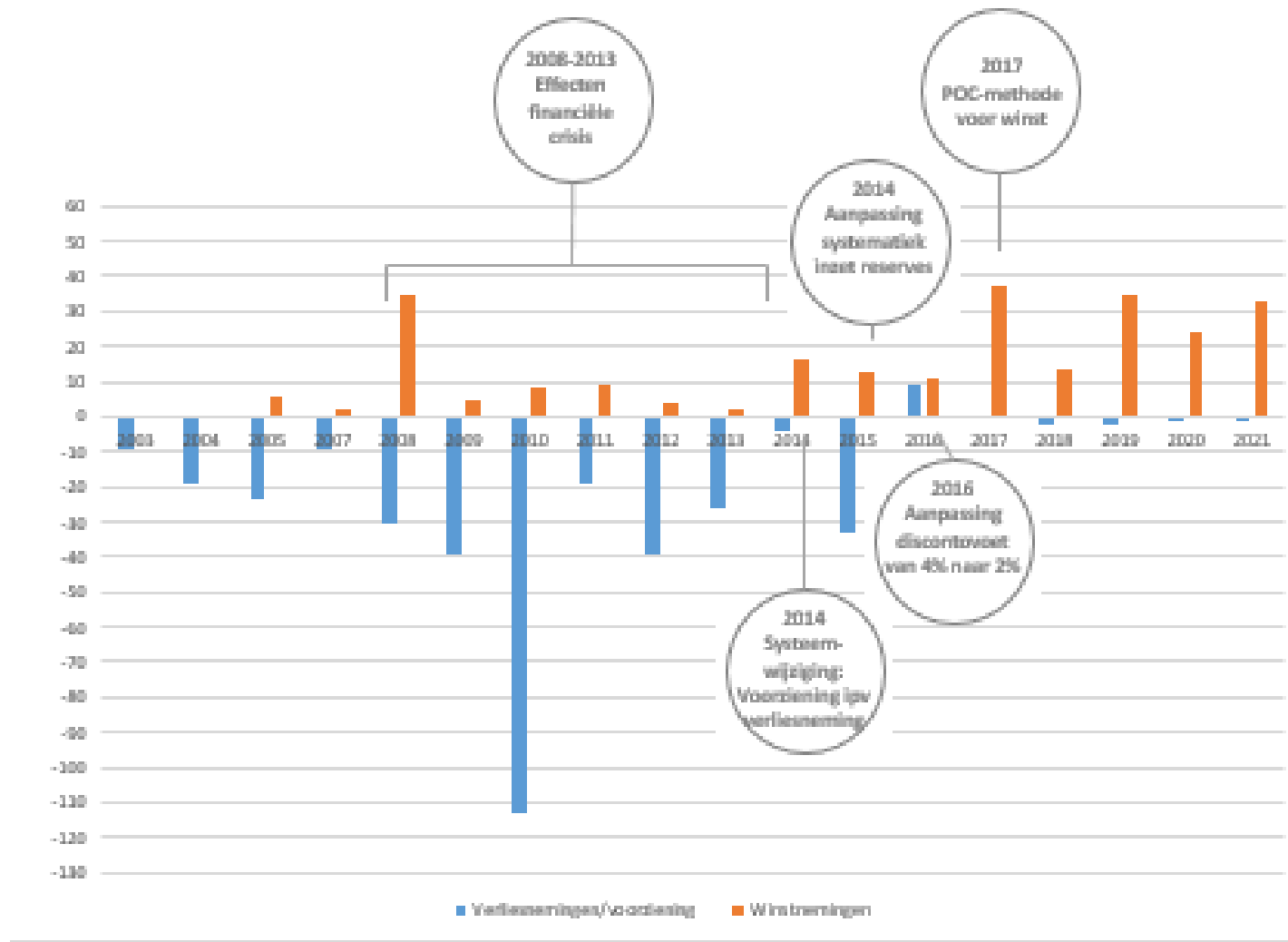
- 75 grondexploitaties
- Totaal aan investeringen: € 491 mln (nominaal)
- Totaal aan desinvesteringen: € 531 mln (nominaal)
- Verdienvermogen: € 174 mln (NCW)
- Voorzieningen: € 76 mln (+ € 180 mln historische verliezen)
- Laatste faseringsjaar: 2041

- Anterieure overeenkomsten: € 20 mln kosten, € 18 mln opbr.
- IVA's (Vorbereidingskosten): € 10 mln.

Onderdeel van het programma Stedelijke Ontwikkeling in de begroting 2023

Ontwikkeling winsten en verliezen

Historisch verloop resultaten grex-portefeuille (bedragen x € 1 mln)



Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)



Regelgeving omtrent begrotings- en verantwoordingsstukken

Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken

- Stellige uitspraken
- Aanbevelingen



Belangrijkste BBV-aspecten



- Voorbereidingskosten
- Causaliteit
- 10-jaars termijn
- Jaarlijkse herziening grex-begroting
- Resultaatnemingen



Tussentijdse winstneming



BBV schrijft voor dat tussentijds winst genomen moet worden

- Basis van de berekening:

voortgang kosten * voortgang opbrengsten *
(voorzien eindresultaat +/- onzekerheden) = tussentijdse winst



- Goede afstemming met accountant over systematiek



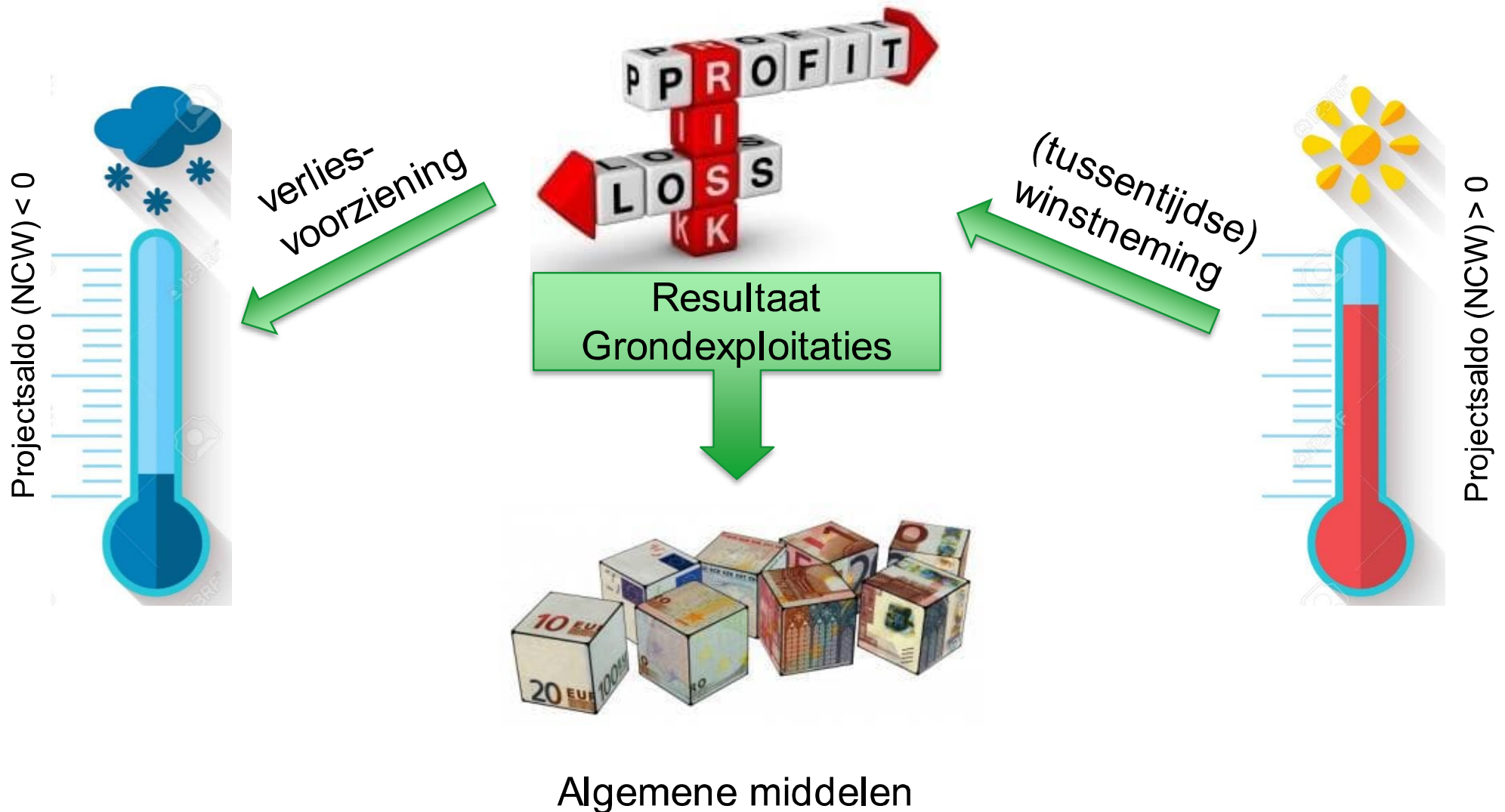
Uitkomst winstberekening < eerdere winstneming?

→ **Terugboeken winst**

(huidig grex-resultaat wordt beïnvloed door afgesloten
boekjaren)



Resultaatsneming: winsten & verliezen



Sturings- / en Verantwoordingsproducten



- Monitor grondexploitaties
- Jaarlijks raadsvoorstel BBV-aspecten grondexploitatieportefeuille
- Jaarstukken
- Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed (wordt: Markt, Grond & Vastgoedrapportage Rotterdam (MGV))

 Gemeente Rotterdam

Monitor Grondexploitaties

Jaarrekening 2021

[Openbare versie](#)

Stadsontwikkeling Rotterdam
Mei 2022

Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2021.



 Gemeente Rotterdam

Jaarstukken 2021

Met nieuwe energie bouwen aan de stad van morgen





6.

Toelichting accountant

Anton Eelco Gerritsma

Grondexploitaties

Accountantscontrole



Kosten

Gerealiseerd

Toekomst

Opbrengsten

Controle

- Focus op juistheid en volledigheid van de gerealiseerde kosten en opbrengsten
- Plausibiliteit van de parameters voor de schattingen van toekomstige kosten en opbrengsten
- Realiteit van de risico-inschattingen

7.



Afronding/sluiting

Edward Walter



An aerial photograph of Rotterdam, Netherlands, during a vibrant sunset. The sky is filled with orange and yellow clouds, with the sun low on the horizon. The city skyline is visible in the background, featuring several tall, modern skyscrapers. In the foreground, there is a dense cluster of older, multi-story buildings with dark roofs and many windows. The word "Rotterdam." is written in large, white, sans-serif font across the center of the image.

Rotterdam.

Bedankt
voor uw aandacht.



Gemeente
Rotterdam