

Annotatie

Griffie
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB)

Website: gemeenteraad.rotterdam.nl

Van: Lia van der Sar en Lennart Blomen

Telefoon: 06 22 51 21 76

E-mail: l.vandersar@griffie.rotterdam.nl

Ons kenmerk: 24bb003719

Aan: Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte (BWB)

Datum: 30 mei 2024

Betreft: Jaarstukken 2023

Vergadering: 5 juni 2024

De jaarstukken 2023 staan ter advisering op de agenda. Bij aanvang van de vergadering zal een lid van de COR een korte toelichting geven op het COR-advies.

1. Voorgeschiedenis

De begroting 2023 is besproken en vastgesteld in de raad van 8 en 10 november 2022. Er zijn wijzigingen vastgesteld bij de eerste herziening (4 en 6 juli 2023), en de tweede herziening (7 en 9 november 2023). Op 13 maart bent u geïnformeerd over het voorlopig rekeningresultaat 2023 ([24bb001513](#)). De COR hield op [14 mei](#) een openbaar verantwoordingsgesprek met wethouder Zeegers. Op [29 mei](#) heeft de Rekenkamer in een technische sessie de tussentijdse bevindingen over de college targets toegelicht.

2. Te bespreken stukken

- Aanbiedingsbrief jaarstukken 2023 ([24bb002878](#)) met bijlagen;
- Collegebrief met aanpassingen Jaarstukken 2023 ([24bb003522](#))
- Raadsvoorstel over de verplichte Bestemmingsvoorstellen ([24bb002883](#));
- Jaarstukken 2023 [Home | Begroting Rotterdam 2024](#);
- Beantwoording technische vragen ([24bb003441](#))
- Tussentijds rapport van bevindingen PWC 2023 ([24bb003109](#))
- Collegereactie op tussentijdse accountantsverslag ([24bb003093](#))
- Collegebrief van 14 mei 2024 over eindrapport Financial Audit controlejaar 2023 (24bb003091)
- Voorlopig Advies van de COR over de jaarrekening 2023 ([24bb003342](#))
- Rapport Rekenkamer Rotterdam over tussentijdse bevindingen college targets ([24bb003364](#)).

Daarbij betrekken:

- Collegebrief van 21 mei 2024 over Monitor Grondexploitatie Jaarrekening 2023 ([24bb003305](#) met bijlage [24bb003306](#))
- Collegebrief Monitor Grote Projecten ([24bb002064](#) en [24bb002065](#))
- Collegebrief van 23 april 2024 over voortgang Stadsprojecten feb 2024 ([24bb002706](#))
- Collegebrief van 21 november 2023 over VO Getijdenpark Feyenoord City ([23bb007862](#))

- Collegebrief van 5 december 2023 over voorlopig ontwerp deelplan Rijnhavenpark [23bb008309](#) met bijlagen 23bb008310, 23bb008312, 23bb008290 en 23bb008315)

3. Mogelijke aandachtspunten

Afwijkende behandeling jaarstukken

Zoals aangegeven in brief [24bb002349](#) vindt de behandeling van de jaarstukken 2023 dit jaar in twee delen plaats.

Deel 1: De commissiebehandelingen en het raadsdebat over de jaarstukken exclusief uitkomsten extern onderzoek. Hierbij kunt u ingaan op de bereikte resultaten op de beleidsterreinen van de commissie.

Deel 2: Het vaststellen van de jaarstukken (inclusief de goedkeurende verklaring van de accountant) door de raad. Dit kan echter pas plaatsvinden nadat de controle verklaring van de accountant ontvangen is. Dit zal naar verwachting aan het eind van het zomerreces zijn.

Aanwezigheid wethouders en volgorde bespreking

De vergadering start met de bespreking van het beleidsveld Buitenruimte met wethouder Versnel die wethouder Karremans vervangt en aansluitend naar de commissie WIOSSAN gaat. Vervolgens kunt u wethouder Struijvenberg bevragen over Grote Projecten en wethouder Simons over Vastgoed. Vanaf 12.00 uur is wethouder Zeegers aanwezig voor de bespreking van de beleidsvelden Bouwen en Wonen.

De vergadering moet uiterlijk om 13.30 uur worden beëindigd omdat om 14.00 uur de commissie MHEK in de Suze Groenwegzaal begint.

Beantwoording technische vragen

Voor de commissie BWB zijn de volgende technische vragen en beantwoording daarvan van belang: 13 t/m 15, 54 t/m 56, 93, 94, 101 en 110 t/m 112.

Voortgang Targets

De voortgang van de collegetargets kunt u in het overzicht op pagina 5 en per programma teruglezen. Hier verantwoordt het college zich over de tussendoelstellingen voor 2023, de zogenaamde mijlpalen. De rekenkamer is dieper in deze cijfers gedoken. Zij heeft gecontroleerd of de mijlpalen zijn gehaald en of de cijfers bruikbaar zijn. De rekenkamer heeft geconstateerd dat de targets Naastplaatsingen en zwerfvuil, Groen en Woningbouw 'niet bruikbare' targets zijn.

Beheer van de Stad (Buitenruimte)

Het college geeft aan dat de target Naastplaatsingen en zwerfvuil in 2023 gehaald is. De Rekenkamer beoordeelt deze target echter als niet bruikbaar en betrouwbaar door een te laag aantal metingen in een van de twintig wijken.

De target voor Beeldkwaliteit Schoon is weliswaar voor 2023 behaald maar de score valt wel 0.5% lager uit dan in 2022.

Vastgoed

Het streven van het college is erop gericht dat de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille uiterlijk in 2027 van geactualiseerde duurzame meerjarenonderhoudsplannen is voorzien. De gemeente stuurt op verduurzaming (energiezuinig, energieneutraal en circulair gebruik van materialen) van de gemeentelijke gebouwen om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen.

Bouwen en Wonen

De doelstelling van het college is om in deze collegeperiode te starten met de bouw van 14.000-16.000 nieuwe woningen, waarvan 20% tot het sociale segment behoort en 35% tot het middensegment. De cumulatieve realisatie van januari 2022 t/m 2023 betreft 6.140 woningen, waarvan ongeveer 19% in het sociale segment, 26% in het middensegment, 27% in het hogere segment en 23% in het topsegment (van 5% is de prijs categorie niet bekend). Hiermee loopt het college wat achter op de doelstelling. Het college wil dit de komende twee jaar inlopen en daar extra op sturen, onder andere via de Start bouw- en Woningbouwimpuls regelingen van het Rijk (SBI & WBI) en de Rotterdamse Start bouw Regeling (SBR). Er zijn afspraken gemaakt met de woningbouwcorporaties over de segmentering van de planvoorraad voor sociale- en middensegment woningen.

De rekenkamer heeft geen conclusies kunnen trekken over de target op woningbouw, omdat de begindatum van de target (1 januari 2022) vóór de collegeperiode ligt. De rekenkamer heeft in 2022 aanbevolen de startdatum aan te passen, hetgeen door de raad is overgenomen. Dit besluit is in 2023 echter niet uitgevoerd, waardoor de college target niet bruikbaar is. Ook de einddatum van de target ligt na het einde van de collegeperiode.

Invoering Omgevingswet en groot aantal bestemmingsplannen

Per 1 januari 2024 zijn de nieuwe Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen ingegaan. In het laatste kwartaal van 2023 zijn een aanzienlijk aantal aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend, waarop beide wetten nog niet van toepassing zijn. Het college geeft te kennen dat de nadruk in 2023 lag op het nog ter inzage leggen van de bestemmingsplannen. Dit zorgt voor een grote voorraad nog in de (sub)commissie te behandelen bestemmingsplannen.

Grondexploitaties

Om inzicht te krijgen in het resultaat of de stand van zaken van de Rotterdamse grondexploitaties in de jaarrekening kunt u een aantal pagina's naast elkaar bekijken:

- Jaarverslag – programma stedelijke ontwikkeling – financiën (pagina 138) (kopje 2:grondexploitaties. Zie hier vooral de cijfers en de toelichting daarop.
- Jaarrekening-balans-voorzieningen (pagina 220) Verliesvoorziening Grondexploitaties (de verliesvoorziening van € 68.5 mln. is toegenomen tot € 101.5 mln.)
- Jaarrekening-balans-Eigen Vermogen-Vermogensspecificaties reserves (pagina 214)
(onder Stedelijke ontwikkeling een aantal reserves voor tekorten in grondexploitaties (op de "i" klikken voor informatie)
- Jaarrekening- balans- Voorraden (pagina 209); dit is de waardering van de bouwgronden die in de grondexploitaties zitten (BIE) en de voorziening voor de BIE gronden (onderaan), beide inclusief een toelichting. (een desinvestering is per saldo een opbrengst en een investering een kostenpost)
- Jaarverslag – paragrafen- grondbeleid (pagina 193); Resultaat grondexploitatieportefeuille. (hier is het verdienvermogen en de ontwikkeling te lezen)

Het verdienvermogen van de grondexploitatieportefeuille bedraagt ultimo 2023 € 130,6 mln. (ultimo 2022: € 130,9 mln.).

Het verwachte eindresultaat op NCW van alle projecten (positieve en negatieve resultaten) bedraagt - € 54,1 mln. (ultimo 2022: € 7,9 mln.). Het verwachte eindresultaat op eindwaarde (EW) van alle projecten (positieve en negatieve resultaten) bedraagt - € 59,6 mln. (ultimo 2022: 15,7 mln.).

De verliesvoorziening ultimo 2023 bedraagt € 200,8 mln. op contante waarde (ultimo 2022: € 123,1 mln.). Op eindwaarde bedraagt de verliesvoorziening € 233,4 mln. (ultimo 2022: € 142,1 mln.). Per saldo is de verliesvoorziening toegenomen met € 77,7 mln. Deze toename komt voor € 56,7 mln. ten laste van de algemene middelen en € 21,0 mln. wordt gedekt vanuit bestemmingsreserves en toegerekende rente.

Geconcludeerd kan worden dat met het jaarverslag van 2023 er een omslag heeft plaatsgevonden en in het totaal gezien de grondexploitatieportefeuille een kostenpost is geworden in plaats van een opbrengstenpost.

Monitor grondexploitaties

De monitor grondexploitaties was dit jaar niet beschikbaar op de dag van het gesprek met de wethouder. De COR heeft geadviseerd om van de monitor grondexploitaties (in timing en leesbaarheid) een instrument te maken met de juiste informatie om het goede gesprek over sturing op de grondexploitatiesportefeuille met elkaar te kunnen voeren. Als de raad het COR-rapport vaststelt, wordt dit op het terrein van BWB een opdracht aan het college. De wethouder erkende in het gesprek met de COR dat de monitor grondexploitaties laat was en wil deze ook eerder kunnen betrekken bij de Jaarstukken. De wethouder stemde ook in met de door de COR gedane aanbeveling.

Aanbevelingen adviesrapport COR

De COR doet de volgende aanbevelingen aan de commissie BWB:

- De totale grondexploitatieportefeuille kost meer dan dat deze zal opbrengen. De COR adviseert de commissie om hier bewust mee om te gaan en bijvoorbeeld te overwegen of er een bodem moet komen voor dit tekort.
- Het door het college op 28 november 2023 aangeboden gevraagde besluit over de sociale grondprijzen (23bb008081) heeft de planning van de jaarstukken behoorlijk onder druk gezet. Waarom was hierop geen ambtelijk advies dat dit besluit de jaarrekening in gevaar bracht? De COR adviseert de commissie hierop door te vragen.
- De wethouder te bevragen over de tekst op pagina 193. Vooral voor een net geopende grondexploitatie (Merwehaven) is het zorgelijk dat deze het beleid dat in de maak was ten aanzien van de hogere sociale grondprijs niet kan volgen.

Grote Projecten

Renovatie Museum Boijmans van Beuningen

Op pag. 68 van de Jaarstukken 2023 staat dat het college in april 2024 verwacht de raad te rapporteren over de voortgang van de renovatie naast de voortgangsrapportages (april en oktober) conform de regeling risicoprojecten. Deze voortgangsrapportage is in mei ontvangen en staat op 5 juni op de procedurevergadering van de commissie BWB.

In de [aanbiedingsbrief](#) bij deze voortgangsrapportage (1/9/2023 t/m 29/2/2024) staat dat in de afgelopen periode opnieuw verkenning is gedaan naar de (on)mogelijkheden van de renovatie en dat uit deze verkenning een aangepaste variant naar voren is gekomen die nu op haalbaarheid wordt onderzocht. Het college geeft aan dat de verwachting is voor het zomerreces te besluiten over de haalbaarheid en de raad daarover te informeren.

Vernieuwing Centrale Bibliotheek

Op pag. 68 staat dat het definitief ontwerp in een afrondende fase is en dat de voortgang onderdeel is van de Monitor Grote Projecten ([24bb002065](#)).

4. Financiële consequenties

Het resultaat 2023 is € 41 miljoen negatief. Als de gemeenteraad instemt met het voorstel ten aanzien van de voorgenomen bestemmingen is het resultaat € 63 miljoen negatief. Dit was oorspronkelijk begroot op € 0,-.

De grotere lasten betreffen met name de dotatie aan de voorziening grondexploitaties van € 78 miljoen (JR 2022 € 47,1 miljoen) en de hogere lasten voor 'Jeugdhulp' van € 70,7 miljoen.

5. Overige relevante informatie

- Definitieboekje collegetargets (geactualiseerde versie [23bb006753](#))

6. Verdere procedure

Raadsbehandeling van de jaarstukken en de bestemmingsvoorstellen is gepland in de extra raadsvergadering van 13 juni 2024. De vaststelling van de definitieve jaarstukken is voorzien na het zomerreces in afwachting van de controleverklaring van de accountant.

5 Aandachtspunten

Verhouding tussen de uitgaven en de opbrengsten:

Het regulier exploitatiesaldo 2023 is € 41 miljoen negatief ([was begroot op € 0 bij tweede herziening](#)), het structureel exploitatiesaldo -0,4% ([was in begroting 2023 begroot op 0,0% en -4,1% na tweede herziening](#))

Het resultaat 2023 bedraagt € 63 miljoen euro negatief ná voorgenomen bestemmingen.
Zie voor het overzicht financiële kerngetallen op pagina 191 (van de website).