

Griffie

Van: Evert Peterse

Telefoon: 06 30 8814 89

E-mail: ep.peterse@griffie.rotterdam.nl

Datum : Woensdag 10 mei

Tijd / locatie : 14.00 – 15.30 Suze Groenewegzaal

COR-leden : M. Biljoen (VZ); T. Roskam; F. Elbay;
P. Lansink Bastemeijer; J. Rozema.

Welkom allemaal bij dit verantwoordingsgesprek met wethouder Zeegers inzake de jaarrekening 2022. Wethouder Zeegers is binnen het college verantwoordelijk voor bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving.

De verwachting is, dat dit verantwoordingsgesprek ongeveer 1 uur zal duren.

Naast wethouder Zeegers heet ik ook de ambtelijke ondersteuning van de wethouder welkom.

Doel van dit verantwoordingsgesprek is om een beeld te krijgen of we als Gemeente in control zijn. We lichten daarom enkele onderwerpen uit uw portefeuille. Dit om een gevoel te krijgen hoe u stuurt en of u in control bent.

Algemeen:

Hoe gaat het met u en hoe bevalt het wethouderschap u? Is uw beeld over de functie wethouder anders geworden dan toen u raadslid was?

Bouwen en Wonen:

2022 was een bijzonder jaar, zeker voor de jaarcijfers van dit domein. Aan de ene kant een extreme meevallers door de omzetting van het bezit van twee corporaties in eeuwigdurende erfpacht, waarmee de totale baten vanuit erfpacht €502 miljoen werden. Aan de andere kant door tegenvallende cijfers in de grondexploitaties door inflatie en afname van de vraag. Verdeeld over de 76 grondexploitaties is het verwachte resultaat (eindwaarde) gedaald van €127 miljoen naar €16 miljoen naast een dotatie 47,1 miljoen naar de voorziening grondexploitaties.

Vraag 1a.

Het college target ligt er niet om:

Collegetarget 2026 woningbouw: Het college start in de komende vier jaar met de bouw van 14.000 – 16.000 nieuwe woningen. Van deze woningen (uitgezonderd tijdelijke woningen) behoort 20% (tussen de 2.800 - 3.200 woningen tot het sociale segment en 35% (4.900 - 5.600 woningen) tot het middensegment.

Naast dat er minder woningen worden gerealiseerd (begroting 2022: 3.500-4.000 realisatie 3.005) heeft dit ook invloed op de begroting. Bij de 10 maands 2022 is een negatieve ramingsbijstelling op opbrengsten op grondexploitaties gemeld van -11.6 Miljoen Euro, welke verder was opgelopen tot 25,4 miljoen bij het voorlopige rekeningresultaat en nu in het Jaarresultaat 2022 16 miljoen negatief. Dit door de vrijval van een fondsproject a 9,9 miljoen.



Wat gaat de wethouder anders doen om dit te kunnen realiseren in relatie tot de begroting 2023 in relatie tot de jaarcijfers 2022?

Welk fondsproject gaf een vrijval van 9,9 mio?

Vraag 1b.

In de raadsvergadering van 23 februari gaf u aan, bij de bespreking van de tegenvallende bouwcijfers, dat de invloed van de gemeente uiteindelijk maar beperkt is "wij bouwen tenslotte zelf geen woningen" is wat u zij.

Binnen het programma Stedelijke Ontwikkeling wordt veel ambtelijke inzet gepleegd zoo ook op het onderdeel gebiedsontwikkeling om nieuwe woningen te realiseren en of mogelijk te maken.

Overzicht van baten en lasten Stedelijke ontwikkeling	Oorspr. Begroting 2022	Bijgestelde Begroting 2022	Realisatie 2022	Afwijking
Baten exclusief reserves	280.435	678.144	817.546	139.401
Lasten exclusief reserves	371.415	417.445	389.143	-28.302
Apparaatslasten	145.497	177.830	177.639	-191
Inhuur	15.905	35.230	27.159	-8.070
Overige apparaatslasten	3.100	3.402	3.389	-12
Personeel	126.492	139.198	147.090	7.892

Hoe ziet de wethouder deze inzet waarbij zij haar reflectie geeft op doeltreffendheid en efficiëntie? En in hoeverre gaat het college target leiden tot een druk op de algemene middelen, of zijn daar andere oplossingen voor bedacht? En waar kan de wethouder wel op sturen?

Vraag 1c

Citaat blz. 221:

Bij Raming nog te maken kosten en opbrengsten:

Het verwachte eindresultaat op NCW van alle projecten (positieve en negatieve resultaten) bedraagt € 7,9 mln (ultimo 2021: € 98,2 mln). Het verwachte eindresultaat op eindwaarde (EW) van alle projecten (positieve en negatieve resultaten) bedraagt € 15,7 mln (ultimo 2021: € 122,4 mln).

En

Bij Ad 2 Voorziening verliesgevende grondexploitaties:

De verliesvoorziening ultimo 2022 bedraagt € 123,1 mln op contante waarde (ultimo 2021: € 75,9 mln). Op eindwaarde bedraagt de verliesvoorziening € 142,1 mln (ultimo 2021: € 85,5 mln). Per saldo is de verliesvoorziening toegenomen met € 47,2 mln. Deze toename komt voor € 36,0 mln ten laste van de algemene middelen en € 11,2 mln wordt gedekt vanuit bestemmingsreserve en toegerekende rente.



Deze cijfers lijken aan te geven aan dat de rek eruit is bij grondexploitaties.

Een deel van de inkomsten uit grondzaken en erfpachten worden normaliter aangewend om structureel de eigen organisatie te voeden (intern resultaat). Bijvoorbeeld worden overschotten vaak gebruikt worden om tekorten elders in de organisatie te dichten.

Komt dit systeem nu in gevaar? Welke maatregelen gaat de wethouder nemen om de tekorten bij grondzaken op te lossen? Kan de wethouder zonder maatregelen verder en toch ook de targets realiseren?

Vraag 2a

In de tweede boardletter schreef de accountant:

"Zoals beschreven in de eerste boardletter, hebben wij de effecten op de parameters voor de grondexploitaties beoordeeld. De impact van de hoge inflatie, de toenemende rente en daardoor stagnerende verkopen en de stijgende (energie)prijzen is meegenomen in de parameters die zijn gehanteerd bij de actualisatie van de processen. Zo blijkt de stijging van de kosten voor 2021 niet 3% maar 11,3% te zijn geweest. Dit is in de actualisatie met terugwerkende kracht verwerkt en de indexering van de geprognosticeerde kosten voor 2022 is vastgesteld op 12%."

Natuurlijk is er veel gebeurd in de wereld. Toch is het voorspellend vermogen een kwetsbaarheid blijkt. Daarbij betrekken wij ook graag het openstaande deel van de motie 'Rekenen om te bouwen' (19bb023204) en de motie 'Overheveling naar Verevening' (22bb6886), welke nog niet zijn afgedaan en worden gemonitord in het overzicht: 23bb001234 over Opvolging Aanbevelingen accountant en de COR.

Wat is de reactie van de wethouder op het voorspellend vermogen? Moest het verwerken van deze cijfers echt wachten op de jaarstukken? Zijn we op dit dossier in-control gedurende iedere dag van het jaar? Wanneer kunnen we een afdoening van deze moties verwachten?

Hoe wordt de raad in de gelegenheid gesteld om aan de voorkant actief te kunnen sturen?

Vraag 2b

Omdat het verleden vaak de bron is voor het voorspellend vermogen, in dit geval Oracle EBS, vragen wij de wethouder iets meer inzicht te geven in het verleden en de verwachtingen naar de toekomst:

Wat kost gemiddeld een gerealiseerde woning en een m2 BVO-bedrijfsruimte (kantoor winkel etc.) in een grondexploitatie per jaar de afgelopen 5 jaar? En hoelang duurt het om een woning te realiseren in de afgelopen 5 jaar?

Wat denkt de wethouder dat deze cijfers worden in de periode tot en met 2026?

Vraag 3.



De BBV verplicht een aantal indicatoren, één daarvan is kengetal grondexploitatie. Deze geeft een indicatie van het financiële risico dat de gemeente loopt in verband met zijn grondportefeuille. Een negatief getal betekent dat er geen boekwaarde is die moet worden terugverdiend door de verkoop van grond. Hierdoor wordt dus beperkt risico gelopen op de voorraden grond.

Deze geeft het volgende beeld:
Jaarverslag 2021:

Grondexploitatie

De boekwaarde van de grondexploitatie is negatief, doordat de gemeente in het verleden verliezen heeft genomen op de grondexploitatie. Een negatief kengetal betekent dat er geen boekwaarde is die moet worden terugverdiend door de verkoop van grond. De gemeente Rotterdam loopt dus beperkt risico op de voorraden grond.

2019	2020	2021
-4,1%	-2,5%	-2,7%

Begroting 2023:

Grondexploitatie	2023	2024	2025	2026
Begroting 2022 - 2025	-5%	-4%	-5%	
1e herziening 2022	-5%	-4%	-3%	-2%
Begroting 2023 - 2026	-4%	-3%	-3%	-2%

Jaarverslag 2022:

	Rekening 2020	Rekening 2021	Begroting 2022	Rekening 2022
Bouwgronden in exploitatie	-133	-111	-146	-146
Totale baten (exclusief mutatie reserves)	5.239	4.077	4.745	4.858
Ratio grondexploitatie (%)	-2,5%	-2,7%	-3,1%	-3,0%

Het beeld bij de COR is dat deze indicator steeds verder richting de 0 gaat. Binnen gebiedsontwikkelingen lopen de kosten vaak voor de baten uit. Maar de gemeente wil natuurlijk zo min mogelijk financiële risico's lopen. Wat is de reactie van de wethouder op de aflopende indicator en wat is haar visie in deze?

Is, volgens de wethouder het instrument van activeren (of het nu gaat over voorbereidingskosten in de vorm van IVA of door middel van grondexploitatie) het financiële instrument om meer woningen in Rotterdam te organiseren?

Vraag 4:

Bent u voor uw gevoel in control?

Zo nee, wat gaat u doen om beter in control te komen? (welke voorstellen kunnen we verwachten?)