

Annotatie commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Van: Lia van der Sar
Telefoon: 06-22 51 21 76
E-mail: l.vandersar@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 23bb00

Aan: Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Datum : 19 oktober 2023
Betreft : Conceptbegroting 2024 en 2e herziening 2023
Vergadering: 25 oktober 2023

Doel van de bespreking:

De concept begrotingsstukken zijn geagendeerd in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte om over de voor de commissie relevante onderdelen van de concept-begroting 2024, de 2e herziening 2023 en de relevante belastingverordeningen en financiële nota's te adviseren.

Voorgeschiedenis:

Op 6 juli 2023 is de [Voorjaarsnota 2023](#) door de raad vastgesteld. In de Voorjaarsnota 2023 staan de plannen voor de jaren 2023 t/m 2027 op hoofdlijnen. In de voorliggende Begroting 2024 zijn deze plannen financieel verder uitgewerkt. Zowel in de Voorjaarsnota als in de concept-begroting staat de [voortgang 2023](#). In de Voortgang staat hoe de gemeente er op dit moment - in 2023 - voor staat.

Te bespreken stukken:

[watdoetdegemeenterotterdam](#)

[Raadsvoorstel vaststelling tweede herziening 2023 en begroting 2024](#)

[Raadsvoorstel vaststellen belastingverordening 2024 en tarievenoverzicht 2023-2024](#)

(met de voor de commissie BWB relevante verordeningen A, C, G, H, I, M, N, P, Q en R)

[Raadsvoorstel van 27 september 2023 over vaststelling Kadernota Lokale Lasten 2022-2026, na eerste herziening \(23bb006271 met bijlage 23bb006272\)](#)

[Raadsvoorstel Rotterdams Grondbeleid \(23bb006797\)](#)

Daarbij betrekken:

- Collegebrief over Markt, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam 2023 ([23bb006765](#))

- Collegebrief over Monitor Grondexploitaties 2de herziening 2023 ([23bb006749](#))

(NB Geheime versie van de Monitor Grondexploitaties is voor raadsleden en burgerleden van de commissie BWB in te zien in de digitale kluis)

- Notitie Commissie tot Onderzoek van de Rekening over Monitor Grondexploitaties

- Collegebrief over Startbouw Impuls RIJK (SBO) ([23bb006785](#))

- Afdoeningsvoorstel toezegging 23bb002334 wethouder Zeegers over stilvallen bouwproductie – brief erfpacht ([23bb006799](#))

- Wethoudersbrief Zeegers over inbreng G4+ Eindhoven ten behoeve van begrotingsbehandeling BZK ([23bb006794](#))

- Collegebrief over Aanvraag Vokshuisvestingsfonds NPRZ 2023 ([23bb006940](#))

- Afdoeningsvoorstel motie Roskam e.a 'Tijd voor targets' ([23bb006752](#)) met bijlage definitieboekje [collegetargets \(23bb006753\)](#)

- Wethoudersbrief Karremans over Vierde voortgangsrapportage Grondstoffennota ([23bb006558 met bijlage 23bb006557](#))
- Afdoeningsvoorstel wethouder Karremans toezeggingen 23bb000351 en 23bb000355 over Grondstoffennota ([23bb006559](#))

Mogelijke aandachtspunten:

Aanwezigheid wethouders

De begrotingscommissie begint met de portefeuille van wethouder Simons (Vastgoed) gevolgd door de portefeuille van wethouder Zeegers (Bouwen en Wonen). Wethouder Karremans wordt bij de begrotingscommissie vervangen door wethouder Versnel die na de commissie WIOSSAN aanwezig zal zijn. U wordt verzocht uw vragen aan wethouder Versnel te stellen wanneer hij aanwezig is in de commissie. Wethouder Struijvenberg (portefeuille Grote Projecten) heeft in de ochtend andere verplichtingen en zal na wethouder Versnel aanwezig zijn in de commissie wanneer er vragen voor hem zijn. Aan het begin van de vergadering wordt u gevraagd of er vragen voor wethouder Struijvenberg zijn.

Onderwerpen gerelateerd aan Grondexploitaties

Het raadsvoorstel Herziening grex Nieuw Kralingen de brief van de Grondbank over ontwikkelingen in het Middengebied Zuidplas staan als aparte bespreekpunten op de agenda. Indien gewenst kunt u deze ook direct betrekken bij het debat over de Begroting en hiertoe een voorstel doen bij vaststelling van de agenda.

In de procedurevergadering van 28 juni 2023 heeft u aangegeven voorafgaand aan de bespreking van het Grondbeleid een advies te willen hebben van de COR over de leesbaarheid en de techniek van de monitor grondexploitaties. De COR heeft een advies opgesteld dat u aantreft bij de stukken voor deze vergadering.

Vanuit Stadsontwikkeling is het aanbod gedaan om samen met een aantal raadsleden de volgende monitor grondexploitaties te actualiseren en een kwaliteitsslag te geven. In de vergadering kunt u aangeven of dit gewenst is, en zo ja, wie aan de werkgroep wil deelnemen.

Algemeen

Het [structureel exploitatiesaldo](#) geeft het beeld van teruglopende baten en lasten, waarbij vanaf 2025 er meer baten dan lasten zijn. Opvallend zijn hierbij de structurele onttrekkingen aan reserves. Het [regulier exploitatiesaldo](#) maakt de grootte van de toevoegingen en de onttrekkingen aan de reserves zichtbaar, waarbij 2022 en 2023 opvallen. De betrouwbaarheid van het langjarig regulier exploitatiesaldo valt of staat met de nauwkeurigheid van de meerjarige begrotingen per programma.

Het verloop van de [Algemene reserve](#) is ook weergegeven in de [voortgang 2023](#). Het laat een bijstelling zien bij de tweede herziening van - € 6,2 mln. die wordt onttrokken aan de Algemene reserve. De hoeveelheid middelen in de reserves neemt structureel toe.

Het [weerstandsvermogen](#) blijft in de tweede herziening op 0,9 staan, waarmee het onder de 1,0 zit zoals opgenomen op [pagina 51 in het coalitieakkoord](#): Eén Stad 2022-2026. [De ontwikkeling van het weerstandsvermogen](#) laat in 2024 een verdere terugloop zien naar 0,84.

Programma Beheer van de Stad

Recentelijk heeft de raad het Rotterdams Weerwoord, Nota SchoonR en het Biodiversiteitskader met uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Naastplaatsingen en zwerfafval

De verwachting is dat de target van 81.5% niveau wordt gehaald voor naastplaatsingen. Zwerfafval is een probleem omdat het lastig bij de bron aan te pakken is en het opruimen arbeidsintensief is.

Restafval

Om de target van 240 kg restafval per inwoner in 2026 (in 2002 264 kg behaald) te halen, is forse inzet nodig op het gescheiden inzamelen van GFE en glas, papier, karton en textiel.

4^e Voortgangsrapportage Grondstoffennota 2019-2022

Bij de stukken is de 4^e Voortgangsrapportage Grondstoffennota 2019-2022 geplaatst waarin de resultaten over het jaar 2022 zijn opgenomen.

De [nieuwe Grondstoffennota 2023-2026](#) is op [2 februari 2023](#) door de raad vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

Het streven is 200 km riool te vervangen in vijf jaar. De laatste jaren is het lastig gebleken deze target te halen omdat het oppakken van rioleringswerkzaamheden samen met andere onderhoudsprojecten, onder andere in projecten waarbij energietransitie wordt geïntegreerd, meer voorbereidingstijd vereist dan verwacht.

Op pagina 43 vindt u een overzicht met toelichting op de baten en lasten van het programma Beheer van de Stad.

Programma Bestaande Stad

Recent is de Kadernota Vastgoed vastgesteld door de raad.

Reserves

Onttrekkingen aan de bestemmingsreserves worden ingezet voor NPRZ, Rivierahal Blijdorp, Wabo-leges en de vanuit 2021 en 2022 doorgeschoven onderhoudswerkzaamheden vastgoed

Invoering Omgevingswet

Per 1 januari 2024 treden de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking. Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet vormen de gelden bestemmingsplannen het tijdelijk Omgevingsplan. Het definitieve Omgevingsplan is breder omdat ook de regels voor de fysieke leefomgeving, zoals bijv de APV voor het kappen van bomen) erin zijn opgenomen.

Bij het raadsvoorstel Belastingverordeningen 2024 en Tarievenoverzicht ([23bb006273](#)) treft u onder ontwerpbesluit Q (23bb006290) de Legesverordening Omgevingswet 2024 aan; deze is opgesteld in verband met de invoering van de Omgevingswet.

Sinds zomer 2022 loopt het aantal bouw aanvragen terug in verband met teruglopende bouwproductie, als gevolg van onder andere stijgende hypotheekrente, hogere materiaalkosten en dalende huizenprijzen. Hierdoor zijn de inkomsten uit bouwleges ook gedaald.

De huidige Welstandsnota wordt onderdeel van het Omgevingsplan en zal in het kader van de invoering van de Omgevingswet worden herzien.

Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam

Deze jaarlijkse rapportage geeft een update van de ontwikkelingen op de terreinen van grond en vastgoed, zoals gevolgen oorlog Oekraïne, inflatie- en prijsontwikkelingen en capaciteitsproblemen in de bouw die gevolgen hebben voor de gemeentelijke portefeuille.

Op pagina 63 vindt u een overzicht met toelichting op de baten en lasten van het programma Bestaande Stad.

Programma Stedelijke Ontwikkeling

Overzicht baten en lasten

In het Overzicht baten en lasten (pag. 159) – Vergelijk saldi is te zien dat het positieve saldo 2^e herziening 2022/begroting 2023 met €100 mln naar beneden is bijgesteld in de Voorjaarsnota en 2^e herziening 2023/begroting 2024 als gevolg van de erfpachtmaatregel (€75 mln realisatie erfpachtconversie) en het doorbouwfonds (€25 vastgesteld bij Voorjaarsnota). In verband hiermee kan de vraag gesteld worden of de tekst onder “meerjarig verloop” hierin voldoende verklaring geeft. Onduidelijk is of dit leidt tot de bouw van meer woningen. In de Voorjaarsnota was de ambitie om het Doorbouwfonds te gebruiken voor het realiseren van 65% betaalbare woningen.

Grondexploitaties

Het raadsvoorstel Herziening grex Nieuw Kralingen de brief van de Grondbank over ontwikkelingen in het Middengebied Zuidplas staan als aparte bespreekpunten op de agenda. Indien gewenst kunt u deze ook direct betrekken bij het debat over de Begroting en hiertoe een voorstel doen bij vaststelling van de agenda.

In de procedurevergadering van 28 juni 2023 heeft u aangegeven voorafgaand aan de bespreking van het Grondbeleid een advies te willen hebben van de COR over de leesbaarheid en de techniek van de monitor grondexploitaties. De COR heeft een advies opgesteld dat u aantreft bij de stukken voor deze vergadering.

Vanuit Stadsontwikkeling is het aanbod gedaan om samen met een aantal raadsleden de volgende monitor grondexploitaties te actualiseren en een kwaliteitsslag te geven. In de vergadering kunt u aangeven of dit gewenst is, en zo ja, wie aan de werkgroep wil deelnemen.

Op 10 oktober jl. is de monitor grondexploitaties aangeboden aan de raad.

Het programma Stedelijke Ontwikkeling laat een financiële bijstelling zien van € -13mln. De grootste bijstelling is het resultaat op de grondexploitaties van € - 25 mln als gevolg van stagnatie in de woningbouw waardoor bouwgronden minder snel worden uitgegeven en de uitgifteprijs onder druk staan terwijl al wel ontwikkelkosten e.d. worden gemaakt.

De vraag is wat deze ontwikkeling betekent voor het aantal te plannen en te realiseren woningen uitgezet in de tijd. Het Doorbouwfonds wordt mogelijk deels gebruikt voor het tekort op de grondexploitaties.

Rotterdams Grondbeleid

In de raadsvergadering van 13 april 2023 is de Motie Roskam en Rozema: Nota Grondbeleid first, GREX second ([23bb002573](#)) aangenomen. In deze motie wordt het college onder meer gevraagd de Nota Grondbeleid tegelijkertijd met de Begroting in oktober 2023 te behandelen.

Het raadsvoorstel Rotterdams Grondbeleid is op 11 oktober jl aan de raad aangeboden waarmee is voldoen aan dit verzoek uit de motie.

Op 24 oktober a.s. is een technische sessie over het Rotterdams Grondbeleid gepland.

In de actualiteitenraad van 5 oktober is de mogelijke verhoging van de grondprijs voor sociale woningbouw aan de orde geweest (naar aanleiding van een artikel in het AD). In het voorliggende raadsvoorstel vindt u geen tarieven voor grondprijzen; er wordt vermeld dat dit een collegebevoegdheid is. Echter, in de in 2021 vastgestelde [Actualisatie grondprijsbeleid sociale](#)

[huurwoningen](#) staat dat de raad in 2015 de bevoegdheid tot het vaststellen van het gemeentelijk grondprijsbeleid weer heeft teruggenomen door middel van de Verordening Financiën Rotterdam 2013.

Medio december ontvangt u een jaarlijkse grondprijzenbrief waarin de vaste en minimale grondprijzen worden vastgesteld en onderbouwd. Bij vaststelling van het Rotterdams Grondbeleid stemt u in met deze systematiek en is het college bevoegd de grondprijzen vast te stellen en niet de raad.

Collegetarget Woningbouw

In de aanbiedingsbrief bij het afdoeningsvoorstel voor de motie Roskam e.a. 'Tijd voor targets' (23bb006752) staat dat bij de 1^e en 2^e herziening en het jaarverslag over de voortgang van de collegetargets wordt gerapporteerd als er meetwaarden beschikbaar zijn. Bij de meeste targets vindt meting eenmaal per jaar of eenmaal per twee jaar plaats en zal rapportage dus vaak pas achteraf in het jaarverslag aan de orde zijn. Daarmee is in het lopende jaar weinig mogelijkheid tot sturing.

Collegetargets 2. Schoon en 3. Groen zijn aangepast in het definitieboekje waarin de collegetargets zijn uitgewerkt.

Specifiek op collegetarget 7. Woningbouwproductie neemt het college niet de aanbeveling van de Rekenkamer over om een andere startdatum te kiezen (zie pagina 4 van brief [23bb006752](#)).

Op pag. 154 van de Conceptbegroting 2024 staan de verwachte ontwikkelingen vermeld met betrekking tot de target nieuwbouw.

Monitor Grote Projecten

De nieuwste Monitor Grote Projecten is niet tijdig voor de begrotingscommissie aangeleverd; u ontvangt deze begin november.

Openstaande toezeggingen

Toezegging [23bb004508](#): *In het kader van het grondbeleid komt de wethouder terug op de vraag hoe stadsbreed wordt omgegaan met coöperatieve woonvormen.*

In het raadsvoorstel Rotterdams Grondbeleid staat dat deze toezegging minder goed past in het grondbeleid dan was voorzien en dat de raad hierover in Q1 2024 wordt geïnformeerd.

Toezegging [23bb004717](#): *De wethouder informeert de commissie over de start en uitwerking van de besteding van de woningbouwimpulsgelden. (04-10-2023)*

Toezegging 23bb13919: *De wethouder zegt toe schriftelijk terug te komen op de vragen over het indexeren van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties en hoe zich dit verhoudt tot het de 110 miljoen euro lagere waardering van grondexploitaties. (23-08-2023)*

Inspreekmoment

Op [woensdag 11 oktober was het inspreekmoment voor burgers, instellingen en wijkraden](#) over de concept-begroting 2024 in de Suze Groenewegzaal. Dit was de enige inspreekmogelijkheid; er is bij de commissiebesprekingen en raadsvergadering geen gelegenheid meer voor inspreken op dit onderwerp. Ingesproken is door de predikant-directeur van de Pauluskerk die aandacht heeft gevraagd voor de relatie tussen woonbeleid en maatschappelijke opvang, in het bijzonder de aanpak van dakloosheid en de stokkende bouw van sociale huurwoningen.



Werkwijze met betrekking tot moties en amendementen:

Een amendement is een wijziging van het ontwerpbesluit waarbij het ontwerpbesluit dusdanig geamendeerd wordt dat de strekking helder is en waarbij ook de relevante tabellen in de programma's worden gewijzigd. Zie hiervoor de formats in de bijlage.

Wilt u vooraf technisch advies inwinnen over een amendement of een motie, dan kunt u daartoe contact opnemen met de betreffende commissiegriffier.

Technische vragen en toezeggingen

De technische vragen worden op maandag 23 oktober voor 17.00 uur beantwoord.

Het college reageert in één integrale brief op nog openstaande vragen en toezeggingen die betrekking hebben op de concept-begroting 2024. Deze brief wordt op dinsdag 31 oktober voor 18.00 uur verstuurd.

Raadsbehandeling

Op dinsdag 7 november vindt de raadsbehandeling plaats. De intentie is om de begrotingsbehandeling op 1 dag te laten plaatsvinden.

De stemmingen over de moties en amendementen en de raadsvoorstellen zullen naar verwachting op donderdag 9 november plaatsvinden.

Bijlage 1

Format (financiële) moties en amendementen

Ter voorbereiding op de begroting 2023 treft u onderstaand technische informatie over financiële moties en amendementen en hoe u deze vorm moet geven.

Moties zijn in beginsel het sluitstuk van het inhoudelijke debat met het college en niet het startpunt.

De commissiegriffiers zijn u graag van dienst bij het technisch adviseren over moties en amendementen. Als u hiervan gebruik wilt maken, dan is het verzoek om deze moties en amendementen tijdig via het algemene emailadres aan de griffie te overleggen (info@griffie.rotterdam.nl), zodat hierop nog voor de start van de raadsbehandeling op 8 november over geadviseerd kan worden.

Algemeen

- Amendementen dienen voor overhevelingen tussen programma's en wijzigen het ontwerpbesluit.
- Financiële moties betreffen één programma.
- Moties kunnen ook niet financieel zijn (bv verzoek om een plan/onderzoek in een bepaalde richting).
- Een motie betreft niet een concreet besluit en heeft geen directe juridische betekenis maar wel een politieke betekenis.

Technische vereisten amendement

- Noem de programma's en de bedragen. Geef hierbij aan hoe groot de verhoging (baten of lasten, niet beide) en verlaging van de (lasten of baten, niet beide) moet zijn.
- Een amendement dient dekkend te zijn (+ en – even groot).
- De dekking dient uitvoerbaar te zijn (in het verleden was soms een amendement op bv de afvalstoffenverordening nodig).

Technische vereisten financiële moties

- Geef concreet aan binnen welk programma, product of activiteit het budget dient te worden verhoogd en waar het budget precies binnen ditzelfde programma dient te worden verlaagd (de dekking). Met concrete bedragen.
- Dit dient dekkend te zijn.
- De dekking dient uitvoerbaar te zijn.

FORMAT (FINANCIELE) MOTIE

Ieder raadslid heeft het recht om moties in te dienen, conform artikel 44 van het reglement van orde van de gemeenteraad van Rotterdam. Een motie is een korte en gemotiveerde verklaring over een onderwerp waardoor een oordeel, wens of verzoek wordt uitgesproken. Wijze van indienen van een motie: Een motie moet om in behandeling genomen te kunnen worden schriftelijk bij de voorzitter worden ingediend.

Raadsvergadering d.d.:	
Onderwerp/Agendapunt	
De gemeenteraad van Rotterdam, gehoord de discussie, - overwegende* - van oordeel dat* - van mening dat* * Keuze maken	
De gemeenteraad: - verzoekt het college van b&w* - roept het college van b&w op* - dringt aan* - spreekt uit* - nodigt uit* - constateert* en gaat over tot de orde van de dag. * Keuze maken	Technische vereisten financiële moties • Geef concreet aan binnen welk programma, product of activiteit het budget dient te worden verhoogd en waar het budget precies binnen ditzelfde programma dient te worden verlaagd (de dekking). Met concrete bedragen. • Dit dient dekkend te zijn. • De dekking dient uitvoerbaar te zijn.
Ondertekening en naam: (art 44 RvO: één naam is verplicht)	

FORMAT AMENDEMENT

Ieder raadslid heeft het recht om een amendement in te dienen, conform artikel 47 van het reglement van orde van de gemeenteraad van Rotterdam. Een amendement is een voorstel tot wijziging van een ontwerp-verordening of ontwerpbesluit, naar de vorm geschikt om daarin direct te worden opgenomen.

Raadsvergadering d.d.:	
Onderwerp/Agendapunt:	
Besluit de begroting als volgt te wijzigen:	Technische vereisten financieel amendement • Noem de programma's en de bedragen. Geef hierbij aan hoe groot de verhoging (baten of lasten, niet beide) en verlaging van de (lasten of batens, niet beide) moet zijn. • Een amendement dient dekkend te zijn (+ en – even groot). • De dekking dient uitvoerbaar te zijn (binnen het staande beleid).
Toelichting:	
Ondertekening en naam: (art 47 RvO: één naam is verplicht)	