

Onderwerp: Commissieadvies aan de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Betreft: Advies over de leesbaarheid en waarde Monitor Grondexploitaties

Afzender: Commissie tot onderzoek van de Rekening

Ons kenmerk: 23bb006941

Datum: 05-10-2023

1. Doel van dit advies

In de procedurevergadering van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 28 juni jl. is besloten de collegebrief over de Monitor Grondexploitaties Jaarrekening 2022 (met openbare en geheime versie van de Monitor) te zijner tijd te betrekken bij de bespreking van het Grondbeleid (najaar 2023). Daarbij heeft de commissie aangegeven voorafgaand aan die bespreking een advies te willen hebben van de commissie Onderzoek van de Rekening (COR) met betrekking tot de leesbaarheid en de techniek van de Monitor.

De Monitor Grondexploitaties moet een instrument zijn waarmee op efficiënte wijze de gemeenteraad wordt geïnformeerd en met deze informatie invulling kan geven aan zijn controlerende en kaderstellende taken.

2. Voorgeschiedenis

In de collegevergadering van 30 mei 2023 heeft het college de Monitor Grondexploitaties Jaarrekening 2022 (openbare en geheime versie) vastgesteld. Ook heeft het college in dezelfde vergadering op de geheime versie van de Monitor Grondexploitaties geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, sub b, van de Wet open overheid opgelegd. Daarnaast is er het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) waarin is vastgelegd op welke wijze een gemeente omgaat met waarderingen in de begroting en de jaarstukken en meer specifiek in artikel 16 omgaat met grondexploitaties.

3. Te bespreken stukken

- [23bb003971 Collegebrief over Monitor Grondexploitaties JR 2022](#)
- [23bb003972 Bijlage 2 behorende bij 23bb003971 over Monitor Grondexploitaties behorend bij de Jaarrekening 2022;](#)
- [“Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken”](#) van de commissie BBV.
- [Raadsbesluit over Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw](#)

4. Advies

Het doel

In de notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken” schrijft de commissie BBV het volgende:

“Om de (individuele) grondexploitaties goed te kunnen volgen en, indien gewenst, bij te sturen bestaan er meerdere P&C-producten die bruikbaar zijn. Elke gemeente bepaalt zelf welke P&C-sproducten zij toepast. Naast de voor- en najaarsnota waarin de resultaten van het lopende begrotingsjaar worden behandeld is vooral de rapportage over de actualisatie van de grondexploitaties, bijvoorbeeld bij gelegenheid van de jaarstukken, in een meerjarenprognose grondexploitaties (MPG), of via de begroting, interessant voor de raad. Deze (meerjarige) vooruitblik biedt de mogelijkheid om relatief diep in te gaan op de oorzaak van wijzigingen en de geconstateerde risico's.

In de kern gaat het bij de sturing op het grondbeleid om de programmering (inhoud van de grondexploitatie locaties), planning (looptijd en voortgang), prijzen (verkoopprijs van kavels), plankosten (kosten om een locatie te ontwikkelen), parameters (van rente, inflatie, organisatie en overhead) en prognose (van het verwachte financiële resultaat en het bijhorende risicoprofiel).

Het middel

Los van te maken keuzes zou de Monitor Grondexploitaties raadsleden inzichten moeten geven op de aspecten zoals aangegeven door de commissie BBV. Het document zou daarmee de onderbouwing kunnen zijn voor zaken die onderdeel van de jaarstukken zijn. Daarnaast kunnen het aanleidingen of onderbouwingen zijn van voorgestelde beleidswijzigingen of te maken keuzes in projecten. Waarna deze ter besluitvorming of kennisgeving aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De COR heeft daarom de Monitor Grondexploitaties in de tabel in bijlage 1 getoetst op leesbaarheid op de door de commissie BBV aangedragen aspecten.

Het advies

1. Maak van de MGP een one-pager, een helder en kort overzicht zodat raadsleden in één oogopslag kunnen zien hoe de Rotterdamse grondexploitaties er op hoofdlijnen voor staan, bij voorkeur een openbaar document. Zet alle toelichtende informatie in een bijlage.
2. De kaders van het grondbeleid waarbinnen gehandeld kan worden door een wethouder, worden door de wet en de gemeenteraad bepaald. De quote in de leeswijzer welke een pijler is in het rapport “Deze overschrijdingen zijn in voorkomende gevallen het gevolg van een besluit tot herziening van de grondexploitatie door de raad in 2022.” is dan ook opmerkelijk. De monitor grondexploitaties moet vooral gaan over zaken waar de gemeenteraad (nog) geen besluit over heeft genomen en zou een drieluik moeten zijn tussen hetgeen besloten is door de gemeenteraad, de status quo en de verwachtingen ten aanzien van een project c.q. de som van de projecten op de aspecten zoals aangegeven door de commissie BBV. Hierbij zijn de kaders op diverse niveaus vastgelegd in het laatste relevante raadsbesluit of de wet. Een project welke buiten kaders treedt, wekt nu de indruk dat dit een onrechtmatigheid betreft. Advies is om per project het laatste besluit in planning/tijd, geld in Netto Contante Waarde (NCW)-saldo en aantallen woningen en Bruto Vloer Oppervlak (BVO)/m² kantoren, bedrijven en winkels weer te geven, zodat de reeds besloten scope geen discussie is en de wijziging van het NCW-saldo alleen op rood, oranje of groen staat als daar geen reeds genomen Raadsbesluit aan ten grondslag ligt.
3. Het gepresenteerde cashflowmodel suggereert een boeggolf, welke niet verder wordt verklaard of geduid. Hoe de kosten/opbrengsten en aantallen gefaseerd zijn in de tijd wordt niet duidelijk. Ook wordt niet duidelijk of dit een gevaar in zich heeft en er sprake is van planningsoptimisme. Om deze gegevens goed te lezen is meer informatie nodig. Het advies is deze informatie te geven op hoofdlijnen; Zijn de totalen en hoeveelheden in de tijd realistisch en waar blijkt dat uit.
4. De tabel met het overzicht van alle projecten voorzien van een totaal en breid de tabel uit met de segmentering woningbouw conform de woonvisie.
5. De tabel met het overzicht van alle projecten voorzien van een einddatum conform het laatste besluit en nu. Hiermee zou een verschuiving in de tijd inzichtelijk moeten worden indien van toepassing.

6. Aan het stoplichtmodel bij de tabel met het overzicht van alle projecten een kleur toevoegen voor projecten met een gewijzigd aantal tussen de 50 en 120.
7. Marco-economische effecten gelden in meer of minderende maten voor alle projecten. In de huidige manier van rapporteren veroorzaakt dat ruis. Advies is een aparte paragraaf parameters (rente, inflatie, organisatie en overhead) de macro-economische effecten te beschrijven, zowel individueel als op portefeuille niveau. Waar projecten financieel in overeenstemming met deze macro-economische effecten bewegen, zouden deze geen stoplichtkleur in het overzicht behoeven, uitbijters wel. De macro-economische effecten zouden ook als zodanig onderdeel kunnen zijn van besluitvorming.
8. De monitor grondexploitaties zegt niets over plankosten en hoe deze zich tussen de verschillende projecten verhouden. Het in beeld brengen van dit soort cijfers stimuleert het kritische vermogen binnen een organisatie, maar kan ook heel ondersteunend zijn bij het maken van keuzes. Het kan ook een logische oorzaak hebben die het waard is te vermelden. Het advies is om hier een vorm voor te vinden in deze rapportage.
9. De monitor grondexploitaties is op 13 juni 2023 aangeleverd bij de griffie van de gemeenteraad. De behandeling van de jaarstukken was in de raadsvergadering op 15 juni 2023. Op deze wijze mist het stuk het momentum. Het advies is om de monitor grondexploitaties jaarlijks voor 1 april naar de gemeenteraad te sturen. Gezien het genoemde peilmoment van 2 februari is er dan twee maanden de tijd om het rapport op te stellen en te behandelen in het college.
10. Hoofdstuk 1.3 is niet voor iedereen leesbaar. Het advies is dit op te lossen met een overzicht van:
 - I. Nog te realiseren kosten in Euro's NCW;
 - II. De risico inschatting bij de nog te realiseren kosten in Euro's NCW;
 - III. De nog te realiseren opbrengsten in Euro's NCW;
 - IV. De risico inschatting bij de nog te realiseren opbrengsten in Euro's NCW;
 - V. De aangelegde voorziening voor verliesgevende Grondexploitaties;
 - VI. Het saldo van winstgevende Grondexploitaties;
 - VII. Het saldo van in het verleden genomen verliezen (<2014);
 - VIII. De boekwaarde
 - IX. In het overzicht een vergelijk met de cijfers van het voorafgaande jaar en natuurlijk een toelichting.

Met de effectuering van bovenstaande adviezen zal de Monitor Grondexploitaties korter en overzichtelijker worden. Projecten met een kleur in het overzicht zullen echter wel meer aandacht trekken.

Bijlage 1: tabel beoordeelde aspecten.

Aspect	Bevinding	Advies
Programmering (inhoud van de grondexploitatie locaties)	Weergegeven in tabel in hoofdstuk 3, echter niet conform de segmentering zoals bij besluitvorming wel gedaan wordt.	Voorzie de tabel van totalen, waarmee de totale eigen planvoorraad in beeld is en breid de tabel uit met de segmentering conform de woonvisie.
Planning (looptijd en voortgang)	Looptijd wordt weergegeven in overzichtstabel, voortgang niet. Het cashflowmodel suggereert een boeggolf, wat een bedreiging in zich heeft.	Voorzie de fasering van de programmering van een advies met eventueel een link naar andere documenten zodat helder wordt of het geprognosticeerde ook realistisch is en geabsorbeerd kan worden door de markt. Maak verschuivingen in de tijd zichtbaar.
Prijzen (verkoopprijs van kavels)	Het kopje “woningmarkt 2022 en verder” geeft op hoofdlijnen hier iets over aan. Maak kijkt niet vooruit.	Probeer iets duidelijker hierover te zijn in een kopje over Macroeconomische parameters. Het is belangrijk om deze kennis als raadslid paraat te hebben bij het maken van beleidsmatige keuzes in het werkveld.
Plankosten (kosten om een locatie te ontwikkelen)	Geen informatie over terug gevonden.	Als er geprioriteerd moet worden in tijden van schaarste, kunnen benchmarks een argument zijn.
Parameters (van rente, inflatie, organisatie en overhead)	Over rente en inflatie is een uitleg, over organisatie en overhead niet.	Maak een kopje macro economische parameters waarin deze allen aan bod komen.
Prognose (van het verwachte financiële resultaat en het bijhorende risicoprofiel)	- In het overzicht van investeringen en desinvestering wordt niet uitgelegd hoe groot de belangrijke indicator risico's is. - In bijlage 4 wordt niet aangegeven hoe de risico's financieel (kwantitatief) zijn vertaald.	Maak een samenvatting met daarin een overzicht waaruit geconcludeerd kan worden hoe we ervoor staan. Ook als je niet volledig bent ingevoerd in grondexploitaties.
Beleid	In Figuur 1.1 (en bijlage 3) is de grens van 50 woningen zoals bedoeld in aangenomen amendement 19bb18115 niet opgenomen.	Het grondbeleid draagt het jaartal 2013 en kent sinds 27 juni 2019 een grens (tussen 50 en 120 woningen) in het wijzigen van bouwprogramma waarbij de raad een verklaring van geen bedenking gevraagd wordt. Deze grens zou onderdeel moeten zijn van figuur 1.1.
Timing	Op 13 juni 2023 aangeleverd bij de griffie van de gemeenteraad. Verantwoordingdebat over de jaarstukken was op 15 juni 2023.	Jaarlijks aanleveren voor 1 april.