

Onderwerp: Commissie tot Onderzoek van de Rekening (COR),
verantwoordingsgesprek met wethouder C.M. (Chantal) Zeegers (Bouwen,
wonen en energietransitie gebouwde omgeving) inzake jaarrekening 2023

Betreft: Vragenlijst ter voorbereiding van het verantwoordingsgesprek.

Afzender: Griffie Rotterdam
Naam: Evert Peterse
E-mail: ep.peterse@griffie.rotterdam.nl

Datum: 29 april 2024

Verantwoordingsgesprek met wethouder Zeegers inzake de jaarrekening 2023. Wethouder Zeegers is binnen het college verantwoordelijk voor bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving.

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

Doel van dit verantwoordingsgesprek is om een aanvullend beeld te krijgen op de zaken die door FA en/of door de accountant zijn gecontroleerd. We lichten daarom enkele onderwerpen uit uw portefeuille. Dit om een gevoel te krijgen hoe u stuurt en of u in control bent. De uitkomsten van dit gesprek krijgen een plek in advies van de COR aan de gemeenteraad van Rotterdam ten aanzien van het vast kunnen stellen van de Jaarrekening 2023.

Algemeen:

Hoe gaat het met u en hoe bevalt het wethouderschap u?

Hoe kijkt u terug op het financiële jaar 2023?

Heeft u artikel 213a onderzoeken gedaan?

Hadden keuzes in beleid het gewenste effect?

Hoe kijkt u terug op het gesprek van vorig jaar?

Bouwen en Wonen:

Thema Planningsoptimisme versus en betrouwbaar financieel beeld.

- Heeft u inzicht in de precieze portefeuille en planning?
- Hoe stuurt u hierop?

Helaas konden wij nog niet beschikken over de laatste Monitor GREX en baseren we ons op de voorlaatste (23bb006751).

In de monitor grondexploitaties neemt de COR een boeg golf waar. In totaal 15.300 woningen tot 2040 maar het merendeel in de eerste periode.

- Wat is de maximale capaciteit als het om aantallen woningen per jaar bouwen gaat, van het ambtelijke apparaat?

In de woonvisie wordt gesproken over 3500-4000 pagina 67 en verder. In het jaarverslag pagina 3 staat dat u verwacht in de komende twee jaar het totaal de start van 14.000 – 16.000 woningen te kunnen realiseren. Het aantal staat nu op 6.140 woningen. Dit resulteert in minimaal 3.930 woningen in de komende twee jaar per jaar, tegen 3.070 woningen per jaar de afgelopen twee jaar (860 woningen meer per jaar bouwen).

In de laatste monitor staat dat er 23 grondexploitaties lopen met als eindjaar 2023 of 2024, worden deze allemaal gereed gemeld of schuiven deze door in de tijd?

Op pagina 193 worden er maar drie afgesloten en dat strookt niet met de monitor.

- Hoe wordt er voor deze boeggolf gecorrigeerd (de planvoorraad minus maximale capaciteit per jaar) in de begroting, waarmee er een kleiner verschil en de jaarcijfers zou zijn/is

Financiële consequenties/aspecten:

Het voor een gedeelte corrigeren van de grondprijs voor sociale huurwoningen voor de ontwikkeling van de inflatie leidt tot een derving van een batenpotentie bij gronduitgiften. Een professionele inschatting gaat uit van enkele honderdduizenden euro's. Voorts heeft dit voorstel geen effect op de begroting en is er geen dekking vanuit de algemene middelen benodigd.

In 23bb008081 Raadsvoorstel over vaststellen van de Grondprijzenbrief Gemeente Rotterdam 2024 staat:

Financiële consequenties/aspecten:

Het verhogen van de grondprijs voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en tuinen leidt per woning tot extra grondopbrengst van € 12.250 per woning waarmee de Netto Contante Waarde van de grondexploitaties zal verbeteren en de haalbaarheid van nieuwe grondexploitaties wordt vergroot.

In de Actua van 5 oktober 2023 geeft wethouder (1h38min. Kasmi) aan dat er niet met prijzen van 250 is gerekend in grexen in de begroting 2024.

In begroting 2024 op pagina staat dat alles cf. prijspeil 2024 is.

<https://www.watdoetdegemeente.rotterdam.nl/begroting2024/financien/grondslagen/>

Door de invoer op 21 december van een hogere grondprijs 23bb008081 voor nog te sluiten contacten in het sociale segment kwam er een behoorlijke druk op het jaarrekening proces.

- Waarom moesten de grondprijzen voor het rekeningproces worden doorgevoerd?
- Wat waren de ambtelijke adviezen ten aanzien van het doorvoeren en timing?
- Zijn de financiële consequenties wat u betreft goed verwoord in het voorgelegde besluit?
- Konden deze consequenties ook specifieker worden weergegeven?
- Heeft u ook aanpassingen in de programmering doorgevoerd (verhogen betekent ook iets voor businesscases)?
- Hoe heeft dit zich vertaald in de P&C documenten?
- Heeft u over deze aspecten overleg met wethouder financiën?

Thema Verdienvermogen:

<https://www.watdoetdegemeente.rotterdam.nl/begroting2024/paragrafen/grondbeleid/>

Vorig jaar gaf de wethouder aan dat er nog een significant (stand jaarrekening 2022 130,9 mln. euro) verdienenvermogen in de positieve grondexploitaties zit. Dit verdienenvermogen is teruggelopen naar 130,6 mln. De verliesvoorziening bedraagt inmiddels 200,8 mln. Dit was vorig jaar € 123,1 (pagina 193). In de begroting was er voor de verliesvoorziening Grondexploitaties (pagina 229 begroting) € 42.126.000, - begroot. De afboeking op de grondexploitaties bedroeg 22,5 mln. (pagina 3).

Niet alle risico's zullen zich voordoen, maar met de informatie uit het jaarverslag ziet het er niet goed uit.

- Is de wethouder nog steeds erg positief? Zo ja, kunt u dat toelichten?
- Welke mitigerende maatregelen heeft de wethouder genomen?
- Of welke mitigerende maatregelen gaat de wethouder voorstellen?

De raad beschikt over het middel van de Monitor Rotterdamse Grondexploitaties. (De gemeenteraad heeft de laatste Monitor GREX nog niet ontvangen zoals eerder aangegeven is, wat het best onhandig t blijkt nu)

- Zou de Monitor Rotterdamse Grondexploitaties een middel kunnen zijn om in magere jaren de verliezen te beperken en bv halverwege het jaar bij de eerste Monitor Rotterdamse Grondexploitaties een keuze te maken om slechte projecten in de koelkast te zetten?
- Kan de Monitor Rotterdamse Grondexploitaties, worden voorzien van een keuze op bijvoorbeeld een scenario?
- Kan de timing van de Monitor Rotterdamse Grondexploitaties anders c.q. eerder?
- Hoe denkt u dat het budgetrecht van de raad en het financieel beheer van de gemeente meer samenhang kunnen krijgen bij besluiten op individuele projecten?

Hoorzitting JR 22 geeft de wethouder aan dat een vereveningsfonds onderzocht wordt, in de actua 7-3-24 geeft de wethouder aan dat er alleen maar minnen zijn en een vereveningsfonds nu niet opportuun is. Vanwaar deze wending, is financieel beheer voor u belangrijk?

Risico Grondexploitaties x1000 in €

	minimaal	maximaal
VJN 2022	68.000	68.000
Begroting 2023	58.000	58.000
VJN 2023	88.000	88.000
Begroting 2024	88.000	88.000
JV 2023	88.000	88.000

Het risico op de grondexploitaties wordt steeds groter ingeschat en ondanks dat wat zich heeft voorgedaan kleiner is dan waar rekening mee is gehouden heeft het een enorme impact op het weerstandsvermogen van de gemeente Rotterdam.

- Hoe stuurt de wethouder op risico's?
- Hoe stuurt de wethouder financieel op risico's?
- Welke knoppen biedt de wethouder de raad?
- Kunt u aangeven hoe u in zijn algemeenheid omgaat met reserves en voorzieningen en wat de wethouder in 2023 in het financieel beheer heeft gedaan om de tegenvaller die zich aankondigde voor de grondexploitaties tot een minimum te beperken?

Reserves:

Bestemmingsreserve Energietransitie: wat gebeurt hier precies financieel binnen dit programma? Zonder veel details te noemen (zie pagina 218 voor de details) is er in dit programma minder onttrokken dan begroot. De omvang van de bestemmingsreserves in dit programma is groot. De gegeven verklaring in het jaarverslag is alles minder snel gaat dan gedacht:

- Wat is hier tussen de tweede herziening (25 september) en einde jaar gebeurd?
- Waarom zijn de reserves voor 2023 bij de tweede herziening niet bijgesteld?

In programma Stedelijke ontwikkeling, voorlopig rekeningresultaat 2023 (24bb001513) was € 55.919.000, - begroot om te onttrekken na de tweede herzieningen is dit € 88.087.000, - geworden, de realisatie € 62.183.000, - en dus € 25.904.000, - minder, in de jaarstukken is dit € 19.132, - geworden (pagina 214).

Dit terwijl hier de toevoeging aan de reserves hier van € 7.510.000, - was bij de begroting en € 67.269.000, - bij de herziening en realisatie € 63.431.000, - was.

- Hoe komt het dat in drie maanden een onttrekking van € 88.087.000,00 veranderd in een onttrekking van € 19.132.000, -?
- Hoe kan een raadslid de aansluiting maken (of de uitleg vinden) tussen de verklaring bij de reserves in de jaarstukken onderdeel jaarrekening en de mutaties op de reserves in de programma's zoals gepresenteerd in de jaarstukken onderdeel jaarverslag?

- Wat is hier tussen de tweede herziening (25 september) en einde jaar gebeurd?
- Waarom zijn de reserves voor 2023 bij de tweede herziening niet bijgesteld?
- Hoe stuurt u op bestemmingsreserves?

