

Risicomanagement Grondexploitaties (uit technische sessie Grondbeleid d.d. 24 oktober 2023)

Beleidslijn Rotterdam 27: Monitor Grondexploitaties

In de monitor Grondexploitaties geeft de gemeente Rotterdam twee keer per jaar aan de gemeenteraad inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen en risico's per grondexploitatie.

- Het risicomanagement vindt plaats op twee niveaus:
 - Grondexploitatie niveau
 - Portefeuille niveau
- Risico's op grondexploitatie niveau
 - Jaarlijks voert de gemeente voor individuele grondexploitaties een risicoanalyse uit.
 - Ter bepaling van de onzekerheidsreserve om projectspecifieke risico's binnen scope op te vangen.
- Risico's op portefeuille niveau
 - Doel is portefeuillesturing, om financiële risico's te beperken en kansen tijdig te signaleren.
 - De marktontwikkelingen en portefeuillerisico's meldt de gemeente jaarlijks in de Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam (MGVR).
 - Ter bepaling van het benodigde weerstandsvermogen om marktrisico's op te vangen

Berekening weerstandsvermogen grondexploitatieportefeuille

- Het weerstandsvermogen grondexploitatieportefeuille is het verschil tussen:
 - Het in de huidige grondexploitatieportefeuille ingerekende base-case scenario, en
 - Een voor de huidige grondexploitatieportefeuille realistisch worst case scenario.

Hierbij worden onder meer betrokken:

- Opbrengstindexering (op uitgiften)
- Kostenindexering (zoals op bouw- en woonrijpmaken)
- Renteontwikkelingen
- Verwachte marktvraag (woningen, kantoren, etc.)
- Effect van juridische procedures

Weerstandsvermogen

Voor de grondexploitatieportefeuille wordt het financiële effect van de projectoverstijgende risico's (macro-economische effecten, marktrisico's etc.) meegenomen in de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit en daarmee in de berekening van het weerstandsvermogen. De projectoverstijgende risico's volgen uit de risicobeoordeling van de markt van de woon- en werklocaties en van de algemene prijsontwikkelingen. Het weerstandsvermogen wordt gerapporteerd in de begroting en in de jaarstukken. De weerstandscapaciteit wordt berekend vanuit de totale grondexploitatieportefeuille waarbij de base case (de situatie volgens de jaarstukken) ten opzichte van een (realistisch) worst-case scenario wordt afgezet, waarbij de verslechtering tussen beide scenario's het benodigde weerstandsvermogen betreft.