

**Aan** : Commissie Bouwen, Wonen en  
Buitenruimte  
**Datum** : 28-03-2023  
**Betreft** : RV BBV-aspecten  
Grondexploitatieportefeuille  
Jaarrekening 2022  
**Vergadering** : Commissievergadering 05-04-2023

**Van:** G. van Egmond en E. Peterse  
**Telefoon:** 06 34 59 78 75  
**E-mail:** @griffie.rotterdam.nl  
**Ons kenmerk:** 23bb002036

**Doel van de bespreking:**

De raad wordt verzocht om vast te stellen:

1. De omvang van de grondexploitatieportefeuille per 31 december 2022;
2. Een langere looptijd dan 10 jaar voor 4 specifieke grondexploitaties;
3. Dat de voorbereidingskosten van 20 initiatieven worden geactiveerd op de balans ten behoeve van voorziene grondexploitaties.

**Voorgeschiedenis:**

Dit voorstel is niet uniek. Al sinds een reeks van jaren wordt een soortgelijk besluit voorafgaand aan de publicatie en vaststelling van de jaarrekening aan de raad voorgelegd. Tot op heden is dit gebeurd zonder discussie in de commissie en bij hamerslag in de raad. De omvang van de voorbereidingskosten (besluit 3) groeit gestaag: In 2019 € 1 mln., 2020 € 7 mln., 2021 € 9 mln., 2022 € 11,1 mln.

**Te bespreken stukken:**

- Raadsvoorstel BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2022  
([23bb001216](#))

Daarbij te betrekken:

- Wethouders brief Zeegers over beantwoording vragen raadsvoorstel BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2022 ([23bb001925](#))

**Mogelijke aandachtspunten:**

Het voorstel is geheel volgens het BBV. De besluiten 1 en 2 zijn duidelijk toegelicht. Bij besluit 3 over de voorbereidingskosten is dat niet het geval. Het gaat hier om kosten zonder dat er een grondexploitatie is. Deze kosten worden daarom voor maximaal 5 jaar opgenomen op de gemeentelijke balans. Het zijn in feite apparaatskosten die in omvang groeien. Dit raakt rechtstreeks aan het budgetrecht van de raad. Als er na 5 jaar nog geen grondexploitatie is geopend, moet het eerste jaar worden afgeboekt en zo verder. Daardoor ontstaan wellicht risico's die niet helder zijn:



**Blad:** 2/2

**Datum:** 28 maart 2023

- Niet duidelijk is of deze kosten ooit terugverdiend kunnen worden via de grondexploitatie of dat deze ten laste van de algemene reserves blijven;
- De groei van de kosten roept de vraag op of er niet een plafond kan worden afgesproken of dat er per project/initiatief een plafond kan worden ingesteld. Als de kosten eenmaal op de balans zijn geactiveerd, kan zonder tussenkomst van raad of college over deze gelden worden beschikt.

Daarom zijn door de financieel raadsadviseur van de griffie een 6-tal vragen geformuleerd aan de organisatie die zijn beantwoord door de wethouder in haar brief van 22 maart 2023 (23bb001216). Dit antwoord biedt de nodige duidelijkheid en transparantie.

**Financiële consequenties:**

Raadsbehandeling voor 20 april is gewenst i.v.m. de voorgenomen publicatie van de jaarrekening op die datum. Latere raadsbehandeling kan financiële consequenties hebben

**Overige relevante informatie:**

[BBV](#)

[Verordening financiën Rotterdam 2021](#)

**Verdere procedure:**

Raadsbehandeling is voorzien voor 13 april 2023. Indien de oordeelsvorming is afgerond, kunt u aangeven of u de behandeling in de raad als hamerstuk (A), als kort bespreekpunt (B) of als inhoudelijk debat (C) wilt voeren.