

Annotatie Raadsvoorstel BBV-aspecten en Monitor Grondexploitatie 2^e herziening 2024

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb007724
Datum: 8 november 2024
Betreft: BBV-aspecten en Monitor Grondexploitatie 2^e herziening 2024
BWB-Vergadering: 20 november 2024

Doel van de bespreking

Besproken wordt het Raadsvoorstel BBV-aspecten en de Monitor Grondexploitaties.

Kernpunten

- Kernvraag is of de raad kan instemmen met de portefeuille grondexploitaties per 31 december 2024. Het college stelt voor te besluiten tot:
 1. het vaststellen van de omvang van de grondexploitatieportefeuille per 31 december 2024 van 79 projecten;
 2. het herbevestigen van een langere looptijd dan 10 jaar vanaf 31 december 2024 voor drie specifieke grondexploitaties; en
 3. het vaststellen van de activatie van voorbereidingskosten voor vijftien projecten.
- Daarnaast is de Monitor Grondexploitaties meegezonden. De Monitor is afgelopen periode doorontwikkeld om op hoofdlijnen meer inzicht in de financiële positie van alle grondexploitaties te geven en de raad een integraal sturingsinstrument te bieden aangaande grexen. In de commissievergadering kan, naast het inhoudelijke gesprek met de wethouder, worden stilgestaan bij de vraag of de vormgeving van de Monitor de raad voldoende in staat stelt dit gesprek te voeren, of dat meer nodig is om te kunnen sturen.

Voorgeschiedenis

- Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeentes (BBV) schrijft voor hoe over grondexploitaties verslag moet worden gelegd. De Monitor Grondexploitaties is onderdeel van de cyclus portefeuillesturing.
- Tot en met dit jaar zijn jaarlijks twee Monitors opgesteld, namelijk bij de jaarrekening en bij de 2^e herziening van de begroting. Bij Voorjaarsnota 2024 (p. 372 [Voorjaarsnota](#)) is besloten dit terug te brengen naar één keer per jaar; dit gaat vanaf volgend jaar in. Dit is dus de laatste keer dat er een Monitor uitkomt in het najaar.
- Tegelijkertijd heeft met betrokkenheid van een raadswerkgroep een doorontwikkeling van de Monitor Grondexploitaties plaatsgevonden. Doel hiervan was tweeledig: (i) op inzichtelijke wijze een integraal overzicht bieden van de gehele portefeuille aan grondexploitaties en (ii) een integraal sturingsinstrument bieden aan de raad om het strategisch gesprek over de te varen koers aangaande grondexploitaties te kunnen voeren.

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over BBV-aspecten en Monitor Grondexploitatie 2^e herziening 2024 ([24bb007050](#))

Bijlagen:

- Bijlage 1 behorende bij [24bb007050](#) over Monitor Grondexploitaties 2^e herziening 2024 ([24bb007051](#)). De daarin genoemde vertrouwelijke bijlagen 5 en 6 zijn te raadplegen via de digitale kluis.

Overige relevante documentatie:

- Raadsvoorstel over BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2023 ([23bb008928](#))

Mogelijke aandachtspunten

Ten aanzien van de gevraagde besluiten:

1. Het vaststellen van de omvang van de grondexploitatieportefeuille per 31 december 2024

- Ten opzichte van eind 2023 is 1 project afgerond (Noorderboulevard Supermarkt) en 1 project in uitvoering genomen (Robbenoordplein). Per saldo blijft het aantal grondexploitaties daarmee gelijk op 79 projecten.
- Het grootste deel (75 van de 79 projecten) van de portefeuille is ten opzichte van de jaarrekening van 2023 binnen kaders gebleven.
- Het NCW-saldo (netto contante waarde) is afgenomen van €54 mln naar €82 mln negatief. Dit komt voornamelijk door de herziening van de grondexploitatie van Feyenoord City.

2. Herbevestiging langere looptijd dan 10 jaar voor drie specifiek benoemde grexen

- Omdat zeer langlopende projecten risicovol zijn, schrijft het BBV een looptijd van 10 jaar als maximum voor grondexploitaties voor. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken.
- Dit jaar wordt voorgesteld dit voor de volgende drie projecten te doen: Nesselande, Kop van Zuid vernieuwd en Rijnhaven bouwprogramma.
- Formeel is dit besluit vanuit BBV-oogpunt niet verplicht, aangezien het besluit reeds eerder is genomen. Omwille van transparantie wordt dit nu ter herbevestiging voorgelegd.

3. Vaststellen activatie voorbereidingskosten vijftien toekomstige grexen

- Voorbereidingskosten voor toekomstige grondexploitaties kunnen, vooruitlopend op de toekomstige waarde van de grex, onder voorwaarden worden geactiveerd op de gemeentelijke balans als Immateriële Vaste Activa (IVA). Een voorwaarde is dat de raad het voornemen tot ontwikkeling bekrachtigt.
- Het raadsvoorstel bevat vijftien IVA's. De enige toevoeging in 2024 betreft het initiatief [Studentenhuysvesting EUR](#). Indien de raad met het Raadsvoorstel instemt, wordt deze IVA toegevoegd aan de lijst en wordt de gehele actuele lijst vastgesteld. De raad spreekt daarmee het voornemen uit deze projecten in de toekomst te willen openen.

Ten aanzien van de Monitor Grondexploitaties

- Met de doorontwikkeling van de Monitor Grondexploitaties is beoogd de raad meer inzicht te bieden in de financiële positie op de grondexploitaties. Tevens is het doel de Monitor als sturingsinstrument te gebruiken. De Monitor biedt de raad daarmee de gelegenheid om het strategische gesprek te voeren over de met de grexen te volgen koers.
- Dit is de eerste Monitor die voorligt na de doorontwikkeling ervan. In de commissievergadering kan, naast het inhoudelijke gesprek met de wethouder, ook worden stilgestaan bij de vraag of de vormgeving van de Monitor de raad voldoende in staat stelt dit gesprek te voeren, of dat meer nodig is om als sturingsinstrument te kunnen fungeren.
- Per 2025 wordt de Monitor éénmaal per jaar (bij jaarrekening) aangeboden. Indien gewenst kan de commissiebehandeling voortaan vooraf worden gegaan door een technische sessie over de Monitor Grondexploitaties van dat betreffende jaar.

Financiële consequenties

Het raadsvoorstel kent geen financiële consequenties, met uitzondering van het activeren van de voorbereidingskosten (IVA's).

Verdere procedure

Na bespreking in BWB is besluitvorming voorzien in de raad van 28 november. BWB dient erover te adviseren of dit als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat kan worden geagendeerd.