



Aan : Adviescommissie inzet Eneco middelen

Datum : 30 september 2021

Betreft : Oplegnotitie rapportage Deloitte inzake
fonds Vitale Kerngebieden

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam

Postadres: Postbus 10902
3004 BC Rotterdam

Internet: rotterdam.nl

Van: Esther Roth
Telefoon: 0641550051
E-mail: em.roth@rotterdam.nl

Aantal bijlagen: 1

1. Inleiding

De gemeente heeft eind augustus Deloitte gevraagd te assisteren bij het uitvoeren van een risicoanalyse op de business case, inclusief een analyse van de daarin opgenomen uitgangspunten en aannames.

Daarnaast heeft de gemeente Deloitte gevraagd aandachtspunten te formuleren voor de totstandkoming van het fonds richting de geplande startdatum van 1 januari 2022. Ook heeft Deloitte de gemeente geassisteerd bij het verzamelen van vastgoeddata voor de business case.

Deloitte heeft deze werkzaamheden uitgevoerd, resulterend in het meegezonden verslag. Rode draad in het oordeel en de adviezen van Deloitte, is de constatering dat in de huidige situatie er nog geen zekerheid is over het verkrijgen van voldoende cofinanciering vanuit (met name) het Rijk.

De gemeente erkent dit risico en heeft het gevraagde besluit van het college zo geformuleerd dat deze voorwaardelijk is aan het verkrijgen van tijdige zekerheid over de minimaal benodigde en passende cofinanciering. Ook in de aanvraag voor subsidie vanuit de Bijdrageregeling Economisch Vestigingsklimaat van de MRDH (voor 50% van de overheadkosten voor het fonds) is opgenomen dat deze zal worden heroverwogen als niet tijdig voldoende cofinanciering kan worden verkregen.

2. Toelichting

Deloitte concludeert dat:

‘Wanneer sprake is van cofinanciering waarbij de Gemeente en de andere publieke partijen, waaronder het Rijk, gelijkwaardig financieren, dan is de kans significant dat het voor de Gemeente een nominale business case zal zijn, rekening houdend met de operationele kosten en de mogelijke verliezen met betrekking tot de onrendabele top.’

De aandachtspunten voor verdere uitwerking en invulling zijn ingedeeld volgende de inhoudelijke categorieën:

1. Rationale fonds
2. Proces
3. Planning
4. Governance
5. Organisatie
6. Financiële aspecten
7. Risicomanagement
8. Financiële business case



Hierbij is belangrijk om te melden dat Deloitte haar adviezen heeft gebaseerd op een conceptversie van de Investeringsstrategie en de business case van 13 september. Inmiddels heeft de gemeente reeds diverse aandachtspunten opgepakt en verwerkt. In de onderstaande matrix gaan we in op de aandachtspunten vanuit de conclusies van Deloitte (zie figuur hieronder).

Conclusie | Overzicht

Het Fonds als vangnet voorziet in een behoefte waarvan de omvang op dit moment nog niet te overzien is. Daarbij dient op korte termijn zicht te komen op de definitieve invulling en structurering van het Fonds

De Gemeente is voornemens het Fonds Vitale Kerngebieden Rotterdam de komende maanden nader vorm te geven en te komen tot een operationeel, financieel en maatschappelijk gedragen voorstel. Hierbij is het uitgangspunt van het Fonds als vangnet om in te grijpen in geval van mogelijke ondermijning en verschraving van het winkelaanbod helder. Over de concrete invulling zijn duidelijk ideeën bij de Gemeente, waarbij voldoende flexibiliteit naar de toekomst noodzakelijk is om bij te kunnen sturen waar nodig. Groot vraagteken en bepalend voor onder meer het risicoprofiel voor de Gemeente en de financiële hardheid van de Business case is de financiering van het Fonds. Wanneer sprake is van cofinanciering waarbij de Gemeente en de andere publieke partijen, waaronder het Rijk, gelijkwaardig financieren, dan is de kans significant dat het voor de Gemeente een nominale business case zal zijn, rekening houdend met de operationele kosten en de mogelijke verliezen met betrekking tot de onrendabele top.

Onderwerp	Score	Toelichting
Rationale Fonds		De noodzaak van het Fonds is door de Gemeente uiteengezet, maar de concrete inzetbaarheid van middelen en het meten van resultaat kunnen nader uitgewerkt worden.
Proces		De criteria vanuit het Fonds voor het verwerven van objecten zijn in deze fase van het project mogelijk limiterend voor de beoogde maatschappelijke impact van het Fonds.
Planning		Het Fonds is opgezet als vangnet als andere regelingen niet toereikend zijn. Dit vraagt om de nodige flexibiliteit in de planning van het Fonds gedurende de looptijd.
Governance		De inrichting van de governance dient nauw aan te sluiten bij de wijze van financiering van het Fonds, die bepalend kan zijn voor de wijze van verantwoording.
Organisatie		De operationele organisatie is op hoofdlijnen omschreven. Deze dient nader ingevuld en uitgewerkt te worden.
Financiële aspecten		De vorm van de cofinanciering en/of subsidie van het Fonds is sterk bepalend voor het risico en het succes van het Fonds en heeft invloed op de andere onderwerpen van de business case.
Risicomanagement		De externe financiering is nog onzeker, maar ook de interne Business case ten behoeve van de Eneco middelen dient nog goedgekeurd te worden.
Financiële Business case		Een aanzet voor het financiële model, onderliggende aan de Business case is gedaan, echter om dit voor sturings en management informatie te kunnen gebruiken is een volledig en flexibel model noodzakelijk.

Risicoanalyse Fonds Vitale Kerngebieden Rotterdam - Rapport - 29 september 2021

19

Onderwerp	Toelichting	Reactie
Rationale fonds	De noodzaak van het Fonds is door de Gemeente uiteengezet, maar de concrete inzetbaarheid van middelen en het meten van resultaat kunnen nader uitgewerkt worden.	In de Investeringsstrategie is een tabel toegevoegd met de maatschappelijke opgaven die een rol kunnen spelen in de uitvoering van het fonds. Op basis van de aanbeveling van Deloitte is tevens toegevoegd dat prestaties van het fonds zullen worden gerapporteerd in termen van: -Het aantal verkochte objecten met de gewenste/beoogde branchering; - Het aantal transitietrajecten middels het fonds in uitvoering. Daarnaast zal in cyclusdocumenten een kwalitatieve beschrijving worden gegeven van de effecten van het fonds in termen van maatschappelijke opgaven.



Proces	De criteria vanuit het Fonds voor het verwerven van objecten zijn in deze fase van het project mogelijk limiterend voor de beoogde maatschappelijke impact van het Fonds.	In de opzet van de criteria hebben wij de balans gezocht tussen beperkingen en handelingsvrijheid voor het fondsmanagement. Hierover zijn gesprekken gevoerd met de diverse gemeentelijke directies, waaronder de verschillende beleidsdirecties en directie Vastgoed.
Planning	Het Fonds is opgezet als vangnet als andere regelingen niet toereikend zijn. Dit vraagt om de nodige flexibiliteit in de planning van het Fonds gedurende de looptijd.	Mogelijkheid om eerder te evalueren en daarbij criteria aan te passen is inmiddels opgenomen in de Investeringsstrategie.
Governance	De inrichting van de governance dient nauw aan te sluiten bij de wijze van financiering van het Fonds, die bepalend kan zijn voor de wijze van verantwoording.	De voor het fonds gewenste vorm van cofinanciering is onderdeel van de lobby bij het Rijk. Door cofinanciers verwachte fondsprestaties en tussentijdse verantwoordingsinformatie zijn onderdeel van te maken afspraken. Inzet in deze gesprekken is dat verwachte prestatiedoelen in lijn zijn met gemeentelijke doelen.
Organisatie	De operationele organisatie is op hoofdlijnen omschreven. Deze dient nader ingevuld en uitgewerkt te worden	Volgens planning worden in de volgende fase de profielen en uitvoeringsopdrachten voor de interne organisatie verder uitgewerkt.
Financiële aspecten	De vorm van de cofinanciering en/of subsidie van het Fonds is sterk bepalend voor het risico en het succes van het Fonds en heeft invloed op de andere onderwerpen van de business case.	De beheersmaatregel hiervoor is, dat in het beoogde college-besluit wordt opgenomen, dat het tijdig verkrijgen van passende cofinanciering randvoorwaarde is voor de start van het fonds.
Risicomanagement	De externe financiering is nog onzeker, maar ook de interne Business case ten behoeve van de Eneco middelen dient nog goedgekeurd te worden.	De business case is de huidige vorm (voor de huidige fase) wordt door Middelen en Control van de gemeente en Deloitte als voldoende beoordeeld.
Financiële business case	Een aanzet voor het financiële model, onderliggende aan de Business case is gedaan, echter om dit voor sturings- en managementinformatie te kunnen gebruiken is een volledig en flexibel model noodzakelijk.	De verdere uitwerking van de business case richting een sturings-dashboard volgt in een volgende fase (na goedkeuring).

In de tweede bijlage is een 2^{de} matrix opgenomen waarin we ingaan op de losstaande constatering en aandachtspunten vanuit het rapport van Deloitte (pagina 11 tm 17 van 311525433.1 Definitief rapport leegstandsfonds Rotterdam 20210929).



3. Bijlagen

Bijlage 1: 311525433.1 Definitief rapport leegstandsfonds Rotterdam 20210929 (Deloitte).

Bijlage 2: Reactie op losstaande constatering en aandachtspunten vanuit het rapport van Deloitte.