Technische sessie Grondbeleid en Grondexploitaties



Commissie Bouwen & Wonen, 14 oktober 2026

door Roelande Zoethout, Kjeld Postma, Rob Zunderman & Edward Walter (Afdeling Gebiedsexploitatie)

Gemeente Rotterdam

Agenda

Grondbeleid

- Algemeen (ontwikkelingen, rolkeuze, grondposities)
- Verwerving
- Uitgifte en grondwaardering
- Contractbeheer
- Kostenverhaal

Grondexploitaties

- Gebiedsontwikkeling en Financiën
- Grondexploitatie: techniek
- Grondexploitatie: besluitvorming
- Grondexploitatie: regelgeving en spelregels



Algemeen: Grondbeleid, andere kaders en ontwikkelingen

Grondbeleid draagt bij aan ‘goede groei’ van de stad door het faciliteren van de Omgevingsvisie en andere beleidskaders.

Grondbeleid is een middel en heeft geen eigen doelen. Het is een verzameling instrumenten om andere doelen te bereiken.

Het biedt instrumenten zoals verwerving, uitgifte, contractbeheer, kostenverhaal en grondexploitaties.

Ontwikkelingen:

- Tekort aan betaalbare woningen;
- Verduurzaming;
- Inflatie en stijgende rentes;
- Meer regie Rijk;

Kortom: complexiteit neemt toe. Daarop anticiperen met inzet grondinstrumentarium.

Beleidslijn Rotterdam 1:
doelstelling grondbeleid

De gemeente tracht met inzet van de haar ter beschikking staande instrumenten en financiële middelen, door middel van haar grondbeleid gemeentelijke doelstellingen en ambities te realiseren.



Algemeen: Actief vs. faciliterend grondbeleid en rolkeuze

Beleidslijn Rotterdam 3:
keuze type grondbeleid

De gemeente hanteert situationeel grondbeleid: afhankelijk van de situatie en de context wordt voor de meest passende vorm van grondbeleid gekozen.



Actief
(verwerving, uitgifte, grondexploitaties)

De gemeente verwerft zelf grond, maakt het bouwrijp en geeft de grond uit.

- Voordeel: regie op programma en tempo;
- Nadeel: groot kapitaalbeslag en hoog financieel risico;

Faciliterend
(contractbeheer, kostenverhaal/anterieure overeenkomsten)

Grond in handen van derden. De gemeente stelt kaders via het omgevingsplan en privaatrechtelijk in aktes, faciliteert initiatiefnemers en verhaalt kosten.

- Voordeel: minder kapitaalbeslag en laag financieel risico;
- Nadeel: beperkte regie op programma en tempo;

Rolkeuze bij een gebiedsontwikkeling o.a. afhankelijk van doelstellingen, eigendomsposities, bereidheid markt, (financiële) risico's, capaciteit, etc.

Dilemma: veel vrijheid geven en grond beschikbaar maken vs. minder regie op ambities.

Algemeen: Grondposities

Gemeentelijke grondposities zijn divers:

- In het verleden uitleglocaties;
- Vrijkomende haven- en industrieterreinen;
- Tegenwoordig verspreid over heel de stad;
- Veel posities niet (op korte termijn) tot ontwikkeling te brengen.

Algemeen: Grondposities


Park 16Hoven


Laan op Zuid



Grote Beer vóór


Grote Beer na

Verwerving (actief grondbeleid)



Waarom verwerven?

- Tijdig grondposities beschikbaar krijgen om alle ambities te bereiken, ingrijpen misstanden woningmarkt, bevorderen van sport en cultuur, instappen als het de markt niet lukt, etc.

Instrumenten verwerving:

- Minnelijk (in goed overleg)
- Voorkeursrecht
  - Eigenaar moet bij verkoop eerst aanbieden aan gemeente;
  - Helpt tegen grondspeculatie en prijsopdrijving;
- Onteigening
  - Een ingrijpend instrument dat alleen wordt ingezet als andere middelen geen resultaat hebben (van de 100 verwervingen ongeveer 2 via onteigening).



Meer grondposities betekent meer sturingsmogelijkheden, maar ook meer risico's (beheer, leegstand, beeldvorming, afzet) en vraagt om voorinvesteringen. Mogelijk dat het Rijk hierbij gaat helpen.

Gronduitgifte (actief grondbeleid)

Verkoop van grond of uitgifte in erfpacht en vastleggen van afspraken in contracten

Proces

Kaders → Tenderprocedure → Ontwikkelingsovereenkomst→ Uitgifteovereenkomst → Levering→ Contractbeheer

Regie op ontwikkeling

- Kaders (o.a. omgevingsvisie, ambitiedocument, masterplan, nota van uitgangspunten);
- Selectie marktpartij via tenderprocedures;
- Uitgiftevoorwaarden:
  - Programma;
  - Kwaliteits- en duurzaamheidseisen;
  - Grondprijs en financiële afspraken;
  - Planning en fasering;
  - Privaatrechtelijke voorwaarden.

Beleidslijn Rotterdam 14:
uitgiftevoorwaarden

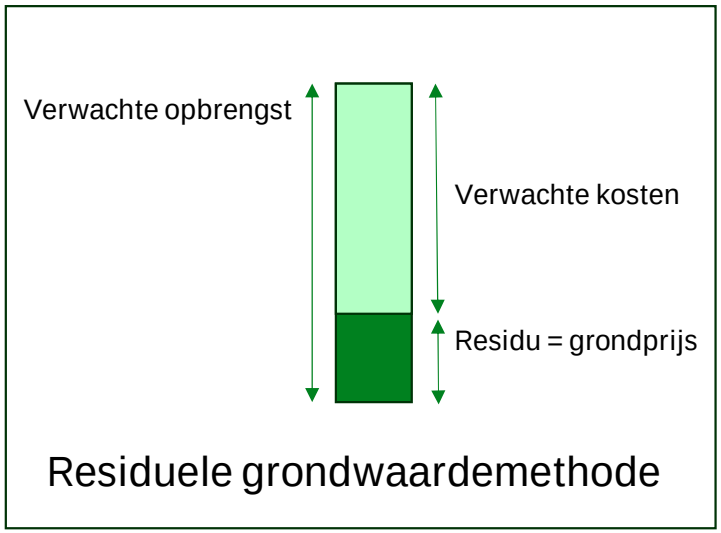
De gemeente hanteert bij gronduitgifte in eigendom en erfpacht voorwaarden, die mede gericht zijn op het behalen van beleidsdoelstellingen.

Grondwaardebepaling bij gronduitgifte

Genormeerde residuele grondwaardemethode voor de meeste functies
Met een minimum voor wonen en niet-wonen
Vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen

Beleidslijn Rotterdam 17:
grondprijsbepaling

De gemeente stelt voor de meeste gebruiks-functies de grondprijs vast op basis van een onafhankelijke taxatie met toepassing van de normatieve residuele methode, met dien verstande dat per gebruiksfunctie een minimumgrondprijs wordt gehanteerd. Voor enkele gebruiksfuncties wordt de grondprijs vastgesteld en onderbouwd in een jaarlijkse grondprijzenbrief.



Residuele grondwaardemethode


Gemeente Rotterdam

Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam
2027

Contractbeheer (faciliterend grondbeleid)

Ook na gronduitgifte heeft de gemeente invloed op ontwikkelingen via de privaatrechtelijke voorwaarden in de contracten

Als contractbeheerder blijvend betrokken (afhankelijk van bepalingen in de akten):

- Toezien op naleving contractuele afspraken;
- Toestemmingsverzoeken beoordelen;
- Beoordelen van verzoeken tot ontheffing en het wijzigen van de akte bij herontwikkeling, uitbreiding of transformatie.

Toetsen aan:

- Akte en algemene voorwaarden
- Omgevingsplan
- Beleidsdoelstellingen
- Algemene beginselen van behoorlijk bestuur



Kostenverhaal (faciliterend grondbeleid)

Grond in eigendom van derden, regie bij initiatiefnemer.

Verhalen van kosten gemaakt voor derden voor bv. opstellen BRO-product en wijzigen omgevingsplan en/of ingrepen in de openbare ruimte.

Kan privaatrechtelijk (anterieure overeenkomst) of publiekrechtelijk (regels in het omgevingsplan).

Onderscheid in twee instrumenten:

- Kostenverhaal (verplicht, oorzakelijk verband, straat/buurt/wijk);
- Financiële bijdragen (facultatief, ruimtelijke kwaliteit, stadsdeel).

Begrensd op de kosten die een ontwikkeling kan dragen.

Beleidslijn Rotterdam 19: kostenverhaal

De gemeente streeft er naar de op de wettelijke kostensoortenlijst voorkomende kosten te verhalen via een voor- en anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Verhaal op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning wordt alleen ingezet als er geen anterieure overeenkomst tot stand gekomen is.

Fondsvorming

Opbrengsten uit uitgiften, ontheffingen, financiële bijdragen en conversies.

In Rotterdam afdracht aan algemene middelen, in andere gemeenten fondsvorming.



Middelen apart zetten in een reserve kan voor:

- Reserveringen (toekomstige grote investeringen);
- Weerstandsvermogen (robuustere begroting);
- Vereveningsruimte (vrij beschikbaar).

In het coalitieakkoord opgenomen de mogelijkheden te onderzoeken voor een vereveningsfonds.

Afrondend

Een gebiedsontwikkeling is financieel één geheel. Alle onderdelen – van grondverwerving en bouwrijp maken tot grondverkopen, apparaatslasten en investeringen in de buitenruimte – moeten op de juiste manier worden verwerkt in onze financiële administratie, zoals grondexploitaties, investeringsprojecten en projecten derden.

Bedankt voor uw aandacht, heeft u nog vragen?

Grondexploitaties





Hoe werkt het?





Ruimtelijke kwaliteit

organiserend vermogen

Marktkwaliteit



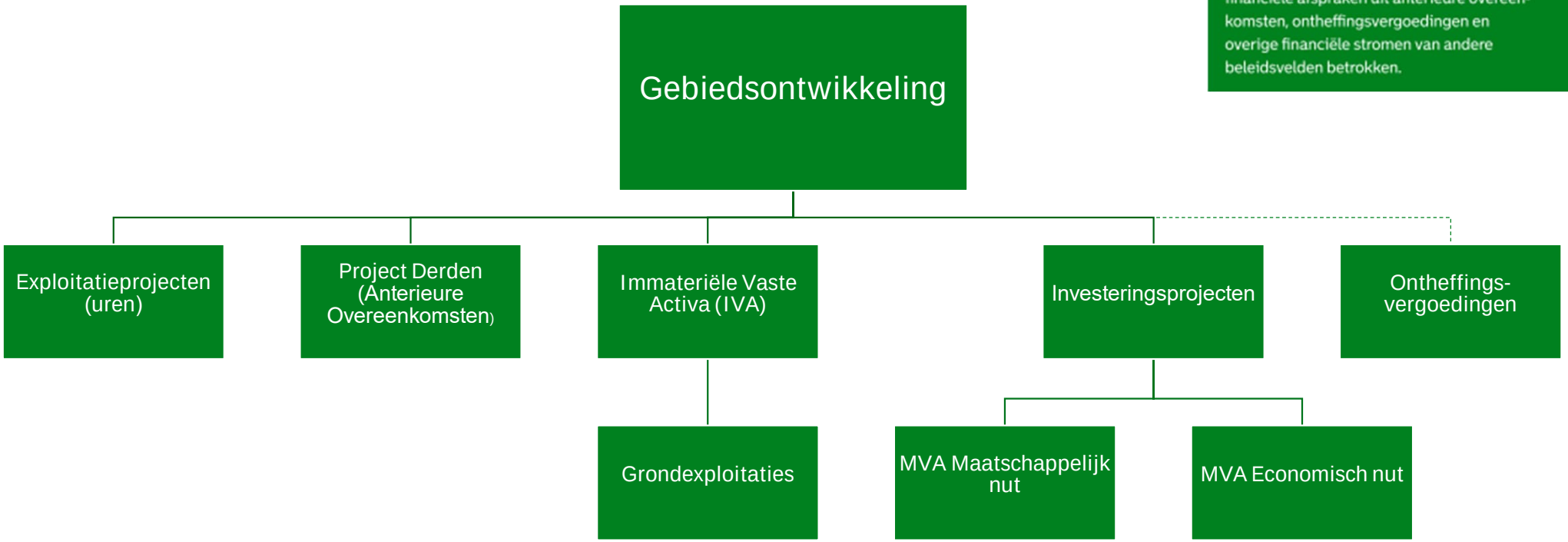
Middelen



Financiële projecttypen gebiedsontwikkeling

Beleidslijn Rotterdam 24:
uitbreiding financiële integraliteit in (grond) exploitaties

Bij het sturen op en beheersen van de financiën van een gebiedsontwikkeling worden, naast het instrument van de grondexploitatie, ook de financiële afspraken uit anterieure overeenkomsten, ontheffingsvergoedingen en overige financiële stromen van andere beleidsvelden betrokken.



Grondexploitatieportefeuille jaarrekening 2025

Onderdeel van het programma Stedelijke Ontwikkeling in de begroting 2026

- 86 grondexploitaties
- Totaal kosten/opbrengsten: ca € 720 mln (nominaal)
- Verdienvermogen: € 125 mln (NCW)
- Voorzieningen: € 216 mln
- Laatste faseringsjaar: 2048

- 105 Anterieure overeenkomsten: € 38 mln kosten
- IVA's (Voorbereidingskosten grondexploitaties): € 9 mln (balans)

Grondexploitatie: definities

“Grondexploitaties zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Er is derhalve sprake van actief grondbeleid” (BBV).

“Overzicht van alle opbrengsten en kosten van een gebiedsontwikkeling, waarbij in ieder geval sprake is van de verkoop van bouwrijpe grond”.



Grondexploitatie

Kosten
Verwerving
Apparaatskosten
Bouwrijp maken
Woonrijp maken
Overige kosten
Resultaatneming
Opbrengsten
Uitgifte
Subsidies
Overige opbrengsten

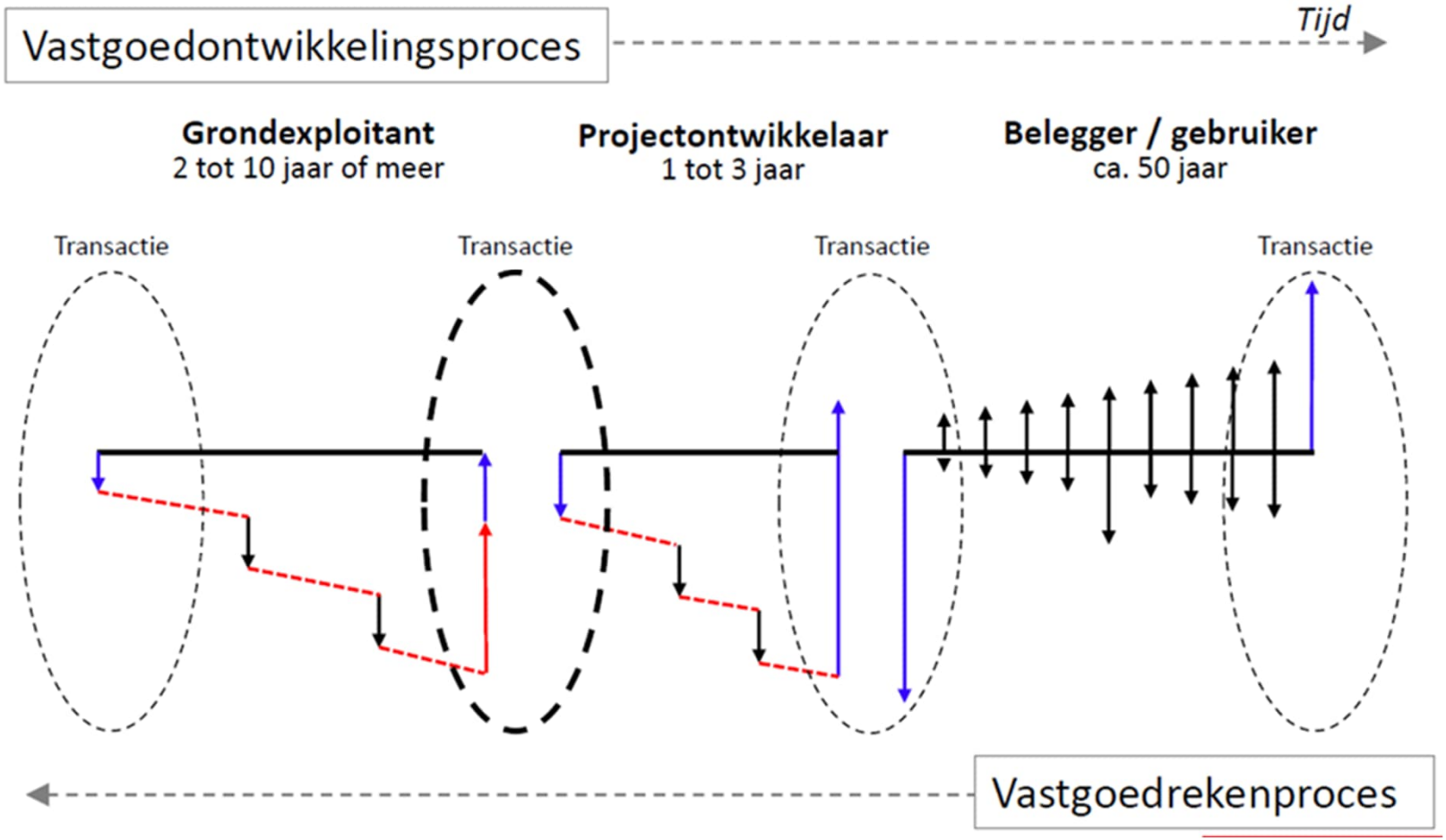
Grondexploitatie: saldo

Saldo > 0, dus verwachte winst
Op enig moment komt dit in het jaarresultaat van de gemeente

Saldo < 0, dus verwacht tekort
Bij besluitvorming voorstel tot dekking: interne bijdrage



Vastgoedontwikkelingsproces





▲ Een huurwoning in Amsterdam Noord. © ANP / ANP

ABN Amro: aanbod huurwoningen en winkelpanden blijft afnemen

De Nederlandse vastgoedmarkt is nog altijd volop in beweging. Zo neemt het aanbod van huurwoningen en winkelpanden verder af, terwijl de kantorenmarkt tekenen van stabilisatie vertoont door een nieuw evenwicht in thuis- en kantoorwerk. Dat meldt ABN Amro in een nieuw rapport over de Stand van Vastgoed.

Economieredactie 06-11-24, 00:29



WONINGMARKT

Haperende verkoop nieuwbouw zet woningbouwdoel verder onder druk

Lange bouwtijd en gestegen prijzen maken dat kopers eerder voor een bestaand huis kiezen

Anna de Haas
Amsterdam

De woningbouwdoelen dreigen verder uit het zicht te raken nu nieuwbouwhuizen slechter verkopen. Een kwart van alle nieuwbouwprojecten loopt al vertraging op, doordat er onvoldoende woningen zijn verkocht. Dat blijkt uit een rondgang van branchevereniging NVM onder makelaars.

Waar makelaars eerder vooral bouwvertraging zagen door bezwaarprocedures, lange vergunningstrajecten en netcongestie, speelt nu ook de haperende verkoop van nieuwbouw een rol. In de eerste negen maanden van dit jaar werden circa 18.100 nieuwbouwwoningen verkocht, tegenover 19.700 in dezelfde periode vorig jaar. Omdat het aanbod juist toenam, is dit extra opvallend.

Door de lange bouwtijd en gestegen prijzen kiezen kopers liever voor een direct bewoonbaar huis, stellen marktkenners. Nu de hypotheekrentes oplopen als gevolg van de oorlog tussen de VS en Iran en de bouwkosten stijgen, staat de betaalbaarheid van een nieuwbouwhuis onder druk. Bovendien hebben woningzoekenden meer keuzevrijheid nu ook het aanbod van bestaande huizen toeneemt.

Daarmee lijken de 20 gewenste honderdduizend nieuwe woningen per jaar verder uit het zicht te raken. Ontwikkelaars kunnen vanwege de financieringseisen vaak pas beginnen met bouwen als 70% van een nieuwbouwproject is verkocht. Maar het halen van die norm kost nu meer tijd dan voorheen.

Vooral appartementen verkopen langzamer, merkt ontwikkelaar VanWonen. Bij branchegenoot BPD is dat niet anders. 'De afgelopen jaren waren woningen binnen twee, drie maanden weg. Dat gaat nu richting vijf of zes maanden', vertelt een woordvoerder. Appartementen zijn voor kopers (vaak starters en senioren) vanwege de lange bouwtijd kostbaar om te financieren, merken de ontwikkelaars. Betaalbare rijtjeshuizen verkopen daarentegen 'altijd wel'.



BRYLO / ISTOCK / FD STUDIO

Die tweedeling ziet ook ontwikkelaar Van Wijnen, vertelt Arjan Oosting, directeur projectontwikkeling Noordoost-Nederland. 'Het duurdere segment komt wat onder druk te staan door de hoge rente, net als appartementen. Maar grondgebonden huizen tot €420.000 doen het goed. In veel regio's staan mensen nog steeds te springen om een woning.'

Van Wijnen en BPD kiezen er daarom voor om bij de 'juiste projecten op goede locaties' de bouw te starten voordat 70% is verkocht. Maar het loslaten van die norm kan alleen als een ontwikkelaar die bouw zelf kan financieren. In de praktijk durven maar weinig ontwikkelaars dat risico te nemen, zegt verzekeraar Woningborg.

Woningborg, dat bouwprojecten verzekert zodat ze worden afgebouwd als de aannemer failliet gaat, merkt dat de nieuwbouwverkopen teruglopen. Dit jaar werden tot nu toe 9% minder afbouwverzekeringen afgesloten dan in dezelfde periode vorig jaar. 'Dat is deels te wijten aan structurele problemen zoals netcongestie en stikstof die de bouw vertragen', vertelt directeur Wytzejan de Jong. 'Maar ook aan de hogere bouwkosten, rentestijgingen en concurrentie van de bestaande markt. Die remmen de vraag naar nieuwbouw af.'

'Woningen waren binnen twee, drie maanden weg. Dat gaat nu naar vijf of zes maanden'

Door een uitpondgolf onder vastgoedbeleggers kwamen er de afgelopen jaren tienduizenden huurhuizen op de koopmarkt bij. Dit zijn direct bewoonbare huizen, vooral appartementen, waarmee de nieuwbouw nu concurreert.

Het helpt verder niet dat appartementencomplexen een veel langere bouwtijd kennen dan grondgebonden nieuwbouw. Soms wel drie tot vier jaar, waarin kopers de hypotheek al deels betalen voor het bouwdepot.

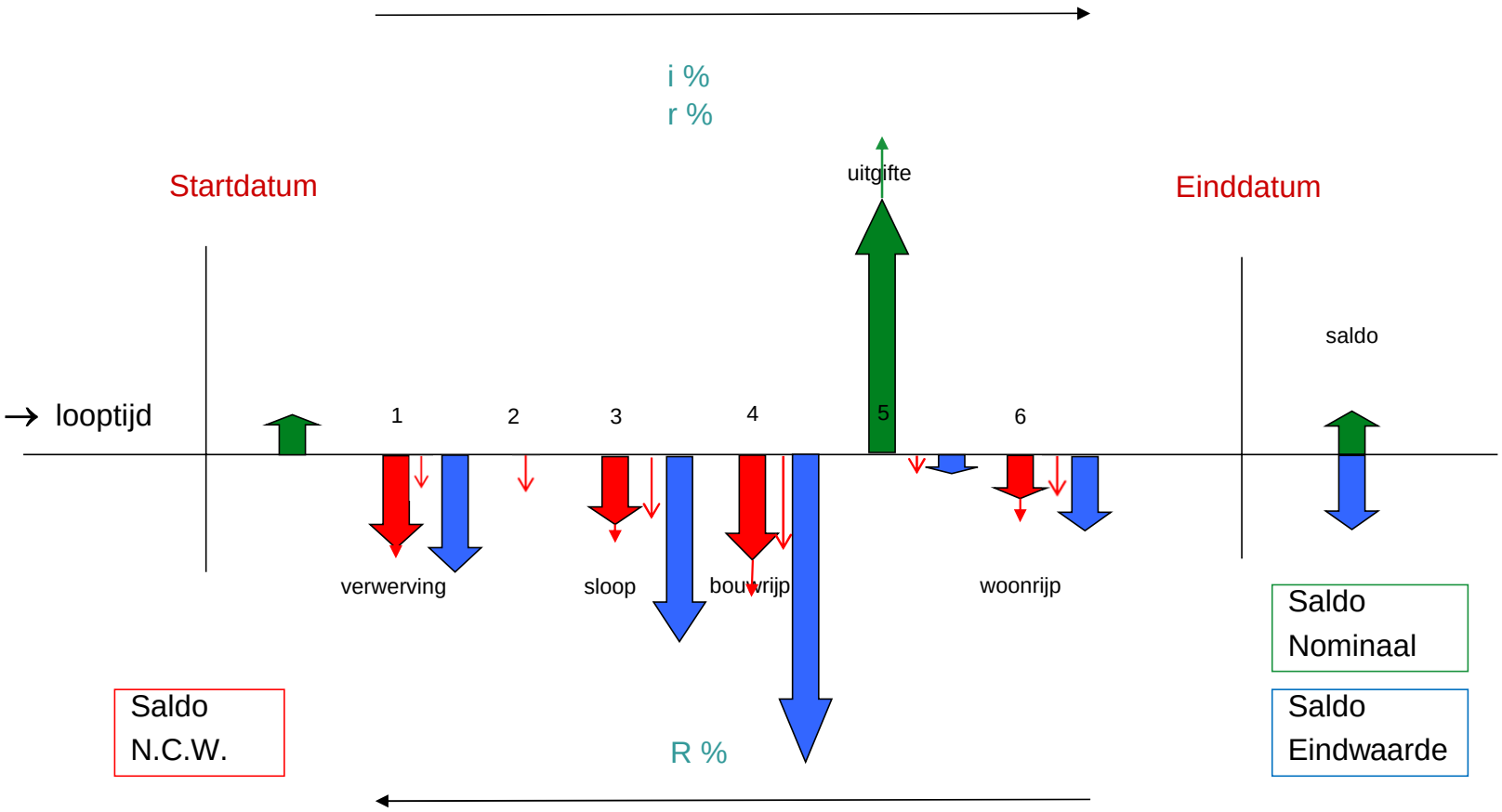
'Voor starters komt de hypotheek boven op de huur. Voor doorstromers boven op de huidige hypotheek, waarbij ze vaak ook de overwaarde voorfinancieren', zegt woningmarkteconoom Sander Burgers van ING. 'Dat zorgt voor driedubbele lasten, voor een langere tijd. Bij een bestaande woning is die periode veel korter.'

Daarbij komt dat nieuwbouw steeds kleiner is geworden, maar niet goedkoper. Die krimpflatie plus de hogere bouwkosten en duurzaamheidseisen zorgen ervoor dat nieuwbouw zichzelf uit de markt prijst, stellen marktkenners.

Waar een nieuw huis vóór 2016 vaak goedkoper was, betalen kopers van nieuwbouw inmiddels 8% meer dan de marktwaarde van een vergelijkbaar, bestaand huis, blijkt uit onderzoek van databedrijf Brainbay, een dochter van NVM.

Makelaars spreken van een mismatch tussen vraag en aanbod. Inmiddels is 55% van het nieuwbouwaanbod een appartement. In nieuwe bouwplannen ligt dat aandeel vaak nog hoger. 'Terwijl we zien dat de verkoop daarvan moeizaam verloopt', zegt Lana Goutsmits-Gerssen, voorzitter van NVM Wonen. 'Met alle beperkingen die er zijn, moeten we zorgvuldig afwegen welke woningen we willen ontwikkelen.'

Grondexploitatie: Netto Contante Waarde (NCW)

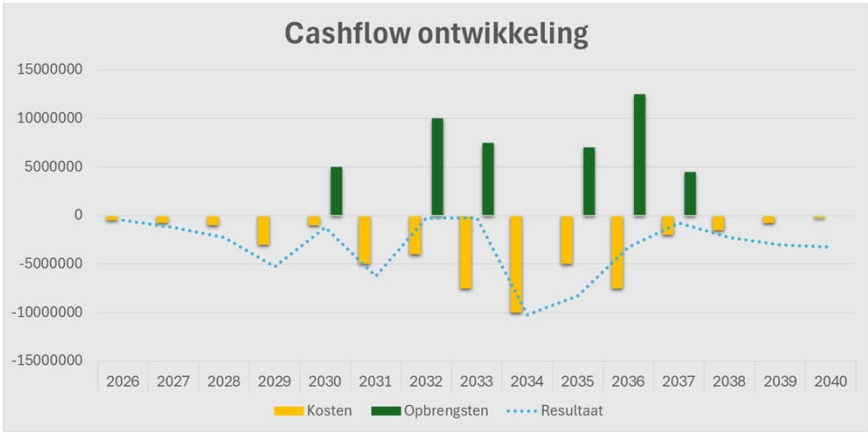


Grondexploitatiemodel

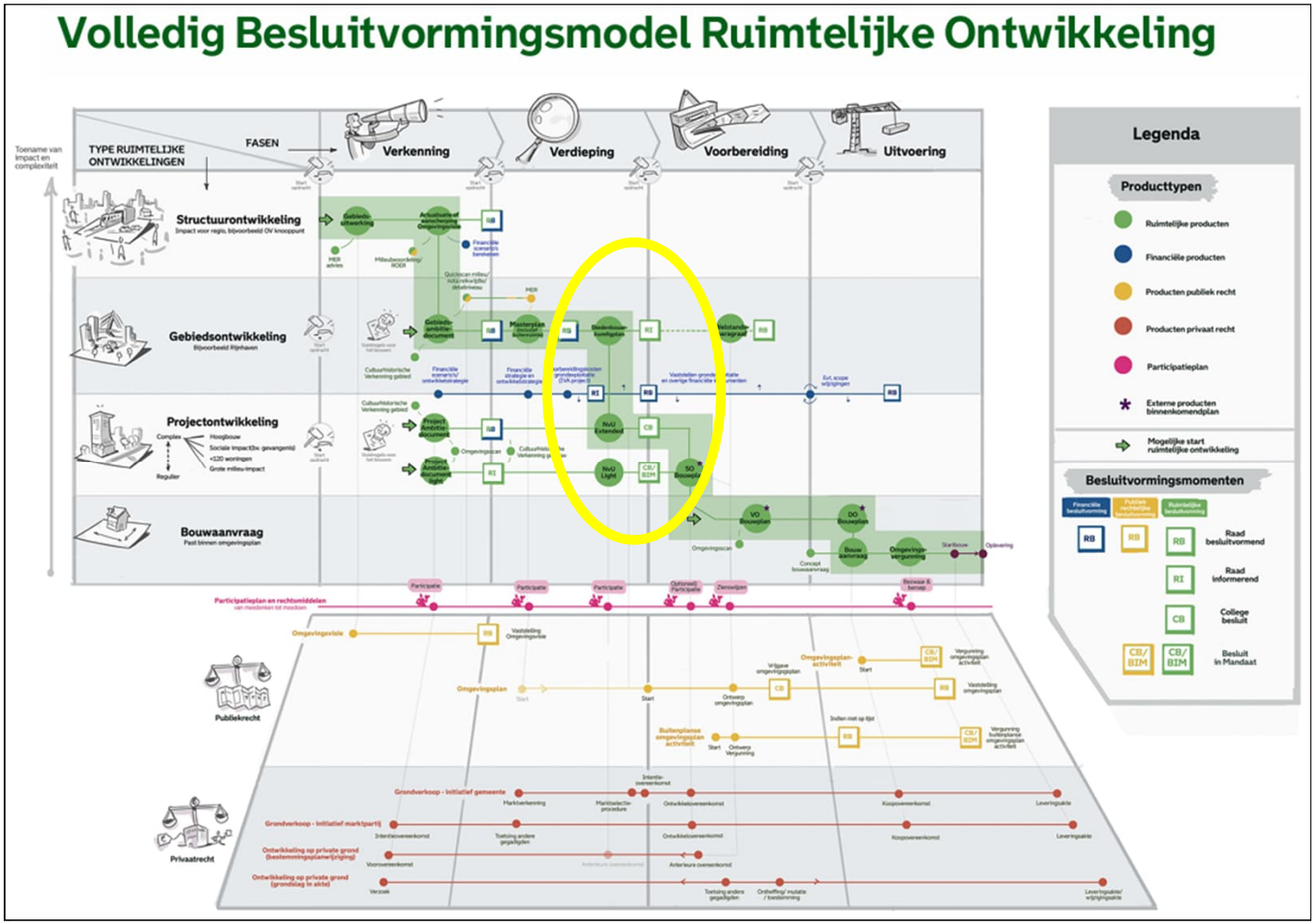
Projectnaam :	Voorbeeld
Startjaar	2026
Eindjaar	2036

Saldo		
Nominaal	Eindwaarde	NCW
#VERW!	€ 15.000.000	€ 15.500.000

KOSTEN													Nominaal
Hoofdcategorie	Omschrijving	Deelproject	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal bedrag	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Apparaatskosten						€ -	#VERW!	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
						€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
						€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%
						€ -	0%	20%	30%	50%	0%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	60%	40%
						€ -	0%	0%	0%	20%	40%	40%
						€ -	0%	0%	60%	20%	20%	0%
						€ -	0%	10%	10%	50%	30%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	100%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	100%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	50%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Verwerving						€ -	#VERW!	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Woningen							25%	25%	25%	25%	0%	0%
Maatschappelijke voorzieningen							0%	50%	50%	0%	0%	0%
Bedrijven							0%	50%	50%	0%	0%	0%
Conversie					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Horeca					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kantoren					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Onbebouwde grond					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
verboeking gemeentelijk vastgoed					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overig					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Huurbeëindigingsovereenkomsten					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Blijkomende vergoedingen					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige voorzieningen					€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouwrijp maken						€ 671.600	#VERW!	€ -	€ -	€ -	€ 671.600	€ -
			2000		€ 230	€ 460.000	0%	0%	0%	0%	100%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
						€ 105.800	0%	0%	0%	0%	100%	0%
						€ 105.800	0%	0%	0%	0%	100%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
						€ -	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Woonrijpmaken						€ 671.600	#VERW!	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
						€ 460.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%
						€ 105.800	0%	0%	0%	0%	0%	0%



Volledig Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkeling



Nieuwe grondexploitaties

Beleidslijn Rotterdam 26:
grondexploitaties restgebieden

Om het totaal van het aantal grondexploitaties te beperken kent gemeente Rotterdam kleinere grondexploitaties die worden geadministreerd als deelplan onder de grondexploitatie 'Restgebied'.

Mandaat:

- Bij nieuwe grondexploitaties

College van B&W	Gemeenteraad
Bouwprogramma tot 120 woningen	Bouwprogramma vanaf 120 woningen
	5.000 m2 bruto vloeroppervlak aan bedrijfsmatig- of maatschappelijk vastgoed
	Een Netto Contante Waarde vanaf € 1 miljoen

- 50 tot 120 woningen: College van B&W stelt vast tenzij ten minste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen.

Reeds actieve grondexploitaties

Beleidslijn Rotterdam 28:
scopewijziging grondexploitatie

In aanvulling op de Verordening Financiën Rotterdam neemt de gemeenteraad een besluit over het vaststellen van scopewijzigingen in lopende grondexploitaties als er sprake is van:

1. Een omzetting van koop- naar huurwoningen van 120 woningen of meer, of
2. Een omzetting van een- naar meergezinswoningen van 120 woningen of meer.

Bij bouwprogramma's van 50 tot 120 woningen is het College bevoegd, tenzij ten minste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen.

- Bij wijzigingen van reeds actieve grondexploitaties:

College van B&W	Gemeenteraad
Bouwprogramma tot 120 woningen	Bouwprogramma vanaf 120 woningen
Omzetting koop < > huur tot 120 woningen	Omzetting koop < > huur vanaf 120 woningen
Omzetting egw < > mgw tot 120 woningen	Omzetting egw < > mgw vanaf 120 woningen
	5.000 m2 bruto vloeroppervlak aan bedrijfsmatig- of maatschappelijk vastgoed.
	Een verschil Netto Contante Waarde vanaf € 1 miljoen

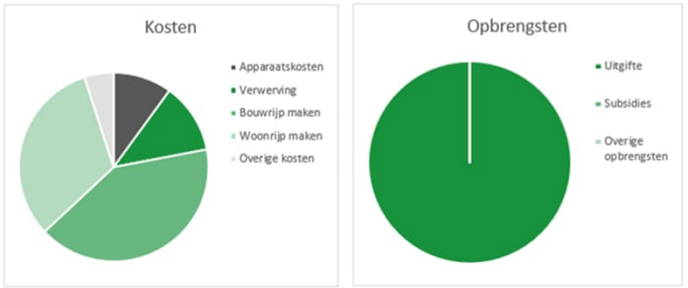
- 50 tot 120 woningen: College van B&W stelt vast tenzij ten minste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen.

Besluitvorming: toelichting op de grex

In uitvoering nemen van een grondexploitatie

Toelichting:

- Kaders en besluitvorming door gemeenteraad
- Uitgangspunten
- Activiteiten
- Kosten en Opbrengsten per soort
- Risico's
- Saldo



Figuur 6: Grafiek kosten en opbrengsten

Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve. Op basis van deze uitgangspunten sluit deze grondexploitatie met een positief resultaat van € 91.000- op NCW 1-1-2018.

Begroting	Bedrag
Totale kosten	€ 2,63 miljoen
Totale opbrengsten	€ 2,72 miljoen
Saldo NCW	€ 91.000

Tabel 3: Grondexploitatieberekening

De kosten en opbrengsten zijn weergegeven in nominale bedragen, zonder rente en kostenstijging (index).

Voorbeeld Toelichting op de Grondexploitatie

Gemeente Rotterdam

Toelichting Grondexploitatie Pompenburg



Van
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum
14-10-2025

Inhoudsopgave

Samenvatting		**3**
1	**Definitiefijet**	**6**
2	**Inleiding**	**9**
3	**Ontwikkelingskader**	**11**
3.1	Besluiten en kaders	11
3.2	Plangebied	11
3.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
3.4	Ruimtegebruik	12
3.5	Programma	13
3.6	Ontwikkelingsstrategie	13
3.7	Fasering	14
4	**Grondexploitatie**	**15**
4.1	Parameters	15
4.2	Immateriële vaste activa	15
4.3	Apparaatskosten	15
4.4	Verwervingen	15
4.5	Bouwrijp maken	15
4.6	Woonrijp maken	16
4.7	Overige kosten	16
4.8	Uitgifte grond	16
4.9	Subsidies en overige opbrengsten	17
4.10	Risico's en kansen	17
4.11	Financieel resultaat	18

Eerder genomen besluiten

De volgende projectspecifieke besluiten en kaders zijn op het project van toepassing:

1. Bestemmingsplan; Het bestemmingsplan wordt vastgesteld tegelijkertijd met de grondexploitatie;
2. Nota van Uitgangspunten "Pompenburg" met visiedocument welke is vastgesteld door het College B&W op 24 mei 2022;
3. Coalitieakkoord 2022-2026;
4. Doorbouwfonds (2023);
5. Thuis in Rotterdam; Addendum Woonvisie Rotterdam 2030.

Jaar	Project	Financieel saldo	Dekking verwachte resultaat	Bestuurlijke besluitvorming
Tm. 2025	IVA	€ 1.547.977	Grondexploitatie Pompenburg	BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2022-2025
2026	IVA ==> GREX	€- 3.370.163 (incl. IVA-budget)	Bijdrage vanuit het Doorbouwfonds (€ 3.370.163)	Raadvoorstel tot vaststelling grondexploitatie Pompenburg *(nog te besluiten)*

Tabel 1: Financieel overzicht IVA Pompenburg en GREX Pompenburg

Programma

Het bouwprogramma omvat de realisatie van circa 1.100 woningen, waarvan 62% betaalbaar.

Programma	Aantal woningen	Aantal m² BVO	%
Wonen (sociaal)	167		15%
Wonen (middelduur)	516		47%
Wonen (duur)	417		38%
Voorzieningen		7.573	
Totaal	**1.100**	**7.573**	

Tabel 2: Het bouwprogramma Pompenburg

Bestemmingsplan

Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt gelijktijdig met de vaststelling van de grondexploitatie aangeboden aan de gemeenteraad.

Fasering

De grondexploitatie heeft een looptijd van 2026 tot en met 2034. De geplande start bouwrijp maken is december 2026. De ontwikkelstrategie resulteert in onderstaande fasering:

- Vaststellen bestemmingsplan (2026)
- Bouwrijp maken en gronduitgifte (2026-2030)
- Woonrijp maken (2027-2034)

Financiële haalbaarheid en belangrijkste risico's

De grondexploitatie gaat naar uitvoering met een negatief saldo van € 3.370.163 (hierna: € 3,4 mln.) op netto contante waarde prijspeil 1-1-2026. Dit wordt o.a. veroorzaakt door het maatschappelijke en betaalbare programma en de complexiteit van de binnenstedelijke ontwikkellocatie zoals de mobiliteitsvoorzieningen, groenvoorzieningen en geluidwerende maatregelen.

Fluctuaties in tijdens proces

Verandering grondprijzen tijdens ontwikkelproces

- Vastgoedprijzen
- Bouwkosten
- Rente
- Programmawijzigingen
- Bijstelling van beleidsambities en kwaliteitseisen

Impact van verandering afhankelijk van fase in ontwikkelproces

Voorfase

- Ruimte om bij te sturen via herprogrammering
- Aanpassen van programma, ambities of fasering mogelijk

Na uitvoeringsbesluit

- Beperkte mogelijkheden tot bijsturen
- Werkt door in grondexploitatie en jaarrekeningresultaat

Besluiten grondexploitaties en informatie

Jaarlijks:

- Actualisatie alle grondexploitaties: index, rente -> waardering
- Verwerking via resultaat portefeuille direct ten gunste/bate van algemene middelen
- Monitor Grondexploitaties
- Financiële paragraaf Grondbeleid bij begroting

Scopewijzigingen:

- Herziening

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Regelgeving omtrent begrotings- en verantwoordingsstukken
Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken



Belangrijkste BBV-aspecten

- Voorbereidingskosten
- Causaliteit
- 10-jaars termijn
- Jaarlijkse actualisatie grex-begroting
- Resultaatnemingen

Beleidslijn Rotterdam 25:
looptijd grondexploitaties

De looptijd van een grondexploitatie bedraagt in beginsel ten hoogste 10 jaar.

Sturings- en Verantwoordingsproducten

- Grondexploitaties naar uitvoering en herziening
- Monitor grondexploitaties (bij de jaarrekening)
- Jaarlijks raadsvoorstel BBV-aspecten grondexploitatieportefeuille
- Jaarstukken
- Toelichting marktontwikkelingen in het programma Stedelijke Ontwikkeling en de paragraaf Grondbeleid (bij begroting en jaarstukken)

Beleidslijn Rotterdam 29:
IVA - voorbereidingskosten grondexploitatie

De gemeenteraad wordt ieder kwartaal met een raadsbrief geïnformeerd over het openen van een IVA (voorbereidingskosten grondexploitatie) en via de monitor grondexploitaties en de brief BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille over de voortgang.

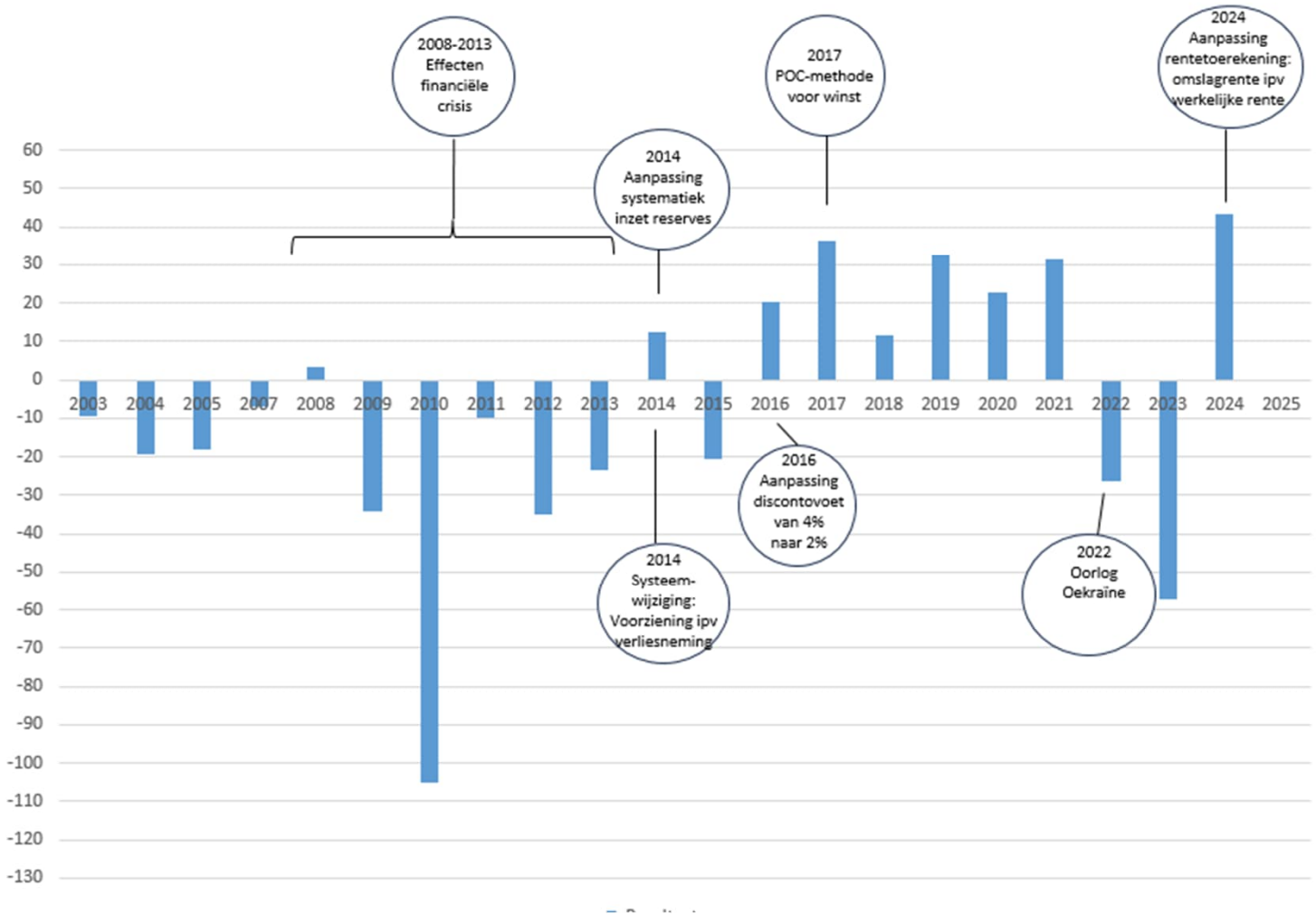
Financieel overzicht van alle grondexploitaites

Grondexploitatie	Eindjaar Looptijd JV 2024	Eindjaar Looptijd JV 2025	Saldo NCW JV 2024	Saldo NCW JV 2025	Verschil saldo NCW incl. Resultaatneming	NCW Saldo Resultaatnemingen	Verschil saldo NCW excl. Resultaatnemingen
Dirk vld Burgweg	2027	2028	979.412	1.025.492	46.081	60.258	106.339
de Machinist	2026	2029	-973.373	-1.784.868	-811.495		-811.495
Marrehaven	2034	2034	-10.543.090	-8.437.666	1.105.432	799	1.106.231
Reuilmeer240	2027	2028	-1.284.424	-887.547	396.877		396.877
Tamboer II West	2027	2028	64.348	-7.579	-71.927	-128.910	-200.836
Schuttersveld	2028	2029	-1.365.862	-2.029.159	-663.277		-663.277
Nieuw Kralingen	2033	2033	14.862.859	12.138.075	-2.524.784	401.031	-2.123.753
OKR/ en boerderij	2026	2027	528.880	302.160	-226.720		-226.720
Trans.VoorBalhelden	2029	2031	-7.412.417	-5.437.982	1.974.435		1.974.435
Grote Beer	2027	2027	689.327	496.836	-192.491	322.362	129.891
Carnisse Poort	2028	2028	-3.869.868	-3.521.916	147.752		147.752
Urkersingel	2028	2028	-16.731.149	-17.863.348	-1.132.199		-1.132.199
Carnisse Bland	2030	2030	-14.386.840	-14.888.631	-501.791		-501.791
Tesselaar Noord	2030	2030	-2.746.126	-3.071.912	-325.786		-325.786
Toernalijn	2025	2026	-154.631	-154.834	-204		-204
Singel 303	2026	2027	-31.791	-157.659	-125.869	-0	-125.869
Snelrsland	2025	2026	67.741	58.634	-4.107	-4.725	-13.833
Oekdaf	2025	2026	-731.306	-871.963	-139.868		-139.868
Feyenoord City Gres	2034	2034	-22.398.429	-27.869.480	-5.471.051		-5.471.051
Perkhaven	2032	2033	-650.083	-2.523.674	-1.673.589		-1.673.589
Rijnhaven Bouwprogr	2030	2030	-20.313.576	-26.489.895	-6.176.319		-6.176.319
Waterwegoostr. HvH	2030	2030	423.820	381.313	-42.307	-642.328	-684.635
Kethweg	2029	2031	2.079.794	2.549.439	469.646	-286.075	203.569
Oranjebonnen	2025	2026	-1.528.863	-1.633.943	-105.080	-24.565	-129.645
Laurenskwartier	2026	2026	1.094.409	363.818	-730.591	1.004.865	274.269
Leonidas	2025	2026	723	0	-723	-1.227	-1.950
Ontw.Locaties RCD	2032	2032	3.051.463	2.373.090	-678.373	-713.232	-1.391.605
Coolhaven Wtw C	2025	2026	-2.596.427	-2.591.644	-34.816		-34.816
Hudson	2027	2028	3.031.071	3.000.623	-21.448	415.675	394.229
Vierhavenstrip	2027	2027	-7.000.400	-7.223.105	-222.705	-79.936	-302.641
Lloydkwartier	2026	2027	4.057.273	3.534.031	-523.242	1.565.152	1.041.909
Blompark III	2028	2028	2.762.827	2.381.530	18.703	330.953	349.656
Prinsenland 2De Fas	2026	2026	2.436.236	1.437.489	1.231	-486.795	-485.564
Stamenplein e.o.	2026	2027	-883.218	-742.403	140.815	-25	140.790
Nikkelstraat	2026	2026	492.191	521.063	28.813	4.083	32.896
Kleinpolder Zuidrees	2025	2026	357	374	17	51.687	51.704
Nevit Spaanse pld	2026	2027	4.361.237	4.301.963	-259.273	-49.764	-309.037
Nevit.Sp P.2015 2e	2026	2027	2.772.458	2.888.709	116.240	215.281	331.521
Park Zestienhoven	2030	2032	29.795.960	30.252.270	456.550	2.388.077	2.844.627
Overschi.Kleine Bouw	2025	2027	222.057	286.719	64.661	-218.502	-153.841
Bedr.Ter.Schiebroek	2028	2028	426.493	433.374	6.881	-2.440	4.441
Tekkerweg	2026	2027	11.146	-695.313	-706.459	-30.952	-737.411
V.Bellegondsingel	2028	2028	92.296	86.975	-5.321	112.399	107.078
Nesselande	2048	2048	16.720.061	16.762.550	42.489	933.365	975.854
ABVZ Lage Weide	2026	2027	89.747	-410.465	-500.211	-31.686	-531.897
Windpark Charlois	2027	2027	-576.131	-424.467	151.664		151.664
Visitorstradigebied	2028	2030	-4.098.574	-6.357.483	-2.258.909		-2.258.909
Dehlabbuk	2027	2028	-7.310.271	-7.290.288	19.983		19.983
Groningerstraat	2027	2027	-2.365.033	-1.966.047	398.987		398.987
Nevit.Hordijk Bedr.	2032	2034	3.707.911	2.728.417	-979.495	-79.282	-1.058.777
Kalendrecht	2031	2035	16.868.054	14.452.201	-2.215.853	1.283.679	-932.174
Teresabuurt	2030	2031	-4.457.920	-5.134.504	-676.584		-676.584
Parkstad	2025	2029	5.576.426	5.350.921	-227.505	918.681	691.176
Rop v Zd verrieuwd	2035	2035	13.807.798	10.907.931	-2.899.855	-91.640	-2.791.806
GroenenhagenTuinen	2028	2028	1.475.899	1.354.525	-122.165	27.891	-94.311
Sportcampus Rdam	2033	2034	-36.540.344	-39.615.000	-3.074.656		-3.074.656
N-E. Hellingl2dwpe	2030	2030	-782.790	-416.417	366.333	-44	366.289
Herstr. Oudeland	2028	2030	-12.307.051	-9.890.649	2.416.403	-97.201	2.319.202
Hofweg	2025	2025	-4.154	-4.397	-242	-24	-266
Heiglaat Nw. Dorp	2027	2027	-1.238.307	-1.150.253	88.054	-41.674	46.380
Stadshart	2027	2027	-4.048.920	-4.082.279	-33.658	-1.327	-34.985
Maasranden	2029	2029	65.104	272.523	207.420	345.626	553.046
Zeehond Ockelshof	2027	2027	119.392	-581.819	-698.812	161.606	-537.205
Schiekadeblok	2033	2033	-3.138.403	-2.167.532	970.871		970.87
Gat v Middelland	2026	2026	430.651	395.543	-35.108		-35.108
Noblenoordplein	2030	2031	-4.056.574	-4.012.899	43.775		43.775
Ramaynehof Meer		2030		52.203	52.203		
Schotersbeehof Meer		2029		-913.203	-913.203		
Lemairepark Meer		2030		1.583.186	1.583.186		
Pennekoekstraat Meer		2027		6.502	6.502		
Restgebieden en overig			-1.424.783	-1.812.279	-437.033	1.157.350	720.318
totaal			-67.746.467	-92.214.780	-24.517.851	8.705.418	-16.551.213

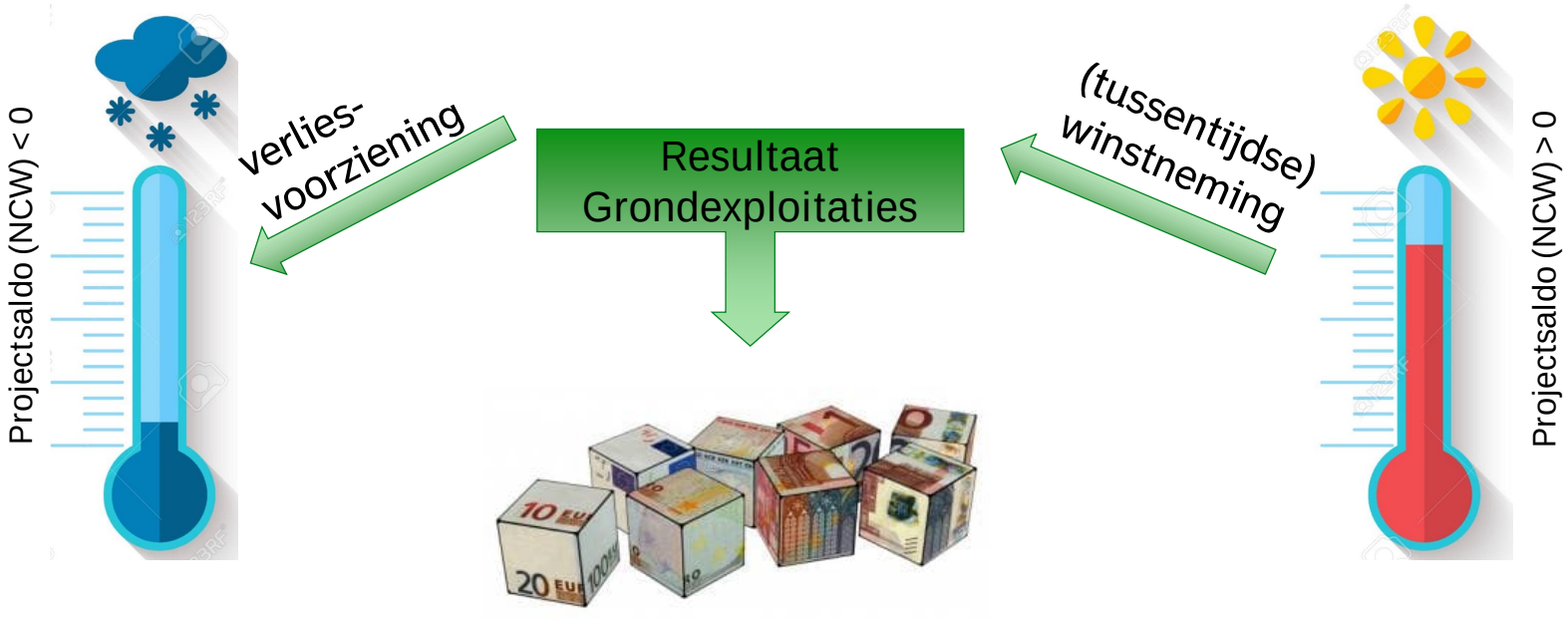
TABEL 4

Ontwikkeling winsten en verliezen

Historisch verloop resultaten grex-portefeuille (bedragen x € 1 mln)



Resultaatneming grondexploitaties: winsten & verliezen



Algemene middelen / geen Eigen Vermogen of vereveningsfonds


Rotterdam.