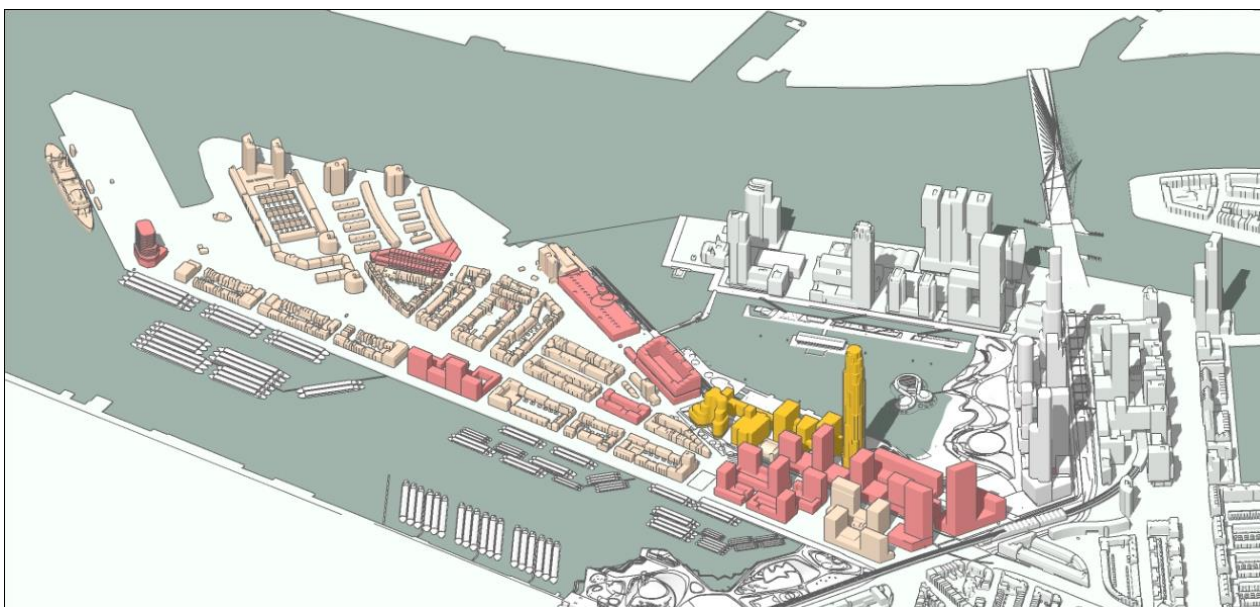


Toelichting herziening grondexploitatie Katendrecht



Van
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum
november 2022

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
2 Ontwikkelingskader	5
2.1 Besluiten en kaders	5
2.2 Programma en stand van zaken	6
2.3 Fasering	10
3 Grondexploitatie	11
3.1 Parameters	11
3.2 Apparaatskosten	11
3.3 Verwerving	11
3.4 Bouwrijp maken	11
3.5 Woonrijp maken	11
3.6 Overige kosten	12
3.7 Uitgifte	12
3.8 Overige Opbrengsten en subsidies	12
3.9 Risico's en kansen	13
3.10 Grondexploitatie resultaat	14

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling Katendrecht. Deze toelichting behandelt de herziening van deze grondexploitatie waarbij het programma, plan en de ramingen van kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd. De laatste herziening is in 2018 door de raad vastgesteld. Vervolgens is de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd bij de jaarrekeningcontrole.

Op Katendrecht vindt een grootschalige gebiedstransformatie plaats: van haven- en industrieterrein tot stedelijk woon- en leefgebied. Meer dan tien jaar geleden is gestart met de herontwikkeling van het havengebied en met de investeringen in de bestaande stadswijk. De verdichting binnen de Ring past goed bij de klimaat en duurzaamheidsambities door het terugdringen van automobilititeit. Specifiek in Katendrecht is er sprake van een stevige verdichting: de wijk is getransformeerd naar een zeer gewilde woonwijk en hiermee steeds meer onderdeel van de visie van de binnenstad op twee oevers.

Door het toevoegen van de nieuwe ontwikkellocaties Scharnier, Schalm, View II, Bundweg en Oechies is het woningbouwprogramma sterk toegenomen. Tezamen met het vergroten van het programma van de Wigbloklocatie resulteert dit in een totale toename van bijna 1600 woningen ten opzichte van de laatst vastgestelde herziening (2018).

Door deze toename neemt ook de druk op het onderwijsprogramma verder toe. Uit de huidige prognose is gebleken dat de huidige onderwijsinstellingen (basisonderwijs) onvoldoende capaciteit hebben. Dit probleem wordt opgelost door de huidige school Schalm die aan vervanging toe is te slopen en een nieuwe school met meer capaciteit te ontwikkelen.

Hiermee wordt met deze gebiedsontwikkeling een antwoord gegeven op de grote opgave naar het realiseren van nieuwbouwwoningen. Bovendien is in de Pols van Katendrecht veel ontwikkelruimte voor een intensief stedelijk gebied met wonen, kantoren en bedrijfsruimte en commerciële functies. Er ontstaat een hoog stedelijk centrummilieu dat goed aansluit op de creatieve sfeer van Katendrecht. Waar het prettige wonen, verblijven en recreëren is met meer bezoekers, meer bewoners en meer beleving.

Alle kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd en opgenomen in de nu voorliggende grondexploitatie. De belangrijkste kosten voor de gemeente betreffen de kosten voor verwerving, sloop, bouw- en woonrijp maken, planontwikkeling en onzekerheidsreserve. De opbrengsten bestaan voornamelijk uit gronduitgiftes. Na oplevering van de woningen wordt de buitenruimte ingericht.

De raad heeft op 27 november 2018 de herziening vastgesteld met een NCW saldo van € 30,3 mln. Vervolgens is deze jaarlijks geactualiseerd en zijn tussentijdse winstnemingen gedaan. Bij de laatste actualisatie (Jaarrekening 2021) was het NCW saldo € 18,9 mln. Het resultaat van deze herziening komt neer op € 6,3 mln. NCW. Dit is een negatieve bijstelling van € 12,6 mln.

De bijstelling is het gevolg van de onder meer de volgende aanpassingen:

- Het toevoegen van de ontwikkelingen Schalm, Scharnier, Bundweg, View II, Oechies. Het woningbouwprogramma bestaat voor circa 50% uit het bereikbare segment.
- De kostenstijging van de civiele ramingen als gevolg van de inflatie. Mede ingeleid door de coronapandemie en onrust in Rusland en Oekraïne waardoor schaarste en langere levertijden van bouw- en grondstoffen.
- De kostbare ingang van de parkeertunnel die aansluit op de ondergrondse parkeerbakken van de Pols Noord ontwikkelingen

De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en daarnaast is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen. De planning is om in het jaar 2030 alle werkzaamheden af te ronden en dan zal de exploitatie worden geliquideerd.

1 Inleiding

In deze toelichting wordt de financiële uitvoerbaarheid van het project toegelicht.

Deze uitgangspunten van de grondexploitatie worden beschreven en de kosten en opbrengsten worden onderbouwd. De toelichting geeft daarmee de kaders en de begroting weer waarbinnen uitvoering gegeven kan worden aan de ontwikkeling.

Korte geschiedenis

Op Katendrecht vindt een grootschalige gebiedsontwikkeling plaats:

van haven- en industrieterrein tot stedelijk woon- en leefgebied. Meer dan tien jaar geleden is gestart met de herontwikkeling van het havengebied en met de investeringen in de bestaande stadswijk. De verdichting binnen de Ring past goed bij de klimaat en duurzaamheidsambities door het terugdringen van automobiliteit. Specifiek in Katendrecht is er sprake van een stevige verdichting: de wijk is getransformeerd naar een zeer gewild gebied is hiermee steeds meer onderdeel van de visie van de binnenstad op twee oevers.

Er ontstaat een stadswijk dat goed aansluit op de creatieve sfeer van Katendrecht. Waar het prettige wonen, verblijven en recreëren is met meer bezoek, meer bewoners en meer beleving.

In het Pols-gebied, de entree van Katendrecht, is er veel ontwikkelruimte voor een intensief stedelijk gebied met wonen, kantoren en bedrijfsruimte en commerciële functies. Resultaten zijn o.a. de View I -Bayhouse, de Groene Kaap, en Fenixloods I. Er wordt gestuurd op kwaliteit en mate van aanvulling op de Rotterdamse woningmarkt.

De laatste jaren wordt ingezet op het behoud en hergebruik van bebouwing met cultuurhistorische waarde (Fenixloodsen, pakhuis Santos). De aanleg van de Rijnhavenbrug heeft een belangrijke stap betekend voor de gebiedsontwikkeling.

De projecten Fenixloods 1, starterscomplex de Bananenstraat en woonproject De Groene Kaap zijn afgerond. Het Havenkwartier en Bayhouse (View 1) worden momenteel afgebouwd als ook de transformatie van het Santos gebouw.

De gebiedsontwikkeling Katendrecht kent een serieuze versnelling, de mogelijkheden om de Afrikaanderwijk mee te laten profiteren worden onderzocht.

Vanuit de gemeente en de marktpartijen is continue aandacht voor de overlast als gevolg van de bouwactiviteiten en het bouwverkeer. Gezien de grote intensiteit van de bouw is hinder niet geheel uit te sluiten. In samenwerking met de marktpartijen probeert de gemeente de hinder wel te minimaliseren.

Doelstelling

In het kader van de realisatie van de resterende nieuwbouwplannen (Schalm, Scharnier, Oechies, Bundweg, View II) is het momenteel noodzakelijk om deze grondexploitatie te herzien. Hiernaast is het programma van de ontwikkellocatie Wigblok vergroot en is de ontwikkellocatie Provimi/ Cargill uit de grondexploitatie gehaald. Dit laatste is het gevolg van gewijzigde ontwikkelvisie. Zie hierover de raadsbrief 28 juni 2022 (M2206-2923). Na de uitwerking van de businesscase wordt de gemeenteraad voorgesteld om de herontwikkeling in uitvoering te nemen.

De laatst vastgestelde toelichting grondexploitatie is door de raad vastgesteld in 2018. Vervolgens is de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd bij de jaarrekeningcontrole.

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen

2 Ontwikkelingskader

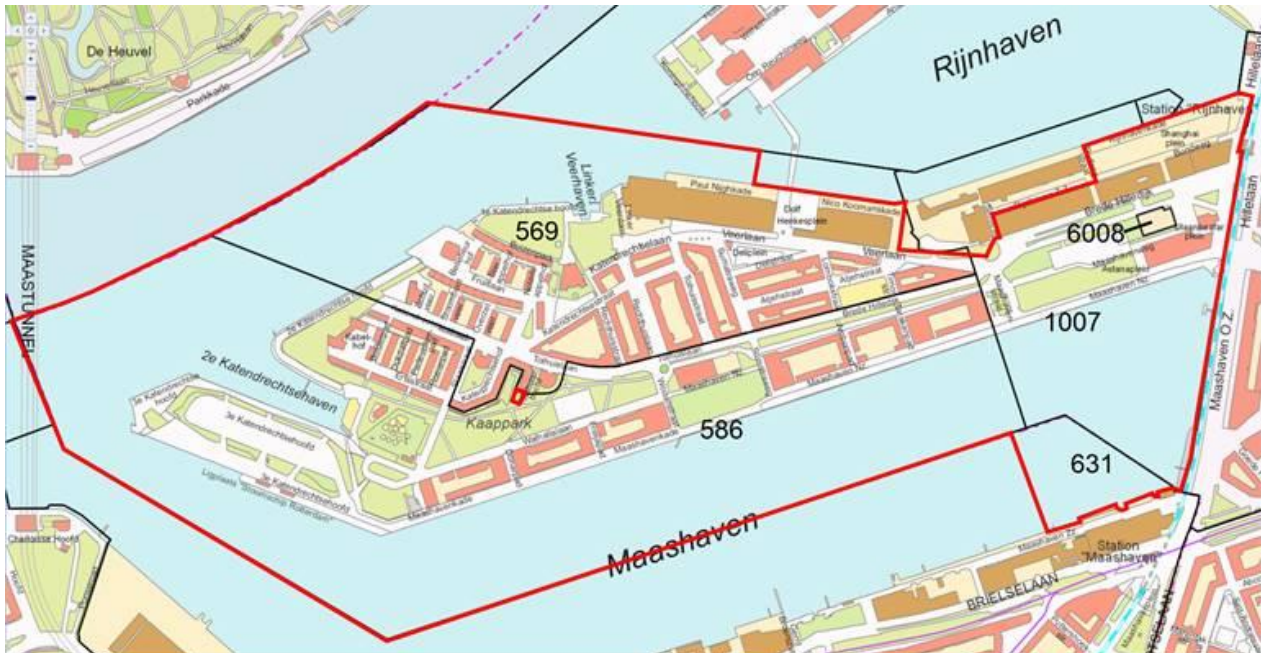
2.1 Besluiten en kaders

De volgende besluiten en kaders op het project van toepassing:

- Masterplan Katendrecht (2003)
- Detailhandelsnota 2013 en de actualisatie 2016.
- Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 agenda tot 2020 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 agenda tot 2020, actieplan middenhuur
- Detailhandelsnota 2013 en de actualisatie 2016
- Herziening grondexploitatie Katendrecht 2018
- Hoogbouwvisie 2019
- Langer Thuis Akkoord 2020
- Concept bestemmingsplan Katendrecht 2022
-

Het bestemmingsplan Katendrecht (waarvan de plangrenzen op onderstaande tekening in rood zijn aangegeven) is een conserverend bestemmingsplan dat wordt opgesteld ter actualisering en digitalisering van de bestaande dan wel vergunde situatie.

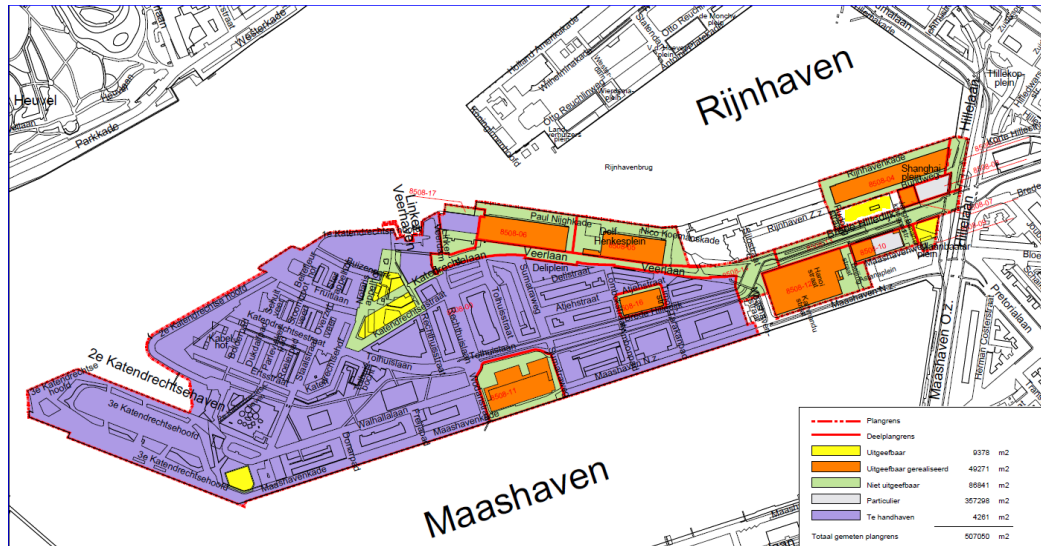
Het ontwerp van het bestemmingsplan Katendrecht zal in het najaar van 2022 ter inzage worden gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan Katendrecht wordt in het tweede kwartaal van 2023 verwacht. Als voor een ontwikkeling een omgevingsvergunning wordt verleend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld dan zal die ontwikkeling conform de verleende vergunning in het bestemmingsplan Katendrecht worden opgenomen.



Figuur 1. Bestemmingsplankaart

Plangebied

Een luchtfoto van het plangebied van Katendrecht is opgenomen in figuur 2. Het plangebied ligt vanaf de straat Hillelaan richting het westen van de Maashavenkade. Binnen het plangebied vinden de ontwikkellocaties plaats. Deze worden toegelicht in de volgende paragraaf.



Figuur 2. Plangebied

2.2 Programma en stand van zaken

Op Katendrecht is een fors ontwikkelpotentieel beschikbaar. Ten opzichte van de grondexploitatie 2018 is het aantal woningen toegenomen met 1577 woningen. Zie hiervoor tabel 1.

Ontwikkellocatie	2018	2022	verschil
Kaapvaarder	32	32	0
Fenix 1	216	216	0
Bananenstraat	372	372	0
Groene Kaap	450	450	0
Santos Stilwerk	16	16	0
The View/ Bayhouse	110	110	0
Havenkwartier	200	200	0
Scharnier	nvt	114	114
Schalm	nvt	62	62
Bundweg*	nvt	482	482
View 2*	nvt	262	262
Oechies*	nvt	422	422
Wigblok	125	360	235
Totaal	1521	3098	1577

* wordt gerealiseerd op gemeentelijk en particulier grond

Tabel 1: woningaantallen grex 2018 en 2022

Het programma per ontwikkeling is in tabel 2 weergegeven. Van de ontwikkellocaties in de voorbereidingsfase is een specificatie naar huur/ koop en de prijssegmenten van de woningen in tabel 3 opgenomen. Hierna volgt per ontwikkeling een toelichting inclusief de stand van zaken.

Nr	Ontwikkellocatie	Appartementen	Grondgebonden woningen	Hotel/ Horeca m²	Detailhande l m²	Maatschappelijk m²	Kantoren m²	Stand van zaken
1	Kaapvaarder		32					Gerealiseerd
2	Fenix 1	216						Gerealiseerd
3	Bananenstraat	372			1.000			Gerealiseerd
4	Groene Kaap	362	88		1.850			Gerealiseerd
5	Santos Stilwerk	16		897	5.055			Realisatiefase
6	The View/ Bayhouse	110			6.083		2.903	Realisatiefase
7	Havenkwartier	200						Realisatiefase
8	Fenix 2			3.300	1.000	11.325		Realisatiefase
9	Scharnier	114		268		1.805		voorbereiding
10	Schalm		62			4.628		voorbereiding
11	Bundweg*	482			2.688			voorbereiding
12	View 2*	262			4.051		3.654	voorbereiding
13	Oechies*	422			2.600	1.000	1.400	voorbereiding
14	Wigblok	360				2.524	2.524	voorbereiding
	Totaal	2.916	182	4.465	24.327	21.282	10.481	

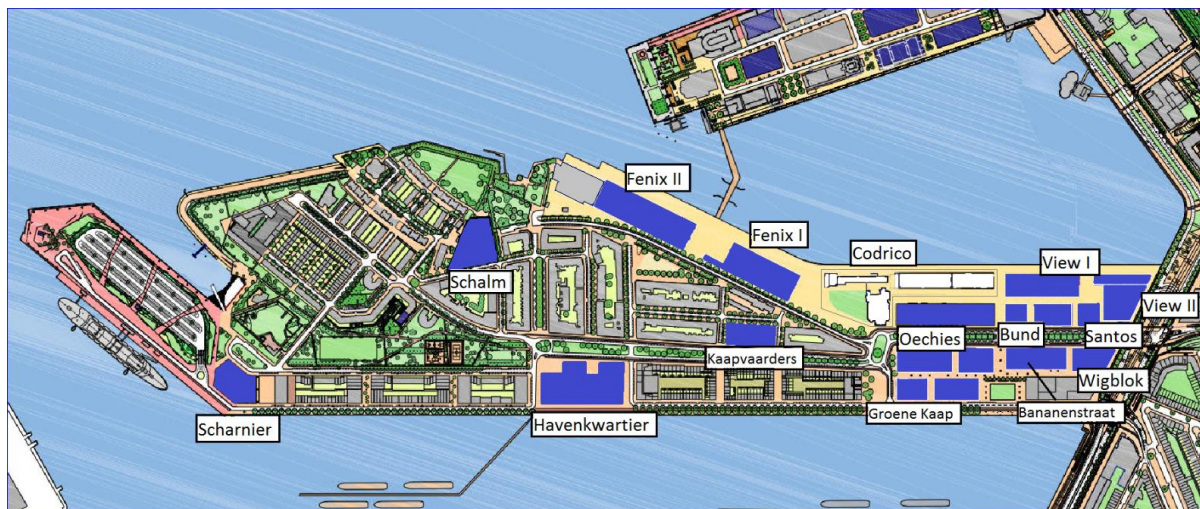
* wordt gerealiseerd op gemeentelijk en particulier grond

Tabel 2 Programma Katendrecht 2022

Ontwikkellocatie	2022	Nog te realiseren							
		sociaal		midden		hoger		Top	
		huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop
Scharnier	114			24	39		44		7
Schalm	62	62							
Bundweg*	482			111	82	92	92		105
View 2*	262			70		116		76	
Oechies*	422	60		118	118		90		36
Wigblok	360	160		80			40		80
Totaal	1702	282	0	403	239	208	266	76	228

* wordt gerealiseerd op gemeentelijk en particulier grond

Tabel 3: prijssegmenten woningen



Figuur 3: Ontwikkellocaties

De projecten 1 t/m 4

Deze projecten zijn een aantal jaren geleden afgerond. Hiervoor wordt geen stand van zaken gemeld. Het programma is te vinden in tabel 2.

5. Herontwikkeling Santos Stilwerk

Het monumentale pakhuis Santos op Katendrecht wordt omgebouwd tot een interieur-design centrum. De transformatiewerkzaamheden zijn in 2021 gestart, de verwachting is dat het vernieuwde gebouw in 2023 wordt opgeleverd. Het programma bestaat hiernaast uit 16 short stay units.

6. The View 1/ Bayhouse

In februari 2018 is de omgevingsvergunning van The View fase 1/Bayhouse onherroepelijk geworden. De bouw van de 110 appartementen is in uitvoering en de verwachting is dat de oplevering in 2023 / begin 2024 zal plaatsvinden.

7. Havenkwartier

In het Havenkwartier komen 200 woningen. Momenteel is de bouw van het complex in uitvoering. Naar verwachting worden de eerste woningen opgeleverd vanaf december 2022.

Voor de buitenruimte is het ontwerp tot stand gekomen middels participatie met huidige omwonenden, de wijkraad en ook nieuwe bewoners. De buitenruimte wordt gefaseerd opgeleverd mede door het verbeteren van de veiligheid rondom het verkeersplein aan de Tolhuislaan, Rechthuislaan en Wodanstraat. De verwachting is dat dit project inclusief definitieve inrichting van de buitenruimte eind 2023 is afgerond.

8. Fenix 2

In april 2018 is exclusiviteit verleend door B&W aan Stichting Droom en Daad. Deze ontwikkeling betreft een bijzonder cultureel programma met een uitkijkpunt (De Tornado) bovenop de loods.. In februari 2020 is de herontwikkeling van de Fenixloods II van start gegaan. De verwachting is dat de oplevering in 2024 zal plaatsvinden.

9. Scharnier

Het plan bestaat uit een gecombineerde ontwikkeling met 114 appartementen (ook voor ouderen), een basisschool, als uitbreiding van de naastgelegen basisschool de Globetrotter, een kinderdagverblijf en horecagelegenheid.

De gemeente vervolgt de contractvorming en naar verwachting wordt medio 2023 gestart met de bouwrijp werkzaamheden.

10. Schalm

Door de toename van woningbouw in Katendrecht neemt ook de druk op het onderwijsprogramma verder toe. Dit probleem wordt opgelost door de huidige school Schalm die aan vervanging toe is te slopen en een nieuwe school met meer capaciteit te ontwikkelen. Het slopen en herhuisvesten van de naastgelegen pand waarin Huis van de Wijk is gevestigd maakt eveneens deel uit van deze ontwikkeling.

Tenslotte wordt beoogd om hier 62 (betaalbare) woningen te realiseren.

Voordat er gestart kan worden met de sloop van de bestaande school, zal er tijdelijke huisvesting op Katendrecht geplaatst moeten worden. Naar verwachting kan de bouw van het Noord Blok (o.a.school) starten in Q1 2025. Het Zuidelijk Blok start naar verwachting medio 2027.

11. Bundweg

Binnen in de Pols Noord locatie wordt de Bundweg ontwikkeling gerealiseerd. Dit bestaat uit circa 482 wooneenheden en ca 2700 m2 commerciële ruimte verdeeld over twee losse bouwvolumes.

Er is een gemengd programma beoogd met huur- en koopwoningen in het midden en hoger segment in combinatie met commerciële ruimten in het basement. Tot slot is er een tweelaagse ondergrondse parkeergarage beoogd welke is aangesloten op een centrale ontsluiting. Het contract met de ontwikkelaar wordt op korte termijn afgerond waarbij start bouw in 2024 plaatsvindt. De verwachting is dat deze in 2026 wordt opgeleverd.

12. View fase 2

View fase 2 bevindt zich op de kop van Pols Noord tegenover het metrostation Rijnhaven. De beoogde ontwikkeling gaat voorlopig uit van ca. 262 appartementen aangevuld met commerciële functies zoals kantoor en een supermarkt. View fase 2 bevindt zich op de kop van Pols Noord. Hier is eveneens sprake van een ontwikkeling waarbij de ontwikkelaar het merendeel van het te ontwikkelen plot in bezit heeft. Een klein aanvullend deel welke benodigd is voor deze ontwikkeling zal door de gemeente uitgegeven worden. Het beoogd programma bestaat uit hoofdzakelijk uit wonen en voor een deel uit commerciële ruimtes, waaronder retail en kantoren). Startbouw is verwacht in 2024 met een doorlooptijd van 2 jaar.

13. Oechies

De Oechies is volgens planning de laatste ontwikkellocatie die wordt gerealiseerd in de Pols Noord van Katendrecht. De ontwikkeling bevindt zich in de planvorming fase met een stedenbouwkundige opzet van ca.450 woningen waarvan 60 woningen in het sociale segment vallen en een maatschappelijk/commercieel programma op de begane grond. Een concept NVU (Nota van Uitgangspunten) is afgerond en op korte termijn definitief gemaakt. Voorziene startbouw is het najaar van 2024 en eind 2027 is de verwachte oplevering.

14. Wigblok

Op de locatie van het politiebureau beoogt de gemeente 360 appartementen en commerciële ruimtes te laten ontwikkelen en realiseren. Op de locatie is momenteel een politiekantoor aanwezig. Na verhuizing van de politie naar het Sandelingenplein zal de herontwikkeling aanvangen. De voorbereidingen voor verdere planvorming zal na 2026 starten.

Ontwikkeling Provimi uit de grex

In de laatst vastgestelde grondexploitatie is de Provimi locatie meegenomen. Hier was beoogd de huidige fabriek Cargill uit te breiden door naastgelegen percelen aan hen te verkopen.

In juni 2022 is de raad geïnformeerd (Raadsbrief: M2206-2923 -D2206-323756) over de gewijzigde ontwikkelvisie voor deze locatie. Het handhaven en uitbreiden van de fabriek met hoge milieucategorie 4 past niet binnen de verdere verstedelijking van Katendrecht.

In 2023/2024 zal er een ontwikkelvisie worden opgesteld. Binnen deze visie worden, gelet op de behoeftes uit de wijk en uit de stad, de mogelijkheden verkend van een gevarieerd programma.

De voorgenomen ontwikkeling vervalt en maakt geen onderdeel meer uit van de scope van de grondexploitatie. De eerder geraamde kosten en opbrengsten vervallen. De kosten voor de haalbaarheidsstudie maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie, maar opgevoerd als IVA (Immateriële Vaste Activa).

2.3 Fasering

De ontwikkelingen worden gefaseerd uitgevoerd.

In tabel 4 is per ontwikkellocatie de geplande uitvoering (realisatie) weergegeven.

Nr	Ontwikkellocatie	t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 en verder
1	Kaapvaarder							
2	Fenix 1							
3	Bananenstraat							
4	Groene Kaap							
5	Santos Stilwerk							
6	The View/ Bayhouse							
7	Havenkwartier							
8	Fenix 2							
9	Scharnier							
10	Schalm							
11	Bundweg*							
12	View 2*							
13	Oechies*							
14	Wigblok							

* wordt gerealiseerd op gemeentelijk en particulier grond

Tabel 4: fasering

In het jaar 2030 zijn alle werkzaamheden afgerond.

3 Grondexploitatie

In dit hoofdstuk worden de gehanteerde uitgangspunten weergegeven en wordt per financiële post een toelichting gegeven.

3.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruikt gemaakt van de volgende parameters:

- Langjarige opbrengstenstijging van 1,0% (m.u.v. 2023: en 2024: 0%)
Voor de periode vanaf 2033: 0%
- Langjarige kostenstijging van 2,0% (m.u.v. 2023: en 2024: 5%)
- Omslagrente 0,8%
- Discontovoet 2,0%

3.2 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de werkzaamheden van o.a. projectmanagement, planner, communicatie, stedenbouw en ontwerpers, markt-contractspecialist, planeconoom te ramen.

3.3 Verwerving

Binnen de grondexploitatie Katendrecht wordt rekening gehouden met diverse vastgoedaankopen. Zo beoogt de gemeente het politiebureau ten behoeve van de ontwikkellocatie Wigblok en een aantal bestaande woningen ten behoeve van de ontwikkellocatie Schalm te verwerven. Hiernaast wordt ten behoeve van de ontwikkellocaties Schalm en Oechies ook rekening gehouden met de inbreng van boekwaardes van panden/ objecten die eerder als strategisch vastgoed zijn aangehouden en/of aangekocht.

3.4 Bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken (waaronder sloopwerkzaamheden) zijn recent door het ingenieursbureau opnieuw geraamd en zijn de kosten op huidig prijspeil gebracht.

De raming is opgesplitst voor de ontwikkellocaties en bestaan uit o.a. sloopkosten, grondwerk, riolering en saneringswerkzaamheden. Hiernaast zijn er kosten geraamd voor engineering, bijkomende onderzoekskosten.

Over alle civiele kosten is gerekend met gemiddeld 18,0% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering. Het percentage is afhankelijk van de planvormingsfase waarin de ontwikkeling zich bevindt (schetsontwerpfase of definitief ontwerpfase)

3.5 Woonrijp maken

De raming voor het woonrijp maken is tegelijkertijd met de raming voor het bouwrijp maken geactualiseerd.

De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van eenheidsprijzen passend bij de Rotterdamse stijl en de uit het stedenbouwkundige plan afgeleide oppervlakte voor verharding, groen en water. Het woonrijp maken omvat alle maatregelen die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden. Onder meer moeten de bouwstraten van een definitieve inrichting worden voorzien, trottoirs, het groene landschap, openbare verlichting en brandkranen aangelegd worden. Over alle civiele kosten is gerekend met gemiddeld 18,0% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

3.6 Overige kosten

De overige kosten bestaan o.a. uit de volgende posten:

- Exploitatie van tijdelijk beheer van panden/ objecten
- Specialistische onderzoekskosten waaronder taxaties en adviesrapporten
- Kosten voor het voeren van participatie -/communicatiecampagnes
- Onzekerheidsreserve

In de ontwikkellocaties Oechies en Wigblok zijn beheerlasten en huuropbrengsten opgenomen voor het tijdelijk beheer van panden/ objecten die in de toekomst worden gesloopt voor herontwikkeling.

Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. (Zie hiervoor paragraaf 3.9.) en heeft als doel onvoorziene tegenvallers (deels) op te vangen.

De onzekerheidsreserve dient niet te worden gebruikt om onzekerheden die buiten de projectscope vallen af te dekken. Voorbeelden hiervan zijn een scopewijziging of portefeuille brede risico's (politieke/ marktrisico's). De portefeuille brede risico's worden afgedekt via het concern brede weerstandsvermogen.

3.7 Uitgifte

De grondprijzen van de gronden die de gemeente verkoopt voor de realisatie van woningen, kantoor en commerciële functies worden residueel bepaald. De residuele grondwaarde wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte stichtingskosten. De grondprijzen voor de sociale woningbouw en de maatschappelijk voorzieningen worden conform het grondbeleid verkocht voor een vaste grondprijs. In de initiatieffase van een ontwikkeling wordt door de gemeente een inschatting van de grondopbrengsten. In de ontwikkelingsfase, waarbij bindende prijsafspraken tussen partijen worden gemaakt over de verkoop van deze gronden, worden de verkoopprijzen bepaald op basis van een taxatie.

Van alle nog uit te geven locaties zijn de opbrengstenramingen herzien.

3.8 Overige Opbrengsten en subsidies

Onder overige opbrengsten zijn opbrengsten verantwoord die niet vallen onder gronduitgifte. Binnen de grondexploitatie Katendrecht betreft dit de verkoopopbrengst van het Santos gebouw (pakhuis omgebouwd tot een interieur-design centrum).

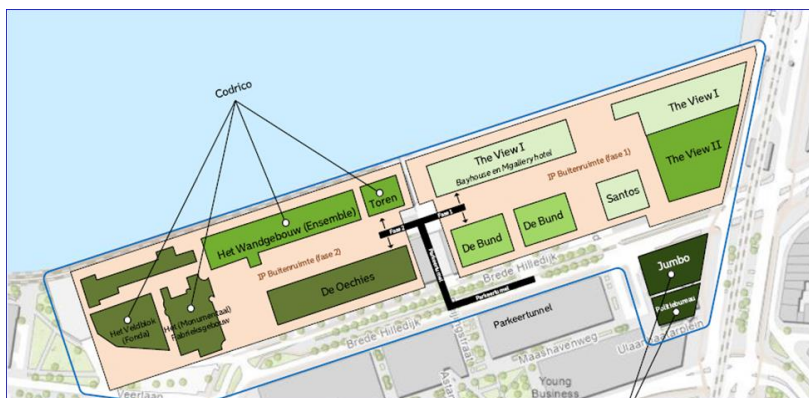
Hiernaast is er een bijdrage vanuit de ontheffingsvergoeding. Toelichting volgt hieronder.

Bijdrage Project Overstijgende Exploitatiekosten (POEK) Pols Noord

De ontwikkelingen in het gebied Pols Noord (View 1 en 2, Santos, Bund, Oechies) zie verbeelding hieronder) gaan gepaard met substantiële (voor)investeringen in het openbaar gebied. Deze kosten zijn de zogenaamde Project Overstijgende Exploitatie Kosten (POEK). Dit causale verband en de mate van profijt en toerekenbaarheid maakt dat elk ontwikkellocatie kostendrager is voor een deel van deze kosten.

Het gaat om o.a. de volgende kosten:

- het bouw- en woonrijp maken van de integrale parkeerontsluiting binnen Pols Noord
- de ondergrondse openbare fietsstallingen voor het gebied (beleid fietsparkeernormen tav ontwikkelingen)
- inrichting van het openbaar gebied Pols Noord.



Van de bovengenoemde ontwikkelingen bestaan de opbrengsten voor de View 2, Bundweg en Oechies uit gronduitgifte en ontheffingsvergoeding¹.

De ontheffingsvergoeding is gekoppeld aan de waardestijging van de onroerende zaak door het wijzigen van de bestemming en/of de bebouwing.

Deze vergoeding, die normaliter ten gunste komt van een ander gemeentelijke product (Erfpacht), wordt vanwege de bovengenoemde principes (profijt / toerekenbaarheid) wel verantwoord op de grondexploitaties. Hiermee vallen de POEK kosten en alle opbrengsten samen.

Subsidies

Het project heeft in het verleden subsidies ontvangen. De afgeronde subsidies waren aangevraagd voor werkzaamheden en/ of aanleg van o.a. het strandje/ hellingbaan, de BDU Blackspot (Hillelaan) en IFR (Constructief Kadeherstel Fenix).

Gezien het positieve grondexploitatie resultaat wordt er geen subsidie meer verwacht.

3.9 Risico's en kansen

In de risico-inventarisatie zijn er risico's benoemd die door middel van scoring op kans van optreden en impact op tijd, geld en projectdoelen op volgorde van impact zijn gezet. De risico's met de hoogste score zijn:

- Discussie met PZH (Provincie Zuid Holland) over allocatie van het aantal meters detailhandel in Pols Noord als gevolg van stringente en beperkende beleid PZH. Mogelijk gevolg is minder meters mogelijk of vertraging.
- Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen is hoger dan de beschikbare ruimte binnen de diverse bouwplannen. Er loopt nog discussie over het realiseren van extra autoparkeerplekken waardoor er minder ruimte is voor fietsparkeerplekken.
- Alternatieve oplossingen kan leiden tot drukkend financieel effect op de grondexploitatie.
- Meerdere bouwprojecten in uitvoering in het gebied zorgt voor relatief meer overlast door bouwverkeer en een verhoogd risico in veiligheid en zou eventueel kunnen leiden tot vertraging in de realisatiefase.
- Het uitblijven van overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelende partijen onderling over privaatrechtelijke afspraken over onder andere de integrale parkeerontsluiting heeft risico tot vertraging.
- Omgeving uit weerstand tegen ontwikkeling Scharnier waardoor vertraging kan optreden.
- Weerstand bewoners vanwege beperkte ontsluiting Katendrecht. Mogelijk gevolg zijn aanpassingen aan infrastructuur/ bouwroutes/logistiek. Dit leidt tot aanvullende kosten.

3.10 Grondexploitatie resultaat

In Rotterdam worden de saldi van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie uitgedrukt in de Netto Contante Waarde (NCW). De netto contante waarde (NCW) bereken je door de contante kosten ofwel de uitgaande kasstromen (huidige waarde van toekomstige kosten) af te trekken van de contante opbrengsten ofwel de inkomende kasstromen (huidige waarde van toekomstige opbrengsten). Over het algemeen moeten er in de grondexploitatie eerst kosten gemaakt worden zoals het bouwrijp maken. Later in de tijd bij de uitgifte van grond komen de opbrengsten binnen.

Om bij gelijkblijvende uitgangspunten het financiële resultaat van het project te kunnen bepalen, wordt een NCW-berekening uitgevoerd. Uitgaven en opbrengsten die op verschillende momenten in de tijd worden gerealiseerd hebben vanwege inflatie en rente een verschillende waarde. De NCW-berekening houdt rekening met de verschillende momenten in de tijd waarop investeringen worden gedaan en opbrengsten gerealiseerd worden, door de bedragen tot het moment van realisatie te indexeren en vervolgens contant te maken naar 1 januari van het lopende jaar. Het NCW-saldo wordt verkregen door alle contant gemaakte opbrengsten te verminderen met de contant gemaakte kosten. Een positief NCW-saldo geeft dus een voorziene winst weer.

De raad heeft 27 november 2018 de herziening vastgesteld met een NCW saldo van € 30,3 mln. Vervolgens is deze jaarlijks geactualiseerd.

De laatste actualisatie (Jaarrekening 2021) is het NCW saldo € 18,9 mln.

Het resultaat van deze herziening komt neer op € 6,3 mln. NCW.

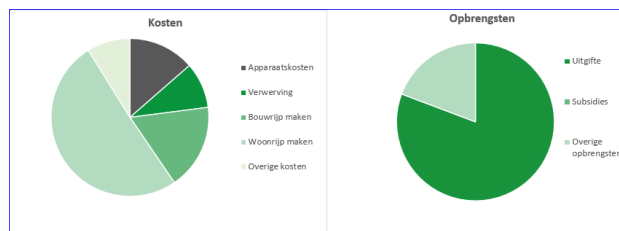
Dit is een negatieve bijstelling van € 12,6 mln. Zie hiervoor tabel 5.

De bijstelling is het gevolg van de onder meer de volgende aanpassingen:

- Het toevoegen van de ontwikkelingen Schalm, Scharnier, Bundweg, View II, Oechies
- Het vergroten van het woningprogramma van het Wigblok van 125 naar 360 appartementen en overige functies.
- Het verwijderen van de ontwikkellocatie Provimi uit de grondexploitatie. (Raadsbrief 28-06-2022 M2206-2923)
- Het toevoegen van POEK kosten en de hieraan gerelateerd ontheffingsvergoeding. (zie toelichting hierboven” Overige kosten”)
- De kostenstijging van de civiele ramingen als gevolg van de inflatie. Mede ingeleid door de coronapandemie en onrust in Rusland en Oekraïne waardoor schaarste en langere levertijden van bouw- en grondstoffen.
- Het definitieve besluit om de ondergrondse parkeerbakken van de Pols Noord ontwikkelingen aan te sluiten op een kostbare gezamenlijke ingang van de parkeertunnel. De bouwkosten van deze parkeertunnel drukt op de grondwaarden van enerzijds gestarte ontwikkelingen (View 1) en nog te realiseren ontwikkelingen (Bundweg, Oechies, View II)

	Jaarrekening 2021	Herziening 2022	
Begroting	Bedrag	Bedrag	Vershil
Totale kosten	€ 43,5	€ 66,3	€ 22,8
Totale opbrengsten	€ 62,4	€ 72,6	€ 10,2
Saldo NCW	€ 18,9	€ 6,3	-€ 12,6
bedragen x € mln			

tabel 5: NCW- saldo



Figuur 5: Cirkeldiagram kosten en opbrengsten