



## Toelichting Grondexploitatie Texelsestraat Noord



**Van**  
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

**Datum**  
7-6-2023



## Inhoudsopgave

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting</b>                   | <b>3</b>  |
| <b>1 Definitielijst</b>               | <b>6</b>  |
| <b>2 Inleiding</b>                    | <b>9</b>  |
| <b>3 Ontwikkelingskader</b>           | <b>10</b> |
| 3.1 Besluiten en kaders               | 10        |
| 3.2 Plangebied                        | 10        |
| 3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden | 10        |
| 3.4 Ruimtegebruik                     | 11        |
| 3.5 Programma                         | 12        |
| 3.6 Ontwikkelingsstrategie            | 12        |
| 3.7 Fasering                          | 12        |
| <b>4 Grondexploitatie</b>             | <b>13</b> |
| 4.1 Parameters                        | 13        |
| 4.2 Immateriële vaste activa          | 13        |
| 4.3 Apparaatskosten                   | 13        |
| 4.4 Verwervingen                      | 13        |
| 4.5 Bouwrijp maken                    | 13        |
| 4.6 Woonrijp maken                    | 13        |
| 4.7 Overige kosten                    | 14        |
| 4.8 Uitgifte grond                    | 14        |
| 4.9 Subsidies en overige opbrengsten  | 14        |
| 4.10 Risico's en kansen               | 14        |
| 4.11 Financieel resultaat             | 15        |

## Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie van project Texelsestraat Noord.

### 1. Projecthistorie incl. besluitvorming en gemaakte kosten

Het in uitvoering brengen van de grondexploitatie Texelsestraat Noord geeft verdere invulling aan de verbetering en differentiatie van de woningvoorraad in Carnisse. Het plan is om het bestaande pand te slopen en daarvoor in de plaats 37 ouderenwoningen in de sociale huursector en een ontmoetingsruimte met daarbij behorende parkeerplaatsen te realiseren. In totaal zullen er 18 woningen en 1 pand met een maatschappelijke functie worden verworven. Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de beoogde ontwikkellocatie:



Afbeelding 1: Ontwikkellocatie grondexploitatie Texelsestraat

Onderdeel van de grondexploitatiebegroting zijn de toekomstige investeringen in de buitenruimte. Van alle betreffende investeringen wordt gesteld dat deze ten dienste van de grondexploitatie worden uitgevoerd. Deze investeringen zouden niet plaatsvinden als er geen grondexploitatie zou zijn.

Voor het project Texelsestraat Noord zijn voorbereidingskosten gemaakt. Deze voorbereidingskosten voor de toekomstige grondexploitatie zijn op de gemeentelijke balans onder de categorie Immateriële Vaste Activa (IVA) geactiveerd.

Met de vaststelling van de grondexploitatie Texelsestraat wordt de huidige boekwaarde van de IVA overgeheveld naar de grondexploitatie.

| <u>Jaar</u> | <u>Project</u>  | <u>Financieel saldo</u>        | <u>Dekking verwachte resultaat</u> | <u>Bestuurlijke besluitvorming</u>                                                |
|-------------|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2022        | IVA             | € 239.000,-                    |                                    | BBV-aspecten<br>Grondexploitatieportefeuille<br>Jaarrekening 2022<br>(23bb001216) |
| 2022        |                 | Nvt                            | Nvt                                | Startbesluit Texelsestraat -<br>Noord (d.d. 29-11-2022,<br>22b0006846))           |
| 2023        | IVA --><br>GREX | €4.104.670- (incl.<br>239.000) | NPRZ middelen                      | Raadvoorstel tot vaststelling<br>grondexploitatie                                 |

## 2. Het bouwprogramma

Het bouwprogramma omvat de realisatie van 37 woningen:

| <b>Programma</b>                             | <b>Aantal</b> |
|----------------------------------------------|---------------|
| Appartementen                                | 37            |
| Parkeerplaatsen (na salderen)                | 8             |
| Aantal m2 BVO totale maatschappelijk project | 2162          |

## 3. Verklaring van het grondexploitatie saldo

De grondexploitatie gaat naar uitvoering meteen negatief saldo van € 4,1 miljoen op netto contante waarde.

De belangrijkste kosten binnen de grondexploitatie zijn:

- Verwerving;
- Bouw- en woonrijp maken van het terrein;
- Plankosten;
- Engineering;

De verwerving is de grootste kostenpost in het project die zorgt voor een negatief resultaat. Het grote aandeel te realiseren woningen in de sociale woningklasse zorgen voor verhoudingsgewijs lage opbrengsten voor uitgifte. Primair door verwerving heeft de grondexploitatie Texelsestraat Noord meer kosten dan opbrengsten. Dit resulteert in een negatief resultaat van € 4,1 miljoen.

In de opbrengsten van de Grex is een rijksbijdrage ingerekend van € 3.7 miljoen vanuit het volkshuisvestingsfonds. Totaal is het negatieve resultaat excl. de rijksbijdrage € -7,8 miljoen. Dit is inclusief de in de voorbereiding gemaakte kosten (opgenomen in de IVA).



Het negatieve projectresultaat van wordt gedekt uit de NPRZ-middelen, waaronder het volkshuisvestingsfonds. Door deze dekking is het plan financieel uitvoerbaar.

De grondexploitatie heeft een looptijd van 2024 tot en met 2030. Na vaststelling van de grondexploitatie kan in 2027 worden begonnen met het bouwrijp maken. Naar verwachting zullen de gronden in 2028 worden uitgegeven.

# 1 Definitielijst

## Autonome wijziging

Een autonome wijziging is een wijziging binnen het vastgestelde kader (scope) van de grondexploitatie. Bij een autonome wijziging is er geen keus om de kosten/werkzaamheden wel of niet te maken/uit te voeren (onvermijdelijk om de grondexploitatie te kunnen uitvoeren). Hierbij kan gedacht worden aan wijzigingen in geraamde bedragen als gevolg van marktomstandigheden of andere kosten die onvermijdelijk zijn om het project te kunnen uitvoeren zonder dat het vastgestelde kader wordt gewijzigd. Ook een wijziging in wet- en regelgeving kan gezien worden als autonome wijziging, mits er geen keuzevrijheid is in hoe de wijziging wordt doorgevoerd.

## BBV – Besluit begroting en verantwoording

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) beschrijft de regels waaraan onder andere de begroting van een gemeente aan moet voldoen. Voor grondexploitaties heeft het BBV ook regels beschreven. Deze zijn verantwoord in “Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken”.

## (Grondexploitatie)begroting

De som van alle nog te maken kosten of nog te ontvangen opbrengsten in de grondexploitatie.

## Boekwaarde

De som van de gerealiseerde kosten, gerealiseerde opbrengsten en de toegerekende rente in de grondexploitatie.

## Bouwgronden in Exploitatie (BIE)

Ook wel grondexploitatie in uitvoering (GreX) genoemd. Het 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 sprake van actief grondbeleid. Het startpunt van een Bouwgrond in Exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex (de grondexploitatie zelf), inclusief grondexploitatiebegroting.

## Bouwrijp maken

Dit wordt afgekort tot BRM. Bouwrijp maken zijn alle maatregelen die getroffen moeten worden op het bouwterrein voordat er gestart kan worden met bouwen, zoals bodemsanering, slopen van opstallen, verleggen kabels en leidingen, riolering aanleggen etc.

## BVO - Bruto VloerOppervlak

Het Bruto Vloeroppervlak (BVO) van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren. Bij meerlaagse gebouwen wordt per verdieping gemeten. Bij de bepaling van het BVO worden vides groter dan 4 m<sup>2</sup> niet meegerekend.

## Cashflow

Het verschil tussen de ontvangsten en uitgaven gedurende een kalenderjaar van de grondexploitatie. Voor de ontwikkeling van de (toekomstige) cumulatieve cashflow die wordt weergegeven in de cashflowgrafiek wordt rekening gehouden met te ontvangen of te betalen rente over de boekwaarde en inflatie over kosten en opbrengsten.

## Causaliteit

Causaliteit is de mate van toerekenbaarheid van investeringen in de buitenruimte die worden aangelegd, die direct een voortvloeisel zijn uit de ontwikkelingen van de grondexploitatie.



#### Didam-arrest

Uit het arrest van de Hoge Raad, d.d. 26 november 2021, volgt dat overheden bij een voornemen tot het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst betreffende een onroerende zaak in beginsel ruimte moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de betreffende onroerende zaak wanneer er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

#### Discontovoet

De discontovoet is een percentage waarmee verwachte kosten en opbrengsten, die gefaseerd staan in de toekomst, worden teruggerekend naar het basisjaar (heden) van het project. Het terugrekenen wordt 'contant maken' genoemd.

#### Indexatie

Indexeren is het aanpassen van geldbedragen, in het geval van grondexploitaties het bedrag opgenomen in ramingen, aan een indexcijfer naar een specifiek prijspeil. Vaak betreft dit aanpassing aan de inflatie.

#### Inflatie

Inflatie treedt op wanneer er sprake is van een algemene stijging van de prijzen van goederen en diensten, niet alleen van individuele producten.

#### IVA – Immateriële Vaste Activa

Kosten van onderzoek en ontwikkeling, die worden gemaakt in de periode voordat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en die toerekenbaar zijn aan de toekomstige grondexploitatie, worden geactiveerd als immateriële vaste activa. Wanneer de grondexploitatie wordt geopend, dan wordt de boekwaarde van de IVA ingebracht in de grondexploitatie. Jaarlijks stelt de gemeenteraad middels 'Raadsvoorstel over BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille' de te activeren voorbereidingskosten vast, conform BBV.

#### NCW – Netto Contante Waarde

De Netto Contante Waarde, afgekort tot NCW, ontstaat door de contant gemaakte kosten (huidige waarde van toekomstige kosten) af te trekken van de contant gemaakte opbrengsten (huidige waarde van toekomstige opbrengsten). Op deze wijze kunnen de effecten van uitgaven en inkomsten die op verschillende momenten in de tijd plaatsvinden (eenduidig) met elkaar vergeleken worden.

#### NVU- Nota Van Uitgangspunten

Het doel van de NVU is om een inhoudelijk kader uit te werken waarbinnen de principes voor een integrale ontwikkeling van het project worden vastgelegd.

#### Onzekerheidsreserve

Voor de project specifieke risico's wordt in een grondexploitatie een onzekerheidsreserve opgenomen. Middels een "Monte Carlo simulatie" wordt berekend hoeveel reserve aangehouden moet worden om de grondexploitatie met 85% zekerheid binnen de gestelde bandbreedtes te kunnen uitvoeren.

#### Residuele grondwaardebepaling

De residuele grondwaarde wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte stichtingskosten.

#### Rente

Dit is de rente die aan grondexploitaties wordt toegerekend conform het gemeentelijke rentebeleid.



De toegerekende rente wordt bepaald aan de hand van de boekwaarde van een grondexploitatie. Afhankelijk van de boekwaarde van een grondexploitatie kan dit voor het project een rentelast of een rentebate zijn.

#### Resultaatsneming

Dit is het saldo van geboekte winsten en/of verliezen in de grondexploitatie inclusief de over deze bedragen ontvangen en/of betaalde rente.

#### RSPW – De Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken

De RSPW omvat de afspraken binnen gemeente Rotterdam voor projectmatig werken. De RSPW beschrijft hoe we in Rotterdam onze fysieke projecten willen aanpakken.

#### Scopewijziging

Een scopewijziging is een wijziging ten opzichte van het laatst vastgestelde kader (scope) van de grondexploitatie. Hierbij kan gedacht worden aan wijzigingen in het programma buiten het vastgestelde kader en het aanleggen van openbaar gebied buiten de plangrenzen. Er is sprake van een scope-wijziging indien er een afweging gemaakt kan worden om de wijziging wel of niet door te voeren.

#### Weerstandsvormogen

Ter dekking van de project overstijgende risico's (portefeuillerisico's) wordt een weerstandsvormogen aangehouden. Dit weerstandsvormogen is bedoeld voor het opvangen van plotselinge, niet begrote financiële tegenvallers, zonder dat er direct moet worden bezuinigd.

#### Woonrijp maken

Dit wordt afgekort tot WRM. In de fase van woonrijp maken wordt openbare ruimte rondom de nieuwe bouwwerken afgewerkt en de infrastructuur aangelegd. Voorbeelden zijn de aanleg van de bestrating en beplanting, maar ook aan de plaatsing van straatmeubilair (banken, afvalbakken, lantaarnpalen) en kunstwerken (loopbruggen, fietstunnels).



## 2 Inleiding

In deze 'Toelichting grondexploitatie Texelsestraat Noord' wordt de financiële uitvoerbaarheid van het project toegelicht. De 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.

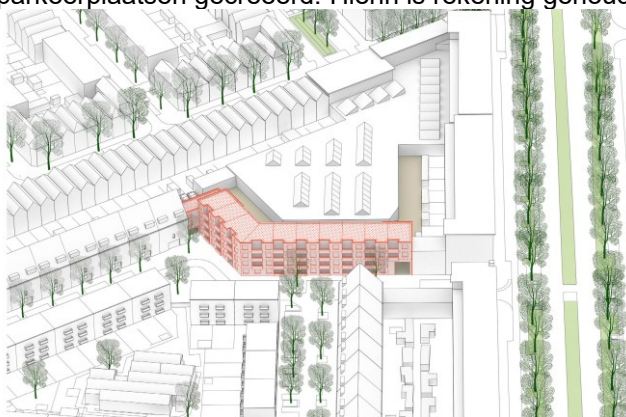
### *Doelstelling*

Het doel van dit project is om meer betaalbare woningen voor ouderen te realiseren. Deze doelen ondersteunen beiden het Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035 en de pijler wonen van het NPRZ.

### *Resultaat*

In het gebiedsadvies van de Afdeling Wonen wordt ouderenhuisvesting genoemd. In totaal zullen 37 ouderenwoningen worden gecreëerd. De ontmoetingsruimte zal ook voor de buurt toegankelijk zijn. De nieuwe bebouwing volgt de rooilijnen en bouwdiepte van het huidige gebouw. De bouwhoogte is vier bouwlagen, bij de aansluiting op het naastgelegen bouwblok drie bouwlagen.

De parkeervraag is conform het actuele parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam bepaald. Het benodigde parkeren is compact ingepast op het binnenterrein. Op dit terrein worden 8 parkeerplaatsen gecreëerd. Hierin is rekening gehouden met saldering.



Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader (Hoofdstuk 2);
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen (Hoofdstuk 3).

## 3 Ontwikkelingskader

### 3.1 Besluiten en kaders

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

1. Nationaal programma Kwaliteitssprong Zuid welke op 19 september 2011 is getekend. Deze heeft tot in dit kader het voornaamste doel tot de fysieke kwaliteitsverbetering van de particuliere woningvoorraad. Project Texelstraat Noord ligt in de wijk Carnisse, welke 1 van de 7 genoemde focuswijken van NPRZ is.
2. NPRZ-uitvoeringsplan 2023-2027
3. Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035, bb [22bb06564](#)
4. Leidraad Stedelijke Vernieuwing
5. Coalitie-akkoord 2022-2026
6. Thuis in Rotterdam; Addendum Woonvisie Rotterdam 2030
7. Bestemmingsplan Carnisse,
8. Startbesluit ontwikkellocaties Carnisse: Robbenoordplein en Texelsestraat- noord d.d 29 november 2022. Bb 22b0006846
9. Voorbescherming WVG: vastgesteld in B&W 13 juni 2023

Het aangepaste bestemmingsplan wordt voorbereid om voor de inzage na 7 september 2023. De WVG Texelsestraat Noord wordt ter besluitvorming aangeboden in Gemeenteraad op 7 september 2023

### 3.2 Plangebied

Het plangebied van Texelsestraat Noord ligt in de wijk Carnisse op Rotterdam Zuid. De Texelsestraat is een van de toegangen tot de Eilandenbuurt vanaf de Pleinweg. De locatie ligt meteen om de hoek van de Pleinweg en grenst met de achterzijde aan het binnenterrein van de winkeldriehoek tussen de Katendrechtse Lagedijk en Pleinweg.

Een tekening van het plangebied is hieronder opgenomen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.858 m<sup>2</sup>.



### 3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Programmatisch uitgangspunt is de realisatie van ca 37 woningen in het sociale segment voor senioren variërend van circa 55-70m<sup>2</sup> in het sociale huursegment. De condities van de locatie zijn leidend voor woningtypologie. De nieuwe bebouwing volgt de rooilijnen en bouwdiepte van het huidige gebouw.

De nieuwbouwontwikkeling voorziet in een parkeeroplossing voor auto's en fietsen op eigen terrein voor de extra woningen ten opzichte van huidige woningen. Huidig woningaantal van 18 woningen (hiervan is er 1 eigenaar/ bewoner, 17 huurders en 6 beleggers)parkeert op de openbare straat (salderen), conform de "Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022"; dd. 01-01-2022.

Voor het openbare gebied wordt er uitgegaan van de Rotterdamse Stijl.

### 3.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is ca. 2.858 m2 groot. Er is voor woningen uitgeefbaar terrein van ca. 677 m2 beschikbaar (ca. 24%). Voor openbare voorzieningen zoals ontsluiting en groen is ca. 2.181 m2 nodig (76%).

Het bestemmingsplan moet worden aangepast. De begane grond heeft enkel de functie "maatschappelijk", dat moet worden omgezet naar "wonen". De gemeente is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan.

| Ruimtegebruik    | Aantal m2    | Totaal %    |
|------------------|--------------|-------------|
| Uitgeefbaar      | 677          | 24%         |
| Verharding/Groen | 2.181        | 76%         |
| Te handhaven     | 0            | 0%          |
| <b>Totaal</b>    | <b>2.858</b> | <b>100%</b> |

Tabel 1 – Ruimtegebruik Texelsestraat-Noord

### 3.5 Programma

Binnen het project Texelsestraat Noord wordt het volgende programma gerealiseerd:

| Programma           | Aantal woningen | Aantal M2 BVO* | Aantal parkeerplaatsen** |
|---------------------|-----------------|----------------|--------------------------|
| Texelsestraat Noord | 37              | 2.162          | 8                        |

Tabel 2 – Programma Texelsestraat Noord

- Indiatie. Het werkelijke aantal m2 BVO kan licht afwijken.
- \*\* Salderen toegepast

Er heeft een interne toetsing plaatsgevonden om te borgen dat het beoogde programma past binnen de gemeentelijke programmasturing.

### 3.6 Ontwikkelingsstrategie

Bij dit project kiest de gemeente voor een actief grondbeleid. De gemeente zal het verwerven in eigen handen nemen. Ook wordt er voor dit gebied de Wet Voorkeursrecht Gemeente ingezet. Op 20 juni 2023 heeft B&W besloten tot een voorlopige aanwijzing WVG.

De verwerving en sloop van de huidige woningen zorgen ervoor dat dit project niet rendabel is. Deze investeringen zijn wel nodig om aan de fysieke wensen binnen het kader NPRZ te voldoen. Zonder een grote gemeentelijke rol zou de markt deze niet zelfstandig oppakken. Het nieuwbouwprogramma wordt volledig sociaal. Het doel is dat een corporatie de bouw en verdere exploitatie op zich neemt.

### 3.7 Fasering

In onderstaande afbeelding is de fasering voor het Programma Texelsestraat Noord weergegeven.

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Minnelijke verwerving (2024 t/m 2027)
- Bouwrijp maken (2027 t/m 2028)
- Woonrijp maken (2029 t/m 2030)
- Uitgifte (2028)

In 2027 zal de bouw aan de Texelsestraat Noord starten. In het jaar 2030 zijn alle werkzaamheden afgerond.

## 4 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

### 4.1 Parameters

In deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de binnen de gemeente vastgestelde parameters voor het jaar 2023:

- |                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| - Kostenstijging      | 5% in 2023 en 2024, vanaf 2025 en verder: 2% |
| - Opbrengstenstijging | 0% in 2023 en 2024, vanaf 2025 en verder: 1% |
| - Rente               | 0,8%                                         |
| - Discontovoet        | 2,0%                                         |

### 4.2 Immateriële vaste activa

Voor dit project is in 2022 een IVA geopend. Dit betreft project DGE-721200-Textelsestr.Nrd IVA. De kosten, begroot op €239.000 negatief, worden ingebracht in de vast te stellen grondexploitatie.

### 4.3 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de uit te voeren werkzaamheden te ramen. De voornaamste personele inzet is nodig voor de verwerving van de woningen. Hiervoor is budget gereserveerd en capaciteit vrijgemaakt.

### 4.4 Verwervingen

Het project Textelsestraat Noord bestaat uit 18 woningen (hiervan is er 1 eigenaar/bewoner, 17 huurders en 6 beleggers) en 1 maatschappelijke ruimte (kerkgemeenschap). Op dit moment heeft de gemeente 1 adres in bezit. De verwervingen die nog gepland staan betreffen 17 woningen en 1 bedrijfspand.

Er heeft een geveltaxatie plaatsgevonden door een externe taxateur en vakspecialisten hebben een raming opgesteld voor de totale schadeloosstelling. Deze is door een tweede vakspecialist getoetst. In de grondexploitatie is ook rekening gehouden met de kosten voor een onteigeningsprocedure als dit nodig blijkt.

### 4.5 Bouwrijp maken

De kosten voor de werkzaamheden van het bouwrijp maken zijn door het I-bureau van Stadsontwikkeling geraamd. In het bouwrijp maken zijn opgenomen alle maatregelen die uitgevoerd moeten worden voorafgaand aan de bouw van Textelsestraat Noord. De werkzaamheden bestaan uit het slopen van de huidige opstallen. Nadat alle woningen zijn verworven zullen deze conform planning in 2027 gesloopt worden.

In de kosten van bouwrijp maken is rekening gehouden met engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

### 4.6 Woonrijp maken

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie.

Alle in de grondexploitatie opgenomen werkzaamheden voor het woonrijp maken liggen binnen de plangrenzen en hebben een directe relatie met de ontwikkeling van de woningen met het doel een beter woonmilieu te realiseren aan de Texelsestraat Noord. Hiermee heeft het causaal verband met de ontwikkeling van de nieuwbouw.

De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van eenheidsprijzen passend bij de Rotterdamse stijl. Het woonrijp maken omvat alle maatregelen die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden zoals bijvoorbeeld verlichting en verharding.

Over de kosten van woonrijp maken is rekening gehouden met engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

#### **4.7 Overige kosten**

Onder de post overige kosten zijn de volgende kosten opgenomen: taxaties, onderzoekskosten, bewonersbegeleiding, de onteigeningsprocedure, tijdelijk beheer en onzekerheidsreserve.

De onzekerheidsreserve valt onder de overige kosten en is de uitkomst van de risicoanalyse. De risicoanalyse wordt besproken in paragraaf 3.9.

#### **4.8 Uitgifte grond**

Het uitgangspunt is om 37 appartementen in de sociale woningklasse te realiseren. De grondwaarde is conform het gemeentelijk beleid bepaald middels Rotterdams Grondwaardemodel. Op basis van deze uitgangspunten is in de grondexploitatie een raming van de grondopbrengsten van het programma opgenomen. Omdat het programma 100% sociaal is zijn er geen risico's in het kader van het Didam arrest opgenomen.

#### **4.9 Subsidies en overige opbrengsten**

Het project Texelsestraat Noord wordt voor het gemeentelijke deel gefinancierd uit de NPRZ-middelen. Dit bestaat deels uit middelen vanuit het volkshuisvestingsfonds. De rijksbijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds zal als opbrengst in de Grex worden geboekt. De overige NPRZ-middelen dienen ter dekking van de negatieve netto contante waarde.

#### **4.10 Risico's en kansen**

Ten behoeve van de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd, waarbij een passende onzekerheidsreserve is gevormd. De risicoanalyse bestaat uit de kwalitatieve en kwantitatieve analyse. Er is een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld om te bepalen hoe groot de onzekerheidsreserve moet zijn en een kwalitatieve risicoanalyse ten behoeve van het monitoren en beheersen van risico's die de projectdoelstellingen kunnen bedreigen.

##### *Kwalitatieve analyse*

Bij de kwalitatieve analyse is er een risico-inventarisatie uitgevoerd. 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:

- Herhuisvesting en verwerving
- Logistieke problemen voor het vrachtverkeer van de winkels
- Beschikbaarheid van het interne personeel

De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Deze gevolgen zijn volgens de interne standaarden doorvertaald in de kwantitatieve risicoanalyse.

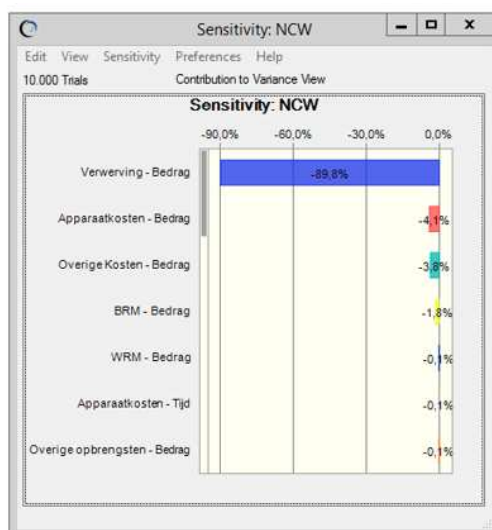
#### *Kwantitatieve analyse*

De onzekerheidsreserve is een gevoeligheidsanalyse o.b.v. de grondexploitatieberekening en dateert van 12 mei 2023. De kwalitatieve risicoanalyse dient als input voor de uitvoering van de kwantitatieve risicoanalyse en is recent uitgevoerd. De kwantitatieve analyse is uitgevoerd conform interne standaarden en dit heeft zich vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen onder de overige kosten.

In de onderstaande tabel staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. De tabel laat zien wat het effect is op de geprognosticeerde NCW, wanneer kosten en opbrengsten binnen een bepaalde bandbreedte gaan bewegen in tijd en geld. Het saldo is het meest gevoelig voor de component verwerving.

De volgende risico's worden als volgt beheerst:

- Het risico 'het herhuisvesten en verwerven' wordt beheerst door begeleiding aan te bieden in alternatieve huisvesting in samenwerking met verwerving en de projectmanager.
- Het risico 'logistieke problemen voor het vrachtverkeer van de winkels' wordt beheerst door het gesprek aan te gaan met de supermarkt in samenwerking met de projectmanager
- Het risico 'beschikbaarheid van personeel' wordt beheerst door de lopende projecten te prioriteren.

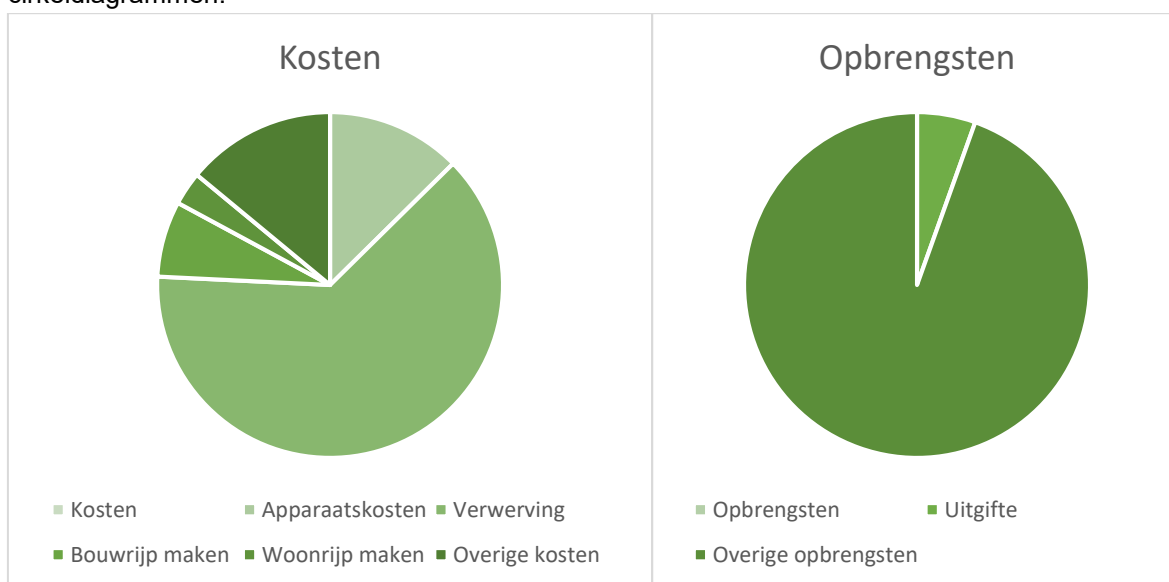


## 4.11 Financieel resultaat

In Rotterdam worden de saldi van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie uitgedrukt in de Netto Contante Waarde (NCW). Over het algemeen moeten er in de grondexploitatie eerst kosten gemaakt worden voor bijv. verwerving, sloop en bouwrijp maken. Later in de tijd bij de uitgifte van grond komen de opbrengsten binnen. Hierdoor ontstaat ook wel de spreekwoordelijke 'badkuip' wanneer het verloop van de boekwaarde in de tijd schematisch wordt weergegeven.

Om – bij gelijkblijvende uitgangspunten – het financiële resultaat van het project te kunnen bepalen, wordt een NCW-berekening uitgevoerd. Kosten 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. In dit geval leidt de optelling tot een tekort onder aan de streep waarvoor een voorziening getroffen moet worden.

In deze toelichting grondexploitatie zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling aangegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in onderstaande cirkeldiagrammen.



Figuur 1 - Cirkeldiagram kosten en opbrengsten

| Begroting                     | Bedrag      |
|-------------------------------|-------------|
| Totale Kosten (nominaal)      | €8.779.183  |
| Totale opbrengsten (nominaal) | €3.885.879  |
| Saldo NCW                     | -€4.104.670 |

Tabel 4 - Grondexploitatiebegroting

De nominale kosten en opbrengsten zijn in bovenstaande tabel weergegeven in bedragen zonder rente en kostenstijging (index) op prijspeil 1-1-2023. In het saldo van de netto contante waarde zijn rente en prijsontwikkeling wel meegenomen. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een negatief financieel resultaat heeft van € 4.104.670 negatief per 1-1-2023.

Dit tekort zal voor het gemeentelijke deel gefinancierd worden uit de NPRZ-middelen. Dit bestaat deels uit middelen vanuit het volkshuisvestingsfonds. De rijksbijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds van € 3.673.439 is als opbrengst in de Grex opgenomen. De overige NPRZ-middelen dienen ter dekking van de negatieve netto contante waarde. Totaal is het resultaat excl. de





rijksbijdrage € 7.778.108 negatief. Het negatieve projectresultaat van wordt gedekt uit de NPRZ-middelen. Door deze dekking is het plan financieel uitvoerbaar.