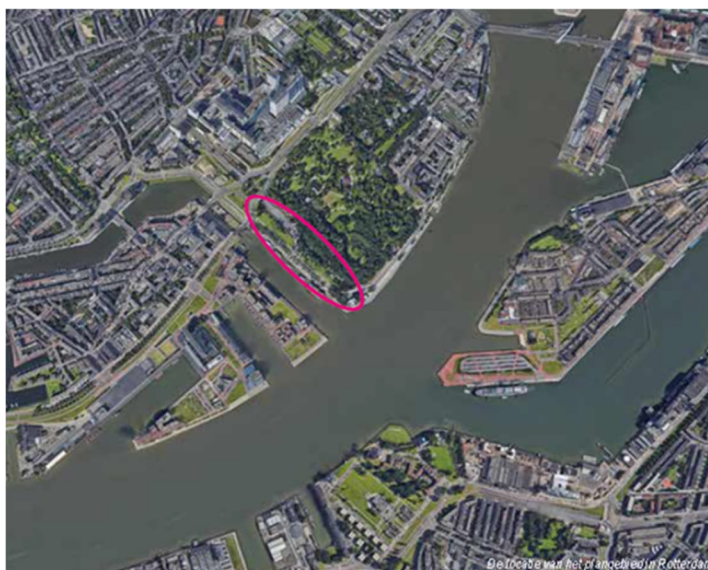




Toelichting Grondexploitatie Parkhaven



Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

29-11-2022



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
2 Ontwikkelingskader	7
2.1 Besluiten en kaders	7
2.2 Plangebied	8
2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	9
2.4 Ruimtegebruik	9
2.5 Programma	10
2.6 Ontwikkelingsstrategie	10
2.7 Fasering	11
3 Grondexploitatie	12
3.1 Parameters	12
3.2 Apparaatskosten	12
3.3 Verwervingen	12
3.4 Bouwrijp maken	12
3.5 Woonrijp maken	13
3.6 Overige kosten	13
3.7 Uitgifte grond	14
3.8 Subsidies en overige opbrengsten	14
3.9 Risico's en kansen	14
3.10 Financieel resultaat	15



Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie van het project Parkhaven. In december 2018 heeft de ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners (bestaande uit een vijftal partijen: ERA Contour, Heijmans Vastgoed, J.P. van Eesteren, Vesteda en Woonbron) op eigen initiatief een voorstel gedaan voor het realiseren van ongeveer 700 woningen met o.a. een kade die wordt heringericht tot een groen verblijfsgebied en een groene overbrugging van het Maastunnel tracé naar de Baden Powellaan (het zogenaamde Unsolicited Proposal). Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam heeft op 16 april 2019 besloten een haalbaarheidsonderzoek te (laten) doen voor dit Unsolicited Proposal (ongevraagd markt initiatief), tegenwoordig Privaat Ontwikkel Initiatief (POI). De haalbaarheid van het marktinitiatief is bepaald op basis van een Masterplan opgesteld door de initiatiefnemers en werd onder meer beoordeeld aan de hand van:

- het ruimtelijke en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (TUP) – als kwalitatieve toets (inclusief milieutoets); en
- de grondexploitatie Parkhaven – als financiële toets.

Het TUP is op 30 januari 2020 door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij de gemeenteraad heeft aangegeven het wenselijk te achten deze locatie te ontwikkelen binnen de condities zoals in het TUP verwoord.

Het plangebied ligt binnen het centrum van Rotterdam en wordt begrensd door de Parkhaven, Drooglever Fortuynplein, Baden Powellaan en de Nieuwe Maas. Het plangebied is ca. 6.3 hectare groot. Het Masterplan omvat de ontwikkeling van maximaal 650 woningen en maakt ca. 8.625 m² bvo aanvullende functies mogelijk in de vorm van: horeca, leisure, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Nadat het project is gerealiseerd, wordt de kade heringericht tot een groen verblijfsgebied en wordt een groene overbrugging over het Maastunnel tracé naar de Baden Powellaan gerealiseerd.

Voor de voorgestane ontwikkeling dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt tegelijkertijd met het openen van de grondexploitatie aan het college van B&W en de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. De grond is eigendom van de gemeente en wordt uitgegeven aan de ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners.

In het kader van het Didam arrest zijn in december 2021 twee publicaties geplaatst (op de gemeentelijke website bouwenaanrotterdam.nl en op het aanbestedingsplatform) van het voornemen van de gemeente om een ontwikkelovereenkomst te sluiten met een combinatie van ontwikkelaars en bouwers voor het project Parkhaven. Er zijn voor de vervaldatum geen reacties ontvangen en er is geen kort geding aanhangig gemaakt.

Op basis van het Masterplan (wat voldoet aan het TUP) en deskundigenramingen is de financiële haalbaarheid van het project (met einde looptijd 2031) berekend.

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een positief saldo van € 0.04 mln. NCW, prijspeil 01-01-2023.

De investeringen in de grondexploitatie hebben een causaal verband met de ontwikkeling.

De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen.

De risico's met de hoogste score zijn:

- Bezwaar- en beroepsprocedure bestemmingsplan en omgevingsvergunningen met als gevolg vertraging in de uitgifte;
- Het plan dient op onderdelen (o.a. aanvullend bodemonderzoek) nader gedetailleerd te worden hierdoor kunnen kosten voor openbare werken zoals bouw- en woonrijp maken mogelijk hoger uitvallen;

Geconcludeerd kan worden dat dit project met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft en daarmee financieel uitvoerbaar is.

1 Inleiding

De ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners heeft eind december 2018 op eigen initiatief een voorstel uitgewerkt voor woningbouw-ontwikkeling (c.a. 700 woningen) op het onbebouwde terrein aan de Parkhaven, aan weerszijden van de Euromast (het zogenaamde Unsolicited Proposal). Op 18 april 2019 heeft het College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Rotterdam besloten (19bb014319) om een haalbaarheidsonderzoek voor dit Unsolicited Proposal toe te staan. De haalbaarheid van het marktinitiatief is bepaald op basis van een Masterplan, opgesteld door de initiatiefnemers en is door de gemeente getoetst aan de hand van:

- Het ruimtelijke en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven – als kwalitatieve toets (inclusief milieutoets), hierna te noemen TUP (vastgesteld door de raad op 30 januari 2020, (20bb2100);
- De grondexploitatie – als financiële toets;
- Een ontwikkelovereenkomst – ten behoeve van rol- en risicoverdeling.

Op 18 februari 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd (21bb2224) met het voor het gebied opgestelde Masterplan Parkhaven, waarbij naast de ontwikkeling van woningen ook wordt ingezet op de realisatie van een aantrekkelijke buitenruimte. Vervolgens is een Ontwikkelovereenkomst getekend tussen gemeente en Parkhaven Partners bestaande uit een ontwikkelcombinatie van Era Contour, JP van Eesteren en Heymans. De UP fase is hiermee afgerond.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier'. Er is een projectbestemmingsplan opgesteld wat in het voorjaar 2022 ter inzage heeft gelegen. Het projectbestemmingsplan Parkhaven wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden tegelijk met het voorstel om een grondexploitatie te openen.

In deze toelichting 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.

Korte geschiedenis

De Parkhavenstrook is een buitendijks gebied dat door de jaren heen verschillende gedaantes kende. Van havenkade met loodsen en infrastructuur tot een flank van de Maastunnel.

De Parkhaven hoort bij de ruimtelijke hoofdstructuur van de stad. Het gebied is van bovenlokaal belang. Het ligt aan de Nieuwe Maas en is onderdeel van de aansluiting van de Schie op de Nieuwe Maas. De Parkhavenstrook en de Müllerpier flankeren de mondingen van de Schie, die Rotterdam en Delft met elkaar verbindt. Tegelijk herbergt ze ook een belangrijke fietsinfrastructuur, een (toekomstige) aaneengesloten groenstructuur en veel verschillende verblijfsplekken. De Parkhaven ligt in een uniek gebied met een aantal rijksmonumenten. Onder andere de Euromast, Het Park, Parksluizen, Maastunneltracé met bijbehorende gebouwen en Puntegale.

Het plangebied is onderdeel van de volgende ruimtelijke systemen en beïnvloedt de verschijningsvorm hiervan:

- De Parkhaven samen met de Müllerpier;
- De Delfshavense Schie die doorloopt naar Delft;
- Het Maastunneltracé het buitendijks gebied en onderdeel van Hoboken;

- Het Park;
- De Nieuwe Maas.

Doelstelling

Het gemeentelijk streven is om in de periode tot 2040 in totaal 50.000 woningen in het totale bestaand stedelijk gebied toe te voegen. Er ligt dus een stevige binnenstedelijke verdichtingsopgave. Bij deze verdichting van de stad ligt de focus op goede groei: groei als motor van een (nog) betere stad. Met bijvoorbeeld voldoende groen en maatschappelijke voorzieningen. Het project Parkhaven zal belangrijk bijdragen aan deze integrale opgave.

Resultaat

Een gerealiseerd bouwplan met maximaal 650 woningen (20 procent sociale woningbouw, 30 procent midden huur, 30 procent hoger segment en 20 procent topsegment) en ca. 8.625 m² bvo aanvullende functies mogelijk in de vorm van: horeca, leisure, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Ondergronds parkeren voor bewoners en als compensatie voor de te verwijderen parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De kade wordt heringericht tot een groen verblijfsgebied en er wordt een groene overbrugging over het Maastunnel tracé naar de Baden Powelllaan gerealiseerd.

2 Ontwikkelingskader

2.1 Besluiten en kaders

De gemeente heeft het ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (TUP) vastgesteld voor de gebiedsontwikkeling van de Parkhavenstrook. De randvoorwaarden en uitgangspunten die hierin zijn gesteld zijn basis geweest voor het Masterplan. Het Masterplan is de ruimtelijke onderlegger voor het bestemmingsplan.

Samengevat legt het bestemmingsplan het volgende vast. Het maakt de realisatie van maximaal 650 nieuwe woningen (het Masterplan gaat uit van ca. 630 woningen) en 8.625 m² BVO aanvullende functies mogelijk in de vorm van horeca, leisure, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. De aanvullende functies zijn alleen op de begane grond en eerste verdieping toegestaan. Optioneel kan een boetiekhotel met maximaal 50 kamers gerealiseerd worden. De nieuwbouw bestaat uit drie gebouwen ten noorden van de Euromast en vijf gebouwen ten zuiden van de Euromast. De bouwhoogte varieert van 26 tot 70 meter. Ook de locatie van de toekomstige parkeergarages is vastgelegd, net als de nieuwe locatie van de te verplaatsen minigolfbaan. De bestemming van de bestaande bebouwing in het plangebied (Euromast en Maastunnelgebouwen) is één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Hier is dus geen verandering in bouw- en gebruiksmogelijkheden. De toekomstige ontsluiting heeft een verkeersbestemming en de rest van het plangebied heeft de bestemming Groen. Binnen deze bestemming kan de nieuwe openbare ruimte aangelegd worden. Ook is het laden en lossen van de bestaande schepen toegestaan binnen deze bestemming.

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

1. Coalitieakkoord 2022-2026 'Eén Stad';
2. Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021 (18bb010674);
3. Woningbouwakkoord 2018-2021 (18bb010674);
4. Raadsbesluit Omgevingsvisie Rotterdam d.d. december 2021 (21bb15056);
5. Collegebesluit Uitwerking Omgevingsvisie Binnenstad d.d. 7 december 2021 (21bb014911).
6. Collegebesluit verkenning woningbouwontwikkeling Parkhaven d.d. 16 april 2019 (19bb14319);
7. Raadsbesluit Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw d.d. 13 juni 2019 (19bb16680);
8. Raadsbesluit Ruimtelijke en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (met aanpassing aan de amendementen) d.d. 30 januari 2020 (20bb2100)
9. Raadsbesluit haalbaarheid Masterplan d.d. 18 februari 2021 (21bb2224);
10. Collegebrief ter inzagelegging concept project bestemmingsplan d.d. 4 februari 2022 (22bb1064);
11. Collegebesluit over ontwikkelovereenkomst Parkhaven Partners en gemeente d.d. 15 februari 2022 (22bb1075).

2.2 Plangebied

Een luchtfoto van het plangebied van de ontwikkellocatie Parkhaven is opgenomen in figuur 1. Het plangebied ligt binnen het centrum van Rotterdam en wordt begrensd door de Parkhaven, Drooglever Fortuynplein, Baden Powellaan en de Nieuwe Maas.

In de nabijheid van het tunneltracé dat van noord naar zuid door Rotterdam loopt.

De totale oppervlakte van de ontwikkellocatie Parkhaven bedraagt ca. 6.3 hectare (ha), waarvan ca. 1.3 ha bouwlocatie en ca. 5 ha herinrichting openbaar gebied.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Google).

2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Er is een integraal Masterplan opgesteld in opdracht van de ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners voor de locatie Parkhaven. Er zal gebouwd worden in verschillende bouwhoogtes waarvan een hoogte accent aan het Drooglever Fortuynplein. Onder de nieuwbouw wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. De groene herinrichting van de kade zorgt voor een verbetering van de gebruikskwaliteit van het gebied en het verder verknopen van langzaam verkeer routes (programma Rivieroevers).



Figuur 2: Impressie van het masterplan

2.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is 62.664 m² groot. Er is voor de woningen en voorzieningen een uitgeefbaar terrein van ca. 12.854 m² beschikbaar (ca. 21%). De overige grond wordt benut voor openbare voorzieningen en als ontsluiting en groen ca. 49.810 m² (79%).

Deze laatste zal toenemen vanwege het noodzakelijke herstel van de kademuur. Om de kade te herstellen wordt een damwand over de gehele lengte voor de huidige kademuur gezet. De kosten van het kadeherstel worden gedragen door Stadsbeheer en maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie.

Ruimtegebruik	m ²	Totaal %
Uitgeefbaar	12.854	21
Verharding/groen	49.810	79
Totaal	62.664	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik in m²

2.5 Programma

Op basis van het TUP is een ontwikkelingsmodel uitgewerkt door de initiatiefnemers.

Het programma bevat – verspreid binnen het grondexploitatiegebied – de volgende woningbouw met bijbehorende voorzieningen en kantoren.

Programma	In aantallen of m² BVO
Sociaal segment (in stuks)	ca. 126
Middensegment (in stuks)	ca. 189
Hoger segment (in stuks)	ca. 189
Topsegment (in stuks)	ca. 126
Totaal aantal woningen	ca. 630
Horeca (m² BVO)	ca. 1.500
Leisure (m² BVO)	ca. 750
Bedrijfsruimte (m² BVO)	ca. 1.200
Bedrijfsruimte i.c.m. Horeca – Leisure (m² BVO)	ca. 1.125
Kantoren (m² BVO)	ca. 2.000
Maatschappelijke voorzieningen (m² BVO)	ca. 2.050
Totaal aantal m² BVO-voorzieningen	ca. 8.625

Tabel 2: Programma

Het woonprogramma omvat 20 procent sociaal segment, 30 procent middensegment, 30 procent hoger segment en 20 procent topsegment.

Parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden als onderdeel van het project ingepast in de ontwikkeling door middel van twee parkeergarages onder de nieuwbouw.

2.6 Ontwikkelingsstrategie

Het gebied is volledig in eigendom van de gemeente, met uitzondering van de Euromast.

De Euromast kent sinds begin 2020 een nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar is geattendeerd op de beoogde ontwikkeling. Op de zuidelijke punt staat het ventilatiegebouw van de Maastunnel: ook dit is eigendom van de gemeente. De minigolfbaan is verhuurd. In overeenstemming met de huurder zal deze worden verplaatst. In de ontwikkelovereenkomst spreekt de gemeente Rotterdam met de initiatiefnemer af aan welke voorwaarden moet zijn voldaan voordat gemeente Rotterdam de initiatiefnemer een koopovereenkomst van de grond kan aanbieden. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het bouw- en woonrijp maken. Het bouw- en woonrijp maken wordt in dit geval door de gemeente Rotterdam uitgevoerd. Op 23 februari 2022 is een Ontwikkelovereenkomst gesloten met de Ontwikkelcombinatie Parkhaven Beheer B.V. i.o., bestaande uit Era Contour, Heijmans Vastgoed en J.P. van Eesteren.

Stadsbeheer van de gemeente Rotterdam voorziet in het kadeherstel langs de gehele lengte van de Parkhaven. Het project kadeherstel valt buiten de scope van de grondexploitatie Parkhaven. Tussen Stadsbeheer en Stadsontwikkeling vindt regulier afstemming plaats over de voortgang van het project kadeherstel.

2.7 Fasering

De ontwikkelingsstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Bouwrijp maken: eind 2023 t/m 2025
- Start bouw: 2024 (noordzijde) 2025 (zuidzijde)
- Kadeherstel: 2024 t/m 2026
- Woonrijp maken: medio 2027-2030 (afhankelijk van start en eind bouw).

Medio 2031 zijn alle werkzaamheden afgerond.

3 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie van de ontwikkelingslocatie Parkhaven zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de voor 2023 vastgestelde parameters.

- 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 %

3.2 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de werkzaamheden van o.a.: projectmanagement, planner, gebiedsexploitatie en communicatie te ramen.

3.3 Verwervingen

Er is geen sprake van verwervingen.

3.4 Bouwrijp maken

De kosten voor de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de grond zijn door het I-bureau van Stadsontwikkeling geraamd. In het bouwrijp maken zijn opgenomen alle maatregelen uit te voeren voorafgaand aan de bouw van de woningen: het opruimen en grondwerk, de aanleg van riolering en verharding (bouwstraten). Voorafgaand aan de bouw wordt een overbrugging over het Maastunneltracé naar de Baden Powelllaan gerealiseerd met als doel om deze tijdens de bouw als ontsluitingsroute te kunnen gebruiken, zie ook paragraaf 3.5.

Het volledige plangebied is verkennend onderzocht op de milieutechnische stand van zaken. Op basis hiervan blijkt dat er sprake is van een bodemverontreiniging. Ter plaatse zal een bodemsanering worden uitgevoerd ten behoeve van bouwrijpe levering van de uit te geven grond.

De uit te geven locatie wordt vrij van obstakels geleverd. Voor de uitgegeven grond geldt het uitgangspunt dat deze aansluit op het openbare gebied. Aanlegkosten huisaansluitingen riool en aansluiting op de weg (via inritten) komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Over alle civiele kosten is gerekend met 17 % engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

3.5 Woonrijp maken

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 en groen. Het woonrijp maken omvat alle maatregelen die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden onder meer moeten de bouwstraten van een definitieve verharding worden voorzien, trottoirs, groen, een speelplek, openbare verlichting en brandkranen aangelegd worden.

De overbrugging over het Maastunneltracé wordt voorafgaand aan de bouw gerealiseerd met als doel om deze tijdens de bouwperiode als ontsluitingsroute te kunnen gebruiken, daarnaast heeft het als doel om o.a. de Euromast tijdens de bouwperiode bereikbaar te houden. Na de bouwwerkzaamheden wordt de overbrugging heringericht (voetpad/fietspad) conform het dan vastgestelde inrichtingsplan. De overbrugging is daarmee causaal toe te rekenen aan de grondexploitatie.

De kademuur wordt door Stadsbeheer hersteld, hiervoor wordt een damwand over de gehele lengte voor de huidige kademuur geplaatst. Na het kadeherstel wordt de locatie ter plaatse door Stadsbeheer tijdelijk ingericht. Wanneer voor het project Parkhaven de definitieve buitenruimte wordt aangelegd wordt vanuit de grondexploitatie de tijdelijke inrichting van de kade vervangen voor definitieve inrichting. Hierdoor ontstaat verbondenheid (dezelfde uitstraling/inrichting) tussen de ontwikkeling Parkhaven en de kade. Het vervangen van de tijdelijke inrichting op de kade is daarmee causaal toe te rekenen aan de grondexploitatie.

Over alle civiele kosten is gerekend met 17 % engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

3.6 Overige kosten

Onder de overige kosten is naast een gereserveerd kostenbudget voor o.a. nader onderzoek en externe grondprijs taxatie ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 3.10. De kosten en opbrengsten worden geraamd op basis van de meest reële raming van de kosten van de werkzaamheden of opbrengsten bij het programma. Binnen de grondexploitatie wordt daarnaast budget gereserveerd (de onzekerheidsreserve) om overschrijdingen door tegenvallers te verkleinen. Het zekerheidspercentage dat wordt aangehouden is 85% en daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

De onzekerheidsreserve dient niet te worden gebruikt om onzekerheden die buiten de projectscope vallen af te dekken. Voorbeelden hiervan zijn een scopewijziging of bepaalde portefeuille brede risico's (bijvoorbeeld het risico dat bepaalde wet- en regelgeving verandert). Bij een scopewijziging van enige omvang zal de grondexploitatie met de voorgestelde wijziging opnieuw moeten worden voorgelegd aan de Gemeenteraad. De portefeuille brede risico's worden afgedekt via het concern brede weerstandsvermogen.

3.7 Uitgifte grond

Met ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners heeft de gemeente in november 2022 overeenstemming over de koopsom voor de gemeentelijke gronden bereikt. Hiermee is eerder dan in de Ontwikkelovereenkomst d.d. 21 februari 2022 is opgenomen al een overeenstemming bereikt over de financiële voorwaarden voor de koopovereenkomst. Deze overeenstemming is bereikt onder de opschortende voorwaarde dat de Gemeenteraad instemt met de ontwikkeling Parkhaven en met het in uitvoering nemen van de grondexploitatie. De koopsom vertegenwoordigt een marktconforme grondwaarde, gebaseerd op een externe taxatie in 2021, een markttechnische update in 2022 en een waardering van het effect van een tweede parkeerlaag op de grondwaarde uit oktober 2022. Deze zijn alle door een onafhankelijk externe taxateur opgesteld. De ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners betaalt de koopsom in gedeelten naar rato van de fasering van gronduitgifte en daarbij behorende omvang van woningen en voorzieningen.

De grondwaarde is conform het gemeentelijk beleid door een onafhankelijke taxateur vastgesteld.

In het kader van het Didam arrest zijn in december 2021 twee publicaties geplaatst (op de gemeentelijke website bouwenaanrotterdam.nl en op het aanbestedingsplatform) van het voornemen van de gemeente om een ontwikkelovereenkomst te sluiten met een combinatie van ontwikkelaars en bouwers voor het project Parkhaven. Er zijn voor de vervaldatum geen reacties ontvangen en er is geen kort geding ahangig gemaakt.

3.8 Subsidies en overige opbrengsten

Er zijn in deze grondexploitatie geen overige opbrengsten en subsidies van toepassing.

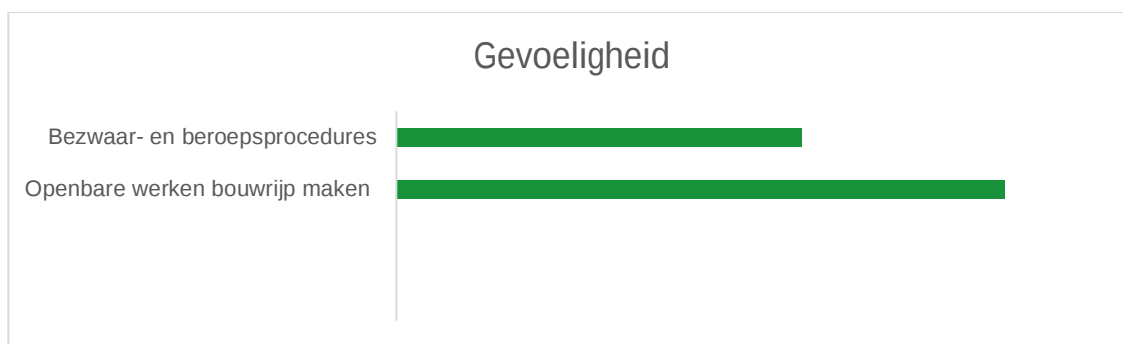
3.9 Risico's en kansen

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:

- Het plan dient op onderdelen (o.a. aanvullend bodemonderzoek) nader gedetailleerd te worden hierdoor kunnen kosten voor openbare werken zoals bouw- en woonrijp maken mogelijk hoger uitvallen;
- Bezwaar- en beroepsprocedure bestemmingsplan en omgevingsvergunningen met als gevolg vertraging in de uitgifte.

De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Volgens de interne standaarden heeft zich dit vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen in de overige kosten. In onderstaande figuur is de gevoeligheid weergegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie.



Figuur 3: Gevoeligheid saldo

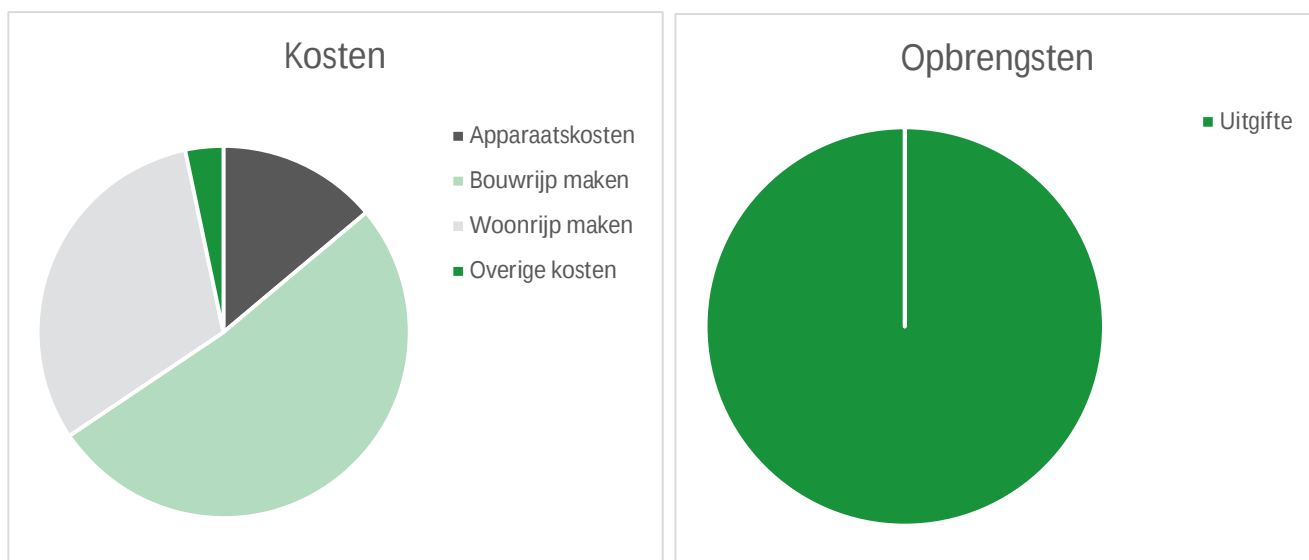
3.10 Financieel resultaat

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 bijvoorbeeld 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.

In deze toelichting grondexploitatie Parkhaven zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling aangegeven. De onderlinge verdeling hiervan is weergegeven in onderstaande figuur. Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve die is opgenomen in de overige kosten.

Op basis van deze uitgangspunten sluit deze grondexploitatie met een positief resultaat van € 0.04 mln. NCW, prijspeil 01-01-2023.



Figuur 4: Grafiek kosten en opbrengsten

Begroting	Bedrag
Totale kosten	€ 35.0 miljoen
Totale opbrengsten	€ 38.5 miljoen
Saldo NCW	€ 0.04 miljoen

Tabel 3: Grondexploitatiebegroting

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

Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft en daarmee financieel uitvoerbaar is.