



## Toelichting Grondexploitatie

DGE-XXXXXX-SCHUTTERSVELD



**Van**  
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

**Datum**  
13-10-2023



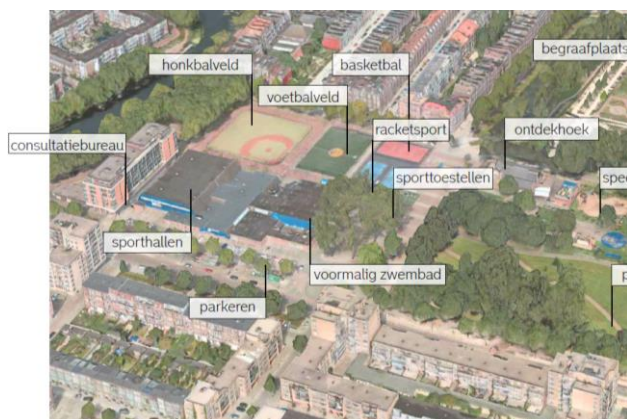
## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1 Definitielijst</b>	<b>5</b>
<b>2 Inleiding</b>	<b>8</b>
<b>3 Ontwikkelingskader</b>	<b>9</b>
3.1 Besluiten en kaders	9
3.2 Plangebied	9
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
3.4 Ruimtegebruik	11
3.5 Programma	11
3.6 Ontwikkelingsstrategie	12
3.7 Fasering	13
<b>4 Grondexploitatie</b>	<b>14</b>
4.1 Parameters	14
4.2 Immateriële vaste activa	14
4.3 Apparaatskosten	14
4.4 Verwervingen	14
4.5 Bouwrijp maken	14
4.6 Woonrijp maken	15
4.7 Overige kosten	15
4.8 Uitgifte grond	16
4.9 Subsidies en overige opbrengsten	16
4.10 Risico's	16
4.11 Financieel resultaat	17

## Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie van project Schuttersveld.

*Planlocatie:* Schuttersveld is gelegen in de wijk Crooswijk, ten noorden van het Rotterdamse centrum



Figuur 1 – Overzichtstekening van de huidige sporthal i.r.t. de omgeving

### Korte beschrijving project

De huidige sporthal Schuttersveld, incl. het voormalige zwembad, is gelegen midden in de wijk Crooswijk en is aan vervanging toe. Middels een tender wordt de gemeentelijke grond bouwrijp uitgegeven ten behoeve van de realisatie van een nieuwe sporthal met daarbij 100 woningen en ruimte voor maatschappelijke en commerciële functies, waaronder een gezondheidscentrum.

*IVA:* Voor dit project is in 2022 een IVA geopend. Dit betreft project DGE-371000-Schuttersveld IVA – 100023087. Per 10-9-2023 bedraagt de boekwaarde € 397.175 negatief. Voorgenoemde boekwaarde zal worden overgeheveld naar de vast te stellen grondexploitatie.

Tabel 1: Eerder genomen en nog te nemen besluiten t.a.v. Schuttersveld

Jaar	Project	Financieel	Dekking verwacht resultaat	Bestuurlijke besluitvorming
2022	Schuttersveld openen IVA	€ 170.500 (budget)	Grondexploitatie Schuttersveld	Besluit over BBV-aspecten grex-portefeuille jaarrekening 2022. Toekenning budget bij 2 <sup>e</sup> herziening 2022 (23bb002275)
2023	IVA --> GREX	-/- € 3.060.087 (incl. IVA € 397.175)	Bijdrage vanuit het IHP Sport (€ 581.250) Bijdrage vanuit het Doorbouwfonds (€ 2.501.832)	Raadsvoorstel tot vaststelling grondexploitatie Schuttersveld ( <i>nog te besluiten</i> )

Tabel 2: Programma grondexploitatie Schuttersveld

Programma	Aantal	Oppervlakte		%
Sociale huurwoningen	30	50 tot 100 m <sup>2</sup> GO	Per woning	30%
Middendure huur/koopwoningen	40	50 tot 100 m <sup>2</sup> GO	Per woning	40%
Hoger segment koopwoningen	30	50 tot 100 m <sup>2</sup> GO	Per woning	30%
<b>Woningen totaal</b>	<b>100</b>	<b>9.110 m<sup>2</sup> BVO</b>	<b>In totaal</b>	<b>100%</b>
Sportcentrum		3.871 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Gezondheidscentrum		2.400 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Commercieel/maatschappelijk		240 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Horeca		400 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Parkeren		3.750 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	



### *Bestemmingsplan*

Het voorliggende plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. De huidige bestemming is de enkelbestemming sport. De nieuwe bestemming zal 'gemengd' worden t.b.v. de functies sport, wonen, maatschappelijk, commercieel en horeca. De verwachting is dat het Omgevingsplan Schuttersveld in 2025 aan de gemeenteraad wordt aangeboden ter vaststelling.

### *Fasering*

Het plangebied is in eigendom van de gemeente. In 2022 is reeds een marktselectie uitgevoerd, gevolgd door de eerste twee fases van de aanbestedingsprocedure (concurrentiegerichte dialoog). Hiermee is, met ideeën vanuit de markt, het plan geoptimaliseerd in onder andere kwaliteit en uitvoering, in voorbereiding op de Nota van Uitgangspunten en de Grondexploitatie. In 2024 zal de derde fase van de aanbestedingsprocedure worden uitgevoerd: de inschrijvingsfase. Na gunning is sprake van sloop van het bestaande pand, bouwrijpmaken, gronduitgifte, de realisatie van het nieuwe gebouw door een marktpartij en ten slotte het herinrichten van het openbaar gebied rondom het nieuwe gebouw.

De ontwikkelingsstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- |  |           |
|--|-----------|
| - Inschrijvingsfase in de aanbestedingsprocedure | 2024-2025 |
| - Sloop van het huidige gebouw en bouwrijpmaken  | 2025-2026 |
| - Realisatie van de nieuwbouw                    | 2026-2027 |
| - Herinrichten openbaar gebied                   | 2027-2028 |

In het jaar 2028 zijn alle werkzaamheden afgerond.

### *Financiële haalbaarheid en belangrijkste risico's*

Op basis van het stedenbouwkundig matenplan en ramingen is de financiële haalbaarheid van dit plan berekend.

Er zijn ook kosten geraamd ten behoeve van de buitenruimte. De investeringen in de buitenruimte worden uitgevoerd voor de grondexploitatie Schuttersveld en zijn causaal zijn toe te rekenen aan de grondexploitatie (conform BBV).

Binnen het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Sport is de vervanging van het sportcentrum Schuttersveld voorzien. De kostenraming van het sportprogramma maakt daarom geen onderdeel uit van deze grondexploitatie.

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een saldo op netto contante waarde (NCW) van € 3.060.087 negatief per peildatum 1-1-2024. Na verrekening van de bijdrage vanuit het IHP Sport van € 581.250 (nominaal) komt de NCW van deze grondexploitatie uit op € 2.501.832 negatief. Met een bijdrage vanuit het Doorbouwfonds ter hoogte van het tekort, is deze financieel uitvoerbaar.

De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen (conform RSPW). De grootste risico's vormen:

- Het risico dat de tender niet tot een gunning/overeenkomst/uitgifte leidt, met als gevolg o.a. hogere apparaatskosten en vertraging van het project;
- Het risico dat de omgevingsplanprocedure vertraging oploopt, bv. doordat er bezwaar op het omgevingsplan wordt ingediend. Deze vertraging kan leiden tot een vertraging van de uitvoering van het project;
- Het risico op vervuiling in de grond, danwel tegenvallers bij de sloop van het gebouw, kan leiden tot hogere kosten bouwrijpmaken en tot vertraging van de uitvoering van het project;
- De grondopbrengst is geraamd, maar kan lager (indien de inschrijvingsfase niet tot een gunning leidt), maar ook hoger worden (bij een hoger groundbod).

Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat wel een negatief financieel resultaat heeft, maar dat met een bijdrage vanuit het IHP Sport en een bijdrage vanuit het Doorbouwfonds financieel uitvoerbaar is.



# 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 voortvloeijsel 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 projectspecifieke 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.

### Weerstandsvermogen

Ter dekking van de projectoverstijgende risico's (portefeuilleriesico's) wordt een weerstandsvermogen aangehouden. Dit weerstandsvermogen 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 Schuttersveld' wordt de financiële uitvoerbaarheid van het project toelicht. 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*

Het Schuttersveld bestaat uit het huidige sportgebouw, met daarachter gelegen een sportgebied en het park Schuttersveld. De scope van deze grondexploitatie beperkt zich tot het huidige sportgebouw en het openbaar gebied daar direct omheen. De huidige sporthal Schuttersveld is verouderd en het zwembad dat zich ooit in het gebouw bevond is een aantal jaren geleden al buiten gebruik gesteld. Binnen het IHP Sport is de vervanging van het sportcentrum Schuttersveld voorzien. De herontwikkeling van de sporthal biedt kansen om het gebied en de wijk fysiek maar ook sociaal-maatschappelijk een boost te geven, door het toevoegen van woningen en een gezondheidscentrum. In 2021 is besloten om voor het Schuttersveld een gecombineerde ontwikkeling in de markt te zetten middels een Europese aanbesteding. In 2022 en 2023 zijn de eerste twee fases van de concurrentiegerichte dialoog uitgevoerd, namelijk de selectiefase en de dialoofase, waarbij middels gesprekken met partijen input is opgehaald voor de NvU. In 2024 zal de derde fase van de concurrentiegerichte dialoog, namelijk de inschrijvingsfase, worden uitgevoerd.

### *Doelstelling*

Het doel van dit project is om de huidige sporthal 'Schuttersveld' te herontwikkeling naar een nieuwe sporthal, in combinatie met woningen en een gezondheidscentrum.

### *Resultaat*

Een toekomstbestendig integraal gebouw, dat ruimte biedt aan een nieuwe sporthal met woningen, een gezondheidscentrum en bijbehorende (dubbel)gebruiksruimten voor nader te bepalen gewenste maatschappelijke en/of culturele voorzieningen op de huidige locatie Schuttersveld.

De integrale aanpak is een bewuste keuze. De combinatie van en de synergie tussen functies zorgt voor een gebouw waar Crooswijkers en andere Rotterdammers elkaar kunnen ontmoeten, waar levendigheid is. Maar het biedt bovenal ook een oplossing voor een ruimteprobleem in een bestaande, compacte stadswijk als Crooswijk. Een voorbeeld hiervan is het dubbelgebruik van ruimtes en efficiëntere parkeeroplossingen die bij afzonderlijk ontwikkelingen van de functies niet mogelijk zouden zijn. Zo kan een relatief compact complex worden georganiseerd, waarbij zoveel mogelijk groen behouden blijft voor de wijk. De sportvelden en het park maken geen onderdeel uit van dit project, echter er wordt wel ingezet op verbindingen met deze elementen.

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader (Hoofdstuk 3);
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen (Hoofdstuk 4).





## 3 Ontwikkelingskader

### 3.1 Besluiten en kaders

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

1. Op 18-6-2020 is er een Collegebrief (nr. 20bb6300) aan de gemeenteraad verzonden m.b.t. "Aanbieding Integraal Huisvestingsplan Sport 2020-2030 (IHP Sport)", waarin ook Schuttersveld is opgenomen als her te ontwikkelen locatie.
2. Op 7-10-2021 heeft Staf BWE besloten om voor het Schuttersveld een gecombineerde ontwikkeling in de markt te zetten middels een Europese aanbesteding, waarbij ten minste plaats wordt geboden aan een nieuw sportcentrum, gezondheidscentrum en woningbouw op het Schuttersveld.
3. Op 11-10-2021 heeft Staf Sport besloten om voor het Schuttersveld een gecombineerde ontwikkeling in de markt te zetten.
4. Op 5-11-2021 is een wethoudersbrief (nr. BS21/01420 - 21bb013128) aan de raadscommissies BWB en ZOCS verzonden m.b.t. de voortgang van de herontwikkeling van het Schuttersveld (gezondheidscentrum).
5. Op 20-04-2022 heeft de combistaf Wonen en Zorg kennisgenomen van de voortgang van het aanbestedingstraject Schuttersveld en het bijbehorende besluit tot start tender Schuttersveld. De raadscommissies BWB en ZOCS zijn per brief geïnformeerd.
6. In mei 2023 zijn wethouder Zeegers en Achbar schriftelijk geïnformeerd over de uitslag van de selectiefase van Schuttersveld.
7. Op 11-5-2022 is een wethoudersbrief (nr. M2204-4179 / D2204-46285 / 22bb003433) aan de (tijdelijke) raadscommissies Fysiek en Sociaal verzonden m.b.t. "Informatie over start tender/aanbesteding", incl. het Ambitiedocument ter kennisname.
8. Op 3-07-2023 heeft de combistaf Wonen en zorg besloten om wethouder Zeegers (KBW) te benoemen als coördinerend wethouder voor de gebiedsontwikkeling Schuttersveld, waarbij de financiële sturing van de verschillende onderdelen binnen de gebiedsontwikkeling onder de verantwoordelijkheid blijft vallen van de betreffende vakwethouders.
9. De Nota van Uitgangspunten (NvU) zal in het vierde kwartaal van 2023 aan het College ter vaststelling worden aangeboden; en vormt daarmee het bestuurlijk bekrachtigende kader voor de ontwikkeling van het bouwplan.
10. Het Omgevingsplan Schuttersveld zal in het derde kwartaal van 2025 aan de gemeenteraad worden aangeboden ter vaststelling.
11. Met het plan wordt ingezet op differentiatie in woningbouw in de wijk Crooswijk evenals geschiktheid voor de doelgroep senioren, overeenkomstig de Woonvisie 2030 (2016 en 2019), de Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad, het Actieplan Middenhuur (2019), het Actieplan Middenkoop (2021), het concept Rotterdams Woonprogramma, het Plan van Aanpak Oud-Crooswijk 2017-2020 en het Langer Thuis Akkoord (2020).
12. De grondexploitatie en de vastgoedontwikkeling van de sporthal, sluiten aan bij het Integraal huisvestingsplan Sport (IHP) en de Kadernota Vastgoed (2019).

### 3.2 Plangebied

Het plangebied van Schuttersveld ligt tussen een appartementencomplex gelegen aan de Linker Rottekade, de 'sportvelden Schuttersveld' die grenzen aan de Schuttersweg, het 'park Schuttersveld' ten oosten van het plangebied; en de Crooswijksestraat ten zuiden van het plangebied. Een luchtfoto van het plangebied is op de volgende pagina opgenomen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1,3 ha. Het huidige gebouw bestaat uit een gedeelte met een sportzaal welke onder andere door basisscholen (bewegingsonderwijs) en sportclubs wordt gebruikt. En een gedeelte met het voormalige zwembad dat momenteel in gebruik is door de Excelsior Foundation als jongerenhub.



Figuur 2 – Luchtfoto plangebied

### 3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Er is een stedenbouwkundige visie voor de ontwikkelingslocatie Schuttersveld opgesteld (figuur 3). Het te bebouwen plot is 60 meter bij 110,5 meter, waarbij de footprint van het gebouw maximaal 80% van het bouwveld in beslag mag nemen. Onderdelen van het gebouw mogen maximaal 24 meter hoog worden. De buitenruimte om het gebouw heen, van ca. 4.650 m<sup>2</sup>, dient heringericht te worden. Idealiter wordt een aanvullende 1.650 m<sup>2</sup> ten oosten van het bouwveld ook heringericht.



Figuur 3 – Stedenbouwkundige visie ontwikkelingslocatie Schuttersveld.



Het nieuwe gebouw dient uitnodigend en gebruiksvriendelijk te zijn en één geheel te vormen met het park (nu en in de toekomst). Van marktpartijen wordt daarom in de inschrijvingsfase ook een visie op de toekomstige herinrichting van het park gevraagd. Daarnaast wordt gevraagd om verbindingen tussen het sporten binnen (in het gebouw) en het sporten buiten (op de sportvelden).

Het programma zoals opgenomen in de NvU, omvat de volgende onderdelen:

- Maximaal 9.110 m<sup>2</sup> BVO t.b.v. woningen. Uitgangspunt is een woninggrootte van 50 tot 100 m<sup>2</sup> GO, passend binnen het Langer Thuis akkoord en in de verdeling van 30% sociaal, 40% midden en 30% hoger segment.
- 3.871 m<sup>2</sup> BVO t.b.v. de sporthal, conform het Programma van Eisen Sport.
- Ca. 2.400 m<sup>2</sup> BVO t.b.v. zorgfuncties, waaronder eerstelijnszorg (o.a. huisartsenzorg), overige zorgfuncties (zoals een apotheek, tandarts etc.) en optioneel verpleegzorg.
- Maximaal 400 m<sup>2</sup> BVO t.b.v. horecagelegenheid.
- 240 m<sup>2</sup> BVO t.b.v. overige ruimten met een maatschappelijke functie.

In de exploitatie is het van belang dat er interactie is tussen de verschillende programmaonderdelen. Ook dubbelgebruik van ruimtes en voorzieningen is zeer wenselijk en dient gestimuleerd te worden. Dit zal bijdragen aan een levendig en efficiënt gebouw.

Het parkeren wordt inpandig opgelost. Uitgangspunt van de gemeente bij de inschrijvingsfase is een bovengrondse parkeergarage; al wordt een ondergrondse parkeergarage niet uitgesloten. Er zijn OV-verbindingen in de nabijheid en er komt ook een inpandige fietsenstalling. In het openbaar gebied worden enkele parkeerplekken voor bezoekers (kiss and ride) aangelegd.

Bijlage 1 toont het concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP).

### 3.4 Ruimtegebruik

Bijlage 2 toont de Ruimtegebruik kaart van locatie Schuttersveld.

Het totale exploitatiegebied is 13.419 m<sup>2</sup> groot. Hiervan wordt 6.630 m<sup>2</sup> uitgegeven voor het realiseren van het nieuwe gebouw (49%). Voor openbare voorzieningen zoals ontsluiting en groen is ca. 6.789 m<sup>2</sup> nodig (51%).

De huidige bestemming is de enkelbestemming sport. De nieuwe bestemming zal 'gemengd' worden t.b.v. de functies sport, wonen, maatschappelijk, commercieel en horeca. Het Omgevingsplan Schuttersveld, dat in 2025 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, maakt het voorliggende ruimtegebruik op deze locatie mogelijk.

Ruimtegebruik	Aantal M <sup>2</sup>	Totaal %
Uitgeefbaar	6.630	49%
Verharding/Groen	6.789	51%
<b>Totaal</b>	<b>13.419</b>	<b>100%</b>

Tabel 3 – Ruimtegebruik Schuttersveld

### 3.5 Programma

Er is voor Schuttersveld gekeken naar de mogelijkheden voor ontwikkeling van een integraal gebouw met daarin sport-, zorg-, woon-, commerciële en maatschappelijke functies. De exacte woningaantallen en -groottes zullen pas na de selectieprocedure bekend worden. Uitgangspunt is de



verhouding 30% sociaal, 40% middensegment en 30% hoger segment, waarbij het middensegment zowel uit huur- als uit koopwoningen kan bestaan.

De woningen dienen passend te zijn binnen het Langer Thuis Akkoord. Dat betekent niet dat alle woningen persé voor ouderen bestemd moeten zijn. Er moet vooral een concept komen dat inspeelt op de woonzorg behoefte voor senioren, maar waarbij ook mogelijk andere (niet seniore) doelgroepen gehuisvest kunnen worden. Het kan dus gaan om zorgwoningen, maar om woningen die geschikt zijn voor de doelgroep ouderen, en waarbij eventueel in de toekomst zorg aan huis mogelijk is. Het gaat om woningen met een woninggrootte van gemiddeld 50 tot 100 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GO). De andere functies worden in bruto vloeroppervlak (BVO) weergegeven.

Binnen het project Schuttersveld wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal	Oppervlakte		%
Sociale huurwoningen	30	50 tot 100 m <sup>2</sup> GO	Per woning	30%
Middendure huur/koopwoningen	40	50 tot 100 m <sup>2</sup> GO	Per woning	40%
Hoger segment koopwoningen	30	50 tot 100 m <sup>2</sup> GO	Per woning	30%
<b>Woningen totaal</b>	<b>100</b>	<b>9.110 m<sup>2</sup> BVO</b>	<b>In totaal</b>	<b>100%</b>
Sportcentrum		3.871 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Gezondheidscentrum		2.400 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Commercieel/maatschappelijk		240 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Horeca		400 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Parkeren		3.750 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	

Tabel 4 – Programma Schuttersveld

Er heeft een interne toetsing plaatsgevonden om te borgen dat het beoogde programma past binnen de gemeentelijke programmasturing. De toevoeging van woningen voor de doelgroep ouderen, is in dit gebied is een gewenste ontwikkeling.

## 3.6 Ontwikkelingsstrategie

Het plangebied is in eigendom van de gemeente. Momenteel is een deel van het huidige gebouw in gebruik door scholen (bewegingsonderwijs). Het andere deel is tijdelijk in gebruik door de Excelsior Foundation (jongerenhub). De locatie Schuttersveld zal via een aanbestedingsprocedure in de vorm van een Concurrentiegericht dialogo in de markt worden gezet.

Het voornemen tot gronduitgifte aan een woningcorporatie is op 18-11-2022 gepubliceerd, in het kader van het Didam-arrest. Naar het oordeel van de gemeente Rotterdam zijn toegelaten instellingen de enige serieuze gegadigden die in aanmerking komen voor de ontwikkelovereenkomst waaruit de levering in eigendom, danwel de uitgifte in erfpacht van de in de aanhef genoemde percelen zal voortvloeien. Op de Didam publicatie is geen bezwaar ingediend.

In 2024 zal de derde fase van de aanbestedingsprocedure worden uitgevoerd: de inschrijvingsfase. Hierbij wordt geselecteerd op kwaliteit, met als uitgangspunt een minimaal grondbod. Indien de inschrijvingsfase tot gunning aan een marktpartij leidt, zal de nieuwbouwlocatie in principe als bouwrijpe kavel worden verkocht aan betreffende marktpartij. Vervolgens realiseert deze marktpartij de nieuwbouw, inclusief het sportgedeelte en de inpandige parkeergarage. Tot slot voert de marktpartij ook de herinrichting van het openbaar gebied rondom het gebouw uit.

Voor de herontwikkeling van het bestaande pand is dus sprake van sloop, bouwrijpmaken, gronduitgifte en het herinrichten van het openbaar gebied rondom het nieuw te realiseren gebouw. De grond kan niet worden uitgegeven ten behoeve van de realisatie van een nieuw multifunctioneel





gebouw incl. woningen, wanneer het openbaar gebied daaromheen niet wordt aangepakt. Er bestaat daarom een causaal verband tussen deze kosten en de grondexploitatie. Dit verband wordt ook beschreven in de Nota van Uitgangspunten en zal worden opgenomen in de Inschrijvingsleidraad.

### 3.7 Fasering

De ontwikkelingsstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- |  |           |
|--|-----------|
| - Inschrijvingsfase in de aanbestedingsprocedure | 2024-2025 |
| - Sloop van het huidige gebouw en bouwrijpmaken  | 2025-2026 |
| - Realisatie van de nieuwbouw                    | 2026-2027 |
| - Herinrichten openbaar gebied                   | 2027-2028 |

In het jaar 2028 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 2024:

- Kostenstijging voor 2024: 5%; voor 2025: 4%; voor 2026 e.v.: 2%
- Opbrengstenstijging voor 2024 en 2025: -3%; voor 2026: 2%; en voor 2027 e.v.: 1%
- Rente 1,2 %
- Discontovoet 2,0 %

### 4.2 Immateriële vaste activa

Voor dit project is in 2022 een IVA geopend. Dit betreft project DGE-371000-Schuttersveld IVA – 100023087. Bij het openen van de grondexploitatie zal de boekwaarde van de IVA worden ingebracht in de te openen grondexploitatie.

### 4.3 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de werkzaamheden van onder andere projectmanagement, stedenbouw, gebiedsexploitatie en communicatie te ramen. De uitkomst van het plankostenmodel is iets aangepast omdat een deel van de planvorming en producten zoals de NvU al in 2023 wordt afgerond.

### 4.4 Verwervingen

Alle gronden en opstallen zijn in bezit van Gemeente Rotterdam. Het voormalige sportcomplex Schuttersveld heeft een boekwaarde en betreft een 'interne verwerving' vanuit afdeling Vastgoed. Conform interne afspraken wordt de boekwaarde van dit gebouw boekhoudkundig van de balans overgeheveld naar de grondexploitatie. Vervolgens wordt er tijdelijk beheer uitgevoerd in de periode vanaf opzeggen van de huidige huurcontracten, tot aan de sloop van het gebouw.

### 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 realisatie van de nieuwbouw.

De werkzaamheden bestaan uit onder andere de sloop van de bestaande bebouwing, inclusief fundering en zwembad. Er is in de sloopkosten een standaard aanname gedaan voor de kosten van verwijdering van asbest. De aanwezigheid van asbest kan nog niet grondig onderzocht worden, omdat het gebouw nog in gebruik is. Deze onzekerheid is opgenomen in de risicoanalyse.

Ook de kosten voor de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de grond zijn door het Ingenieursbureau geraamd. In het bouwrijp maken zijn alle maatregelen opgenomen die uitgevoerd worden, voorafgaand aan de bouw van de woningen. Het gaat onder andere om het opruimen en grondwerk, werkzaamheden aan kabels en leidingen, en het verwijderen van verharding



(bouwstraten). Voor de bomen die verwijderd zullen worden in de bouw (afhankelijk van het inrichtingsplan van marktpartij), geldt een herplantingsplicht. Deze is opgenomen in de raming. Ook de kosten voor de tijdelijke verplaatsing van een trafohuisje zijn opgenomen.

Het plangebied is gedeeltelijk onderzocht op de milieutechnische stand van zaken. Op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken is het niet waarschijnlijk dat saneringswerkzaamheden in de bodem uitgevoerd moeten worden. Echter wanneer de geplande parkeergarage ondergronds wordt gerealiseerd, i.p.v. bovengronds inpandig, wordt er meer grond afgegraven (de bouwkuip). Deze grond kan vervuild zijn en dient dan te worden afgevoerd. Deze onzekerheid is opgenomen in de risicoanalyse.

Over de kosten van bouwrijp maken is gerekend met 18% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

## 4.6 Woonrijp maken

Het BBV stelt dat bestedingen in de openbare ruimte in een grondexploitatie dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie.

Onderdeel van de grondexploitatiebegroting Schuttersveld zijn toekomstige investeringen in de buitenruimte.

De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van eenheidsprijzen passend bij de Rotterdamse stijl en de uit het stedenbouwkundige plan afgeleide profielen voor verharding en groen. Het woonrijp maken omvat alle maatregelen die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden, waaronder het aanleggen van een definitieve verharding (straten), trottoirs, groen, openbare verlichting en andere voorzieningen in het openbaar gebied (zoals bankjes en een speelplek).

Het woonrijpmaken wordt door de marktpartij uitgevoerd, aan wie het plan gegund is. Er wordt een Inrichtingsplan (IP) opgesteld, welke dient te voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten; en welke door gemeente wordt beoordeeld. Het openbaar gebied dient gerealiseerd te worden conform de Rotterdamse stijl.

Van alle betreffende investeringen in de buitenruimte kan gesteld worden dat deze een directe relatie hebben met de ontwikkeling van het betreffende gebied.

## 4.7 Overige kosten

Onder de post overige kosten zijn de volgende kosten opgenomen:

Er is een deelnamevergoeding opgenomen voor de marktpartijen die een plan inclusief grondbod hebben ingediend in de inschrijvingsfase, maar aan wie het plan uiteindelijk niet gegund wordt.

Er zijn kosten voor tijdelijk beheer opgenomen, voor de periode dat het gebouw in de gebiedsontwikkeling is opgenomen, tot aan de sloop van het gebouw.

Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 4.10. 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.

#### **4.8 Uitgifte grond**

De ontwikkeling zal gegund worden aan de marktpartij die het kwalitatief beste plan indient, met daaraan gekoppeld een bod dat gelijk of groter is dan het minimale grondbod. Dit minimale grondbod is gebaseerd op de uitgifte van bouwrijpe grond, t.b.v. het gewenste woon-, zorg-, maatschappelijke en commerciële programma.

De gemeente wordt afnemer van de nieuwe sporthal. Deze grondopbrengst is opgenomen in de grondexploitatie.

In de grondwaardetaxatie is rekening gehouden met de integraliteit van het plan (1 integraal gebouw) en de benodigde parkeervoorziening (uitgangspunt is inpandig bovengronds).

Voor de woningen in het sociale segment en de functies sport, zorg en maatschappelijke ruimte wordt uitgegaan van de beleidsmatige (maatschappelijke) grondprijs conform de Grondprijzenbrief 2013. Voor de overige functies is de residuele grondwaarde bepaald.

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

Ten behoeve van de parkeerplaatsen die benodigd zijn voor de sportvoorziening, wordt vanuit het IHP Sport een bijdrage geleverd aan de grondexploitatie van € 581.250. Deze bijdrage is reeds opgenomen in de grondexploitatie.

Om het tekort op de grondexploitatie te dekken, wordt een bijdrage uit het Doorbouwfonds gevraagd.

De interne bijdrage vanuit het Doorbouwfonds is niet in de grex opgenomen (conform BBV) maar wordt toegevoegd aan de verliesvoorziening als dekking voor het tekort van deze grondexploitatie.

#### **4.10 Risico's**

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 kwalitatieve risicoanalyse opgesteld ten behoeve van het monitoren en beheersen van risico's die de projectdoelstellingen kunnen bedreigen en een kwantitatieve risicoanalyse om te bepalen wat de omvang van de onzekerheidsreserve moet zijn zodat financiële tegenvallers binnen het project kunnen worden opgevangen.

##### *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:

- Het risico dat de tender niet tot een gunning/overeenkomst/uitgifte leidt, met als gevolgen o.a. hogere apparaatskosten en vertraging van het project. Om dit risico te kunnen verminderen, wordt in de inschrijvingsfase een zo helder en haalbaar mogelijke opdracht aangeboden, waarop marktpartijen hun plan kunnen indienen.

- Het risico dat de omgevingsplanprocedure vertraging oploopt, bv. doordat er bezwaar op het omgevingsplan wordt ingediend. Deze vertraging kan leiden tot een vertraging van de uitvoering van het project. Om dit risico te kunnen verminderen, worden buurtbewoners actief geïnformeerd over het proces en de planning. Ook van de toekomstige ontwikkelaar wordt verwacht dat er omgevingsmanagement wordt uitgevoerd.
- Het risico op vervuiling in de grond, danwel in het gebouw, kan leiden tot hogere kosten bouwrijpmaken en vertraging van de uitvoering van het project. Voor deze risico's worden diverse milieukundige onderzoeken uitgevoerd.
- De grondopbrengst staat nog niet vast en kan lager (indien de inschrijvingsfase niet tot een gunning leidt), maar ook hoger worden (bij een hoger grondbod).

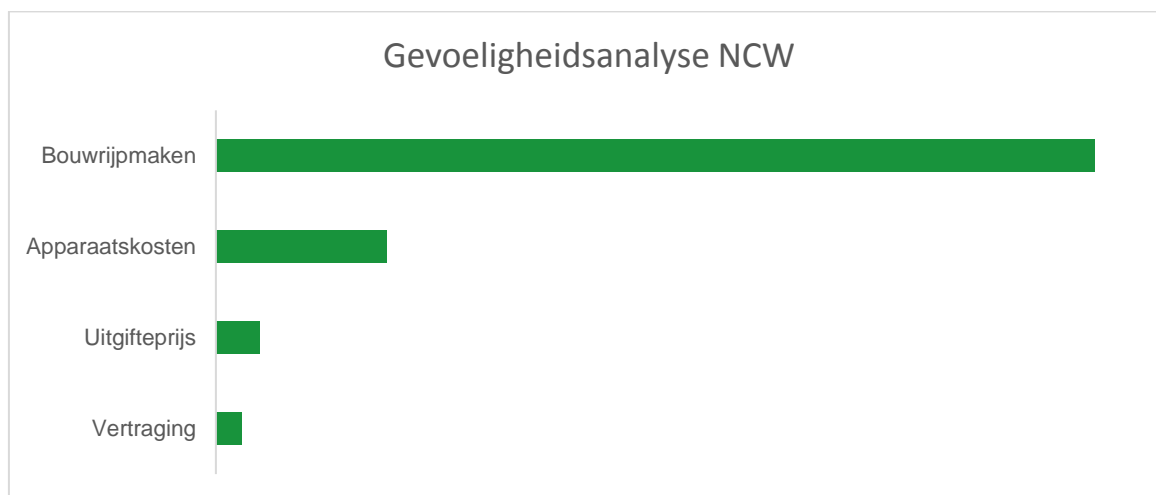
De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Deze gevolgen zijn volgens de interne standaarden doorvertaald in de kwantitatieve risicoanalyse.

#### *Kwantitatieve analyse*

Bij de uitvoering van de kwantitatieve analyse wordt de onzekerheidsreserve bepaald. De onzekerheidsreserve is een gevoeligheidsanalyse o.b.v. de grondexploitatieberekening en dateert van 21-9-2023.

Deze 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 figuur staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. Het diagram laat zien wat het effect is op de verwachte NCW, wanneer kosten en opbrengsten binnen een bepaalde bandbreedte gaan bewegen in tijd en geld. Ook is het risico op vertraging opgenomen. De grootste gevoeligheid van het saldo is voor de stijging van de kosten bouwrijpmaken. Deze is te verklaren uit de grootte van het absolute bedrag en de relatief grote bandbreedte vanwege de risico's in de uitvoering van het plan.



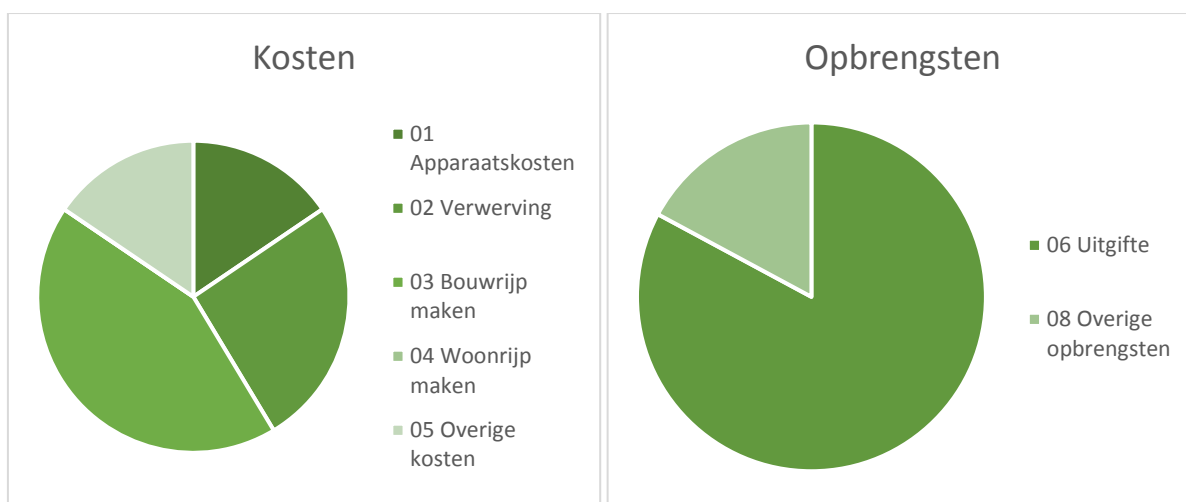
Figuur 4 – Gevoeligheidsanalyse NCW

## 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 gelijk blijvende 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 het project weergegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in onderstaande cirkeldiagrammen.



Figuur 5 - Cirkeldiagram kosten en opbrengsten

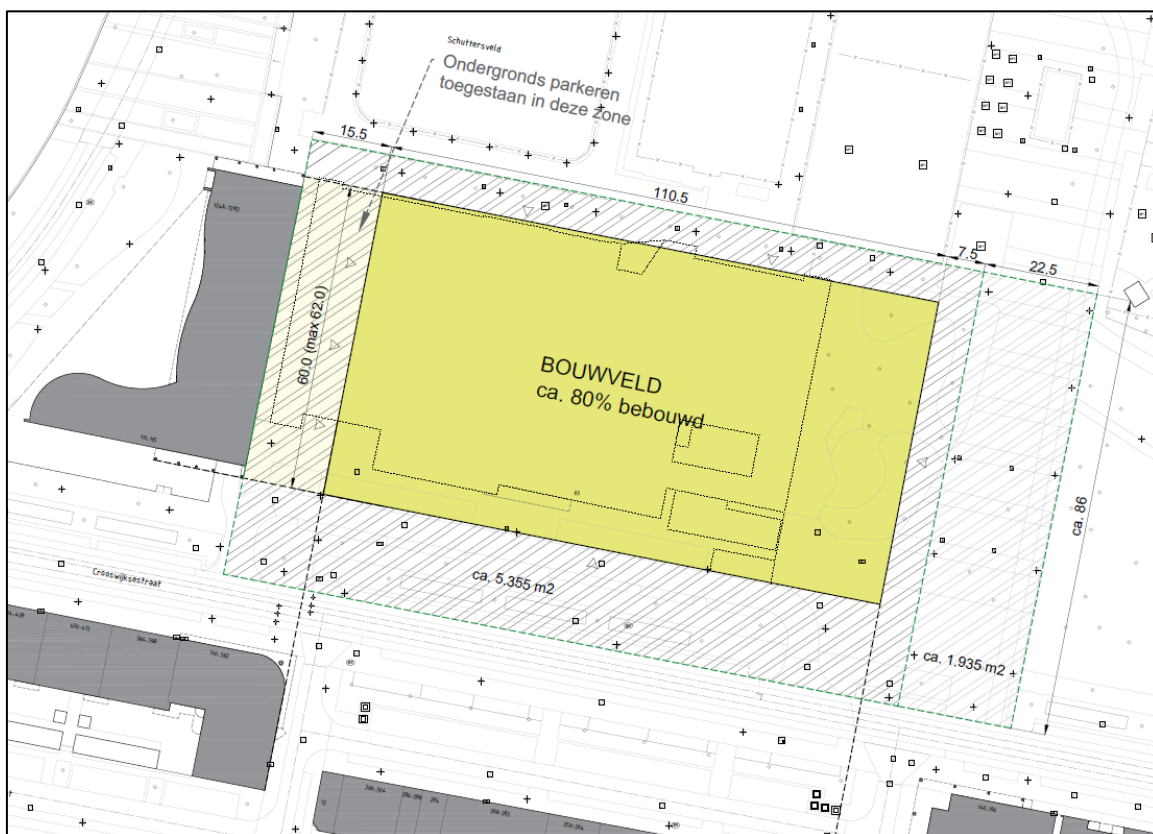
Begroting	Bedrag
Totale kosten	€ 5,8 miljoen
Totale opbrengsten (incl. bijdrage IHP Sport van € 581.250)	€ 3,5 miljoen
Saldo NCW	€ -2,5 miljoen

Tabel 5 – Grondexploitatiebegroting

De kosten en opbrengsten zijn in bovenstaande tabel weergegeven in bedragen zonder rente en kostenstijging (index) op prijspeil 1-1-2024. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een negatief financieel resultaat heeft van € 2.501.832 NCW (op 1-1-2024). Dit is inclusief de bijdrage vanuit het IHP Sport van € 581.250 (nominaal).

Met daarbij een bijdrage vanuit het Doorbouwfonds van € 2.501.832 voor het tekort, is deze grondexploitatie financieel uitvoerbaar.

## Bijlage 1 Concept Stedenbouwkundig Matenplan locatie Schuttersveld





## Bijlage 2 Ruimtegebruik kaart van locatie Schuttersveld

