

Toelichting herziening grondexploitatie Katendrecht



Van
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum
08 oktober 2018

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
2 Ontwikkelingskader	5
2.1 Besluiten en kaders	5
2.2 Plangebied	6
2.3 Programma en stand van zaken	7
2.4 Ruimtegebruik	10
2.5 Ontwikkelstrategie	11
2.6 Fasering	12
3 Grondexploitatie	13
3.1 Grondexploitatie resultaat	13
3.2 Parameters	14
3.3 Apparaatskosten	14
3.4 Verwerving	14
3.5 Bouwrijp maken	14
3.6 Woonrijp maken	14
3.7 Overige kosten	15
3.8 Uitgifte	15
3.9 Overige Opbrengsten en subsidies	15
3.10 Resultaatnemingen	16
3.11 Risico's en kansen	16

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie van project Katendrecht. Deze toelichting behandelt de herziening van deze grondexploitatie waarbij het programma, plan en de ramingen van kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd. De laatste herziening is in de raad vastgesteld op 18 februari 2016. Vervolgens is de grondexploitatie geactualiseerd bij de jaarrekeningcontrole.

Op Katendrecht vindt een grootschalige gebiedsontwikkeling plaats:

van haven- en industrieterrein tot stedelijk woon- en leefgebied. Meer dan tien jaar geleden is gestart met de herontwikkeling van het havengebied en met de investeringen in de bestaande stadswijk. Ondersteund door de gebiedscampagne “Kun jij de Kaap aan” is ingezet op een ander, meer gedifferentieerd woon- en leefmilieu met behoud van de stoere havenuitstraling van het gebied.

De grondexploitatie Katendrecht is verdeeld in deelprojecten waarvan de uitvoering van Fenix 1, de Groene Kaap en een starterscomplex aan de Bananenstraat in volle gang is. Voor de andere deelprojecten zoals het Havenkwartier geldt dat zij in de planvorming fase zitten.

Ten opzichte van de laatste herziening wijkt het programma fors af. Het aantal woningen neemt toe met circa 500 woningen en de ontwikkeling van detailhandel en maatschappelijke functies zijn eveneens toegenomen. Hiermee wordt met deze gebiedsontwikkeling een antwoord gegeven op de grote opgave naar het realiseren van nieuwbouwwoningen. De verdichting binnen de Ring past goed bij de klimaat en duurzaamheidsambities door het terugdringen van automobilititeit. Specifiek in Katendrecht is er sprake van een stevige verdichting: de wijk is getransformeerd naar een zeer gewilde woonwijk, en kan een belangrijke rol spelen bij de verdere initiatieven op Zuid. Kijkend naar het POLSgebied ontstaat een kans, onder andere met de vrijwel zekere komst van het interieur-design centrum Stilwerk naar het Rijksmonument SANTOS en de doorstart van The View (vm ECCR). Hiermee ontstaat een binnenstedelijk milieu dat goed aansluit op de creatieve sfeer van Katendrecht: een grote kans voor het verder uitbouwen van deze bijzondere locatie in Rotterdam.

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

De raad heeft op 18 februari 2016 de laatste toelichting op de grondexploitatie vastgesteld. Het resultaat daarbij was - € 0,6 mln. netto contante waarde (NCW). De grondexploitatie is vervolgens jaarlijks geactualiseerd. Door de aantrekkende woningmarkt, de toenemende belangstelling voor Katendrecht en de aanpassingen van het programma is het resultaat van de grondexploitatie sterk verbeterd tot een NCW-saldo van € 29,5 mln. Dit projectsaldo is bij de waarderingscontrole in het kader van de jaarrekening 2017 getoetst en akkoord bevonden en daarmee in de jaarstukken verwerkt.

Het resultaat van deze herziening komt neer op € 30,3 mln. NCW. Dit is een positieve bijstelling ten opzichte van het resultaat uit 2017. Deze bijstelling is onder andere het gevolg van wijzigingen in het programma en de opbrengsten.

De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen. De planning is om in het jaar 2029 alle werkzaamheden af te ronden en dan zal de exploitatie worden geliquideerd.

1 Inleiding

In deze toelichting wordt de financiële uitvoerbaarheid van het project toegelicht. Deze uitgangspunten van de grondexploitatie worden beschreven en de kosten en opbrengsten worden onderbouwd. De toelichting geeft daarmee de kaders en de begroting weer waarbinnen uitvoering gegeven kan worden aan de ontwikkeling.

Korte geschiedenis

Op Katendrecht vindt een grootschalige gebiedsontwikkeling plaats: van haven- en industrieterrein tot stedelijk woon- en leefgebied. Meer dan tien jaar geleden is gestart met de herontwikkeling van het havengebied en met de investeringen in de bestaande stadswijk. Ondersteund door de gebiedscampagne “Kun jij de Kaap aan” is ingezet op een ander, meer gedifferentieerd woon- en leefmilieu met behoud van de stoere havenuitstraling van het gebied. Hoewel nog niet afgerond, is de transformatie een groot succes.

De laatste jaren wordt ingezet op het behoud en hergebruik van bebouwing met cultuurhistorische waarde (Fenixloodsen, pakhuis Santos). De aanleg van de Rijnhavenbrug heeft een belangrijke stap betekend voor de gebiedsontwikkeling. Momenteel zijn de bouw van Fenixloods 1, starterscomplex de Bananenstraat en woonproject De Groene Kaap op Katendrecht in uitvoering. Komend halfjaar wordt de start van The View Fase 1 en 2 verwacht. De gebiedsontwikkeling Katendrecht kent een serieuze versnelling, de mogelijkheden om de Afrikaanderwijk mee te laten profiteren worden onderzocht. Continue bestaat aandacht voor de overlast van bouwplaatsen en bouwverkeer. Gezien de grote intensiteit van de bouw is hinder niet uit te sluiten.

De laatst vastgestelde toelichting grondexploitatie is door de raad vastgesteld op 18 februari 2016. Vervolgens is de grondexploitatie geactualiseerd bij de jaarrekeningcontrole.

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen

2 Ontwikkelingskader

2.1 Besluiten en kaders

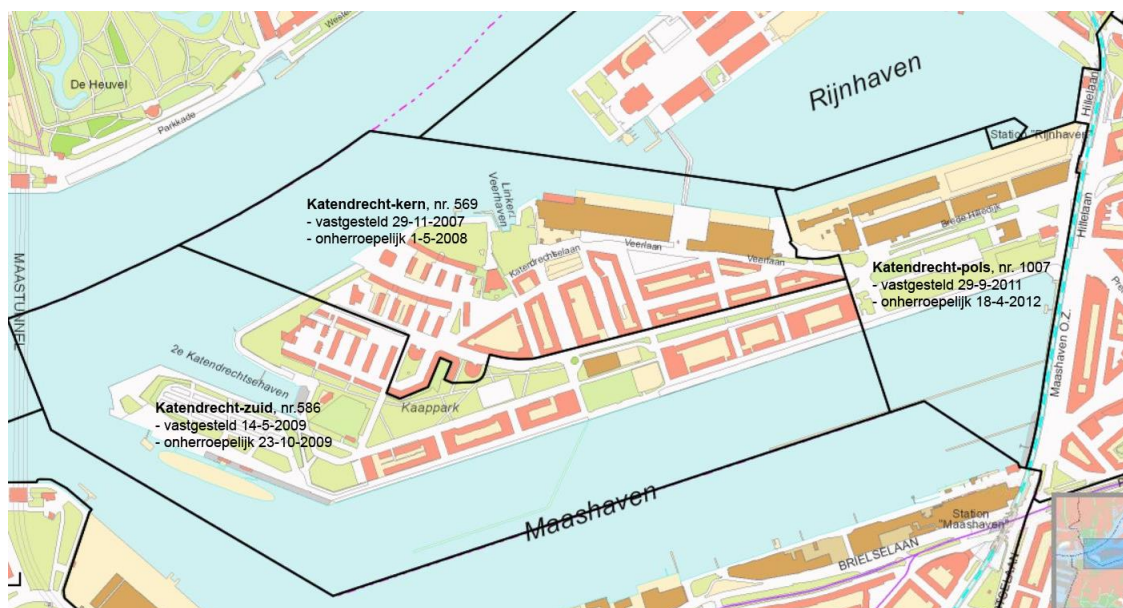
De volgende besluiten en kaders op het project van toepassing:

- Masterplan Katendrecht
- Detailhandelsnota 2013 en de actualisatie 2016.
- Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 agenda tot 2020

De ruimtelijke ordening van Katendrecht is vastgelegd in een drietal bestemmingsplannen:

- Katendrecht-Pols, onherroepelijk geworden d.d. 18 april 2012;
- Katendrecht-Kern, onherroepelijk geworden d.d. 01 mei 2008;
- Katendrecht-Zuid, onherroepelijk geworden d.d. 23 oktober 2009

In 2018 zijn de voorbereidingen gestart om de drie bestemmingsplannen te actualiseren en samen te voegen tot één bestemmingsplan heel Katendrecht.



Figuur 1. Bestemmingsplankaart

2.2 Plangebied

Een luchtfoto van het plangebied van Katendrecht is opgenomen in figuur 2. Het plangebied ligt vanaf de straat Hillelaan richting het westen tot aan de Rechthuislaan.

Binnen het plangebied vinden de ontwikkellocaties plaats. Deze worden toegelicht in het volgende paragraaf.



Figuur 2. Plangebied

2.3 Programma en stand van zaken

Op Katendrecht is een fors ontwikkelpotentieel beschikbaar.

Het huidige programma voor Katendrecht wijkt ten opzichte van het laatst vastgestelde programma substantieel af. In tabel 1 is het totaalprogramma van Katendrecht weergegeven en in tabel 2 is het woningbouwprogramma gespecificeerd naar de ontwikkellocaties.

Het aantal woningen neemt toe met ca 500 woningen en de ontwikkeling van detailhandel en maatschappelijke functies zijn eveneens toegenomen. Het realiseren van kantoren is komen te vervallen. De toename in het aantal woningen wordt onder andere veroorzaakt door het toevoegen van het aantal appartementen aan de Bananenstraat en de programmawijziging in het Havenkwartier. Het Havenkwartier bestond voorheen uit 40 grondgebonden woningen. Deze zijn nu vervangen door het realiseren van 200 appartementen.

De ontwikkeling van Fenix 2 zorgt daarentegen weer voor een afname van het aantal woningen omdat op deze locatie is gekozen om een maatschappelijke invulling te geven.

Onderdeel	2015	2018	Vershil
Woningen (aantal)	1.319	1.821	502
Bedrijven/ Horeca (m²)	4.197	4.197	0
Kantoren (m²)	7.829		-7.829
Detailhandel (m²)	1.485	8.905	7.420
Maatschappelijk (m²)	5.322	11.325	6.003

Tabel 1 Programma Katendrecht

Ontwikkellocatie	2015	2018	verschil	Stand van zaken
Kaapvaarder	32	32	0	Gerealiseerd
Fenix 1	216	216	0	Realisatiefase
Bananenstraat	176	372	196	Realisatiefase
The View/ Bayhouse 1+2	ntb	110	110	Realisatiefase
Groene Kaap	430	450	20	Realisatiefase
Santos Stilwerk	0	16	16	voorbereiding
Provimi	0	0	0	voorbereiding
Havenkwartier	40	200	160	voorbereiding
Starfit Bundweg	80	300	220	voorbereiding
Fenix 2	220	0	-220	voorbereiding
Politiebureau	125	125	0	Initiatiefase
Totaal	1319	1821	502	

Tabel 2 Specificatie woningbouwprogramma

De ontwikkellocaties zijn in figuur 3 aangegeven. Het beoogd programma voor elke locatie is weergegeven in tabel 3.



Figuur 3 ontwikkellocaties

Nr	Ontwikkellocatie	Appartementen	Grondgebonden woningen	Horeca m²	Detailhandel m² bvo	Maatschappelijk m² bvo	Overig
1	Kaapvaarder	0	32				
2	Fenix 1	216					
3	Bananenstraat	372			1000		
4	The View/ Bayhouse 1+2	110					
5	Groene Kaap	362	88		1850		
6	Santos Stilwerk	16		897	5055		
7	Provimi						uitbreiding terrein
8	Havenkwartier	200					
9	Starfit Bundweg	300	0				
10	Fenix 2			3300	1000	11325	
11	Politiebureau	125	ntb				
Totaal		1.701	120	4.197	8.905	11.325	

Tabel 3 Overzicht ontwikkellocaties Katendrecht

1 Kaapvaarder

De Kaapvaarder met 32 grondgebonden woningen is inmiddels afgerond en opgeleverd. De ontwikkelende partij hier is Woonstad.

2 Fenix 1

In Fenixloods 1 wordt gebouwd aan 4 woonlagen voor 216 lofts appartementen. Verder maakt een Bed en Breakfast deel uit van de realisatie. Ontwikkelaar Heijmans voert dit uit en de oplevering staat gepland voor medio 2019.

3 Bananenstraat

In mei 2017 is met de bouw gestart van Cobana en Pisang. Heijmans en IC Netherlands zijn verantwoordelijk voor het ontwikkelen en bouwen van 372 huurappartementen en een multifunctionele ruimte. Naar verwachting wordt het project oktober 2019 opgeleverd.

4 The View/ Bayhouse 1+2

In februari 2018 is de omgevingsvergunning van The View/ Bayhouse fase 1 onherroepelijk geworden. Hiermee kan worden gestart aan de bouw van de geplande 110 appartementen. Het ontwerp voor fase 2 is in ontwikkeling.

5 Groene Kaap

Ontwikkelaar Stebru ontwikkelt samen met Altera Vastgoed de Groene Kaap met 450 woningen. Deze is gelegen tussen de Brede Hilledijk en de Maashaven Noordzijde en bestaat uit 4 bouwblokken met totaal 5 appartementengebouwen. In de plint komen eengezinswoningen

en enkele commerciële ruimten. De bouwwerkzaamheden zijn in november 2017 gestart. De oplevering zal gefaseerd vanaf het eerste kwartaal 2020 plaatsvinden.

6 Herontwikkeling Santos

Het monumentale pakhuis Santos op Katendrecht wordt omgebouwd tot een interieur-design centrum. De onderhandeling voor de verkoop van het pand lopen met de eindgebruiker Stilwerk. De verwachting is dat de onderhandeling in 2018 is afgerond.

7 Provimi

De ontwikkeling Provimi bestaat uit het plaatsen van een geluidsscherm en de uitbreiding van het terrein. Afhankelijk van de resultaten van de laatste geluidsonderzoeken wordt met Provimi de ontwikkeling verder geconcretiseerd.

8 Havenkwartier

In het Havenkwartier komen 200 woningen. Op dit moment lopen de onderhandelingen voor de gronduitgifte voor zowel stadswoningen als appartementen. De bouw staat gepland voor de eerste helft van 2019. De vorige GREX had 40 woningen als uitgangspunt, terwijl volgens het bestemmingsplan 200 stuks mogelijk zijn. In het inmiddels ontworpen plan ontstaat dus een aanzienlijke verdichting.

9 Starfit/ Bundweg

De combinatie BPD en van Wijnen heeft een eigen grondpositie en is bereid op basis van een anterieure overeenkomst het plan aan te passen aan het stedenbouwkundig plan van de Gemeente. Er loopt nog een programmadiscussie met betrekking tot de omvang en het aantal kleine appartementen dat men wil realiseren. Voorlopig wordt uitgegaan van een programma van 300 - 350 woningen.

10 Fenix 2

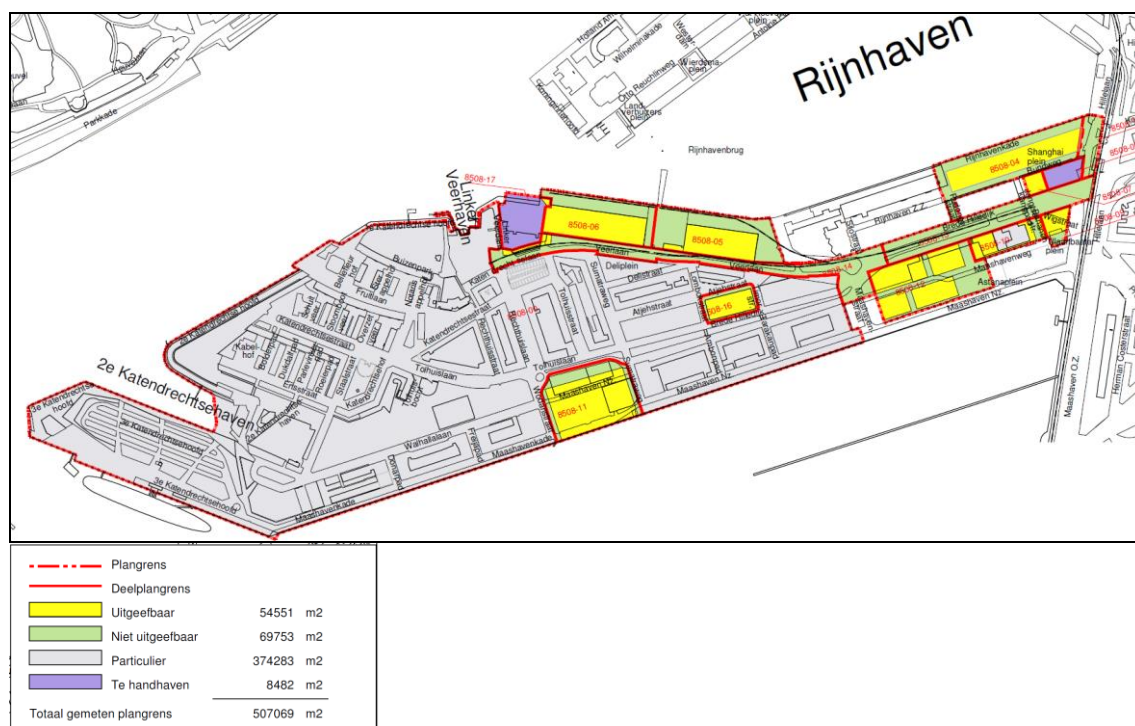
Fenixloods II blijft voorlopig gevuld met een tijdelijk programma. Het tijdelijk programma is eenmalig verlengd met 2 jaar, tot 2020. Nieuwe initiatieven worden geweigerd. In april 2018 is exclusiviteit verleend door B&W aan Stichting Droom en Daad. Met het door hen gewenste programma zal geen woonprogramma worden toegevoegd. Dit is een gemis van ca 200 geplande woningen, maar het positieve gevoel met deze ontwikkeling resteert aanzien een bijzonder cultureel programma met uitzichtpunt wordt toegevoegd aan de stad

11 Politiebureau

Op de locatie van het politiebureau is de wens om daar 125 appartementen te realiseren. De ontwikkeling bevindt zich nog in de voorfase. De verwachting is dat de realisatie van de locatie na 2023 zal plaatsvinden.

2.4 Ruimtegebruik

Binnen de plangrens zijn er diverse plots uitgelicht waarin het ruimtegebruik is aangegeven. Het niet uitgeefbare deel wordt ingericht als verharding en groen. Het ruimtegebruik is in onderstaand figuur weergegeven.



Figuur 4: Ruimtegebruik kaart

2.5 Ontwikkelstrategie

Katendrecht is een gewilde locatie voor zowel ontwikkelaars als eindgebruikers. Dit blijkt uit de toegenomen belangstelling van diverse ontwikkelaars om de grond zo snel mogelijk af te nemen. De ontwikkellocaties zijn voor een groot deel verkocht. Voor de verkoop van ontwikkellocaties Fenix 2, Havenkwartier en verkoop van het Santos pand worden momenteel onderhandelingen gevoerd.

De verwerving van het politiebureau locatie zitten nog in de voorfase omdat er nog geen locatie geschikt is om de politie te herhuisvesten.

De Starfitlocatie betreft een ontwikkeling door de combinatie van BPD en Van Wijnen. Van Wijnen is voornemens de Starfitlocatie te verwerven. Hierbij moeten met de gemeente nog aanvullende afspraken worden gemaakt rondom de WVG en bijbetaling. BPD heeft omliggend vastgoed in bezit, waarbij eveneens sprake is van een bijbetaling. De gemeente heeft een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Inmiddels is een architect aangesteld voor het ontwerp van de ontwikkeling. De ontwikkeling gaat uit van 300 – 350 woningen, gecombineerd met detailhandel. De ontwikkeling sluit qua programma en profiel aan op de andere ontwikkelingen in het polsgebied van Katendrecht.

De locatie *politiebureau* is op dit moment niet volledig in eigendom van de gemeente, maar maakt wel deel uit van de gebiedsontwikkeling. De komende jaren wordt eerst ingezet op eerder genoemde locaties; de concrete planvorming van het politiebureau wordt op langere termijn opgepakt. Daarbij is het nadrukkelijk goed mogelijk dat marktpartijen zelf deze ontwikkelingen oppakken. In dat geval zal de gemeente faciliterend optreden.

Voorgesteld wordt vooral te sturen op de door de Gemeente gewenste kwaliteit, en het (ontwikkel-) risico bij de initiatie nemende partijen te houden. Dit betekent concreet:

- Sturen op kwaliteit van architectuur en programma;
- Gemeentelijke inzet wordt anterieur gefinancierd of vanuit een reserveringsvergoeding gedekt;
- Projecten met huurwoningen moeten met een getekende (intentie)overeenkomst met beleggers worden geborgd.

Hiermee worden marktpartijen gefaciliteerd zonder dat gemeente risico's van de markt overneemt. Marktpartijen zullen vroegtijdig in het ontwikkeltraject om zekerheden in de vorm van beleggerscontracten worden gevraagd. Overigens valt niet uit te sluiten dat er een project op Katendrecht niet doorgaat/serieus vertraagt. Dat is het risico dat inherent bestaat bij Gebiedsontwikkeling. Logistiek gezien zijn alle genoemde bouwprojecten met de huidige kennis voldoende inpasbaar.

2.6 Fasering

De ontwikkelingen worden gefaseerd uitgevoerd. In tabel 4 is per ontwikkellocatie de geplande uitvoering weergegeven.

Projectnr.	Projectnaam	t /m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 en verder
1	Kaapvaarder							
2	Fenix 1							
3	Bananenstraat							
4	The View/ Bayhouse 1+2							
5	Groene Kaap							
6	Santos Stilwerk							
7	Provimi							
8	Havenkwartier							
9	Starfit Bundweg							
10	Fenix 2							
11	Politiebureau							

Tabel 4: fasering

In het jaar 2029 zijn alle werkzaamheden afgerond.

3 Grondexploitatie

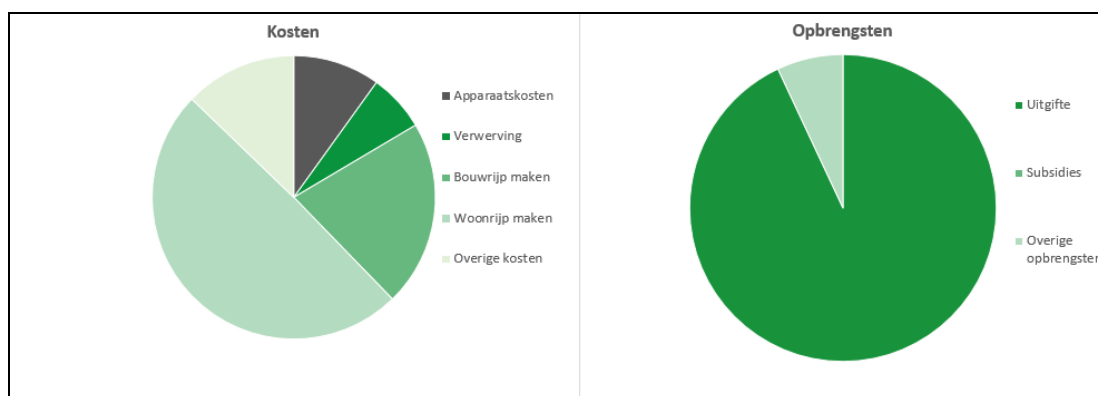
In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de begroting zelf. Allereerst wordt het financieel overzicht weergegeven. Vervolgens komen de parameters en worden de financiële categorieën toegelicht. Tot slot worden de belangrijkste kansen en risico's benoemd.

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

De raad heeft op 18 februari 2016 de laatste toelichting op de grondexploitatie vastgesteld. Het resultaat daarbij was - € 0,6 mln. netto contante waarde (NCW). De grondexploitatie is vervolgens jaarlijks geactualiseerd. Door de aantrekkende woningmarkt, de toenemende belangstelling voor Katendrecht en de aanpassingen van het programma is het resultaat van de grondexploitatie sterk verbeterd tot een NCW-saldo van € 29,5 mln. Dit projectsaldo is bij de waarderingsscontrole in het kader van de jaarrekening 2017 getoetst en akkoord bevonden en daarmee in de jaarstukken verwerkt.

Het resultaat van deze herziening komt neer op € 30,3 mln. NCW. Dit is een positieve bijstelling ten opzichte van het resultaat uit 2017. Zie hiervoor tabel 5. Deze bijstelling is onder andere het gevolg van wijzigingen in het programma en de opbrengsten.



Figuur 5: Grafiek kosten en opbrengsten

	Herziening 2018	Jaarrekening 2017	
Begroting	Bedrag	Bedrag	Vershil
Totale kosten	€ 37,2	€ 33,0	€ 4,3
Totale opbrengsten	€ 67,5	€ 62,5	€ 5,0
Saldo NCW	€ 30,3	€ 29,5	€ 0,8

Tabel 5: Grondexploitatiebegroting (bedragen in miljoenen)

3.2 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruikt gemaakt van de volgende parameters:

- Kostenstijging 2,0%
- Opbrengstenstijging 2,0% (2018 & 2019) vanaf 2020 1,0%
- Rentepercentage 1,7% (naar rato vreemd vermogen/totaal vermogen, methodiek voorgeschreven in de BBV)
- Disconteringsvoet 2% (sinds 2016 voorgeschreven in de BBV)

3.3 Apparaatskosten

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

3.4 Verwerving

Het politiebureau is de enige wat nog verworven dient te worden. Voordat de verwerving kan plaatsvinden, zal eerst een ander locatie gevonden moeten worden voor de herhuisvesting voor de politie.

3.5 Bouwrijp maken

De kosten voor het Bouwrijp Maken (waaronder Sloop) is eind 2017 door het ingenieursbureau opnieuw geraamd en is voor deze herziening opnieuw tegen het licht gehouden.

De raming is opgesplitst in deelgebieden en bevatten naast de sloopkosten ook voor alle nog vanuit de grondexploitatie uit te voeren openbare werken op Katendrecht. De raming is opgesteld per deelgebied (ontwikkellocatie of inrichtingsplan) en omvat ook kosten van bodem(sanering). De raming is zeer gedetailleerd; in de grondexploitatie zijn telkens (per deelgebied) de subtotalen opgenomen van Bouwsom/ Engineering/ Bijkomende Kosten/ Onvoorzien (=object overschrijdende risico's). De geraamde bandbreedte t.b.v het betrouwbaarheidsinterval van de raming, is als aparte post begroot.

De raming is zo scherp en accuraat als mogelijk opgesteld, op basis van alle op dit moment bekende uitgangspunten. Dit wil zeggen dat er in de raming zelf geen rekening is gehouden met afwijkingen van de uitgangspunten, zoals in de praktijk geregeld voorkomen. Voor afwijkingen in de uitgangspunten is een aparte post opgenomen bij Overige Kosten. Afwijkingen binnen de uitgangspunten, zoals prijsverschillen en afwijkingen van de planning, zijn opgenomen in het bepalen van de Onzekerheidsreserve.

Over alle civiele kosten is gerekend met 18,0% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

De bouwrijp kosten zijn sinds de raming toegenomen door het meerwerk in kabels en leiding voor de Groene Kaap, de tijdelijke infrastructurele maatregel voor verbetering van de ontsluiting Katendrecht en het bijramen van de sloopkosten van de locatie Havenkwartier. Dit laatste is bij de actualisatie per abuis niet meegenomen.

3.6 Woonrijp maken

De kosten voor het Woonrijp Maken zijn tegelijkertijd met de kosten Bouwrijp maken eveneens door het ingenieursbureau opgesteld.

De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van eenheidsprijzen passend bij de Rotterdamse stijl en de uit het stedenbouwkundige plan afgeleide oppervlakte voor verharding, groen en water. Het woonrijp maken omvat alle maatregelen die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden. Onder meer moeten de bouwstraten van een definitieve inrichting worden

voorzien, trottoirs, het groene landschap, openbare verlichting en brandkranen aangelegd worden. Over alle civiele kosten is gerekend met 18,0% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Voor de kosten van woonrijp maken zijn er geen verschillen opgetreden.

3.7 Overige kosten

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

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

De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risico- inventarisatie. Deze wordt besproken in paragraaf 3.11. 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 raad. De portefeuille brede risico's worden afgedekt via het concern brede weerstandsvermogen.

3.8 Uitgifte

Van alle nog uit te geven locaties zijn de opbrengstenramingen herzien. Dit heeft geleid tot een bijstelling van de opbrengsten. De nog uit te geven gronden betreffen de locaties Havenkwartier, Provimi, Fenix 2 en het politiebureau.

De grondprijzen van de woningen, Leisure, kantoor en horeca zijn residueel bepaald. Aan de hand van de comparatieve methoden zijn de gemiddelde vrij op naam prijzen van woningen in de directe omgeving bepaald. Vanuit deze vrij op naam prijzen en in combinatie met standaard bouwkosten is de grondprijs per woning bepaald. In een nadere uitwerking, voor de uitgifte van de gronden, zullen de gronden getaxeerd worden.

3.9 Overige Opbrengsten en subsidies

Onder overige opbrengsten worden de niet-gronduitgifte opgenomen. Dit kunnen o.a. de verkoop van panden zijn of exploitatiebijdragen.

Onder de Overige opbrengsten vallen de volgende posten die nog openstaan:

- Santos (pakhuis, herontwikkeling; verkoop van pand in huidige staat)
- SS Rotterdam jaarlijkse erfpachtvergoeding
- Exploitatiebijdrage voor het faciliteren van het particulier initiatief van Provimi.

Het project heeft in het verleden subsidies ontvangen. De afgeronde subsidies waren aangevraagd voor werkzaamheden en / of aanleg van o.a. het strandje / hellingbaan, de BDU Blackspot (Hillelaan) en IFR (Constructief Kadeherstel Fenix). Gezien het positieve grondexploitatie resultaat wordt er geen subsidie meer verwacht.

3.10 Resultaatnemingen

Conform BBV dient bij een positief grondexploitatie resultaat tussentijds winst genomen te worden.

Bij de bepaling van de tussentijdse winst wordt rekening gehouden met de risico's die specifiek samenhangen met de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de individuele grondexploitaties. Diverse deelontwikkelingen in de grondexploitatie Katendrecht zijn inmiddels afgerond met als gevolg de tussentijdse winstneming. Volgens de laatste beleidsregels komt jaarlijks de eerste €10 mln. winst op portefeuilleniveau ten gunste van het gebiedsontwikkeling fonds.

3.11 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 scores zijn:

- De aanwezigheid van de fabrieken Codrico en Provimi. De ruimte voor ontwikkeling wordt beperkt door o.a. milieunormen of maatregelen die moeten worden gemaakt ten aanzien van geluid of verkeer.
- Het is onzeker wanneer het Politiebureau Maashaven van de huidige locatie verhuist. Dit vormt een risico voor de uitstraling van de gebiedsontwikkeling.
- Meerdere bouwprojecten in uitvoering in het gebied zorgt voor relatief meer overlast door bouwverkeer en een verhoogd risico in veiligheid.
De tijdelijke afsluiting van de maastunnel veroorzaakt de beperkte verkeerscapaciteit op de Hillelaan waardoor verkeersoverlast ontstaat.
- Het uitblijven van overeenstemming over privaatrechtelijke bijdragen voor particuliere ontwikkelingen heeft risico tot vertraging.

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.