



## Toelichting Grondexploitatie

### DGE-XXXXXX-Schiekadeblok



**Van**  
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

**Datum**  
25-9-2024



## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1 Definitielijst</b>	<b>6</b>
<b>2 Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>3 Ontwikkelingskader</b>	<b>10</b>
3.1 Besluiten en kaders	10
3.2 Plangebied	11
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
3.4 Ruimtegebruik	13
3.5 Programma	14
3.6 Ontwikkelingsstrategie	15
3.7 Fasering	17
<b>4 Grondexploitatie</b>	<b>18</b>
4.1 Parameters	18
4.2 Immateriële vaste activa	18
4.3 Apparaatskosten	18
4.4 Verwervingen	18
4.5 Bouwrijp maken	19
4.6 Woonrijp maken	19
4.7 Overige kosten	20
4.8 Uitgifte grond	21
4.9 Subsidies en overige opbrengsten	21
4.10 Risico's	22
4.11 Financieel resultaat	23

## Samenvatting

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

### Planlocatie

Project Schiekadeblok is gelegen in het centrum van Rotterdam, ten oosten van het Centraal Station.



Figuur 1 en 2 - Luchtfoto's van de huidige locatie Schiekadeblok

### Korte beschrijving project

Het plan omvat de ontwikkeling van twee woontorens (de Perrontoren en de Schieblocktoren) van respectievelijk 70 meter en 200 meter hoog, met in de onderste lagen kantoren en horeca. Deze torens zijn gesitueerd aan een centrale groene openbare ruimte aan de Schiestraat (Delftsehof) met daaronder een te realiseren parkeergarage. Het plan omvat ook de renovatie/transformatie van bestaande panden aan de Delftsestraat en aan de Schiekade (het huidige Schieblock). Hierin zijn kantoren en horeca gesitueerd met een veelheid aan creatief en innovatief ondernemerschap. Aan de noordkant van de Schiestraat komt een high-end kantoorontwikkeling, welke op eigen grond (particulier eigendom) door een derde partij wordt gerealiseerd.

### IVA / voorbereidingskosten

Voor dit project is in 2020 een IVA geopend. Dit betreft project DGO-131000-Schiekadeblok IVA – 100021201. Per 31-12-2023 bedraagt de boekwaarde € 3.752.485. Voorgenoemde boekwaarde zal worden overgeheveld naar de vast te stellen grondexploitatie.

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

Jaar	Project	Financieel saldo	Dekking verwacht resultaat	Bestuurlijke besluitvorming
2020	IVA jaar 1	€ 647.094	Grondexploitatie Schiekadeblok	Besluit over BBV-aspecten grex-portefeuille Jaarrekening 2020, raadsbesluit 21bb4475
2021	IVA jaar 2	€ 1.572.358	Grondexploitatie Schiekadeblok	Besluit over BBV-aspecten grex-portefeuille Jaarrekening 2021, raadsbesluit 22bb1964
2022	IVA jaar 3	€ 2.498.440	Grondexploitatie Schiekadeblok	Besluit over BBV-aspecten grex-portefeuille Jaarrekening 2022, raadsbesluit 23bb002275
2023	IVA jaar 4	€ 3.752.485	Grondexploitatie Schiekadeblok	Besluit over BBV-aspecten grex-portefeuille Jaarrekening 2023, raadsbesluit 24bb000857
2024	IVA --> GREX	NCW +/- € 2.917.379 (incl. IVA € 3.752.485)	Bijdrage vanuit het Doorbouwfonds (€2.917.379)	Raadsvoorstel tot vaststelling grondexploitatie Schiekadeblok (nog te besluiten)



Tabel 2: Programma Schiekadeblok

Programma	Aantal	Oppervlakte		%
Sociaal	75	55 m <sup>2</sup> GBO / 77 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	13%
Middendure huurkoopwoningen	101	61 m <sup>2</sup> GBO / 85 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	18%
Middendure koopwoningen	70	61 m <sup>2</sup> GBO / 85 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	12%
Duurdere huurwoningen	100	72 m <sup>2</sup> GBO / 100 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	17%
Duurdere koopwoningen	100	72 m <sup>2</sup> GBO / 100 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	17%
Topsegment woningen	130	112 m <sup>2</sup> GBO / 155 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	23%
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>576</b>		In totaal	<b>100%</b>
Kantoren nieuwbouw torens		7.728 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Kantoren bestaand vastgoed		17.269 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Kantoren Spoorstrook		max. 39.000 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Horeca		2.204 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Auto-parkeren		3.918 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Fiets-parkeren		1.593 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	

#### Bestemmingsplan

Op 20-10-2022 heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan Schiekadeblok, met verbrede reikwijdte, vastgesteld. De verbrede reikwijdte maakt het in dit geval mogelijk om:

1. Een exploitatieplan vast te stellen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit gebeurt dan uiterlijk op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt verstrekt. In de praktijk wordt bij Schiekadeblok het kostenverhaal privaatrechtelijk overeengekomen.
2. De wettelijk vastgestelde plantermijn van 10 jaar is verlengd naar 20 jaar omdat het Schiekadeblok een complexe gebiedsontwikkeling betreft met meerdere grondeigenaren en stakeholders. De grondexploitatie heeft een looptijd van 10 jaar (periode 2024-2033).

Momenteel loopt de beroepsprocedure bij de Raad van State, vanwege 5 beroepsschriften. De verwachting is dat het bestemmingsplan onherroepelijk is in Q4 van 2024. Het bestemmingsplan is gericht op het bieden van een kader voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling.

#### Fasering

Het plangebied is grotendeels in eigendom van de gemeente. Verwervingen vinden naar verwachting plaats in 2024. In 2025 zal de aanbestedingsprocedure worden uitgevoerd voor de realisatie van de torens en renovatie van het Schieblock. Voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw, worden enkele bestaande panden (deels) gesloopt. Ook vindt bouwrijpmaken en gronduitgifte plaats. Nadat alle nieuwbouw is gerealiseerd vindt de herinrichting van het openbaar gebied plaats. De planning van de kantoorontwikkeling Spoorstrook betreft een planning van een derde partij, waarbij vanuit de integrale ontwikkeling en vanwege gronduitgifte en bouwrijp maken afstemming plaatsvindt. In 2024 wordt de tender- en ontwikkelstrategie voor Schiekadeblok nader uitgewerkt. Onderstaande fasering wordt hierbij realistisch geacht.

- Fase 1 : Delftsestraat West 2022 – 2026
- Fase 2 : Spoorstrook + parkeergarage 2024 – 2027
- Fase 3 : Perrontoren 2025 – 2030
- Fase 4 : Schieblocktoren + Schieblock 2025 – 2032
- Openbaar gebied 2030 – 2033

Naar verwachting zullen alle werkzaamheden in het jaar 2033 zijn afgerond.



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

Op basis van het stedenbouwkundig matenplan en bijbehorende 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 Schiekadeblok en zijn causaal toe te rekenen aan de grondexploitatie (conform BBV). Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een saldo op netto contante waarde (NCW) van € 2.917.379 negatief per peildatum 1-1-2024. Met een bijdrage vanuit het Doorbouwfonds ter hoogte van dit tekort, is deze grondexploitatie financieel uitvoerbaar.

Sinds 2017 is t.b.v. de gemaakte kosten en met oog op de integrale gebiedsontwikkeling Schiekadeblok, een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt jaarlijks bijgesteld en is er voor het reële risico dat de opbrengstcapaciteit van het plan lager is dan de boekwaarde van € 58,3 mln. Bij jaarrekening 2023 is de hoogte van deze voorziening € 46,5 mln. Met het in uitvoering nemen van de grondexploitatie Schiekadeblok, zal de boekwaarde van het gemeentelijk vastgoed worden afgewaardeerd, waarbij de voorziening komt te vervallen. Het gemeentelijk vastgoed wordt conform BBV en Rotterdams Grondbeleid tegen marktwaarde (a € 10,9 mln, maart 2024) ingebracht in de grex. Dit betekent een afwaardering van het gemeentelijk vastgoed van in totaal € 47,4 mln.

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 het bestemmingsplan wordt vernietigd bij de RvS.
- Het risico dat de tender niet tot een gunning/overeenkomst/uitgifte leidt.
- Het risico op vervuiling in de grond, danwel in de gebouwen.

### *Conclusie*

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 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 Schiekadeblok' 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 locatie Schiekadeblok betreft o.a. de karakteristieke wederopbouwpannen aan de Delftsestraat, het Perronpand aan het Delftseplein, creatieve verzamelplaats het Schieblock en een tweetal (voormalige) parkeerzones. De ambitie om op deze locatie te ontwikkelen is er al minstens 15 jaar. De oorspronkelijke ontwikkeling ging uit van de sloop van alle bestaande gebouwen en de nieuwbouw van 240.000 m<sup>2</sup> BVO aan kantoren, woningen en voorzieningen. Deze ontwikkeling is niet tot uitvoering gekomen.

Sinds 2015 is het vastgoed in het gebied voor het grootste gedeelte in eigendom van de gemeente. In de afgelopen jaren is, door particulier initiatief, een bruisend gebied ontstaan, waarin horeca, cultuur en design elkaar versterken. Ook door de ontwikkeling van het Rotterdam Central District (RCD) tot een internationaal knooppunt, heeft het Schiekadeblok aan potentie gewonnen.

### *Doelstelling*

De centrale doelstelling voor het project Schiekadeblok is:

"Het realiseren van een integraal plan met een levendig, intensief bebouwd gemixt stuk stad waar het huidige unieke rauwe karakter qua programmering en openbare ruimte nog onderdeel van is en verschillende groepen (bewoners, ondernemers, bezoekers) elkaar versterken."

### *Resultaat*

Een hoogstedelijk gebied met woontorens, een kantoorgebouw en diverse (horeca)voorzieningen, welke een aanvulling zal zijn voor Rotterdam en haar inwoners, ondernemers en bezoekers. Het openbaar vervoer en centrumvoorzieningen zijn in de directe omgeving te vinden; het parkeren zal ondergronds worden opgelost; en de openbare ruimte zal duurzaam, aantrekkelijk en veilig zijn.

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

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



## 3 Ontwikkelingskader

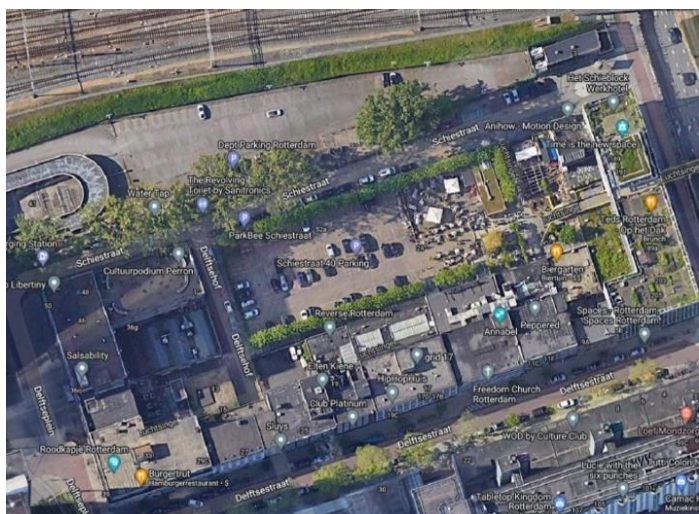
### 3.1 Besluiten en kaders

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

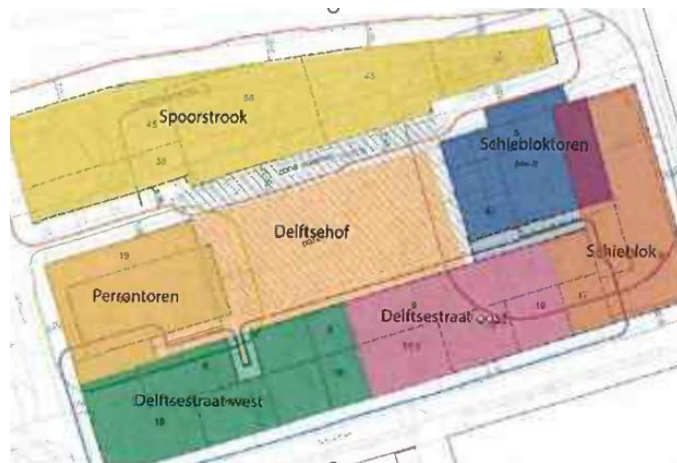
1. Op 12-6-2008 is het "Stedenbouwkundig plan Rotterdam Central District" vastgesteld door de gemeenteraad, waarin de herontwikkeling van het gebied Schiekadeblok is opgenomen.
2. Op 20-2-2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verstrekken van een investeringskrediet "Wet voorkeursrecht gemeenten" (Wvg) t.b.v. de verwerving van gronden en opstellen in het plangebied Schiekadeblok (20bb2277 en 20bb2282).
3. Op 28-5-2020 zijn de "Nota van uitgangspunten" (20bb4803) en het "Stedenbouwkundig model 2A" (20bb4804) vastgesteld door de gemeenteraad.
4. Op 18-01-2022 is het "Stedenbouwkundig plan Schiekadeblok" vastgesteld door het college van B&W (21bb016464).
5. Op 8-3-2022 heeft het college van B&W ingestemd met het aanmelden van project Schiekadeblok voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet (22bb002621).
6. Op 23-08-2022 heeft het College van B&W de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling (22bb005436).
7. Op 18-10-2022 heeft het college van B&W de gemeenteraad geïnformeerd dat er gestart wordt met een nieuwe marktselectieprocedure voor de verkoop van de panden aan de Delftsestraat 21-33 en het Delftseplein ("Delftsestraat-West") (openbare brief 22bb006734).
8. Op 20-10-2022 is het "Bestemmingsplan Schiekadeblok", met verbrede reikwijdte, door de gemeenteraad vastgesteld (22bb006701). Op dit moment loopt de beroepsprocedure bij de Raad van State. De verwachting is dat het bestemmingsplan onherroepelijk is in Q4 van 2024.
9. Op 5-12-2023 heeft het college van B&W de gemeenteraad geïnformeerd over het Beslisdocument en de Vaststellingsovereenkomst (VSO) 2023 (23bb008308).
10. Het plan is overeenkomstig deze eerder vastgestelde ambities en relevante beleidskaders:
  - Welstandsparagraaf Rotterdam Central District 2010
  - Omgevingsvisie en omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland
  - Hoogbouwvisie 2019
  - Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024
  - Nota Detailhandel Rotterdam 2017
  - Nota kantoren Rotterdam 2019
  - Uitwerking Omgevingsvisie gebied Binnenstad 2021
  - Stedenbouwkundigplan Rotterdam Centraal District 2007
  - Structuurvisie Rotterdam Central District 2011
  - Rotterdam Central District\_next step 2017
  - Ambitiedocument Schiekadeblok 2018 (27-11-2018)
  - Woonvisie 2030 (2016 en 2019)
  - Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 concept (2019)
  - Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024 (2022)
  - Cultuurhistorische verkenning "Schiekadeblok en Rotterdam Central District" (2018)
  - Rotterdams Grondbeleid (2023)
  - Welstandsparagraaf Rotterdam Central District (update 2023).

## 3.2 Plangebied

Het plangebied van Schiekadeblok ligt in het centrum van Rotterdam, nabij het Centraal Station, en wordt begrensd door het spoor en de straten Schiekade, Delftsestraat, Delftseplein en Schiestraat. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 24 ha.



Figuur 3 – Luchtfoto van het plangebied (Bron: Google Earth, 31-5-2023)



Figuur 4 – Overzicht van de deelgebieden binnen het plan Schiekadeblok

Aan de oostkant van de gebiedsontwikkeling bevindt zich het huidige Schieblock, welke zal worden gerenoveerd.

Achter het Schieblock bevindt zich het pand aan de Schiestraat 12-14, waar een voorkeursrecht op is gevestigd en de Schiebloktoren zal worden gerealiseerd.

Aan de Delftsestraat in het zuiden, zijn de panden aan de 'Delftsestraat-West' in gemeentelijk eigendom. De "Delftsestraat-Oost" bestaat uit panden in particulier eigendom, waarop een voorkeursrecht is gevestigd.

Aan de westkant van het plangebied bevindt zich het huidige Poortgebouw, aan het Delftseplein. Dit gebouw is in gemeentelijk eigendom en hier zal de Perrontoren worden gerealiseerd.

Het noordelijk deel van het plangebied, ookwel de Spoorstrook genoemd, is particulier eigendom en zal door een private partij worden ontwikkeld tot kantoren. Hier is gemeentelijk kostenverhaal van toepassing en er wordt een strook gemeentelijke grond verkocht om te kunnen voldoen aan de Nota van Uitgangspunten voor het Schiekadeblok.

Het middenterrein Delftsehof is in eigendom van de gemeente en was tot 1 januari 2024 in gebruik als parkeerplaats. Het is onlangs tijdelijk ingericht ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Onder de Delftsehof zal een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd.

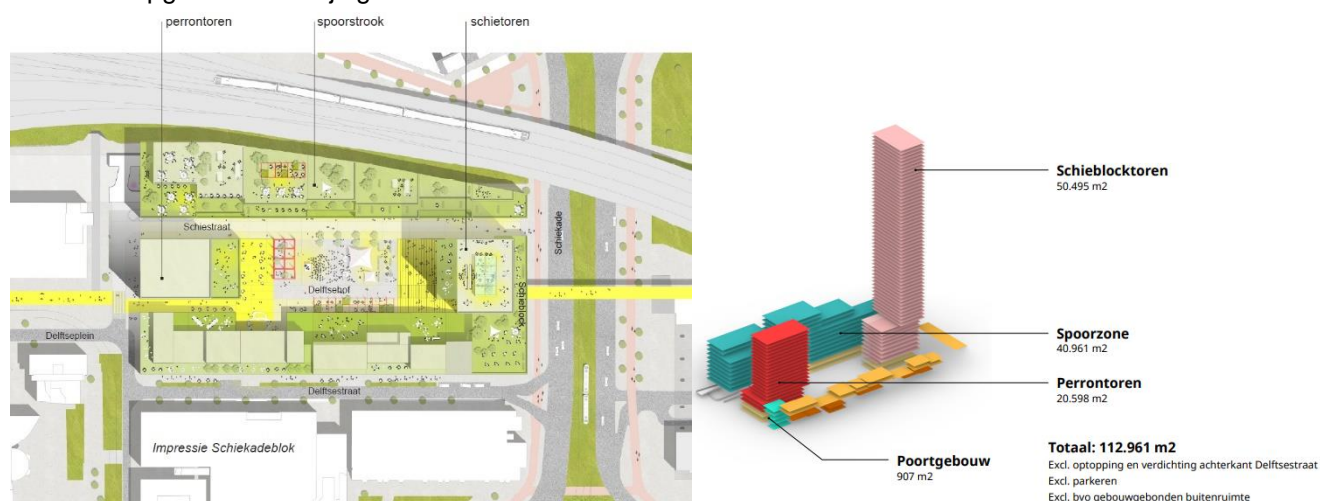
Een grotere luchtfoto van het plangebied is opgenomen in bijlage 1.

### 3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In mei 2020 is door de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten (NvU 20bb4803) en het bijbehorende stedenbouwkundig model 2A (20bb4804) vastgesteld. Hierin worden de ambities en randvoorwaarden voor het gebied Schiekadeblok toegelicht aan de hand van zes pijlers:

- Cultuurhistorie: behoud en herontwikkeling van panden (m.n. aan de Delftsestraat);
- Verbindingen: toevoeging van een goede voetgangersverbinding naar het Pompenburg;
- Plek voor de stad: Toevoeging van een kwalitatief verblijfsgebied;
- Kwaliteit: Toekomstbestendige toevoeging aan de binnenstad;
- Identiteit: Toevoeging van werk- en woonruimtes voor early adopters en innovators;
- Programma: toevoeging grote hoeveelheid nieuw programma (grote component wonen).

Het Stedenbouwkundig plan Schiekadeblok (2022) betreft een nadere uitwerking van dit model, inclusief enkele optimalisaties. De drie afbeeldingen op de voorpagina van deze Toelichting grex, zijn afkomstig uit het Stedenbouwkundig plan. Het concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) is ter informatie opgenomen in bijlage 2.



Figuren 5 en 6 – Ontwikkellocatie Schiekadeblok in de Toelichting stedenbouwkundige modellen (2020) en het Stedenbouwkundig plan (2022)

#### Ingrepen op de ontwikkellocatie:

De panden aan de Delftsestraat worden zoveel mogelijk gehandhaafd en gerenoveerd, met nieuwe op- en aanbouwen. Deze panden krijgen twee voorkanten: aan de Delftsestraat en aan de Delftsehof-zijde. Het Perronpand en het naastgelegen “Poortgebouw” aan het Delftseplein worden gesloopt, zodat daar de Perrontoren kan worden gerealiseerd, van maximaal 70 meter hoog. Aan de zijde van de Schiekade kan de Schieblocktoren worden gerealiseerd van maximaal 200 meter hoog. Het huidige kantoorgebouw Schieblock wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en zal in samenhang met de Schieblocktoren worden vernieuwd. De Delftsehof zal ingericht worden als een groene ontmoetingsplek. Rondom de Delftsehof, in de plinten van de nieuwbouw en de bestaande panden zijn volop horecafuncties mogelijk, met op enkele plekken avond- en nachthoreca. Om dit mogelijk te maken zijn de woningen vanaf hogere hoogte gesitueerd en goed geïsoleerd.

Op de Spoorstrook, welke in eigendom is van een derde partij, zullen high-end kantoorgebouwen worden gerealiseerd. De benodigde parkeerplaatsen voor de gebiedsontwikkeling worden ondergronds gerealiseerd onder de Delftsehof. Fietsenstallingen zullen inpandig in de verschillende nieuwe gebouwen worden gerealiseerd.



De straten en overige buitenruimte om de gebouwen heen, zullen worden heringericht. In de nieuwe situatie zal de Luchtsingel een herkenbare en interessante voetgangersverbinding blijven die verschillende verblijfsgebieden aan elkaar koppelt. De ontwikkeling van het Schiekadeblok met aantrekkelijke plintfuncties, samen met (de opvolger van) de luchtsingel, zullen het aantrekkelijker maken voor bezoekers/toeristen om vanuit het Centraal Rotterdam oostwaarts te bewegen. Dit heeft naar verwachting een investeringsimpuls als gevolg in de meer oostelijk gelegen gebieden zoals de Hofbogen en Pompenburg.

### 3.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is 24.252 m<sup>2</sup> groot (perceelsoppervlakte). Hiervan is 8.402 m<sup>2</sup> beoogd voor de twee woontorens, het Schieblock en de panden aan de Delftsestraat (tezamen ca. 35%). De gemeente treedt faciliterend op bij de realisatie van de kantoren aan de Spoorstrook (ca. 13 %). De overige grond is nodig voor openbare voorzieningen (ca. 52%), waaronder het Delftsehof, en als ontsluiting en groen.

In het bestemmingsplan Schiekadeblok wordt in totaal 140.000 m<sup>2</sup> BVO aan nieuwe voorzieningen mogelijk gemaakt, waaronder werkruimtes, kantoren (maximaal 50.000 m<sup>2</sup> BVO), woningen (maximaal 650) en een ondergrondse parkeergarage (maximaal 9.000 m<sup>2</sup> BVO).

Het bestemmingsplan heeft ter hoogte van de Schiekade een uitstulping in de plangrens om de toekomstige permanente verhoogde looproute (opvolger van de Luchtsingel) mogelijk te maken. In figuur 5 op de vorige pagina is de locatie van de luchtsingel goed te zien, door de gele lijn die rechts vanuit het Schieblock, over de Schiekade loopt.

Bijlage 3 toont de Ruimtegebruik kaart van locatie Schiekadeblok.

Bijlage 4 toont een kaartje van het Bestemmingsplangebied.

Ruimtegebruik	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Totaal %
Uitgeefbaar	8.402	35 %
Plan derden / particulier	3.129	13 %
Verharding / groen	12.524	52 %
Te handhaven	197	1 %
<b>Totaal</b>	<b>24.252</b>	<b>100%</b>

Tabel 3 – Ruimtegebruik in m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte



### 3.5 Programma

In het plangebied is het mogelijk om circa 600 appartementen te realiseren. Deze komen in de twee torens: de Perrontoren en de Schieblocktoren. In de Nota van Uitgangspunten staan de volgende uitgangspunten opgenomen m.b.t het woningbouwprogramma:

- Minimaal 10% is sociale woningbouw met een minimum van 75 woningen
- Minimaal 30% is middensegment
- Overig: vrije sector hoger en topsegment.

In het Stedenbouwkundig plan is o.b.v. een massastudie het aantal woningen naar 576 bijgesteld.

Binnen het project Schiekadeblok wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal	Oppervlakte		%
Sociaal	75	55 m <sup>2</sup> GBO / 77 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	13%
Middendure huurkoopwoningen	101	61 m <sup>2</sup> GBO / 85 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	18%
Middendure koopwoningen	70	61 m <sup>2</sup> GBO / 85 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	12%
Duurdere huurwoningen	100	72 m <sup>2</sup> GBO / 100 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	17%
Duurdere koopwoningen	100	72 m <sup>2</sup> GBO / 100 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	17%
Topsegment woningen	130	112 m <sup>2</sup> GBO / 155 m <sup>2</sup> BVO	Per woning	23%
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>576</b>		In totaal	<b>100%</b>
Kantoren nieuwbouw torens		7.728 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Kantoren bestaand vastgoed		17.269 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Kantoren Spoorstrook		max. 39.000 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Horeca		2.204 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Auto-parkeren		3.918 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	
Fiets-parkeren		1.593 m <sup>2</sup> BVO	In totaal	

Tabel 4 – Programma

Naast het high-end kantoorprogramma (maximaal 39.000 m<sup>2</sup> BVO) op de private grond komt er ook kantoorprogramma onder de woontorens (maximaal 18.000 m<sup>2</sup> BVO kantoren). In de bestaande panden aan de Delftsestraat en het Schieblock richt de kantorenmix zich op een creatieve doelgroep, waarbij rekening is gehouden met de motie “Ruimte voor creatieve ondernemers in het Schiekadeblok” (nr. 20bb6777) om voor minimaal 1/3<sup>e</sup> van de kantoren de verhuurprijs betaalbaar te houden voor een periode van 15 jaar.



## 3.6 Ontwikkelingsstrategie

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de ontwikkelstrategie is gevormd en wat hierop van invloed is geweest. Ook wordt het gebruik van een aantal grondbeleidsinstrumenten in de gebiedsontwikkeling Schiekadeblok toegelicht.

### Erfpachtmaatregel Kredietcrisis in de fysieke sector

In 2008 heeft de gemeente in het kader van de bestrijding van de gevolgen van de kredietcrisis, het erfpachtinstrument ingezet om de ontwikkeling van het Schiekadeblok door een marktpartij mogelijk te maken.

In 2015 is het vastgoed in het gebied voor het grootste gedeelte in eigendom van de gemeente gekomen.

### Het Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Op 8-3-2022 heeft het college van B&W ingestemd met het aanmelden van project Schiekadeblok voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet (Art. 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet; ministerie BZK). Specifiek gaat het om:

- De mogelijkheid om een exploitatieplan later en gefaseerd op te stellen, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Bij een privaat initiatief wordt het kostenverhaal privaatrechtelijk overeengekomen, voordat de omgevingsvergunning is aangevraagd.
- Een plantermijn van 20 jaar i.p.v. de huidige wettelijke 10 jaar, vanwege de complexiteit van de gebiedsontwikkeling met meerdere grondeigenaren en stakeholders.

De volgende bepaling is hiervoor in het bestemmingsplan opgenomen:

“Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) waarvoor kostenverhaal verplicht is, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening”.

### Grondexploitatie

Vanwege het belang van een integrale ontwikkeling en afstemming tussen de verschillende (huidige en toekomstige) woon-, werk- en culturele functies in dit intensief bebouwd gemixt stuk stad, heeft gemeente een actieve rol in de gebiedsontwikkeling, waarbij het gebied grotendeels op eigen risico wordt ontwikkeld. De investeringen voor o.a. verwervingen, sloop/bouwrijpmaken en de inrichting van het openbaar gebied, zijn causaal toe te rekenen aan de grondexploitatie.

### Kostenverhaal

Uitzondering hierop vormt de Spoorstrook, die door een derde partij wordt ontwikkeld en waarbij anterior kostenverhaal van toepassing is. De gemeentelijke kosten t.b.v. deze ontwikkeling en het privaatrechtelijk overeengekomen kostenverhaal, maken onderdeel uit van de grondexploitatie.

### Scope van de grondexploitatie

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid voor gemeente, zijn in de voorliggende grondexploitatie keuzes gemaakt m.b.t. de scope. Indien in de toekomst het programma wijzigt met een significant financieel effect, zal dit gaan middels een herziening en benodigde bestuurlijke besluitvorming.

### Fasering van de gebiedsontwikkeling

Het gebied is compact en wordt intensief bebouwd. Mede hierdoor is er een samenhang in de verschillende planonderdelen, ook gefaseerd in de tijd. Voorbeelden zijn de aanleg van een WKO, de realisatie van de parkeergarage, het bouwrijp maken en verleggen van kabels en leidingen, tijdelijke inrichtingsmaatregelen, funderingsdiepten van nieuwbouw in verband met mogelijke zettingen, tijdelijke maatregelen en voorzieningen om zittende ondernemers zoveel mogelijk te behouden.



### Wet Voorkeursrecht gemeenten en verwervingsstrategie

Op de particuliere panden in het plangebied is een voorkeursrecht gevestigd o.b.v. de Wvg, zie ook paragraaf Verwervingen. Er wordt momenteel ingezet op minnelijke verwerving. Eventueel kan overgegaan worden op onteigening.

### Tenders en Didam

De selectieprocedure voor de verkoop van de gemeentelijke panden aan de Delftsestraat-West (fase 1) heeft inmiddels tot een gunning geleid; de levering zal plaatsvinden in 2025.

Er zal een Didam publicatie plaatsvinden t.b.v. de uit te geven strook grond die benodigd is voor de private kantoorontwikkeling Spoorstrook (fase 2).

In 2024 wordt de tender- en ontwikkelstrategie voor Schiekadeblok nader uitgewerkt. De woontorens, het Schieblok en de ondergrondse parkeergarage worden in principe via een openbare aanbestedingsprocedure op de markt gebracht. Het uitgangspunt hierbij is dat de Perrontoren (fase 3) en de Schieblocktoren (fase 4) in één tender op de markt worden gebracht. De Perrontoren is op zichzelf staand namelijk niet financieel uitvoerbaar.

De tender(s) zullen worden voorbereid in 2025 en worden gepubliceerd i.h.k.v. Didam. Vooraf vindt er een marktconsultatie plaats met als doel een optimale tender in de markt te zetten.

### Minimale grondprijzen

Gemeente Rotterdam voert een genormeerd residueel grondprijnsbeleid. In december 2023 is de Grondprijzenbrief 2024 vastgesteld, met daarin een verhoging van de vaste en minimale grondprijzen. De volgende uitgangspunten zijn van invloed op de gemeentelijke grondexploitatie en op de vastgoed-business case van (toekomstige) ontwikkelaar:

- Voor het sociale woningbouwprogramma is de residuele grondwaarde lager dan de toegepaste vaste grondprijs voor sociaal.
- Voor het niet-sociale woonprogramma (midden huur/koop, duur huur/koop en top) is de residuele grondwaarde van de twee torens gezamenlijk hoger dan de minimale grondprijs.
- Voor het niet-wonen programma (kantoren en plint) is de residuele grondwaarde lager dan de minimale grondprijs voor niet-wonen programma.
- De ontwikkelaar dient een deel van de onrendabele top voor fiets- en auto-parkeren voor eigen rekening te nemen, aangezien een onrendabele top slechts mag worden verrekend als de residuele grondwaarde hoger is dan de minimale grondprijs en niet verder dan de minimale grondprijs.

Zie voor meer informatie over de tender en grondopbrengst, paragraaf 4.8 Uitgifte grond.

### Placemaking, participatie en de community

Ten behoeve van participatie zijn en worden er voor de bewoners- en belanghebbenden informatiebijeenkomsten georganiseerd. Het behouden van het huidige unieke karakter van het Schiekadeblok is speerpunt in de gebiedsontwikkeling. Daarom wordt er actief verbinding gezocht en gehouden met de verschillende ondernemers en belanghebbenden in het gebied (de community). Per 1-1-2024 is het middenterrein (de Delftsehof) vrijgemaakt van parkeren. In samenwerking met de ondernemersvereniging en belanghebbenden in het gebied is voor dit terrein een tijdelijke inrichting en programmering voor het jaar 2024 opgesteld, in het kader van placemaking.





### 3.7 Fasering

De ontwikkelingsstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- |   |              |
|---|--------------|
| - Fase 1 : Delftsestraat West                 | 2022* – 2026 |
| - Fase 2 : Spoorstrook + parkeergarage        | 2024 – 2027  |
| - Fase 3 : Perrontoren (tender en realisatie) | 2024 – 2030  |
| - Fase 4 : Schieblocktoren + Schieblock       | 2024 – 2032  |
| - Openbaar gebied                             | 2030 – 2033  |

\*In 2022 is reeds gestart met de selectieprocedure t.b.v. de uitgifte van vastgoedobjecten aan de Delftsestraat-West, vooruitlopend op de grondexploitatie en met oog op de gebiedsontwikkeling.

Naar verwachting zullen alle werkzaamheden in het jaar 2033 zijn afgerond.



## 4 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

### 4.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de voor 2024 vastgestelde parameters.

- 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 2020 een IVA geopend. Dit betreft project DGO-131000-Schiekadeblok IVA – 100021201. Per 31-12-2023 bedraagt de boekwaarde € 3.752.485. Voorgenoemde boekwaarde zal worden overgeheveld naar de vast te stellen 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. Daarnaast is de uitkomst van het plankostenmodel iets aangepast o.b.v. afspraken met de verschillende disciplines (overeenkomstig het *Werkpakket 2024 e.v.*) en de reeds gerealiseerde uren vanuit het IVA-project (voorbereidingsbudget t.b.v. deze ontwikkeling).

### 4.4 Verwervingen

Een aantal gronden en gebouwen is reeds in het bezit van de gemeente Rotterdam, te weten het Schieblock, de panden aan de Delftsestraat-West, het Poortgebouw en het middenterrein. Deze eigendommen worden beheerd door afdeling Vastgoed en worden ingebracht in de ontwikkeling. Conform BBV wet- en regelgeving en het Rotterdams Grondbeleid (2024), wordt het gemeentelijk vastgoed ingebracht in de grex tegen de laagste van boekwaarde en marktwaarde. Aangezien de marktwaarde a € 10,9 mln (taxatie maart 2024) lager is dan de boekwaarde a € 58,3 mln, wordt het vastgoed in de grex ingebracht tegen marktwaarde.

Een aantal percelen dient nog worden aangekocht t.b.v. de gebiedsontwikkeling. In 2020 is hiervoor een voorkeursrecht (Wvg) gevestigd op diverse percelen in het plangebied Schiekadeblok. Middels een investeringskrediet is, vooruitlopend op vaststelling van de grex, gestart met de verwerving van benodigde percelen. Het kaartje op de volgende pagina toont de WvG-percelen waarop het WvG is gevestigd.

Een aantal kostensoorten m.b.t. de verwerving zijn reeds onder IVA verantwoord, danwel zijn apart begroot in de grex, waaronder juridische kosten in het kader van de WvG.

Ook in de uitvoeringsfase van de grondexploitatie zal afdeling Vastgoed (tijdelijk) beheer uitvoeren, tot aan de sloop van betreffende gebouwen, danwel de realisatie van de nieuwbouw.



Figuur 7 – Grondeigendom (groene arcering is in bezit van derden)

## 4.5 Bouwrijp maken

De sloopkosten zijn geraamd door het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam en opgenomen in de grondexploitatie. Het betreft de sloop van de bestaande bebouwing op o.a. de locatie van het huidige Perronpand en een deel van het Schieblock, waaronder Schiestraat 12/14. Kabels en leidingen worden verwijderd en omgelegd of opnieuw aangelegd buiten de bebouwingsvlek. Er is een aanname gedaan voor de kosten van verwijdering van asbest.

Ook de kosten voor de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de grond zijn door het Ingenieursbureau geraamd. Het gaat om werkzaamheden t.b.v. de panden aan de Delftsestraat en een deel van het toekomstige Delftsehof (waar ook de ondergrondse parkeergarage is gepland); evenals het bouwrijpmaken van de uit te geven Strook Schiestraat. 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).

Over de kosten van bouwrijp maken is gerekend met 16% 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 Schiekadeblok zijn toekomstige investeringen in de buitenruimte. De straten rondom de huidige en toekomstige gebouwen binnen het plangebied Schiekadeblok, alsmede het middenterrein, maken onderdeel uit van het exploitatiegebied.



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. Onder meer moeten de bouwstraten van een definitieve verharding worden voorzien. Ook worden trottoirs, groen, openbare voorzieningen, openbare verlichting en brandkranen aangelegd.

Ter hoogte van het Schieblock wordt de hoger gelegen openbare ruimte aan de zijde van de Schiekade, verbreedt. Deze verbreding maakt een scheiding van de ontsluiting voor bevoorradingsverkeer voor het Schiekadeblok en de drukke stedelijke fietsverbinding over de Schiekade mogelijk. Vanwege het hoogteverschil is hier een nieuwe constructie tussen de openbare ruimte en de Schiekade nodig. Het ingenieursbureau heeft ook deze kosten geraamd.

Over de kosten van woonrijp maken is gerekend met 16% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Van de hierboven genoemde investeringen in de buitenruimte kan gesteld worden dat deze een causale relatie hebben met de ontwikkeling van het Schiekadeblok.

## 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 zullen indienen in de inschrijvingsfase, maar aan wie het plan uiteindelijk niet gegund wordt.

Er zijn kosten voor tijdelijk beheer opgenomen, voor de periode dat de gebouwen in de gebiedsontwikkeling zijn opgenomen, tot aan de sloop/renovatie van de gebouwen.

Er zijn kosten opgenomen voor de tijdelijke inrichting van het middenterrein Delftsehof.

Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse, welke 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%, 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.

Ten slotte zijn er kosten opgenomen voor de renovatie van de luchtsingel. Omdat meerdere projecten in het centrum van Rotterdam profiteren van de luchtsingel, wordt er vanuit meerdere projecten een bijdrage gedaan aan de renovatie (danwel sloop-nieuwbouw) van deze luchtsingel. De luchtsingel sluit reeds aan op het Delftseplein en zal in de nieuwe situatie met een 35 meter brede loungetrap aan het Delftsehof komen te staan.



## 4.8 Uitgifte grond

Voor de uitgifte van de vastgoedobjecten aan de Delftestraat-West, is reeds een selectieprocedure doorlopen via afdeling Vastgoed. Dit is uitgevoerd vooruitlopend op de grondexploitatie, en met het oog op de integrale gebiedsontwikkeling Schiekadeblok.

Ten behoeve van de kantorenontwikkeling aan de Spoorstrook, welke door een marktpartij op eigen grond wordt gerealiseerd, wordt een smalle strook gemeentelijke grond uitgegeven (de Strook Schiestraat).

In de grondwaardetaxatie m.b.t. de andere uit te geven gronden en vastgoedobjecten, is rekening gehouden met de integraliteit van het plan en de benodigde parkeervoorziening (uitgangspunt is een ondergrondse parkeergarage gelegen onder de Delftsehof). De grondwaardeberekening is opgesteld conform het Grondbeleid en de Grondprijzenbrief (2024) van de gemeente Rotterdam.

Omdat de Schieblocktoren en Perrontoren als één project worden aangemerkt, mogen positieve en negatieve residuele grondwaardes tussen de twee torens worden verrekend, mits dit binnen dezelfde functiegroepen gebeurt. Per functiegroep gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor het sociale woningbouwprogramma is de getaxeerde residuele grondwaarde lager dan de toegepaste beleidsmatige vaste grondprijs voor sociaal. Deze onrendabele top kan naar verwachting worden gedekt vanuit de geldende uitname prijzen bij woningbouwcorporaties.
- Voor het niet-sociale woonprogramma (midden huur/koop, duur huur/koop en top) is de residuele grondwaarde van de twee torens gezamenlijk hoger dan de minimale grondprijs. De onrendabele top voor de subcategorieën midden huur/koop en de dure huurwoningen, kan naar verwachting worden opgelost in de businesscase van de ontwikkelaar.
- Voor het niet-wonen programma (kantoren en plint) is de residuele grondwaarde lager dan de beleidsmatige minimale grondprijs. Ook hiervan is de verwachting dat de onrendabele top kan worden opgelost in de businesscase van de toekomstige ontwikkelaar. Van belang hierbij is dat er geen andere functie dan kantoren in de eerste lagen van de Schieblocktoren kan worden gerealiseerd i.v.m. geluidshinder. De kantoren dragen daarom bij aan de mogelijkheid van (hoger gelegen) woningbouw op deze locatie.
- De ontwikkelaar zal een deel van de onrendabele top voor fiets- en auto-parkeren voor eigen rekening moeten nemen, aangezien een onrendabele top slechts mag worden verrekend als de residuele grondwaarde hoger is dan de minimale grondprijs en niet verder dan de minimale grondprijs.

O.b.v. de uit te voeren marktconsultatie, zal de selectieprocedure verder vormgegeven worden. Een juiste timing en flexibiliteit van de tenderuitvraag is hierbij van belang. De verwachting is in ieder geval dat het tegelijk tenderen van beide torens in één uitvraag essentieel is om het project financieel uitvoerbaar te krijgen. Zodra met het voorbereiden van de tender(s) wordt gestart, zullen de gronden met het beoogde programma, opnieuw worden getaxeerd.

## 4.9 Subsidies en overige opbrengsten

De Spoorstrook wordt door een private marktpartij ontwikkeld. Hier is kostenverhaal van toepassing, waarbij ook een bijdrage wordt betaald ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied.

Een subsidie Vliegende Brigade is aangevraagd ter dekking van een aantal voorbereidende kosten. De verwachting is dat deze subsidie in 2024 wordt toegekend.

## 4.10 Risico's

Ten behoeve van de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd waarbij een passende onzekerheidsreserve is gevormd. De risicoanalyse bestaat uit een kwalitatieve en een kwantitatieve analyse. De kwalitatieve risicoanalyse is uitgevoerd ten behoeve van het monitoren en beheersen van risico's die de projectdoelstellingen kunnen bedreigen. De kwantitatieve risicoanalyse is opgesteld 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 gunningsbesluit, uitgifteovereenkomst en/of realisatie van de beoogde bouw leidt, kan komen door de huidige marktomstandigheden met o.a. hoge bouwkosten en energievraagstukken; de gemeentelijke ambities, zoals betaalbare woningen; en de complexiteit van de Schieblocktoren. Gevolgen hiervan kunnen een lagere grondopbrengst en een vertraging van het project zijn.
- Het risico dat het bestemmingsplan wordt vernietigd bij de Raad van State, evenals het risico dat de omgevingsvergunning later wordt toegekend, kan als gevolg een vertraging in de uitgifte hebben.
- Het risico dat er vervuiling in de gebouwen (asbest) danwel in de gronden (verontreiniging) gesaneerd moet worden, kan hogere kosten tot gevolg hebben.

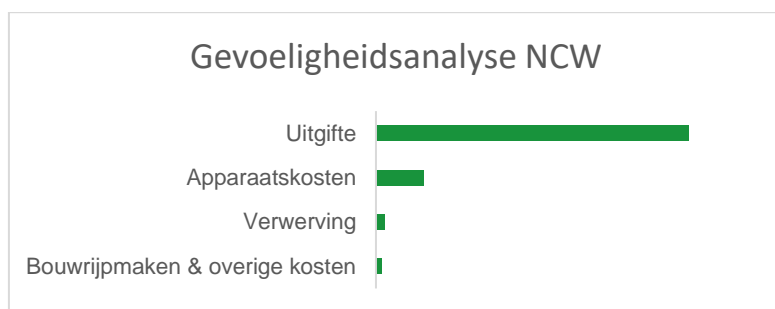
De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Deze gevolgen zijn volgens de interne standaarden doorvertaald in de kwantitatieve risicoanalyse.

### *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 6-6-2024.

Deze kwantitatieve analyse is uitgevoerd conform interne standaarden en dit heeft zich vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die in de grex 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 staafdiagram toont het effect op het verwachte grex-resultaat (NCW), wanneer kosten en opbrengsten binnen een bepaalde bandbreedte gaan bewegen in tijd en geld, bij een aantal specifieke risico's. De grootste gevoeligheid van het saldo is voor de grondopbrengst (uitgifte).



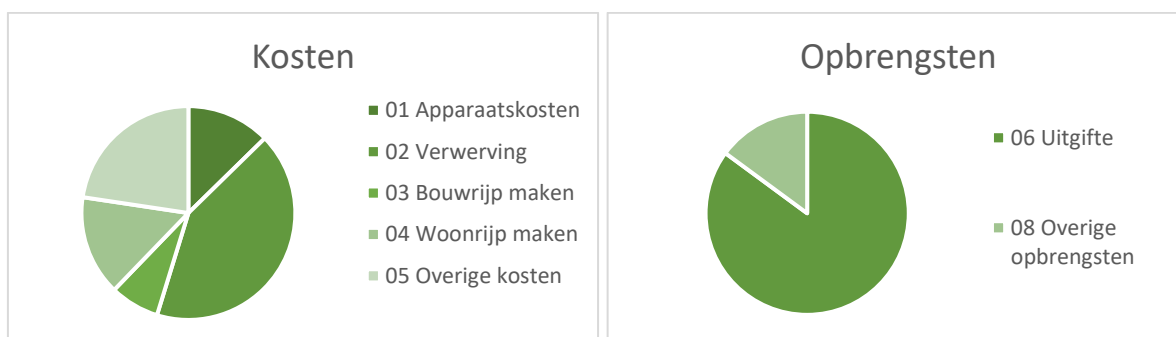
Figuur 8 – Gevoeligheidsanalyse NCW

## 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 o.a. 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 alle 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.



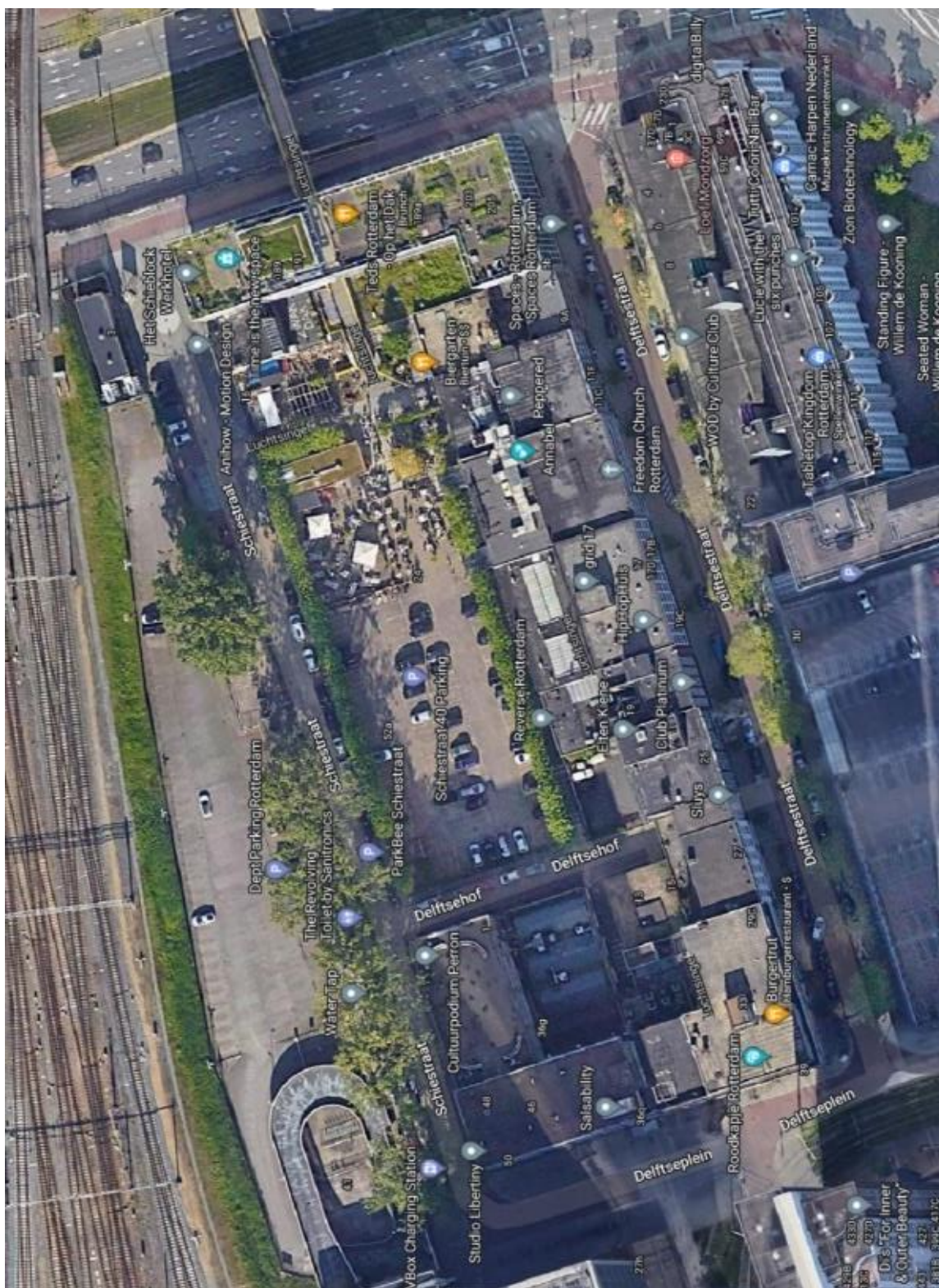
Figuren 9 en 10- Cirkeldiagram kosten en opbrengsten

Begroting	Bedrag
Totale kosten	€ 44.098.591
Totale opbrengsten	€ 44.328.059
Saldo NCW	€ - 2.917.379

Tabel 5 - Grondexploitatiebegroting

De kosten en opbrengsten zijn in bovenstaande tabel weergegeven in bedragen zonder rente en kostenstijging (index) op prijspeil 1-1-2024. In het saldo NCW zijn wel de rente, fasering en index parameters verwerkt. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een negatief financieel resultaat heeft van € 2.917.379 NCW op 1-1-2024 en met een bijdrage vanuit het Doorbouwfonds ter hoogte van dat bedrag, financieel uitvoerbaar is.

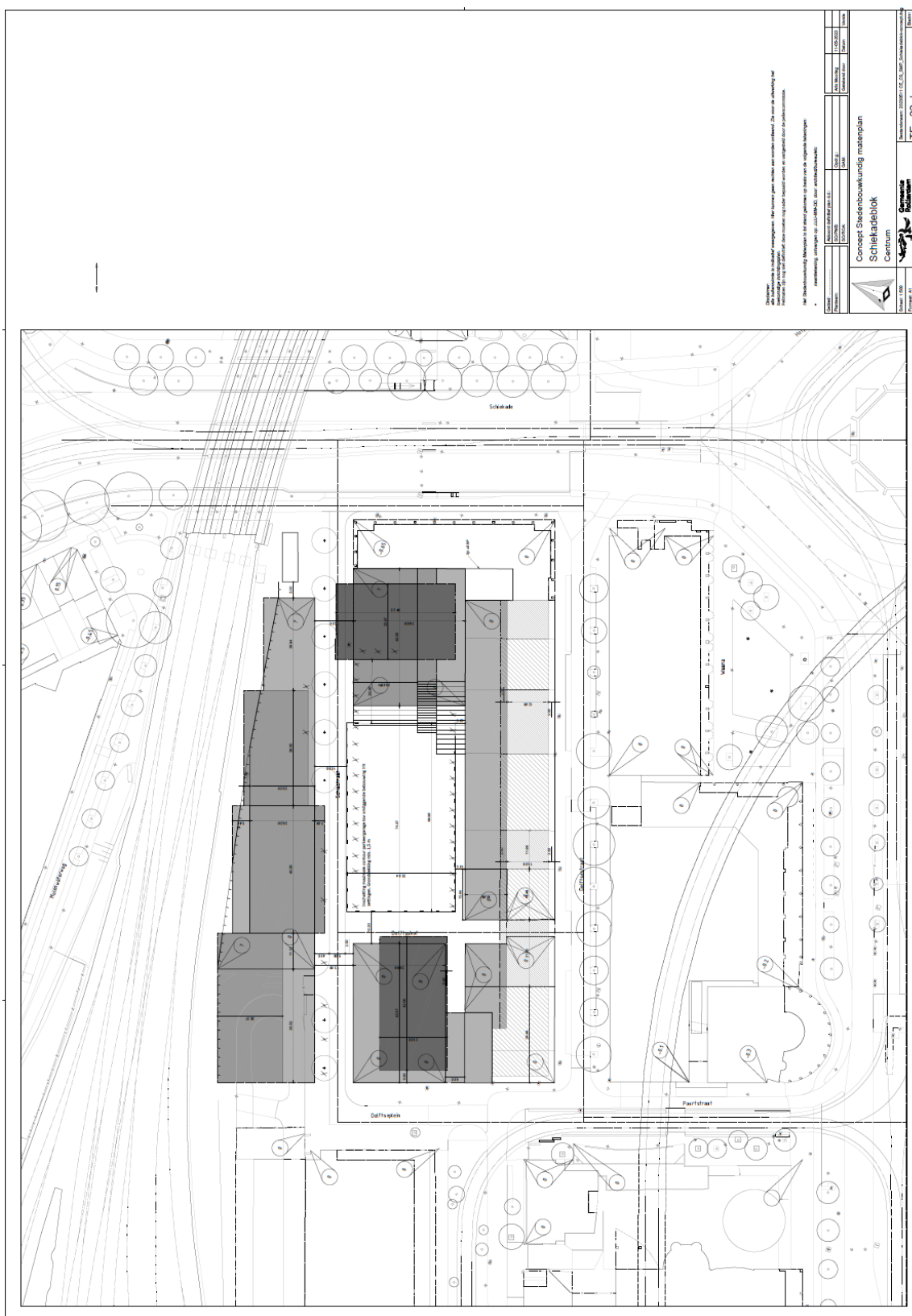
Bijlage 1 Luchtfoto plangebied Schiekadeblok



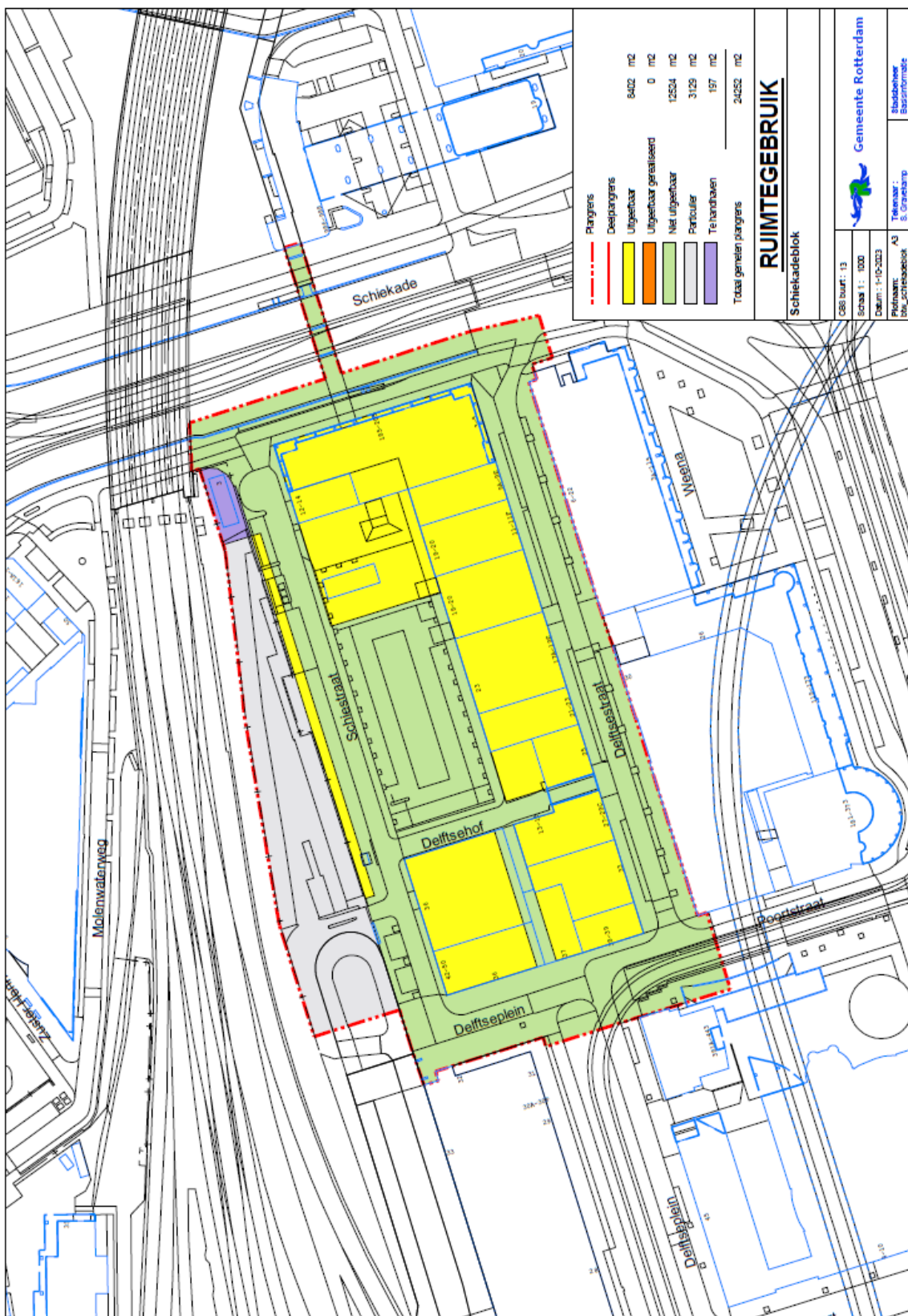




## Bijlage 2 Concept Stedenbouwkundig Matenplan locatie Schiekadeblok



Bijlage 3 Ruimtegebruik kaart van locatie Schiekadeblok



## Bijlage 4 Bestemmingsplangebied Schiekadeblok

