



Toelichting Grondexploitatie Herziening

DGE-411200-Nieuw Kralingen



Van
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum
16-8-2023



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Definitielijst	6
2 Inleiding	9
3 Ontwikkelingskader	10
3.1 Besluiten en kaders	10
3.2 Plangebied	10
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
3.4 Ruimtegebruik	13
3.5 Programma	13
3.6 Ontwikkelingsstrategie	14
3.7 Fasering	14
4 Grondexploitatie	15
4.1 Parameters	15
4.2 Apparaatskosten	15
4.3 Verwervingen	15
4.4 Bouwrijp maken	15
4.5 Woonrijp maken	16
4.6 Overige kosten	16
4.7 Uitgifte grond	16
4.8 Subsidies en overige opbrengsten	16
4.9 Risico's	17
4.10 Financieel resultaat	18

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de herziening van grondexploitatie Nieuw Kralingen. De grootste wijzigingen zijn:

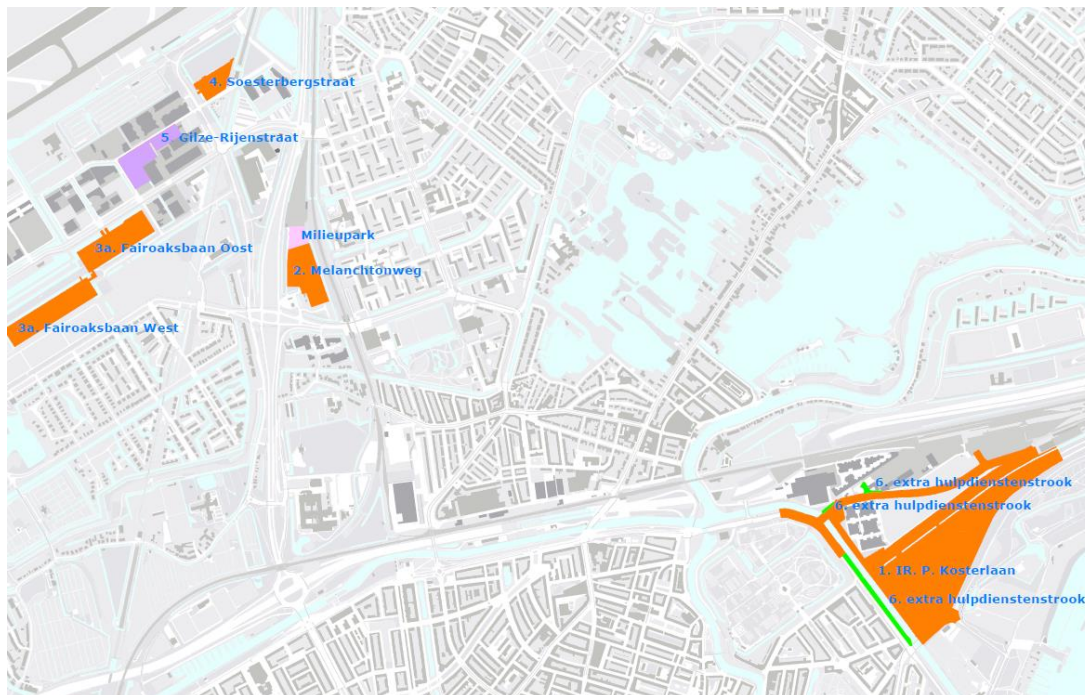
- Toevoeging locatie Gilze-Rijenstraat, vervallen verwerving NS-terrein, vervallen milieupark Melanchtonweg vanwege niet beschikbaar komen NAM-terrein aan Melanchtonweg;
- Ophoging bijdrage aan kosten Verlegde Bosdreef t.b.v. realisatie hulpdienstenstrook;
- Het vervallen van de risicoreservering van de CPI en het vrijvallen van de saneringskosten aan de Melanchtonweg

Planlocatie

De grondexploitatie Nieuw Kralingen bestaat dan uit 5 deellocaties die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn in verband met de verhuizing gemeentelijk uitvoeringslocatie (GUO):

- Nieuw Kralingen (bij huidige Ir. P. Kosterlaan)
- Melanchtonweg
- Fair Oaksbaan
- Soesterbergstraat
- Gilze-Rijenstraat

Op de locatie rondom de huidige Ir. P. Kosterlaan wordt een gebiedsontwikkeling met circa 800 woningen gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken dient de GUO te worden verplaatst naar de Melanchtonweg, Fair Oaksbaan en Soesterbergstraat (linksboven). In verband met het niet tijdig beschikbaar komen van de NAM-locatie aan de Melanchtonweg, dient het programma verplaatst te worden naar de Gilze-Rijenstraat (donkerpaars).



Korte beschrijving project

De grondexploitatie Nieuw Kralingen is onderdeel van de grote gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen (raadsbesluit 14 juni 2018 (19bb24330)). Het eindresultaat van de gebiedsontwikkeling is een wijk met circa 800 woningen, de verlegging van de Bosdreef en de ontwikkeling van een bedrijvenstrook

conform de uitgangspunten in de gebiedsvisie Nieuw Kralingen en de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie Heijmans en Era Contour (OCNK).

Wijzigingen t.o.v. eerder genomen besluit bij herziening

De grondexploitatie van het project Nieuw Kralingen is voor het laatst vastgesteld d.d. 28-11-2019 (19bb24330). Daarna is deze grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd in het kader van de jaarrekening. De herziening van de grondexploitatie wordt voorgelegd omdat de scope van de grondexploitatie wijzigt.

De scopewijzigingen zijn tweeledig:

1. De beoogde NAM-locatie aan de Melanchtonweg komt niet tijdig beschikbaar, hiervoor wordt uitgeweken naar de Gilze-Rijenstraat (22.500 m²). De locatie milieupark Melanchton midden (ca. 7.500 m²) komt te vervallen. In totaal wordt er 15.000 m² toegevoegd aan het plangebied.
2. Stijging kosten van de Verlegde Bosdreef door de aanleg van de hulpdienstenstrook. De realisatiekosten voor de Verlegde Bosdreef zijn fors gestegen. Het voornaamste onderdeel daarbij is het toegenomen ruimtebeslag voor de hulpdienstenstrook waardoor het profiel en daarmee ook het inrichtingsplan is gewijzigd. Aangezien de hulpdienstenstrook binnen het profiel van de verlegging van de Bosdreef valt, is deze causaal toe te rekenen aan deze grondexploitatie.

Bovengenoemde scopewijzigingen resulteren in een verslechtering van het saldo van € 6.1 mln NCW.

Daarnaast is er sprake van een tweetal grote wijzigingen. Eén autonome wijziging betreft de gemaximeerde indexatie van de grondopbrengsten voor 2022 en 2023 met 5% in lijn met de collegebrief over Doorbouw Maatregelen Rotterdam 2023-2026 (23bb003821). Dit resulteert in een verslechtering van het saldo van € 1,3 mln NCW.

De andere wijzigingen hebben te maken met de projectuitvoering: de grootste wijziging is het vervallen van de onzekerheidsreserve voor mogelijk toekomstige opbrengstendervingen. In de grondexploitatie is rekening gehouden met het risico dat de hogere CPI over de grondopbrengsten niet volledig gerealiseerd wordt. Met bovengenoemd besluit vervalt dit risico; tweede wijziging is een afname van saneringskosten voor de locatie Melanchtonweg. Uit onderzoek blijkt dat de grond grotendeels goed genoeg is om hergebruikt te worden, waardoor de saneringskosten veel goedkoper worden dan eerder is geraamd. Mede door deze twee vrijgevallen posten leidt dit tot een positief saldo van € 7.5 mln NCW.

Het financiële saldoverloop van de grondexploitatie in de afgelopen jaren met de oorzaken wordt hieronder weergegeven.

Formeel peilmoment grondexploitatie	NCW-saldo (mln)	Bijstelling (mln)	Bijstelling autonoom(mln)	Scopewijziging	Project uitvoering(mln)	Bestuurlijke besluitvorming
Vaststelling 2019	15,8					
Jaarrekening 2020	14,3	-1,5	-2		0,5	Monitor Grex JV 2020 (21bb8121)
Jaarrekening 2021	15,7	1,4	1,8		-0,4	Monitor Grex JV 2021(22bb003839)
Jaarrekening 2022	14,1	-1,6	-1,5		-0,1	Monitor Grex JV 2022 (23bb003971)
Herziening 2023	14,2	0,1	-1,3	-6,1	7,5	Voorliggende herziening 2023

<u>Toelichting</u>	
Autonoom:	Kosten en opbrengsten op prijspeil brengen (indexatie)
Projectuitvoering:	Meer/minderkosten en/of -opbrengsten a.g.v. nadere uitwerking plannen; onvoorziene kosten tijdens uitvoering (bijv. meerkosten sanering)
Scopewijziging:	Programmawijziging; toevoegen/uitnemen ontwikkelingen
Tussentijdse winstneming:	Negatief bedrag is winstneming voor gemeentelijke begroting (onderdeel van taakveld grondexploitatie)

Programma

Binnen het project Nieuw Kralingen wordt het onderstaande programma gerealiseerd, daarnaast zijn de oppervlaktes (de scope) voor de interne gemeentelijke grondlevering t.b.v. de GUO gewijzigd.

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal M ² bedrijfsterrein huidig	Aantal M ² bedrijfsterrein herzien	Wijziging
Ir.P. Kostenlaan	800	800	0			
Melanchtonweg				38.270	30.786	-7.500
Fairoaksbaan				75.165	nvt	
Soesterbergstraat				12.400	nvt	
Gilze-Rijenstraat				0	22.500	22.500

Tabel – Programma Nieuw Kralingen

Bestemmingsplan

Er moet een bestemmingsplanwijziging doorgelopen worden op de Gilze-Rijenstraat. Deze heeft nu als bestemming bedrijven categorie 3 en moet bedrijven categorie 4 worden. Dit is geen uitgebreide procedure, maar wordt meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Fasering

De ontwikkelingsstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Wonen fase 1 2020 - 2025 (tot nu toe zijn 173 woningen gerealiseerd)
- Wonen fase 2 2025 - 2031

De SOK heeft een einde looptijd t/m het jaar 2035, echter de verwachting is dat alle werkzaamheden in 2031 zijn afgerond. Voor verdere informatie zie 3.7.

Financiële haalbaarheid

Het financieel resultaat van deze herziening komt neer op een saldo van € 14.2 mln. NCW positief per prijspeil 1-1-2023 na herziening. Ten opzichte van het laatste formele peilmoment (jaarrekening 2022) is het plansaldo gestegen met € 0,1 mln NCW.

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 m² 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 (portefeuillerisico'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 Nieuw Kralingen' 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

In november 2019 heeft de raad de grex Nieuw Kralingen vastgesteld (19bb24330).

Op 28 mei 2020 is het bestemmingsplan "Boezembocht-Veilingterrein" vastgesteld. Na beroep van 4 appellanten is medio 2021 bestemmingsplan onherroepelijk verklaard.

Om de bouw van de 800 woningen mogelijk te maken dient de Bosdreef naar het noorden verlegd te worden. De woningen worden in twee fases gerealiseerd. De eerste fase wordt hoofdzakelijk op het terrein van OCNK gerealiseerd. Na de verhuizing van de gemeentelijke uitvoeringsorganisatie medio 2025, zal ook dit terrein voor woningbouw beschikbaar komen. Eind 2021 is gestart met de eerste woningbouw langs de Boezem. Tot op heden heeft de ontwikkelcombinatie 173 woningen gerealiseerd waarvan 80 sociale huur. Dit jaar wordt gestart met de bouw van nog ca. 100 woningen. De ontwikkeling van de overige woningen kan mogelijk worden vertraagd door de marktomstandigheden.

Bij de vaststelling van de grondexploitatie in 2019 heeft de raad de wens geuit om een geluidsscherm langs de A20 aan te leggen en de kosten te verwerken in deze grex. Het college (collegebesluit (BS1901445, 19bb24550) heeft besloten om het geluidsscherm te laten vervallen. Hiermee is de motie "rust langs de A20" en de toezegging SOK en GREX Nieuw Kralingen (geluidsscherm A20) (19bb24186) afgedaan.

Doelstelling

- Het realiseren van de ambities zoals vastgelegd in de gebiedsvisie;
- Een risicoloze woningbouwontwikkeling voor de gemeente (m.u.v. de verplaatsing van de uitvoeringslocatie SB);
- Het leveren van een bijdrage aan de stad als aantrekkelijke woonstad door ruimte te bieden voor de bouw van ca. 800 woningen voornamelijk in de dure sector, waarbij ook ruimte is voor sociale en middeldure huurwoningen.

Resultaat

Een gerealiseerde gebiedsvisie met de wens deze in 2035 gerealiseerd te hebben.

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:

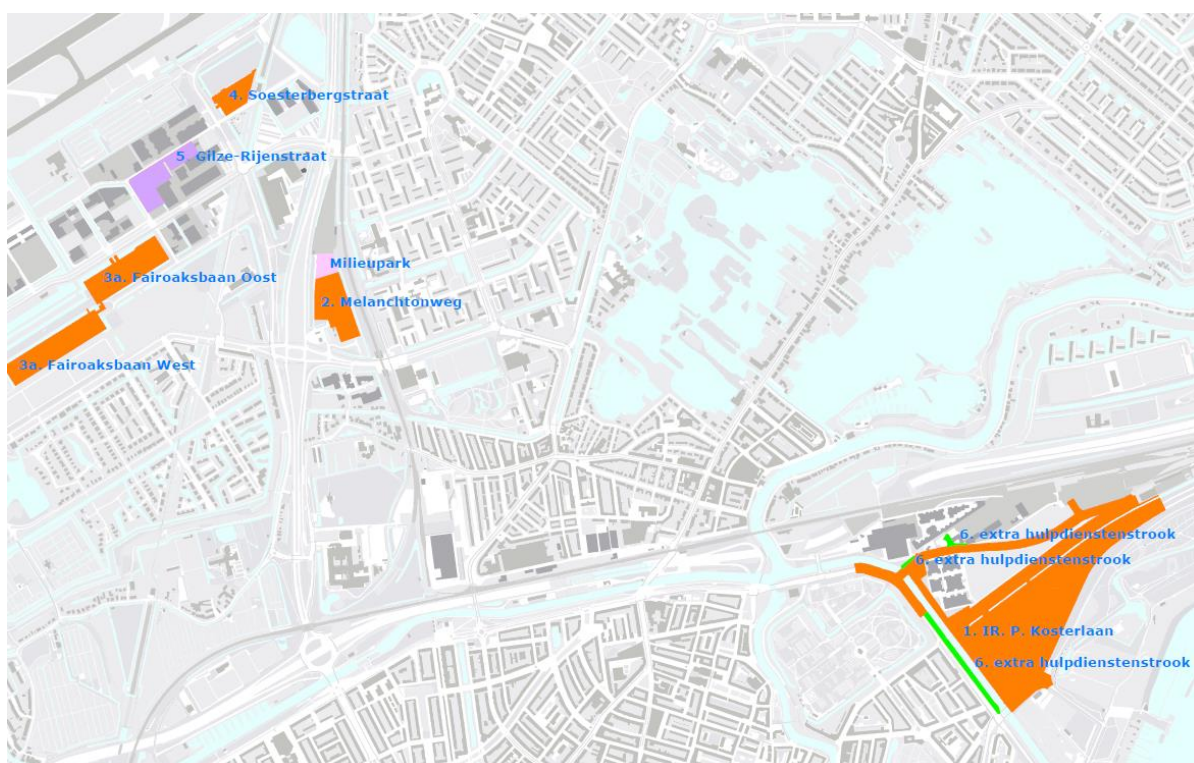
1. Gebiedsvisie Nieuw Kralingen (vastgesteld op 14 juni 2018) (18bb4671)
2. Samenwerkingsovereenkomst Nieuw Kralingen
3. Raadsbesluit grex Nieuw Kralingen naar uitvoering brengen (28 november 2019) (19bb24330)
4. Bestemmingsplan “Boezembocht-Veilingterrein” (vastgesteld op 28 mei 2020) (20bb6597)
5. Stadsvisie Rotterdam 2030 (2007)
6. Woonvisie Rotterdam 2030 (2016)
7. Vaststelling DO-IP Verlegde Bosdreef in stuurgroep medio 2023
8. Nog te nemen besluit: wijziging bestemming Gilze-Rijenstraat van bedrijven cat. 3 naar 4, wordt meegenomen bij omgevingsvergunning.

3.2 Plangebied

De grondexploitatie bestaat daarmee uit 5 i.p.v. eerder 4 deellocaties die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn:

- Nieuw Kralingen Gebiedsvisie (bij huidige Ir. P. Kosterlaan)
- Melanchtonweg
- Fairoaksbaan
- Soesterbergstraat
- Gilze-Rijenstraat toegevoegd na de goedkeuring raad

Daarnaast wordt de Bosdreef uitgebreid met de hulpdienstenstrook na goedkeuring door de raad. Deze uitbreiding houdt verband met aanvullende afspraken die gemaakt zijn met de hulpdiensten. Hierdoor was het noodzakelijk om het profiel te verbreden. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het inrichtingsplan.



Nieuwe situatie

Melanchtonweg

Op de Melanchtonweg bevinden zich de volgende functies:

- Opslagterrein van de Nederlandse Aardolie Maatschappij;
- Milieupark Hillegersberg-Schiebroek;
- Kunstenaarsloots Kaus Australis;
- Opslagterrein Stadsbeheer gemeente Rotterdam;
- Reststrook NS

Dit houdt verband met het feit dat de NAM-locatie op de Melanchtonweg niet tijdig beschikbaar komt. De buitenopslag was oorspronkelijk op de NAM-locatie en de aangrenzende locatie van het milieupark aan de Melanchtonweg gepland. De buitensopslag verhuist naar de Gilze-Rijenstraat. Dit is de reden dat ook de locatie van het milieupark bij de Melanchtonweg á 7.500 m² komt te vervallen en niet meer bouwrijp gemaakt hoeft te worden. De strook grond van de NS hoeft daardoor niet meer verworven te worden.



Detailafbeelding Melanchtonweg, waarbij;

1. *NAM-terrein, gemeentelijk deel*
2. *NAM-terrein, NS-grond – onderdeel van groter perceel*
3. *Te verplaatsen, huidige Milieupark Hillegersberg- Schiebroek*
4. *Voormalig Kaus Australis terrein, inmiddels in gebruik door Gebiedskantoor*
5. *Gebiedskantoor Gemeente Rotterdam.*

Gilze-Rijenstraat

Aan het oorspronkelijke plangebied is t.b.v. de verhuizing van de GUO, de locatie aan de Gilze-Rijenstraat toegevoegd. Een onderdeel van het programma wordt nu gerealiseerd op de Gilze-Rijenstraat. Dit terrein is 22.500 m² groot. Hiermee is er sprake van een scopewijziging en dient dit aan de raad voorgelegd te worden.

Ophoging bijdrage kosten Verlegde Bosdreef t.b.v. realisatie hulpdienstenstrook

Met de realisatie van Nieuw Kralingen wordt de Bosdreef ter hoogte van de Stoomstichting Nederland verlegd en aangesloten op de huidige kruising Boezembocht-Boezemlaan.

De aanleg van de Verlegde Bosdreef is nodig voor de ontwikkeling van Nieuw Kralingen. In de SOK is overeengekomen dat de gemeente tot een bepaald bedrag verantwoordelijk is voor de aanlegkosten en dat de eventuele meerkosten voor rekening en risico zijn van OCNK

Aanvullende afspraken met de hulpdiensten hebben geleid tot een exclusieve hulpdienstenstrook voor zowel de Verlegde Bosdreef als langs de Boezemlaan. Hierdoor is het profiel van de weg verbreed en het profiel van de Crooswijksebrug toegenomen. Hiervoor worden extra kosten gemaakt, waarvoor de gemeente de eerder overeengekomen bijdrage verhoogd. Aangezien de hulpdienstenstrook onderdeel uitmaakt van de verlegde Bosdreef, is er een causaal verband met deze grondexploitatie. Er is een staatssteuntoets uitgevoerd. Conclusie is dat er geen sprake is van staatssteun.



Toegenomen ruimtebeslag als gevolg van de hulpdienstenstrook

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De Gebiedsvisie Nieuw Kralingen betreft het meest concrete kader op stedenbouwkundig vlak waar besluitvorming over is geweest. De gebiedsvisie beschrijft het programma, de ligging van de hoofdinfrastructuur en de beoogde sfeer en uitstraling. De uitgangspunten in de gebiedsvisie zullen vertaald worden in stedenbouwkundige deeluitwerkingen. Voor fase 1 is er stedenbouwkundige deeluitwerking gemaakt (2 nov. 2020). Deze zal ook voor fase 2 opgesteld worden. Vanwege flexibiliteit staat het aantal en de locatie van de verschillende stedenbouwkundige deeluitwerkingen nog niet vast. Er is ook een masterplan buitenruimte en stedenbouw vastgesteld (2 nov 2020).

De 1^e fase van de woningbouw bestaat globaal uit 400 woningen, waarbij de start bouw van de eerste 173 woningen op 21 december 2021 heeft plaatsgevonden. De overige woningen van fase 1 zullen volgens opgave van OCNK in 2022 tot en met 2025 volgen. De gefaseerde bouw van de 2^e fase (met 400 woningen) start uiterlijk in 2025, het jaar waarin de gemeente de gronden van de 2^e fase (waarop momenteel nog de gemeentelijke uitvoeringslocatie van SB gevestigd is) aan OCNK beschikbaar stelt. Daarnaast richt deze fase zich op de verlegging van de Bosdreef en de

ontwikkeling van de bedrijvenstrook, die immers randvoorwaardelijk is voor de ingebruikname van de woningen.

3.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is 334.000 m² groot. Vooralsnog wordt uitgegaan van ca 140.000 m² uitgeefbaar terrein voor de woningen. De overige grond is nodig voor openbare ruimte zoals de ontsluitingswegen en groen (ca. 194.000 m²).

Het ontwerpbestemmingsplan staat de bouw van 800 woningen toe. De wijk kent op basis van de bruto oppervlakte een dichtheid van 24 woningen per ha.

Verder is de openbare ruimte binnen het plangebied toegenomen door de toevoeging van twee toeritten en een groter ruimtebeslag van de hulpdienstenstrook.

3.5 Programma

Het programma bevat – verspreid binnen het grondexploitatiegebied – de volgende woningbouw met bijbehorende voorzieningen:

Maximaal 800 woningen; onderverdeeld in;

- Rijwoningen	30% - 40%
- 2 of meer kappers en vrijstaand	30% - 40%
- Appartementen en beneden/bovenwoningen	25% - 35%

De benoemde percentages zijn een gedeelte van het totaal aantal woningen. De OCNK dient aan te tonen dat het totaalprogramma niet significant af zal wijken van deze verdeling.

Binnen deze verdeling

- a. 10% Sociale huurwoningen (appartementen) op basis van de Gebiedsvisie 10% middenhuur.
- b. Ca 50 koopwoningen binnen een prijsklasse tot € 400.000,- prijspeil medio 2019 te indexeren met afgeleide CPI.

Ook zijn afspraken gemaakt over de realisatie van zelfbouwoningen en woonzorgvoorzieningen.

Er zijn 173 woningen gerealiseerd (blokken A1, A2, A3, D), waarvan 80, de volledige afgesproken 10%, in het sociale segment.

Daarnaast wordt de gronden die intern geleverd worden aan VG voor de verplaatsing GUO bouwrijp gemaakt. VG gaat zelf vervolgens een kantoor en nieuwe kwekerij realiseren inclusief de inrichting van het terrein.

De verlegging Bosdreef wordt aangelegd in twee fases.

Binnen het project Nieuw Kralingen wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal M ² bedrijfsterrein huidig	Aantal M ² bedrijfsterrein herzien	Wijziging
Ir.P. Kostenlaan	800	nvt				
Melanchtonweg				38.270	30.786	-7.500
Fairoaksbaan				75.165	nvt	

Soesterbergstraat				12.400	nvt	
Gilze-Rijenstraat				0	22.500	22.500

3.6 Ontwikkelingsstrategie

De gemeentelijke grondexploitatie is qua planning en strategie onlosmakelijk verbonden met de grondexploitatie van de OCNK. In de ontwikkelstrategie van de gemeentelijke delen wordt de ontwikkelingsstrategie van de OCNK gevolgd. De OCNK is begonnen met de ontwikkeling van woningen langs de Boezem. Deze gronden werden gebruikt door verenigingen en zijn op korte termijn vrijgemaakt voor ontwikkeling.

In verband met de hoge realisatiekosten van de Verlegde Bosdreef is door de stuurgroep besloten om deze in 2 fases te realiseren. De eerste fase is onlangs aanbesteed. Om de tweede fase mogelijk te maken, zal door middel van deze herziening, extra dekking voor de hulpdienstenstrook worden gevraagd.

3.7 Fasering

De ontwikkelingsstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Wonen fase 1 2020 – 2025
- Wonen fase 2 2025 - 2031
- Infra fase 1 2023 - 2024
- Infra fase 2 2025 - 2027

De SOK heeft een einde looptijd t/m het jaar 2035, echter de verwachting is dat alle werkzaamheden in 2031 zijn afgerond

4 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

4.1 Parameters

In deze grondexploitatie is voor de kosten en rente uitgegaan van de binnen de gemeente vastgestelde parameters voor 2023 (jaarverslag 2022):

- Kostenstijging: 5,0% (2023 en 2024) een stijging van 2,0% voor opvolgende jaren
- Rente: 0,8%
- Discontovoet 2,0%

Ten behoeve van de opbrengsten is de SOK leidend:

- Overige opbrengsten: 5,0% (2023 en 2024) een stijging van 2,0% voor opvolgende jaren. Deze parameters wijken af van de standaard parameters voor de overige opbrengsten. Deze opbrengsten zijn in feite afgeleid van de kosten.
- Gronduitgifte woning 5% (2022) 2,5% (2023) en 0% (2024) en 1% (vanaf 2025)
Deze grondopbrengsten zijn conform de samenwerkingsovereenkomst geïndexeerd met de afgeleide CPI.

Maatwerk CPI Nieuw-Kralingen

Analoog aan het generieke besluit om bij grondverkoop in Rotterdam in 2022 en 2023 de indexatie van een koopsom te matigen tot maximaal 5%, past de gemeente ook de langjarige indexatie in Nieuw-Kralingen aan (voor de indexatie van prijspeil 2019 naar het moment van uitgifte, uiterlijk 2035). Deze aangepaste bepaling van de koopsom volgt ter besluitvorming in een Allonge. Het financieel effect van deze contractuele aanpassing hangt af van het toekomstig verloop van de CPI na 2023. De grondexploitatie volgt voor haar prognose - zoals gebruikelijk - de door de raad vastgestelde indices.

Bij de actualisatie in het kader van de jaarrekening 2023 zullen de parameters conform de gemeentelijke index worden aangepast.

4.2 Apparaatskosten

Alleen de plankosten voor de locaties Gilze-Rijenstraat en de huidige Melanchtonweg zijn gewijzigd n.a.v. de scopewijziging. Hiervoor is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de werkzaamheden van o.a. projectmanagement, planner, communicatie, stedenbouw en ontwerpers, markt-contractspecialist, planeconoom te ramen. Voor de resterende onderdelen zullen indien nodig bij de volgende actualisatie aanpassingen worden doorgevoerd.

4.3 Verwervingen

Door de toevoeging van de locatie Gilze-Rijenstraat, zijn de geraamde verwervingskosten voor een stuk NS-grond rond de Melanchtonweg komen te vervallen.

Ten behoeve van de aanleg van de Verlegde Bosdreef zal de gemeente conform de SOK grond van OCNK verwerven. OCNK heeft nagenoeg alle gronden die nodig zijn mbt de verlegging Bosdreef zelf verworven en draagt deze op een later moment over aan de gemeente.

4.4 Bouwrijp maken

De gemeente voert op haar gronden werkzaamheden uit die benodigd zijn om deze in bouwrijpe staat uit te geven. Dit betreft o.a. sloop en verwijdering van verhardingen. De sloopkosten worden 1-1 vergoed door de OCNK.

Verder behoren de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie Melanchtonweg, Fair Oaksbaan, Soesterbergstraat en Gilze-Rijenstraat tot de scope van de gemeentelijke grondexploitatie. Deze werkzaamheden zijn nodig om de GUO-locatie te kunnen verplaatsen zodat de gronden aan de Ir.P.Kostenlaan vrijkomen voor woningbouw. Daarmee is er een directe causale relatie tussen deze investeringen en de ontwikkeling in de grex. De raming is opgesplitst voor de ontwikkellocaties en bestaan uit o.a. grondwerk, voorbelasting, afvoering en saneringswerkzaamheden, aanleg van nieuwe riolering en indien nodig verleggen van kabels en leidingen. Hiernaast zijn er kosten geraamd voor engineering en bijkomende onderzoekskosten.

Over alle civiele kosten is gerekend met gemiddeld 16,0% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering. Tevens is rekening gehouden met 10% object overstijgende risico's met als grondslag alle voorgaand genoemde kosten.

4.5 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.

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.

De aanleg van de verlegde Bosdreef (een onderdeel van de vastgesteld grondexploitatie) behoort tot de scope van de gemeentelijke grondexploitatie. De kosten voor de verlegging van de Bosdreef zijn na het DO-IP door het ingenieursbureau opnieuw berekend. Aangezien de hulpdienstenstrook binnen het profiel van de verlegging van de Bosdreef valt, is deze causaal toe te rekenen aan deze grondexploitatie. Het opgenomen budget komt overeen met de raming, waarbij hogere kosten na aftrek van de bijdrage van de €6.1 mln prijspeil 01-01-2023 het reeds overeengekomen bedrag, voor rekening van de OCNK zijn.

4.6 Overige kosten

Onder de overige kosten is de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 4.9. 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.

4.7 Uitgifte grond

De grondopbrengsten zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Deze zijn vastgesteld conform het gemeentelijke grondprijnsbeleid en liggen vast in de SOK.

Vanuit de grondexploitatie worden ook gronden intern uitgegeven. Voor deze gronden is de grondprijs maatschappelijk opgenomen in de grondexploitatie.

4.8 Subsidies en overige opbrengsten

Er is geen rekening gehouden met subsidies.

De kosten van het slopen en verwijderen van objecten op de locatie Ir.P.Kostenlaan worden door OCNK vergoed. Deze vergoeding is als overige opbrengsten opgenomen in de grondexploitatie. Dit geldt ook voor financiering verwervingskosten voor het Wellant college (bovengenoemde posten zijn onderdelen van de vastgestelde grondexploitatie). Wat nieuw is, is de toevoeging van de bijdrage Bosdreef OCNK. De meerkosten die volgens de SOK vergoed worden door de OCNK, als gevolg van de gestegen kosten voor aanleg van de Verlegde Bosdreef, worden als overige opbrengsten in de grondexploitatie opgenomen.

4.9 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:

- OCNK heeft niet tijdig alle grond in handen voor de verlegging van de bosdreef, hierdoor ontstaat mogelijk vertraging in de realisatie.
- Door de verslechtering van de marktomstandigheden gaat de ontwikkelaar de woningbouw temporiseren.
- Door het bezwaar en beroep tegen de omgevingsvergunning en de daarbij horende bestemmingsplanprocedure, wordt de Gemeentelijk buitenopslag op De locatie Gilze-Rijenstraat niet tijdig wordt gebouwd.

De volgende risico's proberen we op de volgende manieren te beheersen:

- Voor het tijdig in handen krijgen van de gronden voor OCNK vervult de gemeente hier een rol als bemiddelaar om tot een oplossing te komen.
- Omgevingsvergunning Gilze-Rijenstraat: met belanghebbenden afstemmen. Dit proces is al in gang gezet. De belangrijkste stakeholder in dit gebied is meegenomen.

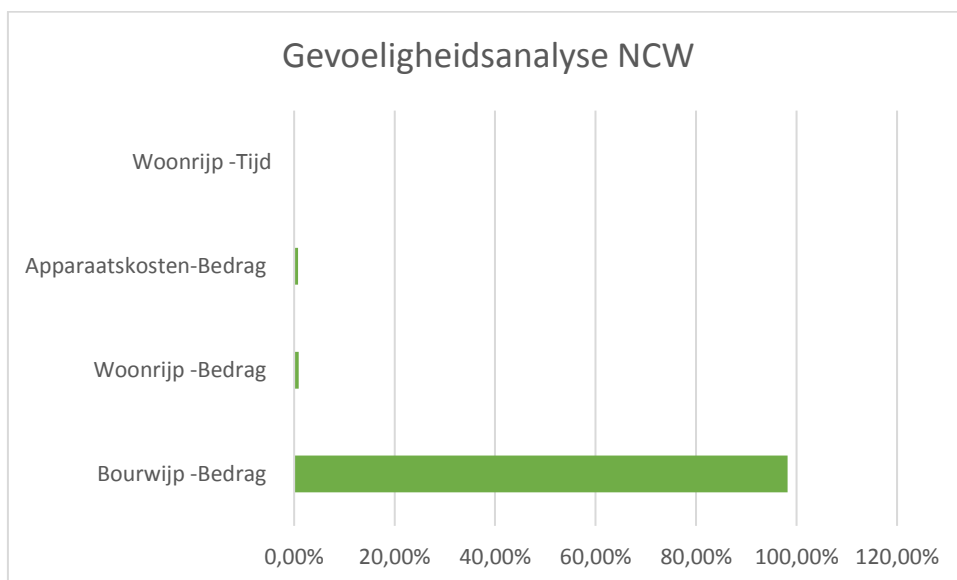
De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Deze gevolgen zijn volgens de interne standaarden doorvertaald in de kwantitatieve risicoanalyse.

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 10-07-2023.

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 tabel staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. De tabel laat zien wat het effect is op de verwachte NCW, wanneer kosten en opbrengsten binnen een bepaalde bandbreedte gaan bewegen in tijd en geld.



Figuur 1 – Gevoeligheidsanalyse NCW

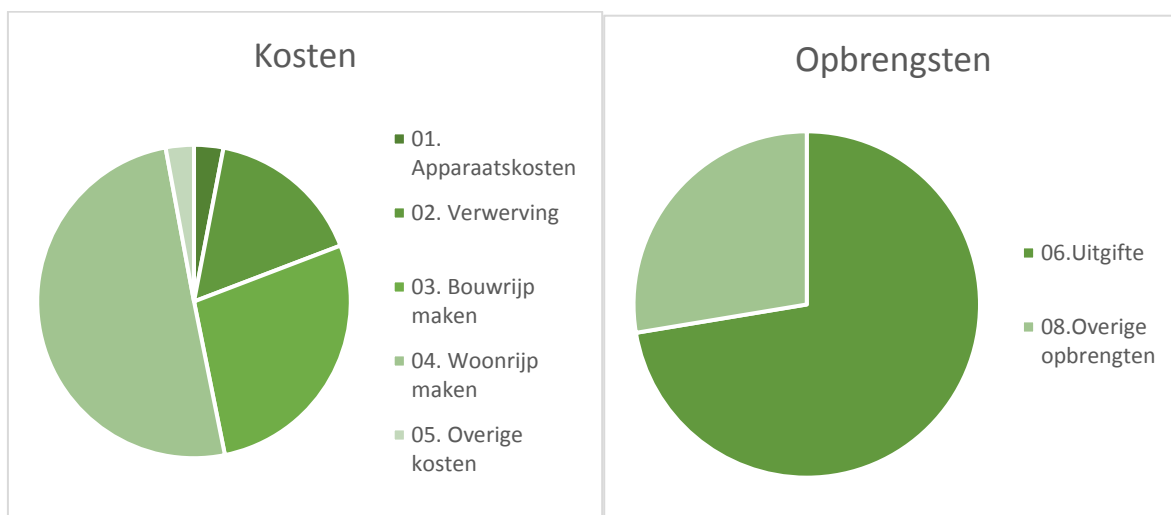
De grootste gevoeligheid van het saldo betreft de afwijking op de kosten bouwrijp maken voor de locatie Melantonweg, Fair Oaksbaan, Soesterbergstraat en Gilze-Rijenstraat.

4.10 Financieel resultaat

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

Om – bij gelijkblijvende uitgangspunten – het financiële resultaat van het project te kunnen bepalen, wordt een NCW-berekening uitgevoerd. Kosten en opbrengsten die op verschillende momenten in de tijd worden gerealiseerd hebben vanwege inflatie en rente een verschillende waarde. De NCW-berekening houdt rekening met de verschillende momenten in de tijd waarop investeringen worden gedaan en opbrengsten gerealiseerd worden, door de bedragen tot het moment van realisatie te indexeren en vervolgens contant te maken naar 1 januari van het lopende jaar. Het NCW-saldo wordt verkregen door alle contant gemaakte opbrengsten te verminderen met de contant gemaakte kosten.

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



Figuur 2 - Cirkeldiagram kosten en opbrengsten

Begroting	Herziene grondexploitatie	Huidige grondexploitatie	Mutatie
Totale kosten	€ 52.672.330	€ 41.422.667	€ -11.249.663
Totale opbrengsten	€ 68.794.082	€ 58.912.093	€ 9.881.989
Saldo NCW	€ 14.172.869	€ 14.092.120	€ 80.749

Tabel 1: Grondexploitatiebegroting

NB: de nominale kosten zijn harder gestegen dan nominale opbrengsten. Doordat de opbrengsten in de jaarschijf 2023 met 2,5% zijn geïndexeerd, is het saldo van de NCW verbeterd.

De kosten en opbrengsten zijn in bovenstaande tabel weergegeven in bedragen zonder rente en kostenstijging (index) op prijspeil 01-01-2023. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft van €14,2 mln NCW op (01-01-2023) en daarmee financieel uitvoerbaar is. Dit is een verbetering van het saldo met €0,1 mln NCW ten opzichte van jaarverslag 2022 dat uitging van een positief resultaat van €14,1 mln. NCW per prijspeil 01-01-2023.