



Toelichting Grondexploitatie Herziening

DGE-530200 Revitalisering Spaanse
Polder fase 1

Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

15-4-2024



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Definitielijst	6
2 Inleiding	<u>97</u>
3 Ontwikkelingskader	<u>118</u>
3.1 Besluiten en kaders	<u>118</u>
3.2 Plangebied	<u>118</u>
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	<u>118</u>
3.4 Ruimtegebruik	<u>128</u>
3.5 Programma	<u>129</u>
3.6 Ontwikkelingsstrategie	<u>129</u>
3.7 Fasering	<u>139</u>
4 Grondexploitatie	<u>1410</u>
4.1 Parameters	<u>1410</u>
4.2 Apparaatskosten	<u>1410</u>
4.3 Verwervingen	<u>1410</u>
4.4 Bouwrijp maken	<u>1410</u>
4.5 Woonrijp maken	<u>1410</u>
4.6 Overige kosten	<u>1411</u>
4.7 Uitgifte grond	<u>1511</u>
4.8 Subsidies en overige opbrengsten	<u>1511</u>
4.9 Risico's	<u>1511</u>
4.10 Financieel resultaat	<u>1612</u>

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de herziening van grondexploitatie DGE-530200 Revitalisering Spaanse Polder fase 1.

Planlocatie

Het plangebied van project DGE-530200 Revitalisering Spaanse Polder ligt binnen de kaders/straten van de Strickledeweg, het spoortrace Rotterdam West en de Delfshavense Schie.



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied Spaanse Polder (bron: google maps)

Korte beschrijving project

Op 14 januari 2003 is ingestemd met het besluit (SOB 61187) om het bedrijventerrein De Spaanse Polder concreet aan te wijzen als herstructureringsproject met bijbehorende GREX DGE-530200 onder de noemer Plan van Aanpak Revitalisering Spaanse Polder. Dit plan van aanpak heeft als doel om het bedrijventerrein Spaanse Polder om te vormen tot een modern gemengd terrein. Er resteren momenteel nog enkele uit te voeren activiteiten in de grondexploitatie, dit betreft de uitvoering van civiele werken en de uitgifte van bouwrijpe kavels.

De herziening van de grondexploitatie wordt voorgelegd omdat de scope van de grondexploitatie wijzigt. De laatste wijziging van de grondexploitatie is op 3-7-2018, kenmerk 18bb5404, voorgelegd aan de raad. Dit besluit was ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de Tollenslocatie en de aankoop van bijbehorend perceel. Daarnaast is er op 23-11-2021 een kleinere scopewijziging in B&W behandeld door een wijziging van het programma, waarbij de Vliststraat 3-5 en het talud Spaarnestraat zijn toegevoegd.

De huidige wijzigingen ontstaan door het afzien van de voorziene realisatie van een nieuwe haven op locatie 'De Hoop' op Schiedams grondgebied en het in plaats daarvan door middel van een uitsterfconstructie inpassen van de resterende 7 woonarken op de bestaande locatie. In samenhang ontstaat door het slopen van een groot aantal overtollig geworden schuurtjes extra ruimte om 3 bedrijfskavels van totaal ca. 2.145 m² uit te geven. De ontwikkelingen leiden wel tot de noodzaak om de GREX te verlengen tot 2026.



Formeel peilmoment grondexploitatie	NCW- saldo	Bijstelling NCW	Autonoom	Project uitvoering	Scope wijziging	Cumulatieve winst (NCW)	Bestuurlijke besluitvorming
GreX in uitvoering/ herziening 3-7-2018	€ 4,3 mln					€ 2,2 mln	
Jaarrekening 2018	€ 6,6 mln				Ontwikkeling Tollenslocatie ¹	€ 2,5 mln	B&W en gemeenteraad
Jaarrekening 2019	€ 6,9 mln					€ 1,7 mln	
Jaarrekening 2020	€ 7,6 mln					€ 2,2 mln	
Jaarrekening 2021	€ 6,4 mln					€ 2,0 mln	B&W
Jaarrekening 2022	€ 4,9 mln					€ 2,1 mln	
Jaarrekening 2023	€ 4,3 mln					€ 2,2 mln	
Herziening 2024	€ 9,9 mln	€ 5,6 mln		€ 262 K (a.g.v. verlenging looptijd & fasering gronduitgiftes)	€ 5,6 mln (a.g.v. vrijval van budget en extra uitgiftes)		Voorliggende herziening met besluitvorming via B&W en gemeenteraad.

Programma

Binnen het project DGE-530200 Revit Spaanse pld wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal M ² BVO huidig	Aantal M ² BVO Herzien	Wijziging
Overschiezeweg 50	0	0		3995 m ²	3995 m ²	0 m ²
Spaarnestraat ong.	0	0		6992 m ²	6992 m ²	0 m ²
Vlaardingenweg 36	0	0		0 m ²	780 m ²	780 m ²
Vlaardingenweg 40	0	0		0 m ²	525 m ²	525 m ²
Keenstraat 41	0	0		0 m ²	840 m ²	840 m ²
Woonarken	0	0		Scenario met verplaatsing naar locatie 'De Hoop'		0
Totaal	0	0	nvt	10.987 m²	13.132 m²	2145 m²

¹ Raadsvoorstel 18bb0054

Bestemmingsplan

De woonboten beschikken over een ligplaatsvergunning en worden beschermd onder het gebruiksovergangsrecht van het huidige bestemmingsplan. Gezien er nog 7 woonarken resterende met een overgangsregeling, is er nu geen reden of aanleiding om deze situatie te wijzigen. Op de uit te geven kavels rust reeds de bestemming *bedrijventerrein*.

Fasering

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| - Deelgebied Almstraat / Vliststraat | 2024 |
| - Deelgebied Tollenslocatie | 2024 |
| - Restgebieden Woonarken | 2024/25: |
| Keenstraat 41 | 2025 |
| Vlaardingenweg 36 & 40 | 2024 |

In het jaar 2025 zijn alle werkzaamheden afgerond.

Financiële haalbaarheid en belangrijkste risico's

Op basis van het stedenbouwkundig matenplan en deskundigen ramingen is de financiële haalbaarheid van dit plan berekend. Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een saldo op netto contante waarde (NCW) van € 9,9 miljoen positief per prijspeil 1-1-2026. Dit is een stijging van € 5,6 miljoen NCW t.o.v. het jaarverslag 2023, dat uitging van een positief saldo van € 4,3 miljoen NCW per 1-1-2024. Dit komt doordat het scenario waarbij de woonarken worden verplaatst naar de locatie 'De Hoop/Schiedam' komt te vervallen. Hierdoor vervallen de begrote kosten voor de aanleg van een nieuwe haven. Daarnaast kunnen er als gevolg van de scopewijziging drie kavels aan de Keenstraat en Vlaardingenweg worden uitgegeven. Tenslotte moet de periode van uitvoering van de GREX worden verlengd tot 2026. Per saldo zorgt dit voor positief effect van € 5,6 miljoen NCW (1-1-2024).

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:

- Langere doorlooptijd van de grondexploitatie
- Meer benodigde inzet met als gevolg hogere apparaatskosten

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

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 voortvloeisel 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 project specifieke 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 DGE-530200 Revit Spaanse pld' 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.

Aanleiding

Het college heeft ambities voor een groene, schone en veilige stad, voor de aanpak van de energietransitie en voor het bieden van kansen aan alle Rotterdammers. Het bedrijventerrein Spaanse Polder neemt hier een belangrijke plaats in, onder andere voor de werkgelegenheid. Op dit bedrijventerrein is een mix aan sectoren gevestigd, met zowel kleinschalige bedrijven als grote spelers. De Spaanse Polder biedt gezien de strategische ligging ten opzichte van uitvalswegen, haven, overige industrie en bedrijventerreinen, goede mogelijkheden voor het behouden en aantrekken van (hoogwaardige) bedrijvigheid. Anderzijds heeft het gebied een historie van ondermijnende criminaliteit. Sinds enkele jaren vindt hiervan een succesvolle aanpak plaats vanuit Directie Veilig.

Om de positie van het bedrijventerrein verder te verbeteren worden verschillende projecten ondernomen vanuit Stadsontwikkeling. Deze toelichting beperkt zich tot de grondexploitatie fase 1 (100006468). De grondexploitatie vergt nog enkele kaveluitgiftes en enkele aanpassingen van de openbare ruimte.

Korte geschiedenis

De Spaanse Polder kent een lange voorgeschiedenis, die start met de in 2001 aangenomen vaststelling van beleidslijnen voor de Spaanse Polder door de Raad. Onder de noemer Revitalisering van de Spaanse Polder en het bijbehorende plan van aanpak volgt in 2003 de vaststelling van de uitgangspunten en de toenmalige grondexploitatie.

Op het bedrijventerrein de Spaanse Polder waren destijds ongeveer 600 bedrijven gevestigd, waarbij geconstateerd werd dat de inrichting en organisatie verouderd zijn. Om de economische ontwikkeling binnen het gebied nieuw leven in te blazen was het doel om binnen een termijn van vijftien jaar het bedrijventerrein te moderniseren en het kwaliteitsniveau gelijk te brengen tot een modern gemengd terrein.

In de afgelopen jaren is de scope van de Spaanse Polder een aantal keer eerder gewijzigd, met name door het toevoegen van percelen aan het programma. De laatste wijziging zoals voorgelegd aan de Raad is afkomstig uit 2018. Dit besluit was ten behoeve van de ontwikkeling van de Tollenslocatie en aankoop van bijbehorend perceel. Ook is er in 2021 nog een scopewijziging in B&W behandeld door een wijziging van het programma, waarbij de Vliststraat 3-5 en het uit te geven talud aan de Spaarnestraat zijn toegevoegd aan fase 1.

Doelstelling

Het doel van dit project is gericht op het beter benutten van de potentie van het gebied en maakt het mogelijk om door herinrichting en gerichte gronduitgiftes te sturen op de ontwikkeling van de Spaanse Polder. Gezien de potentie en kansen is het de ambitie voor de Spaanse Polder om nieuwe investeerders aan te trekken voor het gebied en het gebied verder te optimaliseren. Uit deze ambitie volgen als doelstellingen:

- 1) Het bedrijventerrein wordt verder ontwikkeld met bedrijvigheid die past binnen het profiel van de Spaanse Polder.
- 2) Met gerichte sturing worden bedrijven die passen binnen het profiel van de Spaanse Polder aangetrokken, worden criminele of ongewenste activiteiten verdreven.
- 3) De Spaanse Polder is bereikbaar, de doorstroming is goed en de (verkeer) veiligheid geborgd.



De laatste inrichtingsplannen (IP's) moeten eerst worden uitgevoerd. De doelstelling is dat de vrije kavels uiterlijk in 2024 worden uitgegeven. De verwachting is dat de grondexploitatie eind 2025 gereed is.

Resultaat

De Gemeente stuurt actief om de doelstellingen te behalen in de Spaanse polder. Om die doelen te bereiken zijn er voor de grondexploitatie de volgende resultaten voorzien:

- Uitgifte resterende kavels (Overschieseweg 50, Spaarnestraat ong., Keenstraat 41, Vlaardingenweg 36 en Vlaardingweg 40)
- Uitvoering van het IP Vliststraat / Keersopstraat.

3 Ontwikkelskader

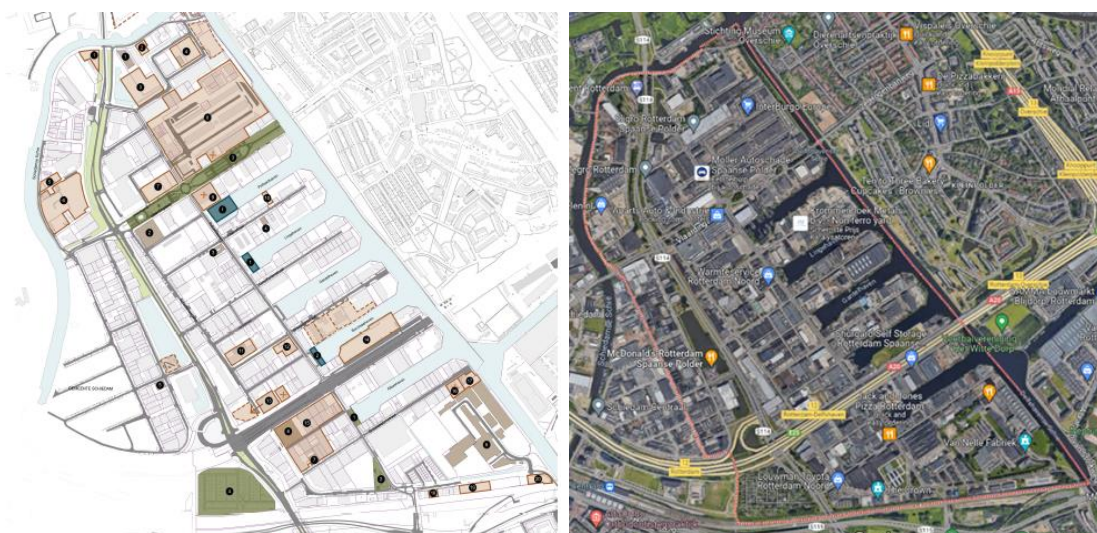
3.1 Besluiten en kaders

Zoals eerder benoemd is de laatste wijziging van de grondexploitatie Spaane Polder fase 1 in 2018 voorgelegd aan de Raad². Dit besluit was ten behoeve van een deel van de ontwikkeling van de Tollenslocatie en de aankoop van bijbehorend perceel.

De huidige voorgenenen scopewijziging is in verband met het niet verhuizen van de laatste woonarken uit de Spaanse Polder, het uitgeven van 3 extra bedrijfskavels (2.145 m²), het verlengen van de GREX tot 2026 en het faseren van de laatste gronduitgiftes over 2024 en 2025.

3.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de straten van de Strickledeweg, het spoortrace Rotterdam West en de Delfshavense schie. De totale oppervlakte van de revitalisering Spaanse bedraagt circa 174 ha. Een tekening van het plangebied is hieronder opgenomen.



Afbeelding 2: Projectenkaart en luchtfoto plangebied (Bron: Google).

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor een deel van de nog uit te geven kavels is op dit moment een potentiële koper in beeld, waarbij momenteel het proces loopt om tot overeenstemming van de laatste ontwikkelovereenkomsten of erfpachtovereenkomsten te komen. Voor een enkele kavel zal de komende maanden een markselectieprocedure worden opgestart.

Voornemen is om in 2024 de grootschalige werkzaamheden zoals het woonrijp maken van de Vliststraat / Keersopstraat af te ronden, waarna de grondexploitatie eind 2025 kan worden afgesloten.

Vanuit de grondexploitatie zijn er momenteel drie resterende gronduitgiftes voorzien. Met de voorgelegde scopewijziging worden hier de Keenstraat 41 met circa 840 m² en Vlaardingenweg 40 met circa 525 m² en de Vlaardingenweg 36 met circa 780 m² nog aan toegevoegd.

² Raadsvoorstel 18bb0054

3.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is ca. 174 ha groot. Er is voor het uitgeefbare bedrijventerrein van ca. 1,3 ha beschikbaar (ca. 1%). Tot slot is ca. 157 ha (90%) van het gebied opgenomen als 'te handhaven'.

Ruimtegebruikkaart JR2022	Totaal	Totaal %
Uitgeefbaar	13.132	1%
Uitgeefbaar gerealiseerd	42.944	2%
Niet uitgeefbaar	111.509	6%
Te handhaven	1.578.891	90%
Totaal	1.746.476	100%

Tabel 12 – Ruimtegebruik DGE-530200 Revit Spaanse pld

3.5 Programma

Binnen het project DGE-530200 Revit Spaanse pld wordt het volgende programma/resterende uitgiften gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal M ² BVO huidig	Aantal M ² BVO Herzien	Wijziging
Overschieseweg 50	0	0		3995 m ²	3995 m ²	0 m ²
Spaarnestraat ong.	0	0		6992 m ²	6992 m ²	0 m ²
Vlaardingenweg 36	0	0		0 m ²	780 m ²	780 m ²
Vlaardingenweg 40	0	0		0 m ²	525 m ²	525 m ²
Keenstraat 41	0	0		0 m ²	840 m ²	840 m ²
Woonarken	0	0		Scenario met verplaatsing naar locatie 'De Hoop'		0
Totaal	0	0	nvt	10.987 m²	13.132 m²	2145 m²

Tabel 3: resterend programma

Het beoogde programma past binnen de gemeentelijke programmasturing van DGE-530200 Revit Spaanse pld.

3.6 Ontwikkelingsstrategie

A - Deelgebied Almstraat / Vliststraat

Het deelgebied Almstraat/Vliststraat kent nog één uitgeefbaar kavel. Binnen het deelgebied resteert het uit te geven kavelde van de Overschieseweg 50. Daarnaast moet voor dit gebied nog het IP worden uitgevoerd. De weginrichting in het gehele gebied wordt aangepast; voor het gedeelte Keersopstraat/Almstraat is dat al gebeurd, maar het gedeelte Vliststraat/Keersopstraat is in eerste instantie als bouwweg aangelegd. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een IP, waarna de Vliststraat/Keersopstraat in 2024 woonrijp wordt opgeleverd.

B - Deelgebied Tollenslocatie

Het deelgebied Tollenslocatie heeft nog één uitgeefbaar kavel aan de Spaarnestraat. Deze uitgifte zal naar verwachting 2024 plaatsvinden.

C - Deelgebied Woonarken (Pelserthaven)



Met het doorvoeren van de scopewijziging vervalt de aanleg van de nieuwe haven op locatie 'De Hoop'. Na de scopewijziging zijn er geen resterende werkzaamheden voorzien voor dit deelgebied.

In de afgelopen jaren is met succes het merendeel van de woonarken door de gemeente aangekocht en zijn uitgebreide gesprekken gevoerd met de eigenaren van de resterende zeven woonarken die nog in particulier eigendom zijn over mogelijk alternatieve oplossingen. De eigenaren zelf geven er de voorkeur aan om in de Spaanse Polder te blijven. Ook het beperkte aantal resterende woonarken, de hoge kosten van realisatie van locatie De Hoop en het gegeven dat ook hier de ligplaatsen zich slecht verhouden tot de milieucontouren van omliggende bedrijven geven aanleiding om realisatie van locatie De Hoop in heroverweging te nemen.

In goed overleg met de resterende bewoners is besloten tot een alternatief scenario. Dit scenario bestaat uit het inpassen van de 7 resterende woonarken in de Pelsershaven en de Linge haven. Bij overlijden of verhuizen van de huidige eigenaren kan de woonark uitsluitend aan de gemeente worden verkocht en vervalt de ligplaats. Daarmee behouden de bewoners hun ligplaats in de vorm van een uitsterfconstructie die ook past binnen het Bestemmingsplan. De raad is reeds bij brief van 26 oktober 2021, kenmerk 21bb13141, geïnformeerd over de voorgestelde koerswijziging.

3.7 Fasering

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| - Deelgebied Almstraat / Vliststraat | 2024 |
| - Deelgebied Tollenslocatie | 2024 |
| - Restgebieden Woonarken | 2024/25: |
| Keenstraat 41 | 2025 |
| Vlaardingenweg 36 & 40 | 2024 |

In het jaar 2025 zijn alle werkzaamheden afgerond.

4 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

4.1 Parameters

In deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de binnen de gemeente vastgestelde parameters voor de jaarrekening van 2023:

- Kostenstijging Langjarig 2% en voor de jaren 2024 5% en voor 2025 4%
- Opbrengstenstijging Langjarig 1% en voor de jaren 2024 en 2025 -3%
- Rente 1,2%
- Discontovoet 2,0%

4.2 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de werkzaamheden te ramen.

4.3 Verwervingen

Alle gronden en opstallen zijn in eigendom van Gemeente Rotterdam. De verwervingen die nog gepland staan betreffen 'interne verwervingen' vanuit afdeling Vastgoed. Conform interne afspraken is de boekwaarde van deze gronden danwel opstallen boekhoudkundig van de balans overgeheveld naar de grondexploitatie.

4.4 Bouwrijp maken

De kosten voor de werkzaamheden van het bouwrijp maken zijn door het I-bureau van Stadsontwikkeling geraamd. In het bouwrijp maken zijn opgenomen alle maatregelen die uitgevoerd moeten worden voorafgaand aan de uitgifte van de gronden. De werkzaamheden bestaan uit diverse grondwerkzaamheden zoals grondwerk, bemaling en drainage, saneringswerkzaamheden e.d. Over de kosten van bouwrijp maken is gerekend met 22% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

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. Onderdeel van de grondexploitatiebegroting zijn toekomstige investeringen in de buitenruimte. De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van eenheidsprijzen passend bij de Rotterdamse stijl en de uit het stedenbouwkundige plan afgeleide profielen voor verharding, 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 verharding worden voorzien zoals trottoirs, bestrating, groen, openbare verlichting en terreininrichting aangelegd worden.

Over de kosten van woonrijp maken is gerekend met 14% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering. Van alle betreffende investeringen in de buitenruimte kan gesteld worden dat deze een directe relatie hebben met de ontwikkeling van het betreffende gebied.

4.6 Overige kosten

Onder de overige kosten is een 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 uit te geven gronden worden conform het gemeentelijk beleid door middel van een onafhankelijke taxatie op waarde getaxeerd en vervolgens middels een openbare procedure op de markt gepubliceerd.

Impact Didam-arrest op Spaanse Polder

Het Didam-Arrest had voor de lopende uitgiftes opgenomen in de GREX Spaanse Polder het gevolg dat elke casus apart beoordeeld moest worden of er sprake lijkt te zijn van een situatie waarin de uitzonderingsregel van toepassing is. Lopende onderhandelingen waarbij nog geen overeenkomst tot stand was gekomen (en nog geen selectieprocedure is toegepast die voldoet aan het arrest) zijn tijdelijk opgeschort nadat de contractspartij daarover geïnformeerd is.

Bij twee uitgiftes in fase 1 was de uitzonderingsregel niet van toepassing en heeft de Directeur GO besloten om een openbare selectieprocedure in te richten. De vertraging door het Didam-arrest heeft tot gevolg dat deze pas in 2024 geleverd kunnen worden.

4.8 Subsidies en overige opbrengsten

Er zijn geen subsidies opgenomen. Onder de overige opbrengsten is een reserveringsvergoeding 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 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:

- Langere doorlooptijd van de grondexploitatie
- Meer benodigde inzet met als gevolg hogere apparaatskosten

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. Om deze risico's te beheersen worden kwalitatieve risicosessies met het projectteam belegd.

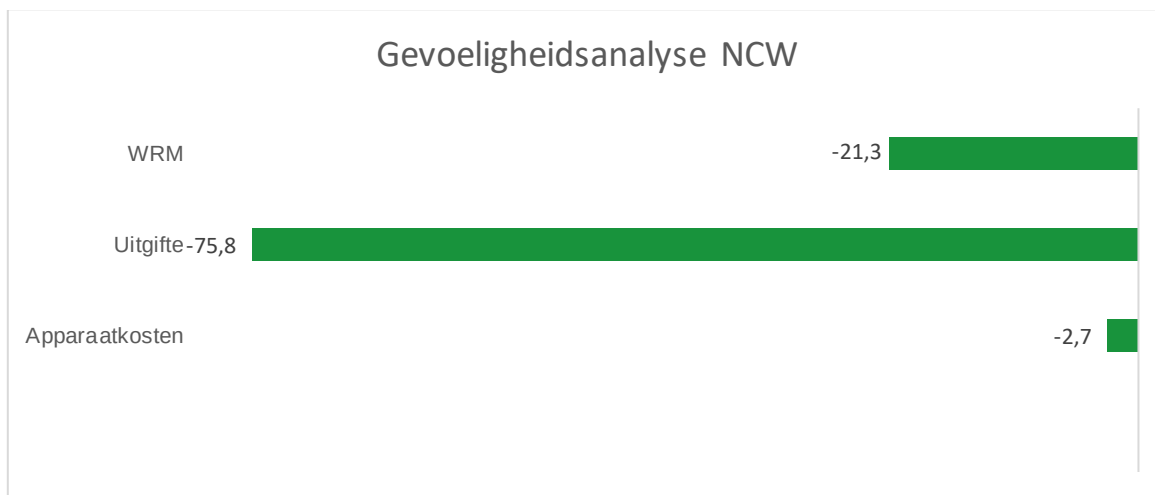
Kwantitatieve analyse

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 maart 2024 op basis van het exploitatiemodel 2024.

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. Ook is een aantal specifieke risico's opgenomen. De grootste gevoeligheid van het saldo zijn hogere kosten van het woonrijp maken en hogere opbrengsten i.v.m. de extra uitgiften.



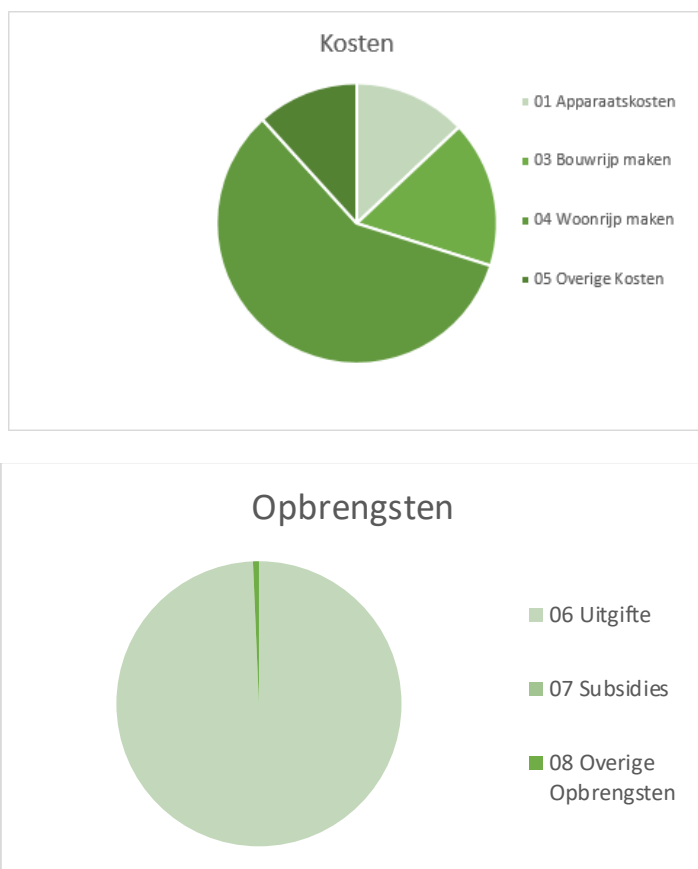
Figuur 1 – Gevoeligheidsanalyse NCW

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

In deze toelichting op de 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 (FOG 20240306)

Begroting	Herziene grondexploitatie	Huidige grondexploitatie	Mutatie
Totale kosten	€ 57,5 miljoen	€ 67,3 miljoen	€ 9,8 miljoen
Totale opbrengsten	€ 69,5 miljoen	€ 73,7 miljoen	€ 4,2 miljoen
Saldo NCW	€ 9,9 miljoen	€ 4,3 miljoen	€ 5,6 miljoen

Tabel 24: Grondexploitatiebegroting

De financiële mutaties van de scopewijziging worden hoofdzakelijk verklaard door het vrijvallen van de kosten/opbrengsten bij verplaatsing van de woonarken naar de locatie 'De hoop'. Verder zorgen de toevoeging van de drie kavels (Keenstraat 41 en Vlaardingweg 36 en 40) voor extra verwachte opbrengsten. Daarentegen is er een (relatief kleine) stijging van de kosten als gevolg van een noodzakelijke verlenging van de projectperiode tot 2026.

De kosten en opbrengsten zijn in bovenstaande tabel weergegeven in bedragen zonder rente en kostenstijging (index) op prijspeil 1-1-2024. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft van € 9,9 miljoen NCW op prijspeil 1-1-2026 en daarmee financieel uitvoerbaar is. Dit is een stijging van € 5,6 miljoen NCW ten opzichte van jaarverslag 2023 dat uitging van een positief resultaat van € 4,3 miljoen NCW per (1-1-2024).