



Toelichting grondexploitatie herziening

DGE-861000
Tweebosbuurt-NPRZ



Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

19 november 2024



Inhoudsopgave

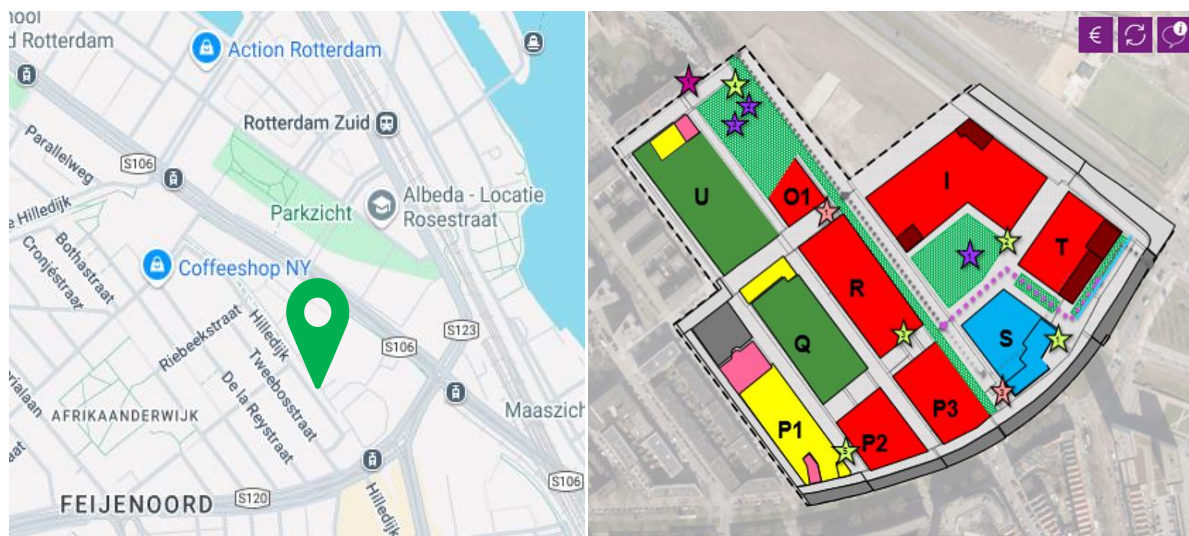
Samenvatting	3
1 Definitielijst	7
2 Inleiding	10
3 Ontwikkelingskader	13
3.1 Besluiten en kaders	13
3.2 Plangebied	13
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	14
3.3.1 Stedenbouwkundig kader in 2009 vastgesteld	14
3.3.2 Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt kleurt het kader verder in	15
3.3.3 Verdichtingsstudie 2021	16
3.4 Ruimtegebruik	17
3.5 Programma	18
3.6 Ontwikkelingsstrategie	19
3.7 Fasering	19
4 Grondexploitatie	20
4.1 Parameters	20
4.2 Causaliteit investeringen	20
4.3 Apparaatskosten	20
4.4 Verwervingen	21
4.5 Bouwrijp maken	21
4.6 Woonrijp maken	21
4.7 Overige kosten	22
4.8 Uitgifte grond	22
4.9 Subsidies en overige opbrengsten	23
4.10 Risico's en kansen	23
4.11 Financieel resultaat	24

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de herziening van grondexploitatie Tweebosbuurt.

Planlocatie

De Tweebosbuurt is onderdeel van de Afrikaanderwijk en ligt ten zuiden van Parkstad omsloten door de Putselaan en Hilledijk.



Figuur 1: Locatie en plangebied

Korte beschrijving project

De Tweebosbuurt maakt onderdeel uit van het in 2009 vastgestelde stedenbouwkundig plan Parkstad/Afrikaanderwijk van ontwerp bureau Palmbout. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is de afgelopen jaren verder toegewerkt naar een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met een mix van sociaal, middelduur en dure woningbouw, en een optimalisatie voor het voorzieningenniveau van Parkstad en de omliggende gebieden.

In 2017 is de “stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt-Parkstad-zuid” opgesteld welke als richtinggevend document heeft gediend bij besluit over transformatie Tweebosbuurt en de opening van de grondexploitatie in 2018.

De door de gemeenteraad aangenomen motie “*Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt*” was de aanleiding om in de verdere uitwerking onderzoek te doen naar mogelijkheden tot verdichting. Er is gekeken om het aandeel van de middeldure woningen te vergroten om zo de mogelijkheden van een wooncarrière binnen de wijk te vergroten.

Project Tweebosbuurt is het voor het laatst (herzien) vastgesteld d.d. 2 december 2021 (nr:21bb15061). De herziening van de grondexploitatie wordt voorgelegd omdat de scope van de grondexploitatie wijzigt.

De wijzigingen ontstaan door:

1. Een bouwprogramma met een (gewijzigde) omvang van 120 woningen of meer en
2. Een effect op de Netto Contante Waarde met een omvang van € 1.000.000 of meer.



Historisch verloop grondexploitatie afgerond in miljoenen NCW

Formeel peilmoment grondexploitatie	NCW- saldo	Bijstelling	Bijstelling autonoom	Scopewijziging	Project uitvoering	Tussentijdse winstneming of terugboeking eerder genomen winsten	Bestuurlijke besluitvorming
Motie verdichting 2-11-2021	-€ 3,6	+€ 1,2					21bb15061
Jaarverslag 2021	-€ 2,7		+€ 0,9				
Jaarverslag 2022	-€ 5,3		-€ 2,6				
Jaarverslag 2023	-€ 6,0		-€ 0,7				
Jaarverslag 2024	-€ 4,1		+€ 1,9				
Programma wijziging	-€ 6,8	-€ 2,7		-€ 2,7			Ligt nu voor

Toelichting

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

Voor blok Q en U in de Tweebosbuurt wordt een wijziging voorgesteld in het woonprogramma van 40 woningen voor senioren in de sociale sector, 121 woningen in het midden huur segment en 5 vrije sector huurwoningen. Het vastgestelde programma gaat nog uit van 101 vrije sector huurwoningen. Binnen de verdichtingsopgave is gekeken naar de wens om meer de focus te leggen op betaalbare woningen.

Binnen het project wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal M ² BVO huidig	Aantal M ² BVO herzien	Wijziging
Sociale huur	238	278	+40			
Midden huur	149	270	+121			
Midden koop	180	180	0			
Hoog huur			0			
Hoog koop	210	210	0			
Top huur	101	5	-96			
Top koop	67	67	0			
Totaal	945	1.010	+65	1.923	3.140	1.217

Programma	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal	Wijziging
P1/Q/U		101			101	101	
Subtotaal		101			101	101	
O1	0	47	47	0	47	47	
P2	14	40	54	14	40	54	
P3	20	41	61	20	41	61	
Q	45	0	45	54	17	71	26
U	56	0	56	78	17	95	39
R	20	64	84	20	64	84	
I	32	135	167	32	135	167	
T	14	179	193	14	179	193	
S	24	113	137	24	113	137	
Subtotaal	225	619	844	256	653	909	65
Totaal	225	720	945	256	754	1.010	65

Na afloop van de herstructurering zal de wijk 1.010 woningen bevatten. In totaal 278 sociale huurwoningen, waarvan 137 (blok S) bij een 2e verhuur als (middeldure) vrije sector huurwoning zullen worden verhuurd. Ruim 70% zal hiermee in het betaalbare segment komen.

De 101 woningen in het blok P1/Q/U betreffen bestaande woningen die duurzaam gerenoveerd worden door Hefwonen, deze maken géén onderdeel uit van de grondexploitatie maar zijn wel onderdeel van de SOK.

Bestemmingsplan

Het project omvat meerdere bestemmingsplannen waarbij Tweebosbuurt-Oost het laatste bestemmingsplan is dat d.d. 17-10-2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan omvat de blokken P3, R en O1. Voor de blokken P2 en Q wordt nog een reguliere procedure gevolgd voor een gefaseerde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Alle overige blokken worden ontwikkeld binnen het onherroepelijke bestemmingsplan Afrikaanderwijk.

Fasering

De fasering zal mede afhankelijk zijn van nog te doorlopen planologische procedures. In het verleden is stevast geprocedeerd tegen elke (planologische) procedure die werd ingezet om het project te realiseren.

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering voor de start bouw per blok:

Programma	Start bouw	2025	2026	2027	2028
P1/Q/U	2025				
O1	2028				
P2	2026				
P3	2028				
Q	2026				
U	2026				
R	2027				
I	Loopt				
T	2025				
S	Opgeleverd				

In het jaar 2030 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.

Er zijn ook kosten geraamd ten behoeve van de buitenruimte. De investeringen in de buitenruimte worden uitgevoerd voor de grondexploitatie Tweebosbuurt en causaal zijn 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 € 6,8 miljoen negatief per (1-1-2025). Dit is een daling van € 2,7 miljoen NCW t.o.v. het jaarverslag 2024, dat uitging van een negatief saldo van € 4,1 miljoen NCW per (1-1-2024).

- Financieel effect vanuit de voorgestelde programmawijziging: - € 2,7 miljoen

Om de benodigde voorziening van € 6,8 miljoen te dekken worden de volgende dekkingsbronnen voorgesteld:

- Reserve NPRZ: € 1,2 miljoen (Hiermee wordt dan € 5,3 mln. (€ 4,1 + € 1,2) van de beschikbare € 6,0 mln. gebruikt.)
- Reserve doorbouwfonds: € 1,5 miljoen

Voor de Tweebosbuurt is bij vaststelling van de grondexploitatie in 2018 een beschikking afgegeven vanuit NPRZ voor dekking van een tekort van maximaal € 6,0 miljoen.

Om de lagere grondwaarde uit de programmawijziging te dekken wordt een bijdrage voorgesteld vanuit het doorbouwfonds ter grootte van € 1,5 miljoen en is een provinciale subsidie (knelpuntenpot) afgegeven van € 0,25 miljoen. De provinciale subsidie is al onderdeel van het gepresenteerde saldo van € 2,7 mln. De provinciale subsidie maakt immers integraal onderdeel uit van de grondexploitatie. Gemeentelijke subsidies mogen daarentegen geen integraal onderdeel zijn van de grondexploitatie.

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:

- Geraamde renovatiekosten van kopblok P3 vallen hoger uit.
- Beperkingen vanuit flora en fauna (ecologie)
- De te realiseren grondopbrengsten vallen lager uit.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een negatief financieel resultaat heeft dat volledig is afgedekt 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 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 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

Op 29 november 2018 is tijdens de gemeenteraadsvergadering besloten tot vernieuwing van de Tweebosbuurt. Daartoe is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Hef Wonen (voormalig Vestia) gesloten en is de grondexploitatie Tweebosbuurt geopend. In 2021 is met Hef Wonen (voormalig Vestia) de SOK op een aantal punten nader uitgewerkt en vastgelegd in een aanvullende overeenkomst op de SOK gesloten op 12 maart 2021.

De herontwikkeling van de Tweebosbuurt is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) om te komen tot kwalitatief betere wijken in Rotterdam-Zuid. Aan het besluit tot herstructurering van de Tweebosbuurt ligt een combinatie van sociaal-economische, woontechnische, bouwtechnische en stedenbouwkundige factoren ten grondslag.

De woningen in de Tweebosbuurt bestonden uit (veelal kleine) sociale huurwoningen en voor een deel uit particulier eigendom.

Met de herontwikkeling ontstaat er een verscheidenheid in woningtypen van appartementen en (gestapelde) gezinswoningen, zodat het voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk wordt om in de Tweebosbuurt te wonen, of om wooncarrière te maken in de eigen buurt. Met dit raadsvoorstel is tevens gekeken naar de wens om betaalbare woningen toe te voegen.

Behalve nieuwe woningen in het gebied wordt er ook een nieuwe dwarsverbinding (Emily Hobhousestraat) aangelegd, parallel aan de Martinus Steijnstraat en aansluitend op de Hilledijk, waardoor er een directe verbinding wordt gelegd tussen de Tweebosbuurt en de Laan op Zuid/ Parkstad. De barrièrewerking van de Hilledijk zelf wordt opgeheven door beide straten met talud op de Hilledijk aan te sluiten. Dit moet zorgen voor een betere ontsluiting van de wijk en het opheffen van de barrièrewerking van de Hilledijk.

Door het naar voren halen van de rooilijn aan de Hilledijk ontstaat er meer ruimte voor de binnentuinen tussen de Hilledijk en de Tweebosstraat.

Doelstelling

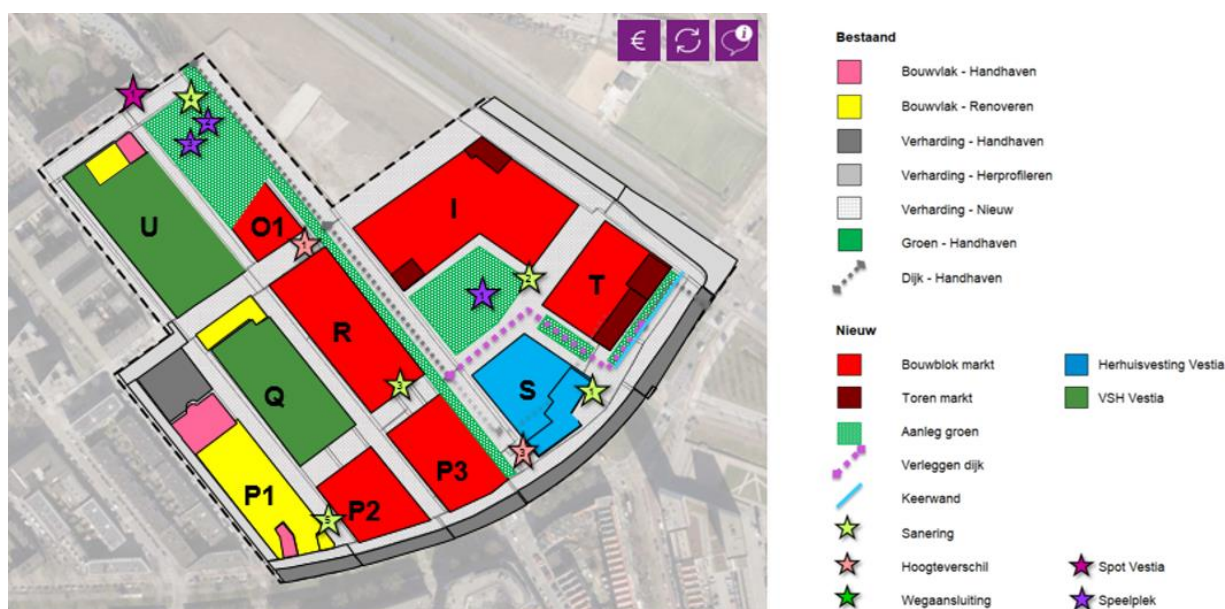
Het doel van dit project is om te komen tot een kwalitatief goede woonwijk, die voldoet aan de volgende uitgangspunten:

1. Uitgangspunten NPRZ (Bedienen van de doelgroepen zoals opgenomen in de Woonvisie Rotterdam 2030: huishoudens met modaal - hoger inkomen, sociale stijgers, young potentials);
2. Een meer gedifferentieerd en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu dat aansluit op het nog te realiseren woonprogramma van Parkstad. Accent voor de Tweebosbuurt ligt hierbij op de realisatie van gezinswoningen woningen. De (toekomstige) bewoners moeten in de toekomst een woon carrière kunnen volgen binnen hun eigen buurt/wijk.
3. Doorbreken van de geïsoleerde ruimtelijke ligging van de Tweebosbuurt t.o.v. de Kop van Zuid en Parkstad.

4. Realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving c.q. buitenruimte.
5. Talentontwikkeling bij jongeren stimuleren

Resultaat

Het gewenste toekomstperspectief (uit visie Afrikaanderwijk 2020) voor de Tweebosbuurt is om de oude bebouwing, vrijwel geheel bestaand uit sociale huurwoningen met een klein deel particuliere huur, te slopen en een nieuw woonmilieu te creëren met overwegend koop-eengezinswoningen en appartementengebouwen in het middensegment. Met deze programmawijziging worden top huur woningen vervangen door 40 sociale huurwoningen en 121 midden huur woningen. Daarnaast renoveert Hefwonen 101 woningen binnen de afspraak van de SOK. Hiermee komt het totaal aantal woningen op 1.010 waarvan 909 opgenomen in de grondexploitatie.



Figuur 2: Plangebied met de bouwblokken

Totaal	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie	%-totaal
Sociale huur	101	177	278	28%
Midden huur		270	270	27%
Midden koop		180	180	18%
Hoog huur				
Hoog koop		210	210	21%
Top huur		5	5	0%
Top koop		67	67	7%
Totaal	101	909	1.010	100%

Tabel 1: Woningaantallen

Daarnaast ligt er een flinke opgave voor de buitenruimte:

- Het continueren van het bebouwingsbeeld langs de Putselaan.
- De waterkering verleggen voor de realisatie van blok S
- Een optimale infrastructurele ontsluiting door het leggen van een betere oost- west verbinding (doortrekken Martinus Steijnstraat naar de Laan op Zuid) en een betere ontsluiting van het verkeer.
- Om de samenhang tussen Afrikaanderwijk en Parkstad te vergroten is het van belang dat de hoogteverschillen tussen de noord- en zuidzijde van de Hilledijk zo min mogelijk als barrière werken tussen de Tweebosbuurt en Parkstad. Met name het continueren van de Martinus Steijnstraat is hierin essentieel.



- Toevoegen van Emily Hobhousestraat
- Verbeteren van de leefomgeving door het aanleggen en verspreiden van pocketparks in de buurt gekoppeld aan de dijk en de nieuwe Parkstad- Tweebosbuurt verbinding.
- Speelplekken voor kinderen

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen

3 Ontwikkelingskader

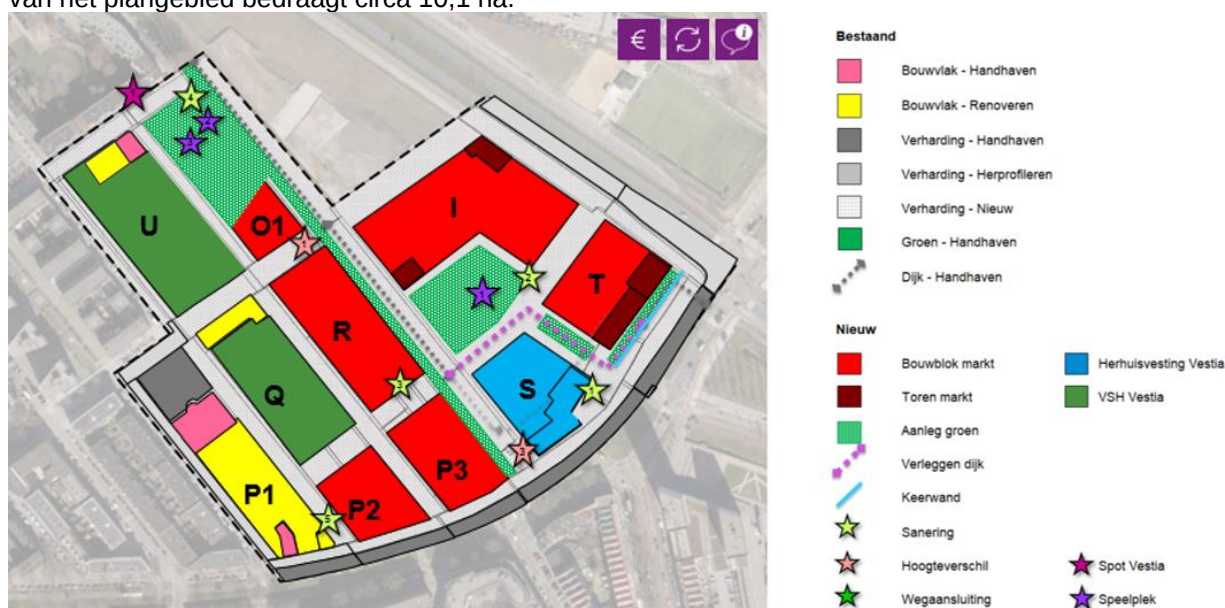
3.1 Besluiten en kaders

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

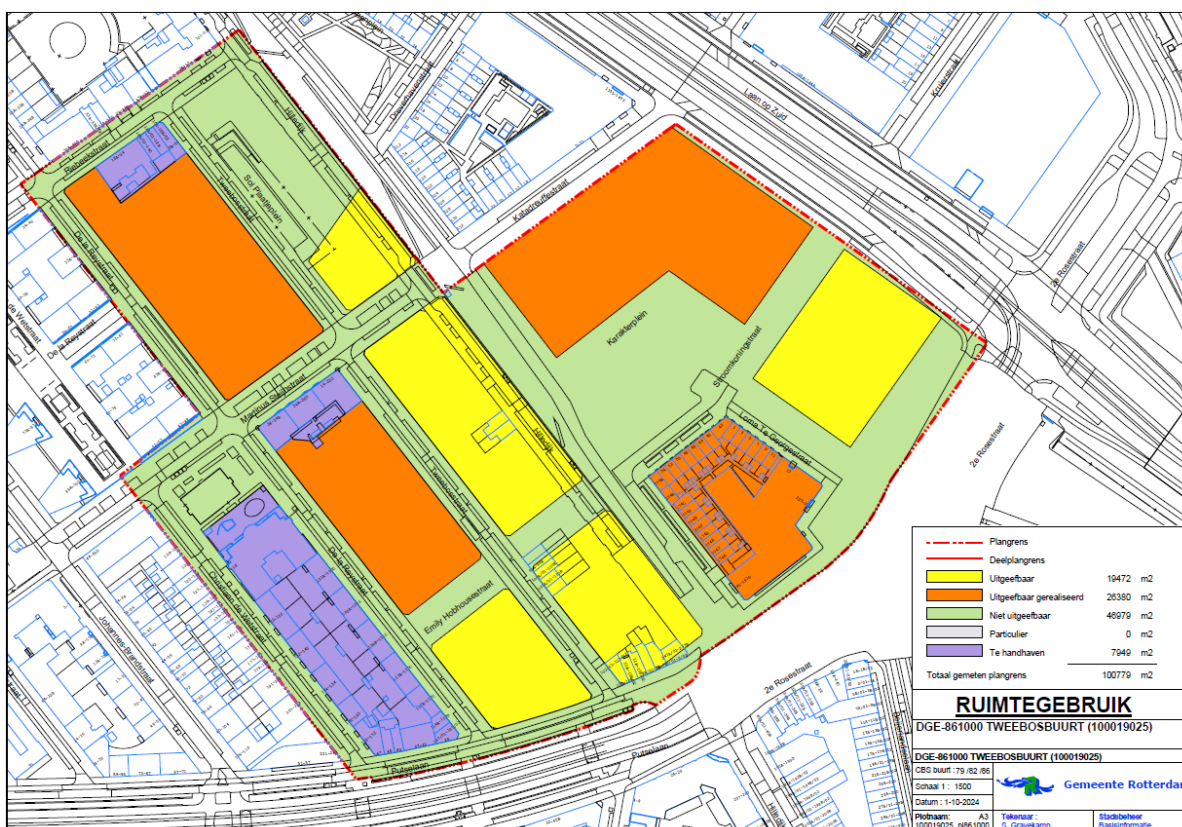
1. Omgevingsvisie Rotterdam (ontwerp 2-7-2021)
2. Stedenbouwkundig plan Parkstad/Afrikaanderwijk (2009)
3. Bestemmingsplan Parkstad (NL.IMRO.0599.BP1008Parkstad-oh02) is onherroepelijk per 2011-12-07.
4. Bestemmingplan Afrikaanderwijk (NL.IMRO.0599.BP1029Afrkndrwijk-oh01) is onherroepelijk per 2012-02-28.
5. Bestemmingsplan blok S (onherroepelijk vastgesteld 12-12-2019)
6. Bestemmingsplan blok T (onherroepelijk vastgesteld 08-09-2022)
7. Bestemmingsplan Tweebosbuurt Oost (vastgesteld 17-10-2024)
8. Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022
9. SOK Tweebosbuurt d.d. 18 maart 2019
10. Aanvullende overeenkomst op de SOK gesloten op 12 maart 2021
11. Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Uitvoeringsplan 2023-2027
12. Woonvisie Rotterdam 2024
13. Herziening Grondexploitatie Tweebosbuurt, besloten 2 december 2021(nr:21bb10424)
14. Raadsinformatiebrief over behoud Putselaan 22 augustus 2023 (nr: 23bb005350)
15. Bestemmingsplan 'Parapluerziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk' (vastgesteld 7 en 9 November 2023,nr: 23bb007370), ligt voor beroep bij Raad van State)
16. Raadsbesluit inzake vestigen Wet Voorkeursrecht 14 maart 2024, nr: 24bb001386)

3.2 Plangebied

Het plangebied van de Tweebosbuurt ligt tussen de Hilledijk, Christiaan de Wetstraat, Putselaan en Riebeekstraat. Een tekening van het plangebied is opgenomen in Figuur 3. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 10,1 ha.



Figuur 3: Plangebied met de bouwblokken

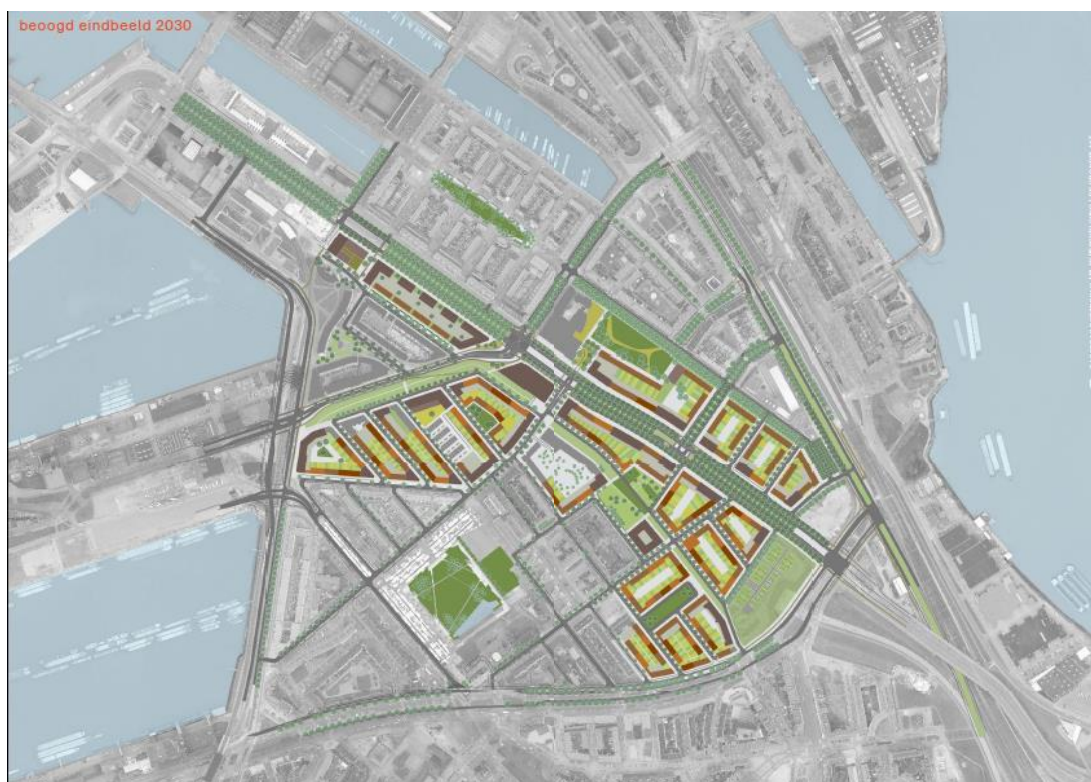


Figuur 4 Ruimtegebruikskarta van grondexploitatie

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

3.3.1 Stedenbouwkundig kader in 2009 vastgesteld

Het in 2009 vastgestelde stedenbouwkundig ontwerp Parkstad/Afrikaanderwijk van ontwerp bureau Palmbout geldt als kader waarbinnen de afgelopen jaren is en komende jaren wordt toegewerkt naar een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met een mix van sociaal, middelduur en dure woningbouw, en een optimalisatie voor het voorzieningenniveau van Parkstad en de omliggende gebieden. Een van de basisdoelstellingen van het ontwerp is het creëren van een natuurlijke verbinding tussen de Afrikaanderwijk, de Kop van Zuid en de rest van Feijenoord. Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in Figuur 5.

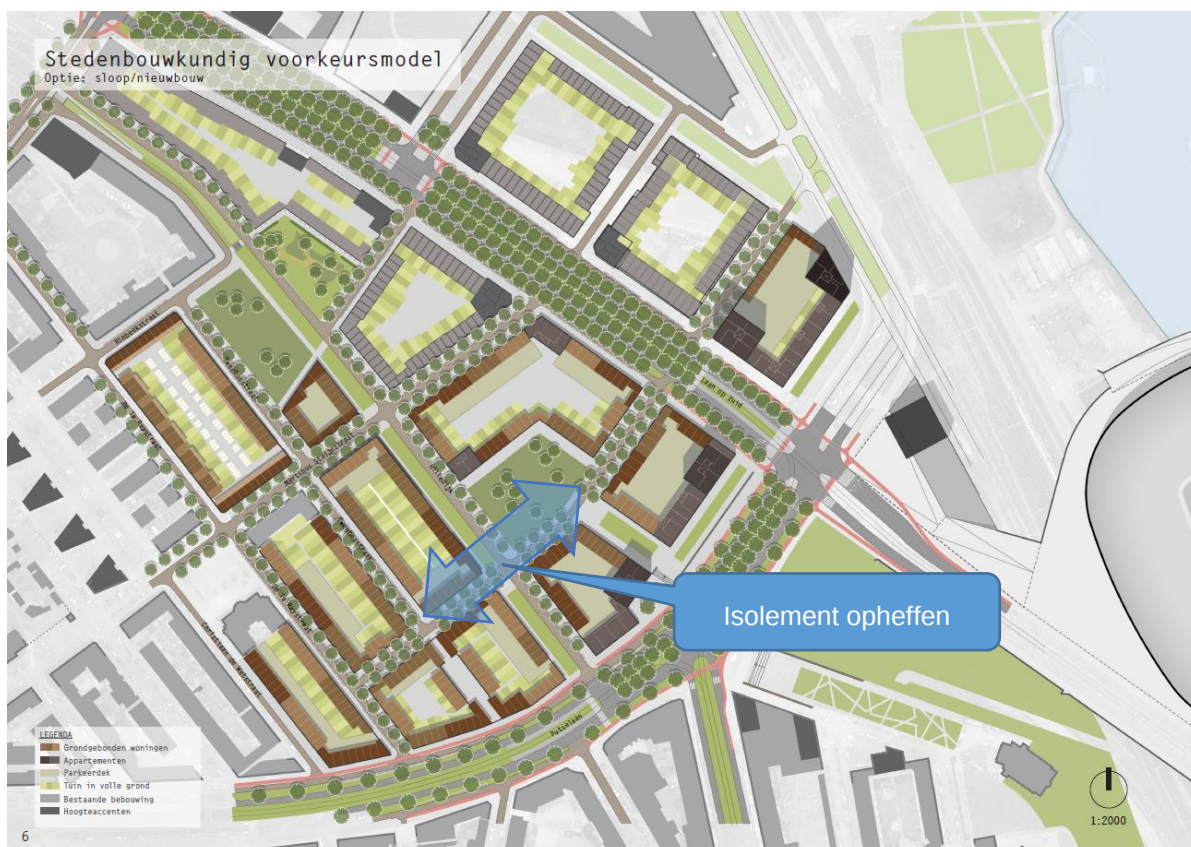


Figuur 5: Stedenbouwkundig ontwerp Parkstad/Afrikaanderwijk Palmbout 2009

3.3.2 Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt kleurt het kader verder in

Met het stedenbouwkundig ontwerp uit 2009 als basis heeft Palmbout een verdere verkenning uitgevoerd voor het plangebied Tweebosbuurt. Dit is vastgelegd in de Stedenbouwkundige verkenning juni 2017 van Palmbout. De stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt is weergegeven in Figuur 6.

Een van de belangrijkste doelstellingen was/is: de Afrikaanderwijk uit haar isolement halen door deze beter te verbinden met Parkstad door onder andere het verleggen van de Hilledijk en de peilhoogtes op dit punt op te lossen. Vanuit deze doelstelling is de ruimtelijke verbinding tussen Parkstad (I, T en S) en de Tweebosbuurt, mede door het wegvallen van de reservering van een derde stadsbrug op deze plek, opnieuw in samenhang ontworpen. Dit komt tot uiting door de verlegging van de Hilledijk en de nieuwe woningen een adres op de dijk te geven in plaats van onderaan de dijk. Daarnaast is op gebiedsniveau gekeken naar het onderbrengen van twee pocketparks om de verblijfskwaliteit te verbeteren. Deze zijn allebei gelegen op verbindingzone Afrikaanderwijk en Parkstad.



Figuur 6: Voorkeursmodel uit de stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt

De verkenning houdt rekening met het kenmerkende karakter van de Afrikaanderwijk en Parkstad door in de Tweebosbuurt de bekende stratenstructuur vast te houden en hogere dichtheden toe te passen aan de Laan op Zuid. Tot slot speelt de stedenbouwkundige verkenning in op de ontwikkeling Stadionpark door de bouwhoogten aan de oostkant van het plan hier qua hoogte op aan te laten sluiten. Hier worden bouwhoogten beoogd van ca. 15 lagen met parkeren onder maaiveld of onder een dek binnen de bouwplot. Het grondgebonden programma varieert van 3-4 woonlagen, het parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost binnen de bouwplot op maaiveld. Naast een verschuiving van het parkeren van de straat naar de binnenterreinen is het toevoegen van een aantal pocketparks die voor een kwaliteitsslag moeten zorgen in de inrichting van de openbare ruimte.

3.3.3 Verdichtingsstudie 2021

Naar aanleiding van de motie “Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt” is door het projectteam eerder onderzocht welke mogelijkheden er waren en in 2021 de grondexploitatie herzien door de gemeenteraad vastgesteld. Er was daarbij gekeken hoe binnen dezelfde stedenbouwkundige opzet binnen de bouwblokken meer woningen toegevoegd kunnen worden. Zoals beschreven in het Addendum op de Woonvisie: Thuis in Rotterdam (2019) zal vanwege de druk op de woningmarkt de Rotterdamse woningvoorraad nog harder moeten groeien om voor iedereen een thuis te bieden. Het verhogen van het aantal geplande nieuwbouwwoningen t.o.v. de aantallen uit het eerdere stedenbouwkundige ontwerp draagt hier goed aan bij. Meer woningen biedt ook een kans om versneld te werken naar een verbeterde balans in de woningvoorraad in Afrikaanderwijk en omgeving. De geplande nieuwbouw bevat een gedifferentieerd woningaanbod, zodat starters, gezinnen en ouderen wooncarrière kunnen maken binnen hun wijk. Daarnaast

spreekt het woningaanbod een bredere doelgroep aan zodat ook een breder aanbod voorzieningen overeind kan blijven of ontstaan.

Programmawijziging blokken Q en U 2024

Op dit moment is betaalbaarheid van woningen een groot aandachtspunt. Tijdens de verdere planuitwerking van de blokken Q en U waarvoor Hef Wonen (voormalig Vestia) aan de lat staat is de afgelopen twee jaar verkend hoe de blokken gedifferentieerder en betaalbaarder gerealiseerd kunnen worden. Dit resulteert in een voorstel om de 101 beoogde vrije sector huurwoningen vanuit de SOK te herontwikkelen naar een programma dat bestaat uit 40 sociale huurwoningen, 121 middenhuurwoningen en 5 vrije sector huurwoningen.

3.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is ca. 100.800 m² groot. Er is voor de woningen uitgeefbaar terrein van ca. 45.000m² beschikbaar (ca. 46%). De overige grond is nodig voor openbare voorzieningen zoals ontsluiting en groen (ca. 47.000 m²).

Aan de randen van de deelgebieden is aansluiting gezocht met de bestaande en toekomstige plannen van Parkstad en Stadionpark. De dichtheden op die plekken liggen hoger dan in de delen direct aansluitend op de Afrikaanderwijk. De huidige Tweebosbuurt kent een zeer hoge woningdichtheid met ca. 88 wo/ha en wordt hiermee gekenmerkt als een 'centrum stedelijk plus woonmilieu'. De toekomstige ontwikkeling heeft nog steeds een 'centrum stedelijk woonmilieu' met een woningdichtheid van ca. 60 wo/ha. Ter vergelijking: een Vinex woonwijkontwikkeling heeft een woningdichtheid van ca. 40 wo/ha.

Ruimtegebruik	Tweebosbuurt	Totaal %
Uitgeefbaar	46.030	46%
Verharding/Groen	46.980	47%
Te handhaven	7.949	7%
Totaal	100.779	100%

Huidig aantal won.	1.010
Woningdichtheid/ha	100

Tabel 2: Ruimtegebruik in de toekomstige situatie

3.5 Programma

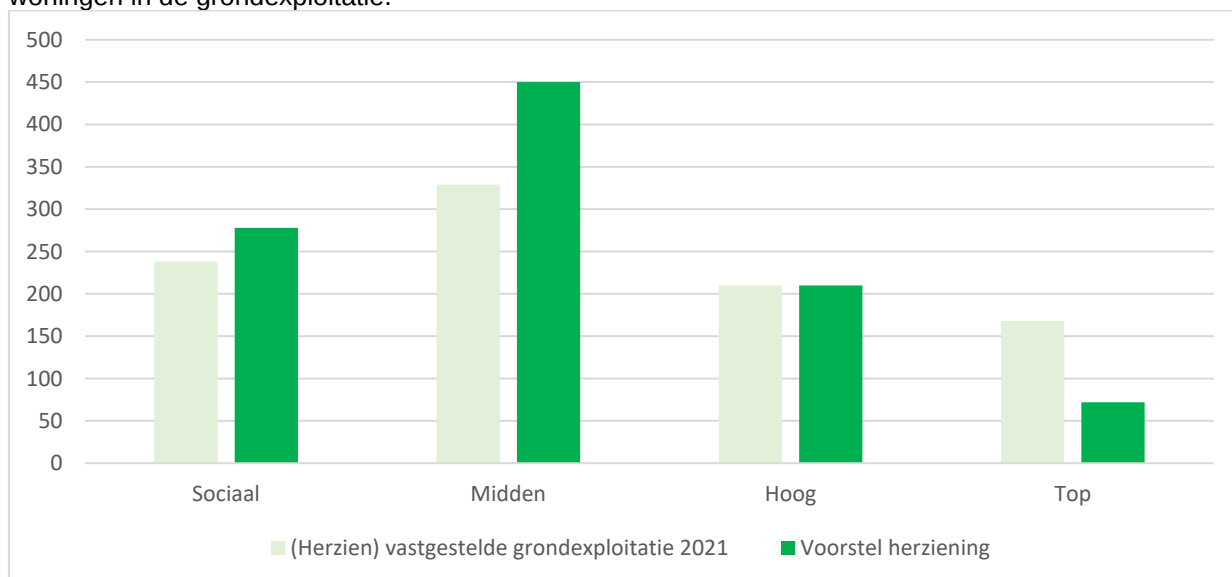
Het programma naar type en aantal ziet er als volgt uit:

Blok	EGW	MGW	Totaal	Verschil
P1/Q/U		101	101	
Subtotaal renovatie	0	101	101	
O1	0	47	47	
P2	14	40	54	
P3	20	41	61	
Q	54	17	71	+26
R	20	64	84	
S	24	113	137	
U	78	17	95	+39
I	32	135	167	
T	14	179	193	
Subtotaal nieuwbouw	256	653	909	+65
Totaal	256	754	1.010	+65

Tabel 3: Voorgesteld programma

Na afloop van de herstructurering zal de wijk 1.010 woningen bevatten. In totaal 278 sociale huurwoningen, waarvan 137 (blok S) bij een 2e verhuur als (middeldure) vrije sector huurwoning zullen worden verhuurd. Ruim 70% zal hiermee in het betaalbare segment komen. Binnen de programmawijziging Q en U is gekeken naar de wens om meer de focus te leggen op woningen in het sociale- en middensegment (zie Figuur 7).

De kolom 'verschil' van Tabel 3 laat de verschillen zien ten opzichte van het vastgestelde aantal woningen uit de grondexploitatie 2021. Het voorstel leidt dus tot een toename van totaal 65 woningen in de grondexploitatie.



Figuur 7 Vergelijking programma's tussen vaststelling grondexploitatie en voorstel voor herziening

3.6 Ontwikkelingsstrategie

De gemeente dient nog twee objecten te verwerven van particuliere eigenaren. Hierbij wordt getracht om een onteigeningsprocedure te voorkomen. Onlangs is een motie aangenomen (nr: 24bb007234) waarin is aangegeven dat uiterlijk QII 2025 B&W rapporteert over de status aan de Raad.

De blokken Q en U waren uitgegeven aan Hef Wonen voor de realisatie van vrije sector huurwoningen maar worden met de programmawijziging omgezet naar overwegend sociale en midden huurwoningen. Blok S is inmiddels opgeleverd door Hef Wonen ten behoeve van sociale huur (eerste verhuur). Blok I wordt eind 2024 opgeleverd. De resterende rode blokken worden uitgegeven aan marktpartijen.

3.7 Fasering

De uitgiftefasering is nu nog afhankelijk van de snelheid waarmee particuliere panden verworven kunnen worden. De renovatie van blok P1 is afgerond... De planontwikkeling voor de rode blokken is in volle gang. Blok T is gegund aan FXL (voorreservering) en blok R aan NBU (voorreservering), Vervolgens volgen de andere rode blokken waarvoor een tenderprocedure doorlopen zal worden. Het laatste blok dat opgepakt zal worden is blok P3 en blok R, hierin zit de particuliere woningen een kavel die verworven moeten worden waarbij mogelijk een onteigeningsprocedure doorlopen moet worden. De huidige planning gaat uit van afronding in 2030 waarbij vooral de planning van blok P3 doorslaggevend is.

4 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

4.1 Parameters

In deze grondexploitatie is uitgegaan van de binnen de gemeente vastgestelde standaard parameters voor 2025 (jaarverslag 2024):

- Kostenstijging:
 - 2025: 3,5%
 - 2026: 3,0
 - 2027 en verder: 2,0%
- Opbrengstenstijging:
 - 2025 en 2026: 2,0%
 - 2027 en verder: 1,0%
- Rente: 2,5%
- Discontovoet 2,0%

4.2 Causaliteit investeringen

Het Besluit Begroting en Verantwoording stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie. Onderdeel van de grondexploitatiebegroting Tweebosbuurt zijn toekomstige investeringen in de buitenruimte. De investeringen omvatten de aanleg van de openbare ruimte die direct grenst aan de te bouwen woningen.

Van alle betreffende investeringen kan gesteld worden dat deze uitgevoerd worden ten dienste van de grondexploitatie Tweebosbuurt. Deze investeringen zouden dus niet plaatsvinden als er geen grondexploitatie zou zijn. Met Stadsbeheer is een bijdrage overeengekomen als gevolg van gedeeltelijke vervanging van riolering en bestrating binnen het plangebied. Het betreft hier alleen de straten die op dezelfde plek blijven.

4.3 Apparaatskosten

De apparaatskosten zijn geraamd door middel van het standaard plankostenmodel van gemeente Rotterdam. De uitkomsten zijn geanalyseerd en waar nodig aangepast aan de huidige stand van het project en “logischer” in de tijd gezet. Daarbij is rekening gehouden met de toe- en afname van werkdruk al naar gelang de voortgang of vertraging van openbare werken en gronduitgiften.

Onder de apparaatskosten vallen de kosten van de procesbegeleiding van de uitvoering. Dat wil zeggen de kosten van projectmanagement, planeconomie, markt- en contractspecialisten, algemeen civieltechnische planbegeleiding, en kosten van ondersteuning op juridisch, kartografisch, en communicatie-gebied. De kosten van Voorbereiding en Toezicht op de uitvoering (VTU) zijn opgenomen in de raming van Openbare Werken (als “Engineering”).

In vergelijking tot andere projecten zien we dat de ambtelijke inzet bovengemiddeld is als gevolg van de media aandacht die het plan krijgt en de politieke vragen die hieruit volgen. Daarnaast zien we dat elke procedure die doorlopen moet worden juridisch aangevochten wordt. Dit zorgt zowel voor vertraging in de planning als voor juridische ondersteuning die ingehuurd moet worden.

4.4 Verwervingen

De gronden zijn nagenoeg geheel in eigendom van de gemeente Rotterdam of uitgegeven aan Hef Wonen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient de gemeente nog twee kavels van particuliere eigenaren te verwerven.

Voor de aankoop was een budget beschikbaar vanuit de (rode) RVV-gelden. Eerder is al gemeld dat dit budget is overschreden. De positieve marktontwikkelingen van de afgelopen jaren zijn hier grotendeels de oorzaak van.

4.5 Bouwrijp maken

De sloopkosten zijn in deze fase geraamd aan de hand van een bestek voor bovenbouw en restant raming voor de onderbouw ontleend vanuit een kengetal. De aanwezigheid van asbest wordt doorlopend onderzocht en vormt deels een risico.

Het volledige plangebied is verkennend onderzocht op de milieutechnische stand van zaken. Op basis hiervan is in overleg met het I-bureau een inschatting gemaakt van de kosten voor grond die bij het bouwrijp maken vrijkomt en niet hergebruikt kan worden binnen het plangebied. Ook is een aantal saneringslocaties bekend waarvoor stelposten zijn opgenomen.

De kosten voor de werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn geraamd door het I-bureau. De werkzaamheden bestaan uit het verleggen van de waterkering voor de realisatie van blok S, ophogen, voorbelasten en/of aanvullen van de uitgeefbare gronden, de aanleg van nieuwe riolering en indien nodig bouwstraten.

De raming gaat uit van de volgende standaard opslagen:

- Engineering: 17%
- Planontwikkeling 2%

Ook is rekening gehouden met verschillende onderzoeken die verricht moeten worden, deze zijn opgenomen als 'bijkomende kosten' incl. 15% onvoorzien. Tot slot is rekening gehouden met 15% object overstijgende risico's met als grondslag alle voorgaand genoemde kosten.

In de grondexploitatie is de zgn. 'basisraming' opgenomen die, gezien dit vroege stadium van ramen, nog kan variëren in een bepaalde bandbreedte. Voor nu is door het I-bureau een bandbreedte afgegeven van -10% en +15%.

De drie jaarlijkse herziening van de civiele ramingen leidde tot een fors hogere raming. Enerzijds ingegeven door marktontwikkelingen en anderzijds als gevolg van nadere detaillering.

4.6 Woonrijp maken

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, trottoirs, groen, een speelplek, openbare verlichting en brandkranen aangelegd worden.

De raming gaat uit van de volgende standaard opslagen:

- Engineering: 17%
- Planontwikkeling 2%

Tevens is rekening gehouden met verschillende onderzoeken die verricht moeten worden, deze zijn opgenomen als 'bijkomende kosten' incl. 15% onvoorzien. Tot slot is rekening gehouden met 15% object overstijgende risico's met als grondslag alle voorgaand genoemde kosten.

In de grondexploitatie is de zgn. 'basisraming' opgenomen die, gezien dit vroege stadium van ramen, nog kan variëren in een bepaalde bandbreedte. Voor nu is door het I-bureau een bandbreedte afgegeven van -10% en +15%.

De drie jaarlijkse herziening van de civiele ramingen leidde tot een fors hogere raming. Enerzijds ingegeven door marktontwikkelingen en anderzijds als gevolg van nadere detaillering en zgn. faseringskosten. Vanwege gefaseerde sloop/bouw kunnen sommige delen niet in keer aangelegd worden en vinden werkzaamheden dubbel of in kleinere delen plaats.

4.7 Overige kosten

De post Overige Kosten bevat een divers aantal posten.

- Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de kwantitatieve risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 4.10. De kosten en opbrengsten worden geraamd op basis van de meest reële raming van de kosten van de werkzaamheden of opbrengsten van 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 is 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 portefeuillebrede risico's (bijvoorbeeld het risico dat bepaalde wet- en regelgeving verandert). Bij een scopewijziging van enige omvang zal de grondexploitatie met de voorgestelde wijziging opnieuw moeten worden voorgelegd aan de raad. De portefeuillebrede risico's worden afgedekt via het concernbrede weerstandsvermogen.
- Voor materiële communicatiekosten, het verrichten van taxaties, juridische ondersteuning bezwaar/beroepsprocedures en beveiliging zijn jaarlijks budgetten opgenomen.

4.8 Uitgifte grond

De grondprijzen van de woningen zijn in deze fase gebaseerd op de afspraken uit gesloten ontwikkelovereenkomsten of residueel geraamd. Aan de hand van de comparatieve methode zijn de gemiddelde VON-prijzen van woningen in de directe omgeving bepaald. Deze zijn grotendeels gebaseerd op recente taxaties die zijn uitgevoerd voor andere blokken binnen de grondexploitatie Parkstad en de tender voor blok I. Vanuit deze vrij op naam prijzen en in combinatie met standaard bouwkosten is de grondprijs per woning bepaald. In een nadere uitwerking zullen per blok conform het grondbeleid 2023 de grondwaarden residueel en marktconform bepaald worden op het moment van verkoop via een onafhankelijke taxatie of via een tenderprocedure.

De gunstige Rotterdamse marktontwikkelingen en de lift van Rotterdam-Zuid leidde tot fors hogere uitgifteprijzen. De laatste tijd zien we echter dat de wens voor een betaalbaarder programma enerzijds en stijgende bouwkosten anderzijds de (residuele) grondopbrengsten onder druk zetten. miljoen

4.9 Subsidies en overige opbrengsten

Er is in deze grondexploitatie een aantal bijdragen opgenomen:

- Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV). Een aantal buurten/wijken in Rotterdam Zuid komen in aanmerking voor vermindering van de verhuurdersheffing. Deze 'korting' komt vrij wanneer corporaties investeringen verrichten die voldoen aan de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing. De gemeente Rotterdam heeft convenanten gesloten met de corporaties hoe deze 'korting' terugvloeit naar buurten/wijken die onderdeel zijn van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. In totaal is € 4,7 miljoen ingezet om particuliere panden te verwerven.
- Bijdrage vanuit marktpartijen. Naast afspraken met corporaties is er ook een convenant gesloten met een groep marktpartijen die per woning € 10.000 bijdragen aan de aanpak NPRZ. De bijdrage is nu gebaseerd op het aantal woningen van de rode blokken (excl. I en T) die getenderd gaan worden door de gemeente zoals vastgesteld in 2018.
- Vanuit de knelpuntenpot van de provincie Zuid-Holland wordt € 250.000 bijgedragen ter gedeeltelijke dekking van het tekort dat optreedt met de programmawijziging voor de blokken Q en U.

Niet direct opgenomen in de grondexploitatiebegroting onder het kopje 'Subsidies en overige opbrengsten' maar wel relevant om te noemen, is de bijdrage vanuit het doorbouwfonds van € 1,5 miljoen en de bijdrage NPRZ ter grootte van maximaal € 6,0 miljoen dat het resterende tekort van de grondexploitatie afdekt.

4.10 Risico's en kansen

Ten behoeve van de grondexploitatie is een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld om te bepalen hoe groot de onzekerheidsreserve moet zijn en een kwalitatieve risicoanalyse ten behoeve van het monitoren en beheersen van risico's die de projectdoelstellingen kunnen bedreigen.

De onzekerheidsreserve is een gevoeligheidsanalyse o.b.v. de grondexploitatieberekening en dateert van augustus 2024. De kwalitatieve risicoanalyse diende mede als input voor de kwantitatieve risicoanalyse en dateert uit oktober 2024.

Kwalitatieve risicoanalyse

De risicoanalyse is uitgevoerd conform de standaard systematiek, waarbij de verschillende vakdisciplines het totale project onder de loep hebben genomen. 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 belangrijkste risico's zijn:

- Geraamde renovatiekosten van kopblok P3 vallen hoger uit.
- Beperkingen vanuit flora en fauna (ecologie)
- De te realiseren grondopbrengsten vallen lager uit.

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.

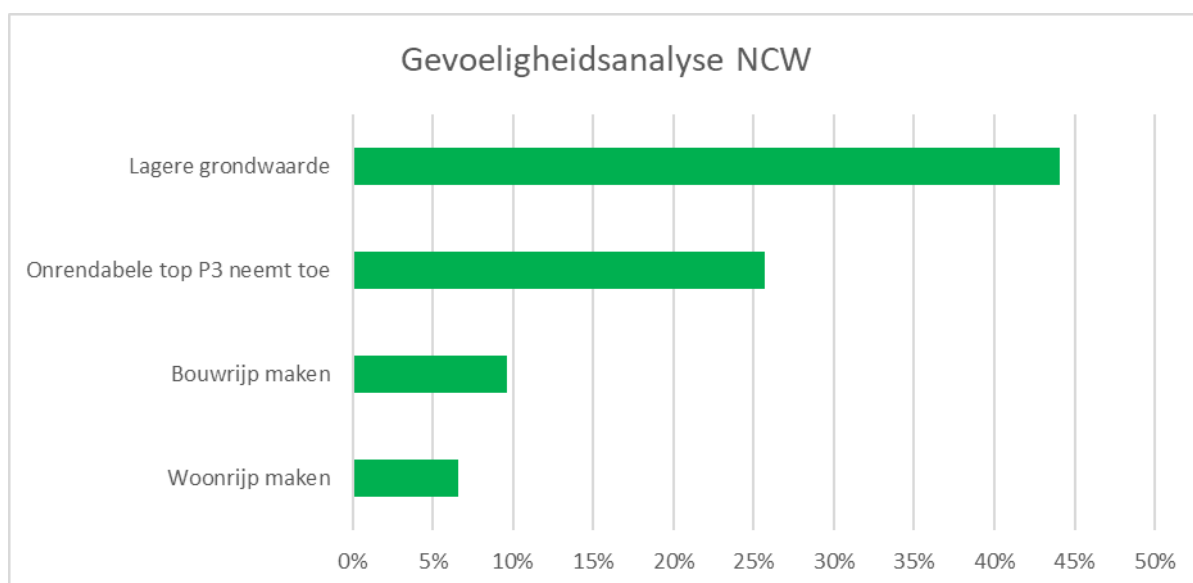
Kwantitatieve risicoanalyse

In onderstaande tabel staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. De risico's voor de Tweebosbuurt zitten voornamelijk in de omvang van de uitgifte en de onrendabele top voor kopblok P3.

De mate waarin bovenstaande gevoeligheden tot uiting komen is gedeeltelijk afhankelijk van de markt. Wat betreft grondopbrengsten is deze afhankelijk van de hoogte van de VON-prijzen en de afzet in de woningmarkt. Daarnaast is deze afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten.

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

- Lagere grondwaarde: Een betere focus leggen op de woonproducten die nog wel lopen en waar nodig programmatische wijzigingen voor te stellen. Subsidies binnenhalen.
- Onrendabele top P3 neemt toe: Op basis van de uitkomsten van de lopende onderzoeken op zoek naar mogelijkheden om de kosten zoveel mogelijk te beperken door afwijkend programma en kijken naar de mogelijkheden binnen de cultuurhistorische kaders voor ontwikkeling.
- Bouwrijp en woonrijp maken: Bij het uitwerken van het inrichtingsplan de kosten gedetailleerder ramen en afwegingen maken binnen het beschikbare budget.



Figuur 8: Gevoeligheid saldo NCW per onderwerp

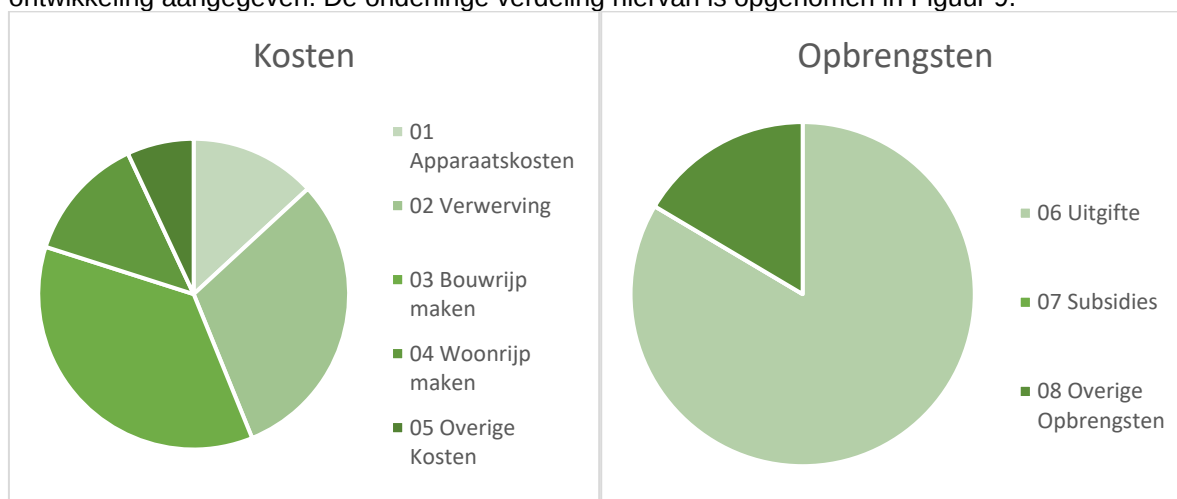
Figuur 8 laat zien wat het effect is op de geprognosticeerde netto contante waarde wanneer de top vier onderwerpen binnen een bepaalde bandbreedte gaan bewegen. De uitkomst laat bijvoorbeeld zien dat een blijvende opgaande markt het resultaat flink positief/negatief kan beïnvloeden. Daarentegen kan het wegvallen van bijdragen ook voor een negatief effect zorgen op de NCW.

4.11 Financieel resultaat

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

Om – bij 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 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 de ontwikkeling aangegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in Figuur 9.



Figuur 9: Grafiek kosten en opbrengsten grondexploitatie Tweebosbuurt

Begroting	Herziene grondexploitatie	Huidige grondexploitatie
Totale kosten	€ 58,0 miljoen	€ 58,0 miljoen
Totale opbrengsten	€ 51,2 miljoen	€ 53,9 miljoen
Saldo NCW	-€ 6,8 miljoen	-€ 4,1 miljoen

Tabel 4: Grondexploitatiebegroting op NCW per 1-1-2025

Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve. Op basis van deze uitgangspunten sluit deze grondexploitatie met een nadelig resultaat van ca. € 6,8 miljoen op NCW per 1-1-2025. Dit is een verslechtering van ca. € 1,9 miljoen ten opzichte van het jaarverslag 2024 dat uitging van een tekort van ca. € 4,1 miljoen

Omdat de grondexploitatie Tweebosbuurt een bijdrage ontvangt vanuit NPRZ dient deze apart gemonitord te worden. Daarnaast is men gebonden aan BBV-regels voor de administratieve verwerking en afhandeling waardoor het van belang is om de financiële consequenties apart in beeld te brengen en te houden voor deze deexploitatie.