



Toelichting Grondexploitatie Robbenoordplein

Robbenoordplein



Van
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum
16-10-2023



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	9
2 Ontwikkelingskader	10
2.1 Besluiten en kaders	10
2.2 Plangebied	10
2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
2.4 Ruimtegebruik	11
2.5 Programma	11
2.6 Ontwikkelingsstrategie	11
2.7 Fasering	11
3 Grondexploitatie	12
3.1 Parameters	13
3.2 Apparaatskosten	13
3.3 Verwervingen	13
3.4 Bouwrijp maken	13
3.5 Woonrijp maken	13
3.6 Overige kosten	13
3.7 Uitgifte grond	14
3.8 Subsidies en overige opbrengsten	14
3.9 Risico's en kansen	14
3.10 Financieel resultaat	15

Samenvatting

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

Planlocatie

Het Robbenoordplein maakt deel uit van de hoofdstructuur van Carnisse. Het is een schakelplek tussen stad en wijk (Wolphaertsbocht en Katendrechtse Lagedijk), in het verlengde van de Lepelaarsingel.



Korte beschrijving project

Het plein is ontworpen in het Uitbreidingsplan voor Rotterdam Zuid uit 1938, op basis waarvan een groot deel van Carnisse tot stand is gekomen. Drie hoeken van het plein zijn volgens dit plan gerealiseerd, de vierde hoek is nooit afgebouwd.

Aan het Robbenoordplein staan 4 panden die qua fundering en bouwkundige staat slecht zijn, en deels klein zijn (50m²). Herstel is niet goed mogelijk en duur. Door deze woningen te herontwikkelen komen er nieuwe, duurzame woningen die bijdragen aan de woningdifferentiatie.

Nieuwbouw vindt plaats in een L-vorm waardoor het plein weer een voorkant krijgt (ogen op straat). In de plint is horeca voorzien. Ideaal gelegen met zicht op Lepelaarsingel en zorgt ook weer voor "ogen op straat".

De realisatie van deze kleine ontwikkeling willen we middels CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) doen.

Om de ruimtelijke meerwaarde die ontstaat als gevolg van de nieuwbouw en de herinrichting van het plein te maximaliseren wordt er ingezet op een horecafunctie in de plint van de nieuwbouw.

Aanvullend op de horeca wordt ingezet op de realisatie van 4 middelgrote (70-100m²) appartementen. Gezien de maat en schaal wordt met het project ingezet op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) onder begeleiding van een ontwikkelende partij.

<u>Jaar</u>	<u>Project</u>	<u>Financieel saldo</u>	<u>Dekking verwachte resultaat</u>	<u>Bestuurlijke besluitvorming</u>
2023	GREX	-€3.989.256	NPRZ middelen	Raadvoorstel tot vaststelling grondexploitatie

Programma

Binnen het project Robbenoordplein wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen huidige	Aantal woningen wordt	Wijziging
Appartementen	7	4	3
Detailhandel/ Horeca	1	1	
Parkeerplaatsen (na salderen)*	4	1	3
Aantal m2 BVO totale project	570	394	176

* Bij salderen verminder je de parkeervraag van het ruimtelijke plan met de parkeervraag van de reeds bestaande situatie.

Bestemmingsplan

De nieuwbouw gaat uit van 4 woningen en een bedrijfsruimte (horeca). Het mogelijk maken van een horecagelegenheid in deze nieuwbouw moet worden vastgelegd in het bestemmingsplan, daarom zijn we voornemens om in dit nieuwe bestemmingsplan de tekst op te nemen: "gemengde bestemming zijnde dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca".

Fasering

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Verwerving (2024 t/m 2027)
- Bouwrijp maken (2027 t/m 2028), of zoveel eerder als mogelijk
- Woonrijp maken (2029 t/m 2030)
- Uitgifte (2028)

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 Robbenoordplein en zijn causaal zijn toe te rekenen aan de grondexploitatie (conform BBV).

De grondexploitatie gaat naar uitvoering met een negatief saldo van -€3.989.256 miljoen op netto contante waarde.

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:

- Verwerving;
- Bouw- en woonrijp maken van het terrein;
- Plankosten;
- Engineering;

De verwerving is de grootste kostenpost in het project. Het grote aandeel te realiseren woningen in de sociale woningklasse zorgen voor verhoudingsgewijs lage opbrengsten voor uitgifte. Primair door



verwerving heeft de grondexploitatie meer kosten dan opbrengsten. Dit resulteert in een negatief resultaat van -€3.989.256 NCW.

Het negatieve saldo wordt gedekt uit NPRZ-middelen. Daarmee is het project financieel uitvoerbaar.

De grondexploitatie heeft een looptijd van 2024 tot en met 2030. Na vaststelling van de grondexploitatie kan in 2027 worden begonnen met het bouwrijp maken. Naar verwachting zullen de gronden in 2028 worden uitgegeven.

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.

Weerstandsvormogen

Ter dekking van de project overstijgende risico's (portefeuillerisico's) wordt een weerstandsvormogen aangehouden. Dit weerstandsvormogen 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 Robbenoordplein' 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 en beschrijving locatie

Het project Robbenoordplein is één van de locaties in Carnisse waarin sloop/nieuwbouw wordt ingezet om de particuliere woningvoorraad te verbeteren en differentiëren. Op de hoek van Robbenoordplein staan vier panden waarvan zowel de bouwkundige staat als fundering slecht is. De woningen zijn scheefgezaakt. De woningen zijn deels klein, 50m².

Robbenoordplein en omliggende bebouwing is ontworpen in het Uitbreidingsplan voor Rotterdam Zuid uit 1938. Drie hoeken van het plein zijn volgens dit plan gerealiseerd, de vierde hoek is nooit afgebouwd. Op deze hoek staan vier panden aan de Katendrechtse Lagedijk met hun rug naar het plein toe. Vanaf het plein zijn de achtertuinen en een deel van het binnenterrein met schuttingen en aanbouwen zichtbaar en toegankelijk.

Het Robbenoordplein scoort laag op de veiligheidsindex. Er is veel overlast van sluikstort en rondhangende groepen. Midden op het plein staat een transformatorhuis.

Doelstelling

Doel van de herontwikkeling is de herontwikkeling van de in slechte staat verkerende woningen. Daarmee wordt een zorgvuldige afronding van de hoek tussen de Katendrechtse Lagedijk en het Robbenoordplein mogelijk. Onderdeel van die afronding is de integratie van het transformatorhuis en de herinrichting van het plein zelf, zodat meer ruimtelijke samenhang ontstaat en de verblijfskwaliteit sterk wordt verbeterd. Door middel van actief programma in de plint wordt gestuurd op meer levendigheid en sociale controle.

Resultaat

In de nieuwe situatie worden de vier panden vervangen door een nieuw hoekgebouw. Het nieuwe hoekgebouw bestaat uit twee bouwdelen. Het bouwdeel langs de Katendrechtse Lagedijk heeft drie bouwlagen, met een vierde bouwlaag in de (langs)kap. Het bouwdeel langs het plein heeft twee bouwlagen met een (langs)kap, vergelijkbaar met de andere pleinwanden. Het transformatorhuis wordt geïntegreerd in het lage bouwdeel.

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:

- Nationaal programma Kwaliteitssprong Zuid welke op 19 september 2011 is getekend. Deze heeft tot in dit kader het voornaamste doel tot de fysieke kwaliteitsverbetering van de particuliere woningvoorraad. Project Robbenoordplein ligt in de wijk Carnisse, welke 1 van de 7 genoemde focuswijken van NPRZ is.
- NPRZ-uitvoeringsplan 2023-2027
- Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035, 22bb06564
- Leidraad Stedelijke Vernieuwing
- Coalitie-akkoord 2022-2026
- Thuis in Rotterdam; Addendum Woonvisie Rotterdam 2030
- Bestemmingsplan Carnisse,
- Startbesluit ontwikkellocaties Carnisse: Robbenoordplein en Texelsestraat- noord d.d 29 november 2022. Bb 22b0006846
- Voorbescherming WVG: gevestigd op 3 oktober 2023
- Vaststellen WVG: vaststellen tijdens de raadsvergadering 21 december 2023
- Horecagebiedsplan Carnisse: vastgesteld op 8 februari 2022

3.2 Plangebied

Het Robbenoordplein ligt in Carnisse, tussen Wolphaertsbocht en Katendrechtse Lagedijk, in het verlengde van de Lepelaarsingel.



De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2694 m2.

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Robbenoordplein past binnen de Rotterdamse omgevingsvisie. Het project maakt deel uit van de NPRZ-aanpak om 1.400 particuliere woningen te verbeteren en kadert binnen het werkprogramma NPRZ wonen dat in April 2019 door de Rotterdamse Gemeenteraad is vastgesteld.

Als uitwerking van het NPRZ wordt het project verder gekaderd binnen het handelingsperspectief Carnisse uit 2013 en meer recent het Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035 uit 2022.

Robbenoordplein is ontworpen in het Uitbreidingsplan voor Rotterdam Zuid uit 1938. Drie hoeken van het plein zijn volgens dit plan gerealiseerd, de vierde hoek is nooit afgebouwd. Op deze hoek

staan vier panden aan de Katendrechtse Lagedijk. Deze panden zijn in slechte staat. Dit project geeft door sloop – nieuwbouw invulling aan het stedenbouwkundige kader en vervangt daarmee niet-toekomstbestendige woningen. De nieuwbouw gaat uit van 4 woningen en een winkel (horeca). Het mogelijk maken van een horecagelegenheid in deze nieuwbouw moet worden vastgelegd in het bestemmingsplan, daarom zijn we voornemens om in dit nieuwe bestemmingsplan de tekst op te nemen: "gemengde bestemming zijnde dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca".

Wat betreft de ruimtelijke plannen geldt dat er geen ambitiedocument is opgesteld maar wel een Nota van Uitgangspunten. Hierover is geparticipeerd. Deze wordt, gelijktijdig met de opening van de grondexploitatie op 20 november 2023 aan B&W voorgelegd ter besluitvorming.

3.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is ca. 2694 m² groot. Er is voor woningen uitgeefbaar terrein van ca. 394m² beschikbaar (ca. 15%). Voor openbare voorzieningen zoals ontsluiting en groen is ca. 2300m² nodig (85%).

Ruimtegebruik	Aantal m ²	Totaal %
Uitgeefbaar	394	15%
Verharding/Groen	2300	85%
Te handhaven	0	0%
Totaal	2694	100%

Tabel 1 – Ruimtegebruik Robbenoordplein

3.5 Programma

Er worden van 4 middelgrote (80-113m²) koopappartementen gerealiseerd, waarvan 1 maisonnette woning in een duur segment en 3 kleine appartementen in een middelduur segment. In de plint van de nieuwbouw wordt ingezet op een horecafunctie die verhuurd zal worden. In dit project wordt ingezet op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) onder begeleiding van een ontwikkelende partij.

Binnen het project Robbenoordplein wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal was	Aantal wordt
Appartementen	7	4
Detailhandel (wordt horecafunctie)	1	1
Parkeerplaatsen (na salderen)	4	1
Aantal m ² BVO totale project	570	394

Tabel 2 – Programma Robbenoordplein

3.6 Ontwikkelingsstrategie

Bij dit project kiest de gemeente voor een actief grondbeleid. De gemeente zal het verwerven in eigen handen nemen. Ook wordt er voor dit gebied de Wet Voorkeursrecht Gemeente ingezet. De verwerving en sloop van de huidige woningen zorgen ervoor dat dit project niet rendabel is. Zonder een grote gemeentelijke rol zou de markt deze niet zelfstandig oppakken.

Het project start in 2024 gestart met de minnelijke verwerving van de nog niet verworven panden, welke zal duren totdat alle panden zijn verworven danwel de start van de onteigeningsprocedure. Dit onteigeningsverzoek zal worden ingediend in 2025/26. In 2027 zullen alle woningen in het bezit van de gemeente moeten zijn, waarna de nieuwe woningen in 2030 opgeleverd zouden moeten worden.

Gezien de maat en schaal wordt met het project ingezet op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), waarin een kleine groep gelijkgestemden gezamenlijk een project ontwikkelt en betreft onder begeleiding van een ontwikkelende partij.

3.7 Fasering

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Verwerving (2024 t/m 2027)
- Bouwrijp maken (2027 t/m 2028), of zoveel eerder als mogelijk
- Woonrijp maken (2029 t/m 2030)
- Uitgifte (2028)

In het jaar 2030 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:

- Kostenstijging 5,0% voor 2024, 2025 4%, daarna X%
- Opbrengstenstijging 1,0% per jaar (m.u.v. 2024 en 2025: -3%, voor 2026: 2%)
- Rente 1,2%
- Discontovoet 2,0%

4.2 Apparaatskosten

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

4.3 Verwervingen

De verwervingen die gepland staan betreffen 4 panden. Deze bestaan uit 7 woningen en 1 detailhandel. Op dit moment zijn de helft van de panden verworven. Conform interne afspraken wordt de boekwaarde van deze gronden dan wel 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 bouw van Robbenoordplein. De werkzaamheden bestaan primair uit de sloop van de huidige bebouwing.

In kosten van bouwrijp maken is rekening gehouden met engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

4.5 Woonrijp maken

Het plein wordt opnieuw ingericht en ten behoeve van de nieuwbouw worden kosten gemaakt. De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van eenheidsprijzen passend bij de Rotterdamse stijl. Het woonrijp maken omvat alle maatregelen die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden. Dit zijn de definitieve verharding, en groen. Het transformatorhuis die nu op het plein staat wordt geïntegreerd in de nieuwe bebouwing.

In kosten van woonrijp maken is rekening gehouden met engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie.

Van alle betreffende investeringen kan gesteld worden dat deze een directe relatie hebben met de ontwikkeling van het betreffende gebied.

4.6 Overige kosten

Onder de post overige kosten zijn de volgende kosten opgenomen: taxaties, onderzoekskosten, onteigening, tijdelijk beheer en onzekerheidsreserve.

De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 3.9. 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

Het uitgangspunt is om 4 midden-grote woningen, waarvan 1 maisonnette woning in een duur segment en 3 kleine appartementen in een middelduur segment en een horecagelegenheid. Op basis van deze uitgangspunten is in de grondexploitatie een raming van de grondopbrengsten van het programma opgenomen. De grondwaarde is conform het gemeentelijk beleid residueel bepaald middels Rotterdams Grondwaardemodel. Gezien de maat en schaal wordt met het project ingezet op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) onder begeleiding van een ontwikkelende partij.

4.8 Subsidies en overige opbrengsten

Buiten de grondopbrengsten zijn er geen overige opbrengsten in het project.

4.9 Risico's en kansen

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 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.

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:

- Planschade
- Beschikbaarheid van het interne personeel
- Bestemmingsplan

De voornaamste risico's worden als volgt beheerst:

- Planschade is een risico binnen het project Robbenoordplein. Goede begeleiding en communicatie van de naaste bewoners kan het risico op overschrijdingen verkleinen.
- Beschikbaarheid van intern personeel is een ander cruciaal risico. Dit risico kunnen we zoveel mogelijk verminderen door de belangrijkste werkzaamheden te prioriteren.
- Verder is ook het bestemmingsplan een risico voor het project. Door goede communicatie met de buurt kan dit risico verminderd worden.

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

Kwantitatieve analyse

De onzekerheidsreserve is een gevoeligheidsanalyse o.b.v. de grondexploitatieberekening en dateert van 17-8-2023. De kwalitatieve risicoanalyse dient als input voor de uitvoering van de kwantitatieve risicoanalyse en is recent uitgevoerd. De 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 geprognosticeerde 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 is voor Verwerving.

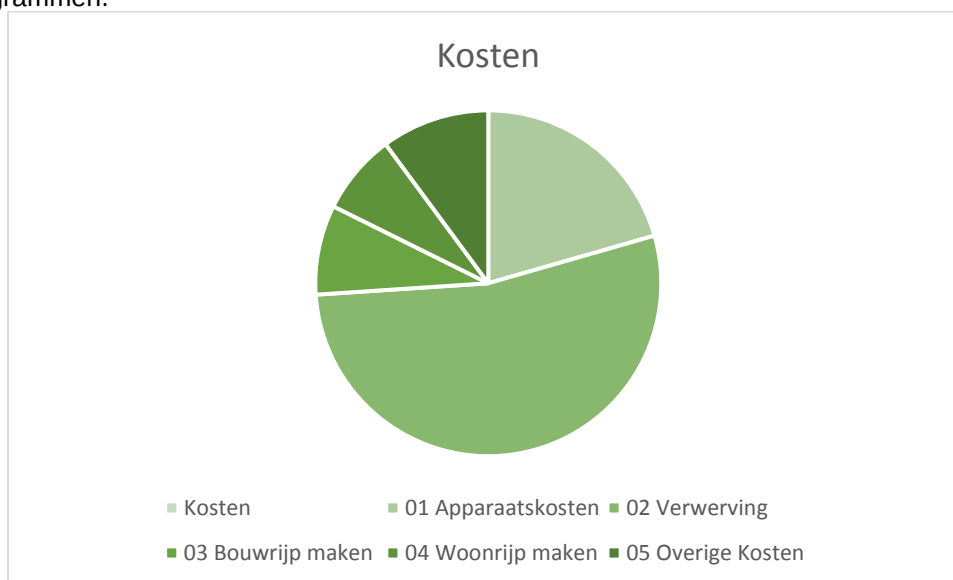
De grootste financiële risico's bevinden zich in verwerving, apparaatskosten en bouw- en woonrijp maken. Dit komt door onder andere de veranderende woningmarkt, het herhuisvesten van de eigenaren en huurders. De financiële risico's betreffende de apparaatskosten kunnen voortkomen uit de beschikbaarheid van het interne personeel. In het kader van bouw- en woonrijp maken zijn de verplaatsing van de Trafo, de aanwezigheid van asbest en de vertraging door flora en fauna de grootste financiële risico's.

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 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 onderstaande cirkeldiagrammen.



Figuur 1 - Cirkeldiagram kosten en opbrengsten

Begroting	Bedrag
Saldo netto contante waarde	-€3.989.256

Tabel 4 - Grondexploitatiebegroting

De nominale kosten en opbrengsten zijn in bovenstaande tabel weergegeven in bedragen zonder rente en kostenstijging (index) op prijspeil 1-1-2024. In het saldo van de netto contante waarde zijn rente en prijsontwikkeling wel meegenomen. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is. Het project heeft een financieel resultaat op basis van netto contante waarde van € 3.989.256 negatief per 1-1-2024.

Dit tekort zal volledig gefinancierd worden uit de NPRZ-middelen. Door deze dekking is het plan financieel uitvoerbaar.