



Monitor Grondexploitaties

Jaarrekening 2023

Colofon

Titel

Monitor grondexploitaties jaarrekening 2023

Datum

Mei 2024

Auteur

Cluster Stadsontwikkeling, Directie Gebiedsontwikkeling

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	De context: algemene ontwikkelingen.....	4
3.	Portefeuilleoverzicht	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Nog te realiseren programma	6
3.3	Portefeuilleoverzicht actieve grondexploitaties	6
3.4	Immateriële Vaste Activa (IVA's)	7
4.	Buiten de kaders treden	8
	Openbare bijlagen	8
	Geheime bijlagen (apart document)	8
	Openbare bijlage 1: handleiding	9
	Algemene informatie	10
	Begrippenlijst.....	11
	Toelichting bijlage 2: Cashflow	12
	Toelichting bijlage 3: Lijst met alle grondexploitaties in uitvoering	14
	Toelichting bijlage 4: Overzicht IVA's.....	15
	Toelichting op geheime bijlage 5: Top 5 lijsten	15
	Toelichting op geheime bijlage 6: grondexploitaties buiten de kaders getreden of verwachting van buiten de kaders treden (oranje).....	15
	Openbare bijlage 2: Cashflow	18
	Openbare bijlage 3: grondexploitaties in uitvoering (lijst).....	20
	Openbare bijlage 4: IVA's	22

1. Inleiding

Voor u ligt de monitor grondexploitaties behorend bij jaarrekening 2023. Deze monitor heeft een andere vorm dan voorgaande jaren. In overleg met een afvaardiging van de Rotterdamse gemeenteraad is gekozen voor een compactere monitor. De meer technische toelichting en achtergrondinformatie is in bijlagen weergegeven. Een deel van die bijlagen is openbaar, een deel niet. Uitgangspunt is dat de informatie in de Monitor grondexploitaties openbaar is, tenzij openbaarmaking de (financiële) positie van de gemeente kan schaden.

Op de geheime bijlagen van de Monitor grondexploitaties is geheimhouding opgelegd overeenkomstig artikel 87 en 88, lid 2, Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid. Deze geheime bijlagen liggen ter inzage voor leden van de gemeenteraad. Het openbaar maken van het geheime deel van de Monitor grondexploitaties is op grond van artikel 272 Wetboek van strafrecht strafbaar gesteld.

Let op: deze monitor geeft een stand van zaken weer van de gehele grondexploitatieportefeuille, en het al dan niet buiten de kaders treden van de grondexploitaties per 1 januari 2024, zoals gewaardeerd in jaarrekening 2023.

2. De context: algemene ontwikkelingen

Ten tijde van het actualiseren van de grondexploitaties waren er verschillende tendensen in de markt die van soms grote invloed waren op de actualisatie van de grondexploitaties. In veel gevallen zijn die nog actueel, maar niet in alle gevallen. Met name de VON-prijzen en de vraag naar koopwoningen gaat soms zo snel dat op moment van verschijnen van deze monitor, de gehanteerde uitgangspunten voor het actualiseren al niet meer hoeven te gelden. Dat zal dan in volgende edities van de monitor tot uitdrukking komen.

Verschiedende ontwikkelingen kunnen direct en indirect van invloed zijn op het resultaat van de grondexploitaties. Jaarlijks wordt het MGVR (Meerjarenperspectief Grond en Vastgoed Rotterdam) opgesteld waarin alle ontwikkelingen worden geanalyseerd, de invloed ervan op de ruimtelijke ontwikkelingen in Rotterdam, op grondexploitaties en de doorwerking naar het weerstandsvermogen van de gemeente. De hogere rente, inflatie, hoge bouwkosten, lagere VON-prijzen en afnemende vraag naar (dure) nieuwbouw koopwoningen leidden er wel toe dat in de grondexploitaties begrote grondopbrengsten (lagere residuele waarde), te maken kosten (hogere kosten bouwrijp en woonrijp maken) en daarmee het begrote (financiële) resultaat van de grondexploitatieportefeuille afnam.

De sentimenten in de bouwsector zijn helaas nog niet gekanteld, er doen zich nog steeds negatieve ontwikkelingen voor (zoals afnemend investerend vermogen van beleggers in Nederland), maar er zijn ook kleine wenkende lichtpuntjes (stijgende VON-prijzen en de later dit jaar verwachte daling van de rente).

Gebiedsontwikkelingen, en daarmee ook grondexploitaties, hebben looptijden van vele en soms heel veel jaren. Daardoor zal in veel gevallen gedurende de looptijd sprake zijn van wisselende conjuncturele situaties, en dus ook van fluctuaties van de waardering van de grondexploitaties. Hier volgt een korte samenvatting van de actuele stand van zaken die vooral inzicht geeft in de autonome (dus niet project specifieke) oorzaken van mutaties binnen de grondexploitatieportefeuille.

Woningmarkt

Impact vraag en aanbod op grondopbrengsten

Het aanbod aan nieuwbouw blijft achter bij een stijgende vraag naar woningen de komende 10 jaar, dit resulteert in toenemende schaarste op de woningmarkt. In combinatie met een verwachte verlaging van de hypotheekrente in 2024 en een lichte stijging van het consumentenvertrouwen, wordt verwacht dat de woningprijzen verder zullen stijgen, waarbij de verwachting is dat de prijsstijging onder het lange termijn gemiddelde van 4% blijft. Grondprijzen worden residueel bepaald. Doordat de bouwkosten op dit moment meer stijgen dan de woningprijzen, betekent dit dat de grondprijzen voor de verkoop van grond ook nog zullen dalen.

Inflatie

Impact energieprijzen en geopolitieke ontwikkelingen

De doorwerking van hoge energieprijzen op grondstofprijzen is over de grootste piek heen. Echter leidt geopolitieke onrust in onder andere het Midden-Oosten voor een verhoging van de olieprijs en transportkosten. Daarnaast dragen loonstijgingen bij aan een verhoging van de bouwkosten van vastgoed en het bouwrijp maken van bouwlocaties en woonrijp maken van de openbare ruimte.

Rente

Impact algemene renteontwikkelingen op grondopbrengsten

De stijgende rente van de Europese Centrale Bank (ECB) heeft grote invloed op vastgoedontwikkeling. Met renteverhogingen van afgelopen jaren wilde de ECB-investeringen remmen, om de inflatie te laten afnemen. Voor de vastgoedmarkt betekent dit dat investeerders meer rentelasten hebben op hun geleende geld, dat potentiële kopers een hogere rente op hypotheek betalen en een toenemend gewenst rendement bij beleggers. Het remmen van investeringen in de vastgoedmarkt is duidelijk te zien in de lagere aantallen in de verkoop. Het gevolg /effect is afnemende vraag naar nieuwbouwwoningen, daarmee vertraging/uitstel van nieuwbouwprojecten en lagere grondprijzen bij verkoop van grond.

Grondprijzenbrief

Impact op portefeuilleniveau

In de gemeenteraad van 21 december 2023 is de grondprijzenbrief 2024 vastgesteld. De nieuwe grondprijzen zijn nog niet verwerkt in de afzonderlijke grondexploitaties in deze monitor maar wel in het verantwoorde grondexploitatieresultaat in de jaarrekening. Deze hebben tot een resultaatverbetering op de grondexploitatieportefeuille geleid van € 15,7 miljoen positief. In deze monitor wordt het effect van deze nieuwe grondprijzen op de grondexploitaties buiten beschouwing gelaten: zowel het portefeuilleoverzicht als de waarden voor afzonderlijke grondexploitaties zijn exclusief deze verbetering. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening.

De bovengenoemde ontwikkelingen zijn de achtergrond waar tegen de toelichtingen in deze openbare monitor en in de geheime bijlage 6, hoofdstuk 2 moeten worden gezien.

Het effect van de ontwikkelingen is verwerkt in de nominale bedragen en de opgenomen tijdsinvloeden (rentetoerekening, toekomstige kosten- en opbrengstenstijging). De actuele economische omstandigheden hebben per saldo een negatief effect gehad op de grondexploitaties in de jaarrekening 2023.

3. Portefeuilleoverzicht

3.1 Algemeen

Er zijn 79 grondexploitaties in uitvoering in de Monitor opgenomen en 14 Immateriële Vaste Activa (IVA) projecten. In 2023 zijn 6 nieuwe grondexploitaties geopend:

- Parkhaven
- Merwehaven
- Slinge 303
- Transformatie voetbalvelden Overschie
- Texelsestraat Noord en
- Schuttersveld

Eind 2023 zijn drie grondexploitaties afgesloten:

- Noordelijk Niertje
- Wilgentuin en
- Centrumplan IJsselmonde.

3.2 Nog te realiseren programma

Het totale nog te realiseren programma in de grondexploitaties¹, uitgesplitst naar categorieën:

categorieën	aantal	m2	m2 bvo
woningen	15.336		
kantoren			170.224
bedrijven		148.263	
winkels			7.789
totaal	15.336	148.263	178.013

TABEL 1

3.3 Portefeuilleoverzicht actieve grondexploitaties

Het verloop van de grondexploitaties is bij 59 van de in totaal 79 volgens verwachting. Deze grondexploitaties zijn in jaarrekening 2023 ten opzichte van jaarrekening 2022 – of bij de nieuwe grondexploitaties ten opzichte van de bestuurlijke vaststelling in 2023 – binnen de kaders gebleven. Door autonome oorzaken zijn verder 3 grondexploitaties positief buiten de kaders getreden, 11 negatief en 2 nieuwe – ook door autonome oorzaken – ook negatief. De grondexploitaties Nieuw Kralingen, Park Zestienhoven, Parkstad en Katendrecht zijn in 2023 herzien omdat zij buiten de kaders traden, de eerste twee positief, de laatste twee negatief. Deze in totaal 20 buiten de kaders getreden grondexploitaties worden in geheime bijlage 6 toegelicht. In dezelfde bijlage worden ook de twee grondexploitaties met een oranje status beschreven. Op portefeuilleniveau levert dit het volgende totaalbeeld op:

¹ Dit betreft alleen de actieve grondexploitaties, voor IVA's is het programma nog niet beschikbaar

bedragen in € miljoen	JV 2023	2e herz 2023	JV 2022	JV 2021
saldo (netto contante waarde)	-75.664	-15.944	7.848	99.769
boekwaarde	32.766	68.248	91.820	78.336
resultaatsneming	-54.019	-50.991	-50.844	-54.854
investeringen totaal (nominaal)	-3.234.719	-3.157.041	-3.000.677	-2.827.057
desinvesteringen totaal (nominaal)	3.206.971	3.177.319	3.038.229	2.947.302
saldo investeringen-desinvesteringen (nominaal)	-27.748	20.278	37.552	120.245
investeringen begroting (nominaal)	-786.245	-772.446	-658.775	-491.061
desinvesteringen begroting (nominaal)	725.732	724.049	604.507	532.969
saldo investeringen-desinvesteringen begroting (nominaal)	-60.513	-48.397	-54.268	41.908

TABEL 2

Tabel 2 geeft het resultaat weer van alle actieve grondexploitaties. De stand van zaken jaarrekening 2023 (JV 2023) worden vergeleken met, achtereenvolgens:

- De stand van zaken in de monitor 2^{de} herziening 2023
- De stand van zaken in jaarrekening 2022 (JV 2022) en
- De stand van zaken in jaarrekening 2021 (JV 2021)

Het weergegeven saldo (netto contante waarde) betreft de NCW exclusief resultaatneming.

Achtereenvolgens worden de boekwaarde (saldo kosten en opbrengsten) en de resultaatneming (saldo winstneming en verliesneming) weergegeven.

Onder de tweede donkergroene regel staan de totale investeringen (kosten) en desinvesteringen (opbrengsten) nominaal, dat wil zeggen de boekwaarde van gerealiseerde en de nog te realiseren investeringen en desinvesteringen bij elkaar. Onder de derde donkergroene balk staan de nog te realiseren (de begrote) investeringen en desinvesteringen. Het saldo van saldo nominaal minus het saldo van de begroting (nominaal) is de boekwaarde.

NB de netto contante waarde kan niet rechtstreeks in tabel 2 herleid worden, daar komen de factor rente, inflatie en discontering aan te pas. In de weergaven van afzonderlijke grondexploitatie buiten de kaders, in geheime bijlage 6, is deze factor wel zichtbaar.

Het NCW-saldo van de actieve grondexploitaties is ten opzichte van jaarrekening 2022 afgenomen met € 83,5 miljoen, ten opzichte van de vorige monitor grondexploitaties (2^{de} herziening 2023) met € 60 miljoen.

3.4 Immateriële Vaste Activa (IVA's)

In jaarrekening 2023 zijn 14 Immateriële Vaste Activa (IVA's) opgenomen. In totaal gaat dit om € 10,1 miljoen saldo gerealiseerde kosten en opbrengsten die naar verwachting verrekend zullen worden in toekomstige grondexploitaties voortvloeiend uit deze IVA's of, als de planvorming stopt afgeboekt zullen worden. In openbare bijlage 4 worden de 14 IVA's met stand van zaken in beeld gebracht.

4. Buiten de kaders treden

De gemeenteraad heeft in 2023 vier herzieningen van grondexploitaties vastgesteld: Nieuw Kralingen, Park Zestienhoven, Parkstad en Katendrecht. Deze besluiten hebben gevolgen voor het financiële resultaat van de gehele portefeuille grondexploitaties. De herzieningen van de grondexploitaties van Nieuw Kralingen en Park Zestienhoeven hadden een positief effect, die van Parkstad en Katendrecht een negatief effect.

Verdere inhoudelijke en cijfermatige toelichting is te vinden in geheime bijlage 6 *Toelichting grondexploitaties buiten de kaders*, hoofdstuk 2, 3 en 4.

Oranje status

Er zijn drie grondexploitaties die niet buiten de kaders zijn getreden maar die wel een oranje status hebben. Voor grondexploitaties met oranje status geldt dat deze binnen de kaders zijn gebleven, maar de verwachting is dat deze door project specifieke oorzaken buiten de kader(s) gaan treden. Het kan hierbij gaan om een verwachte verslechtering of verbetering. In veel gevallen ligt hier een keuze, bijvoorbeeld voor een aangepast programma, aan ten grondslag. Ook kan er sprake zijn van onvoorziene omstandigheden. Nadere toelichting in geheime bijlage 2 *Toelichting grondexploitaties buiten de kaders*, hoofdstuk 5.

Openbare bijlagen

1. Handleiding
2. Cashflow
3. Lijst met alle grondexploitaties
4. Overzicht IVA's

Geheime bijlagen (apart document)

5. Top 5 lijstjes
6. Toelichting grondexploitaties, buiten de kaders getreden of verwachting van buiten de kaders treden

Openbare bijlage 1: handleiding

Inhoud

Algemene informatie	10
Begrippenlijst.....	11
Toelichting bijlage 2: Cashflow	12
Toelichting bijlage 3: Lijst met alle grondexploitaties in uitvoering	14
Toelichting bijlage 4: Overzicht IVA's.....	15
Toelichting op geheime bijlage 5: Top 5 lijsten	15
Toelichting op geheime bijlage 6: grondexploitaties buiten de kaders getreden of verwachting van buiten de kaders treden (oranje).....	15

Algemene informatie

Wat en waarom

Tweemaal per jaar biedt het college de gemeenteraad een overzicht aan van de stand van zaken van de grondexploitaties: de monitor grondexploitaties. In voorliggende Monitor Grondexploitaties wordt inzicht gegeven in de stand van zaken van de grondexploitaties in uitvoering en de Immateriële Vaste Activa (IVA's) in jaarrekening 2023, vergeleken met de vorige monitor (peilmoment 1 juli 2023) en de twee laatst voorafgaande jaarrekeningen. De monitor bestaat uit een weergave van de stand van zaken van alle actieve grondexploitaties, met aandacht voor grondexploitaties waarvoor de gemeenteraad de afgelopen periode een herziening heeft vastgesteld omdat er een wijziging optrad die het resultaat met € 1 miljoen of meer deed toe- of afnemen en/of omdat het programma met meer dan 120 woningen en/of meer dan 5.000 m² bvo werd aangepast. Daarnaast is er aandacht voor grondexploitaties die vooralsnog binnen de aldus gedefinieerde kaders zijn gebleven, maar waar een verwachting is dat dit niet zo blijft. Deze laatste categorie heeft een oranje kleur. Een totaaloverzicht van de actieve grondexploitaties en IVA's is te vinden in de openbare bijlage 4. In dat overzicht wordt de stand van zaken per actieve grondexploitatie weergegeven, met uitzondering van de restgebieden (die zijn geclusterd).

De Monitor Grondexploitaties is onderdeel van de cyclus Portefeuillesturing, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor sturing en verantwoording van ruimtelijke economische projecten van de gemeente. Deze cyclus is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De vorm van de monitor, waarbij alle grondexploitaties in uitvoering in de lijst in bijlage 4 staan, en alleen van de grondexploitatie die buiten de kaders (dreigen te) treden detailinformatie wordt gegeven, geeft de raad de mogelijkheid zijn kaderstellende taak vorm te geven ten aanzien van het ruimtelijk en financieel beleid.

Oorzaken van wijzigingen kunnen project specifiek zijn, maar ook autonome, algemeen economische trends zoals prijs- en marktontwikkelingen, rente en inflatie kunnen soms van grote invloed zijn. Autonome ontwikkelingen zijn vanzelfsprekend op zichzelf niet te sturen, al kunnen ze leiden tot het opnieuw maken van afwegingen bijvoorbeeld over het gekozen programma, of het doorgaan van (delen van) projecten. In alle gevallen waar de kaders worden overschreden anders dan door uitsluitend autonome oorzaken, zal de daadwerkelijke afweging, afhankelijk van de mandatering, worden gemaakt door het college en/of de gemeenteraad aan de hand van een voorstel van het college tot herziening van de grondexploitatie.

- Is het een grondexploitatie met een positief of een negatief resultaat?
- Hoe ver is de grondexploitatie gevorderd? Hoeveel kosten en opbrengsten zijn er gerealiseerd (boekwaarde) en hoeveel moeten er nog plaatsvinden?
- Wat is de verdere fasering van de grondexploitatie, wanneer vinden verdere kosten en/of opbrengsten plaats?
- Hoe verhoudt het nog te realiseren programma zich tot de markt?

Begrippenlijst

Boekwaarde: de som van de gerealiseerde kosten, gerealiseerde opbrengsten en de ontvangen en betaalde rente in de grondexploitatie(portefeuille).

Investerings: de som van de kosten in de grondexploitatie(portefeuille).

Desinvesteringen: de som van de opbrengsten in de grondexploitatie(portefeuille).

Begroting: de som van alle nog te maken kosten of nog te ontvangen opbrengsten in de grondexploitatie(portefeuille).

Nominale waarde: de (huidige) waarde van een kostenpost of opbrengst, zonder rekening te houden met inflatie en het moment van betalen of ontvangst.

Netto contante waarde plansaldo (NCW-saldo): de som van de boekwaarde en de contante waarden van de toekomstige kosten en opbrengsten. De toekomstige kosten en opbrengsten worden contant gemaakt door rekening te houden met inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en de disconteringsvoet, waarbij de disconteringsvoet het rekenrentepercentage is dat gebruikt wordt om de contante waarde mee te bepalen. Door alle kosten en opbrengsten contant te maken, is het mogelijk om bedragen die op verschillende tijdstippen worden uitgegeven of worden ontvangen (en daarmee een andere waarde hebben) bij elkaar op te tellen en met elkaar te vergelijken.

Cashflow (kasstroom): 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.

Resultaatsneming: het saldo van geboekte winsten en/of verliezen in de grondexploitatie(portefeuille) inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

Bruto Vloeroppervlakte (BVO): eenheidsmaat die gebruikt wordt bij de verkoop van grond voor kantoren en winkels. Het betreft de totale vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een vastgoedobject.

Autonome oorzaken zijn oorzaken van mutaties in grondexploitaties die niet beïnvloedbaar zijn vanuit uitvoering en scope van het project zelf. Zie ook de inleiding van deze handleiding.

Toelichting bijlage 2: Cashflow

In hoofdstuk 3.3 van de monitor wordt een overzicht op totalen gegeven van de grondexploitatie portefeuille (de actieve grondexploitaties). In openbare bijlage 3 worden de afzonderlijke grondexploitaties opgesomd (de categorie “overige” helemaal onderaan betreft voornamelijk de restgebieden). In hoofdstuk 4 van deze handleiding wordt het overzicht nader toegelicht.

In het portefeuilleoverzicht (hoofdstuk 3.3 van de monitor zelf) wordt van alle grondexploitaties in uitvoering een overzicht gegeven van de huidige financiële en programmatische gegevens, van de financiële gegevens van het laatste jaarverslag en worden de financiële verschillen tussen beide peilmomenten gegeven. De cashflowontwikkeling van de grondexploitatieportefeuille wordt weergegeven in een cashflowgrafiek. De plannen met het hoogste winst- of verliesaldo en het grootste nog te realiseren uitgifteprogramma worden in een zestal top 5 lijstjes weergegeven.

Alle bedragen in het portefeuilleoverzicht zijn in Euro x 1.000, met uitzondering van de bedragen in de cashflowgrafiek (openbare bijlage 2). Een bedrag van 6.200 komt dus overeen met € 6,2 miljoen. Een positief saldo of boekwaarde is een winstgevend saldo, een negatief saldo of boekwaarde is een verliesgevend saldo.

Financiële gegevens

Saldo (netto contante waarde): Het cumulatieve saldo van alle grondexploitaties in uitvoering uitgedrukt in de netto contante waarde, prijspeil 1-1-2024.

Boekwaarde: De boekwaarde is het saldo van de gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten van alle grondexploitaties in uitvoering inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

Resultaatsneming: De resultaatsneming is het saldo van geboekte winsten en verliezen van alle grondexploitaties in uitvoering inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

Investerings totaal (nominaal): De som van al de kosten inclusief de geboekte rente van alle grondexploitaties in uitvoering. Hierin zitten de gemaakte kosten inclusief rente en de nog te maken kosten exclusief inflatie.

Desinvesteringen totaal (nominaal): De som van al de opbrengsten inclusief de geboekte rente van alle grondexploitaties in uitvoering. Hierin zitten de ontvangen opbrengsten inclusief rente en de nog te ontvangen opbrengsten exclusief opbrengstenstijging.

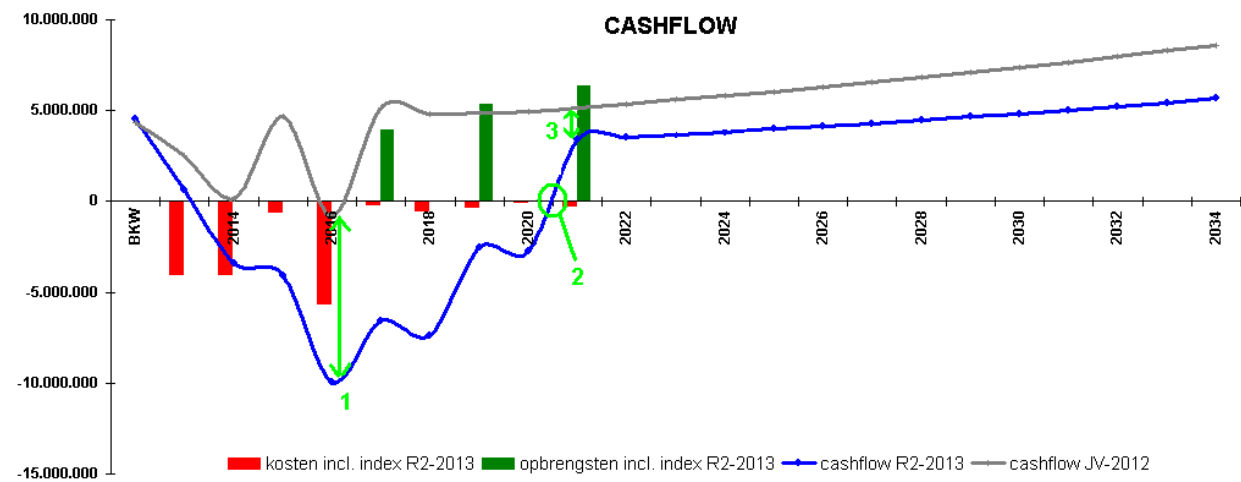
Investerings begroting (nominaal): De som van de nog te maken kosten exclusief inflatie van alle grondexploitaties in uitvoering.

Desinvesteringen begroting (nominaal): De som van de nog te ontvangen opbrengsten exclusief opbrengstenstijging van alle grondexploitaties in uitvoering.

Cashflowgrafiek

In de cashflowgrafiek wordt het verloop van de toekomstige cumulatieve cashflow weergegeven gebaseerd op de boekwaarde en de verwachte fasering van kosten en opbrengsten ten tijde van het vorige jaarverslag (grijze lijn) en gebaseerd op de boekwaarde en de verwachte fasering van de kosten en opbrengsten ten tijde van de huidige rapportage (blauwe lijn). De rode en groene staven zijn de kosten en opbrengsten per jaar inclusief inflatie van de huidige rapportage (2^e herziening 2023).

In de ontwikkeling van de cashflow wordt rekening gehouden met te ontvangen of te betalen rente over de boekwaarde en inflatie over kosten en opbrengsten. De cashflow kan worden gezien als de ontwikkeling in de tijd van het saldo waarbij je ervan uitgaat dat je de kosten en opbrengsten zal realiseren volgens de fasering zoals die nu is opgenomen in de grondexploitatie.



Figuur B – voorbeeld cashflowgrafiek

Aan de hand van figuur B wordt toegelicht hoe de cashflowgrafiek moet worden geïnterpreteerd:

- De blauwe lijn is de cashflow behorend bij de huidige rapportage. Deze vertoont een klassieke “badkuipvorm”, omdat zoals vaak het geval is bij grondexploitaties eerst de kosten worden gemaakt en pas later de opbrengsten worden ontvangen. Bij het vorige jaarverslag (grijze lijn) was echter nog geen badkuip zichtbaar. Dit betekent dat ofwel de kosten in de eerste jaren zijn toegenomen en/of dat de fasering ervan is vervroegd of dat de opbrengsten zijn vertraagd.
- Bij punt 1 wordt het dieptepunt van de cumulatieve cashflow bereikt. Er is op dat moment een negatieve boekwaarde van ca. € 10 mln. Zolang de cumulatieve cashflow zich onder nul bevindt moet er vanuit de grondexploitatie jaarlijks rente betaald worden over de negatieve boekwaarde.
- Vanaf 2017 worden er in dit voorbeeld opbrengsten verwacht en verbetert de cumulatieve cashflow. Bij punt 2 komt de cumulatieve cashflow weer boven nul uit, er is vanaf dat moment sprake van een positieve boekwaarde en er wordt vanaf dat moment jaarlijks rente bijgeschreven.
- De laatste kosten en opbrengsten worden in dit voorbeeld gemaakt in 2021. In het jaar 2021 loopt bij punt 3 de blauwe lijn lager dan de grijze lijn, hieruit valt af te leiden dat het verwachte eindsaldo is afgenomen. Na 2021 lopen de cumulatieve cashflowlijnen verder op met de jaarlijkse renteboekingen, maar in de praktijk zal het plan in 2021 worden afgesloten.
- Bij de nieuwe cumulatieve cashflow is dus sprake van een diepe dip en is het meest negatieve saldo ca. € 9 mln. lager ligt dan eerder het geval was. Het eindsaldo bij punt 3 ligt echter maar ca. € 1,5 mln. lager. Hieruit valt af te leiden dat niet alleen het eindsaldo is verslechterd, maar dat vanuit de financiële kasstroom bekeken de grondexploitatie een stuk risicovoller is geworden. Treedt er om wat voor reden dan ook na 2016, als de meeste kosten zijn gemaakt, vertraging op bij het verkrijgen van de opbrengsten, dan treden er immers enorme renteverliezen op en zal het winstsaldo slinken.

Een winstneming is ook duidelijk zichtbaar in de cashflowgrafiek. In het bovenstaande voorbeeld in figuur B is dit niet het geval maar als er winst is genomen in een grondexploitatie (die als kostenpost in de grondexploitatie wordt geboekt) dan leidt dit tot een daling van de boekwaarde (= startpunt van de cashflowlijn). Als er verder niets is veranderd in het plan dan zal dit ook leiden tot een daling van de cashflowlijn tijdens de looptijd van de grondexploitatie omdat er na de winstneming in de toekomst minder rente wordt ontvangen in de grondexploitatie.

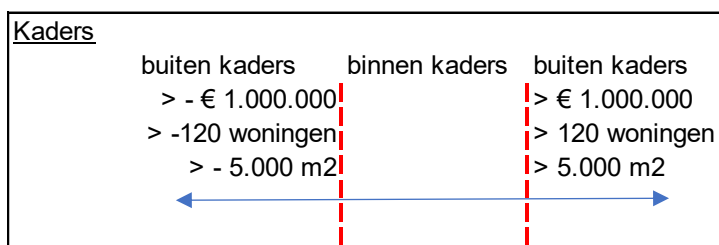
Toelichting bijlage 3: Lijst met alle grondexploitaties in uitvoering

Om grondexploitaties in de jaarrekening te vergelijken met een jaar eerder, worden kaders gehanteerd. Als er afwijkingen plaats hebben gevonden ten opzichte van de vorige jaarrekening die:

- Het NCW-saldo doen stijgen of dalen met meer dan € 1 miljoen en/of
- De scope gewijzigd is met meer dan 120 woningen en/of
- Overige bestemmingen zijn gewijzigd met meer dan 5.000 m²

dan spreken wij van buiten de kaders treden.² Als buiten de kaders treden autonome oorzaken heeft, dan vindt er geen herziening van de grondexploitatie plaats, maar wordt dit in de monitor grondexploitaties wel toegelicht. Een scopewijziging buiten de kaders vindt plaats door middel van een herziening van de grondexploitatie, die door het college ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Als de grondexploitatie binnen de kaders valt, maar er een verwachting is dat de kaders positief dan wel negatief overschreden gaan worden, dan krijgt deze de kleurstatus “oranje”.



Figuur
C –
kaders
Monitor

	Negatieve wijziging	Positieve wijziging
Binnen kaders	Plansaldo <i>afname</i> tot € 1.000.000 Programma <i>afname</i> tot 120 woningen Kantoren/bedrijven <i>afname</i> tot 5.000 m ²	Plansaldo <i>toename</i> tot € 1.000.000 Programma <i>toename</i> tot 120 woningen Kantoren/bedrijven <i>toename</i> tot 5.000 m ²
Buiten kaders	Plansaldo <i>afname</i> vanaf € 1.000.000 Programma <i>afname</i> vanaf 120 woningen Kantoren/bedrijven <i>afname</i> vanaf 5.000 m ²	Plansaldo <i>toename</i> vanaf € 1.000.000 Programma <i>toename</i> vanaf 120 woningen Kantoren/bedrijven <i>toename</i> vanaf 5.000 m ²

grondexploitaties

De grondexploitaties die buiten de kaders zijn getreden of die een oranje status hebben, worden in geheime bijlage 6 van de monitor in beeld gebracht en toegelicht. In deze bijlage worden meer financiële en programmatische details gegeven van de betreffende grondexploitatie, worden de grootste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen benoemd en wordt aangegeven wat de oorzaak is van de oranje status of het buiten de kaders treden en worden zo mogelijk opties in beeld gebracht om het resultaat te verbeteren.

De complete lijst met grondexploitaties en NCW-saldi is te vinden in openbare bijlage 3 Onderaan de monitor staan afzonderlijk de nieuwe grondexploitaties die in het boekjaar de status “in uitvoering” hebben gekregen.

² Voorheen werden hieraan de kleur statussen rood en groen gegeven

Toelichting per kolom

Grondexploitatie: De plannaam van de grondexploitatie. Als er sprake is van een oranje status, dan kleurt het veld waarin de plannaam staat oranje.

Kolom 2 en 3: eindjaar looptijd JV in de 2^{de} kolom het eindjaar van de grondexploitatie dat aan de vorige jaarrekening ten grondslag lag, in de 3^{de} kolom het eindjaar behorend bij de huidige jaarrekening. Dat wil zeggen het laatste jaar waarin kosten en/of opbrengsten worden verwacht. Bij onveranderde fasering zal de grondexploitatie in dat jaar worden afgesloten.

Kolom 4 en 5: saldo NCW JV..... Het saldo in netto contante waarde (prijsspeil 01-01 van het nieuwe jaar) van de grondexploitatie zoals verwerkt in de vorige jaarrekening in de 4^{de} kolom, voor de huidige jaarrekening in de 5^{de} kolom. Voor een toelichting op het begrip netto contante waarde, zie de begrippenlijst (hoofdstuk 2 van deze handleiding).

Kolom 6: verschil saldo NCW. Dit is een vergelijking tussen NCW van de huidige jaarrekening en de vorige. Als er sprake is van buiten de kaders treden, kleurt het veld met dit verschil saldo groen bij verbetering en rood bij verslechtering.

Toelichting bijlage 4: Overzicht IVA's

In deze bijlage wordt per IVA aangegeven wat het oorspronkelijk toegekende budget is en wat de realisatie tot op heden (voornamelijk kosten) is.

Toelichting op geheime bijlage 5: Top 5 lijsten

In deze bijlage staan zes top 5 lijsten, waarmee een snel beeld kan worden verkregen van de grondexploitaties met het hoogste winstgevendende netto contante saldo, het meest verliesgevendende netto contante saldo en het grootste programma aan nog te realiseren woningen, bedrijven, kantoren en winkels.

Bij de top 5 programmalijsten wordt naast de uitgiftehoeveelheid ook aangegeven welk deel het programma in de desbetreffende grondexploitatie uitmaakt van het totale nog te realiseren programma van de desbetreffende uitgiftecategorie in de gehele grondexploitatieportefeuille.

Toelichting op geheime bijlage 6: grondexploitaties buiten de kaders getreden of verwachting van buiten de kaders treden (oranje)

In deze bijlage bij de *monitor grondexploitaties JV 2023* worden toelichtingen gegeven op alle grondexploitaties die in een vergelijking van jaarrekening 2023 (JV 2023) met jaarrekening 2022 (JV 2022) buiten de kaders zijn getreden, dat wil zeggen:

- een bijstelling van het saldo netto contante waarde (NCW) van meer dan € 1 miljoen (positief of negatief) en/of
- een scopewijziging met betrekking tot het programma van meer dan 120 woningen en/of 5.000 m² andere bestemmingen.

Wanneer de bijstelling van het NCW-saldo dat de € 1 miljoen overstijgt (positief of negatief) wordt veroorzaakt door autonome oorzaken, dan vindt geen herziening van de grondexploitatie plaats, maar vindt in de monitor grondexploitaties (in deze bijlage) wel een analyse op hoofdlijnen plaats.

Een andere categorie die in deze bijlage aandacht krijgt betreft grondexploitaties die ten opzichte van een jaar geleden niet buiten de kaders zijn getreden maar waarvan de verwachting is dat dit gaat gebeuren. Deze grondexploitaties krijgen de oranje status. De oranje status is bedoeld voor verwachte mutaties met project specifieke oorzaken.

In hoofdstuk 2 van de bijlage worden de grondexploitaties behandeld die door (hoofdzakelijk) autonome oorzaken buiten de kaders zijn getreden. De belangrijkste autonome oorzaken zijn:

- indexering van nominale kosten en opbrengsten
- kosten en opbrengsten die hoger/lager uitvallen dan geraamd
- Rente en Inflatie (RIF):
 - o kosten- en opbrengstenstijging toegerekend aan volgende jaren
 - o toegerekende rente tot einde looptijd

Hoofdstuk 3 van de bijlage behandelt de in 2023 herziene grondexploitaties, die dus door niet autonome oorzaken buiten de kaders zijn getreden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op nieuwe grondexploitaties die sinds de vaststelling in 2023 door autonome oorzaken toch al buiten de kaders zijn getreden (indien van toepassing). Tenslotte behandelt hoofdstuk 5 twee grondexploitaties die weliswaar nog niet buiten de kaders zijn getreden, maar waarvan dit wel wordt verwacht.

Voor de monitor grondexploitaties worden NCW-saldi met elkaar vergeleken zonder daarin (mutaties van) resultaatneming (winst en teruggedraaide winst) te verwerken, maar omdat in diverse overzichten deze wel worden verrekend, wordt de resultaatneming wel benoemd op de projectbladen.

Iedere grondexploitatie die buiten de kaders is getreden en/of die waarschijnlijk buiten de kaders gaat treden, heeft in deze bijlage een eigen pagina. Op deze pagina worden de belangrijkste oorzaken van het buiten de kaders treden benoemd. (Twee nieuwe grondexploitaties die sinds de eerste vaststelling in 2023 door autonome oorzaken al buiten de kaders zijn getreden, worden op 1 pagina samen behandeld.)

Autonome oorzaken

Bij een groot aantal grondexploitaties zijn de oorzaken “autonoom”, dat wil zeggen dat het project zelf, de scope en uitvoering daarvan, geen invloed heeft op deze oorzaken. Het kan daarbij gaan om:

- indexering van de nominale kosten en opbrengsten;
- bijstellingen door nieuwe taxaties en ramingen ten gevolge van marktontwikkelingen voor zowel kosten als opbrengsten
- aanpassing van de verwachte kosten- en opbrengstenstijging (van toekomstige kosten en opbrengsten dus, in de grondexploitaties verwerkt als parameters);
- onvoorzien hogere noodzakelijke kosten;
- rentewijzigingen, zowel in de geboekte rente als in de voor de toekomst toegerekende rente.

Alhoewel deze wijzigingen (afgezien van onvoorziene hogere noodzakelijke kosten) in principe voor alle grondexploitaties gelijk zijn, kan de impact sterk verschillen per grondexploitatie. Belangrijke factoren daarvoor zijn:

- fasering kosten en opbrengsten;
- vorige NCW-saldo;
- verhouding tussen kosten en opbrengsten.

Hyperlink naar laatste besluit grondexploitatie

Er is in deze bijlage een begin gemaakt met het plaatsen van hyperlinks naar de meest recente (raads)besluiten over de grondexploitaties. In volgende edities van de monitor zal deze actie verder worden doorgevoerd.³

Investerings (staafdiagram)

De staafdiagrammen in de toelichtingen van buiten de kaders getreden grondexploitaties geven de investeringen en de desinvesteringen (per afzonderlijke grondexploitatie) weer. In de staafdiagram Investerings wordt de verdeling weergegeven van de verschillende kostencategorieën ten opzichte van de totale investeringen (boekwaarde en begroting). De verschillende kostencategorieën zijn:

- *Verwerving*: Aankoopkosten van grond en/of vastgoed inclusief eventuele (schade)vergoedingen.
- *Bouwrijp maken*: De kosten voor sloop en bouwrijp maken (grond geschikt maken om op te bouwen).
- *Woonrijp maken*: De kosten voor het woonrijp maken (aanleggen van voorzieningen en de openbare ruimte).
- *Apparaatskosten*: De kosten voor de planvorming, het toezicht houden op de bouw en de engineering van de grondexploitatie.
- *Overige kosten*: Overige kosten die niet vallen in de bovenstaande categorieën.
- *Winstneming*: De som van de resultaatnemingen, als er in totaal meer winst dan verlies is genomen. Als er winst wordt genomen in een grondexploitatie, dan wordt de winst uit het plan gehaald en boekhoudkundig als kosten in het plan geboekt. Om die reden is een positieve resultaatneming opgenomen als investering.

Desinvesteringen (staafdiagram)

In de staafdiagram Desinvesteringen wordt de verdeling weergegeven van de verschillende opbrengstencategorieën ten opzichte van de totale desinvesteringen (boekwaarde en begroting). De verschillende opbrengstencategorieën zijn:

- *Uitgifte*: De opbrengsten uit verkoop van grond voor bijvoorbeeld woningen, kantoren of bedrijven.
- *Subsidies*: De ontvangst van gemeentelijke, Europese of Rijkssubsidies en/of bijdragen.
- *Overige opbrengsten*: Overige opbrengsten die niet vallen in de categorieën uitgaven of subsidies.
- *Verliesnemingen*: De som van de resultaatnemingen, als er in totaal meer verlies dan winst is genomen. Als er verlies wordt genomen in een grondexploitatie, dan werd tot 2014 het verlies boekhoudkundig als een extra opbrengst in het plan geboekt. Om die reden is een negatieve resultaatneming opgenomen als desinvestering. Sinds 2014 worden verliezen pas in het plan genomen bij liquidatie en wordt er bij een verliesgevend plansaldo een voorziening aangehouden.

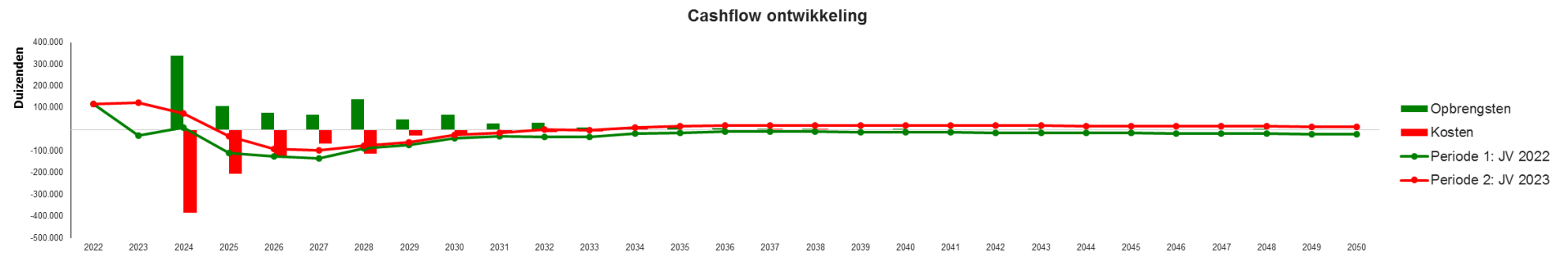
Risico's

Onderaan ieder afzonderlijk projectblad worden ten slotte de belangrijkste projectrisico's weergegeven. Voor het uitvoeren van een risicoanalyse wordt een frequentie gehanteerd van minimaal één volledige risicoanalyse per jaar. In de risicotabel wordt het soort risico aangegeven, wordt de omschrijving en het gevolg van het risico gegeven en wordt een adequate beheersmaatregel gegeven die indien mogelijk het risico elimineert of terugbrengt tot een aanvaardbaar niveau.

³ Deze tekst staat ook als inleiding in de geheime bijlage 6 zelf

Openbare bijlage 2: Cashflow

Cashflow



Openbare bijlage 3: grondexploitaties in uitvoering (lijst)

Grondexploitaties in uitvoering

Grondexploitatie	Eindjaar Looptijd JV 2022	Eindjaar Looptijd JV 2023	Saldo NCW JV 2022	Saldo NCW JV 2023	Verschil saldo NCW	Resterend uitgifteprogramma				wijziging uitgifteprogramma			
						Woningen aantal	Kantoren (m2 BVO)	Bedrijven (m2)	Winkels (m2 Bvo)	wijziging woningbouw aantal	wijziging M² kantoren	wijziging M² bedrijven	wijziging M² winkels
Dirk v/d Burgweg	2024	2025	638.287	634.388	-3.899	1							
de Machinist	2025	2026	-760.565	-568.926	191.639	57							
Insulindest.240-248	2026	2027	128.822	-712.464	-841.286	26							
Tamboer II West	2026	2027	26.786	300.672	273.886	80			2.825				
Nieuw Kralingen	2031	2032	14.022.694	15.220.566	1.197.872	403							
OK80 vm boerderij	2023	2023	598.866	620.511	21.644	1							
Grote Beer	2024	2024	1.914.238	2.090.624	176.386								
Carnisse Poort	2026	2026	-3.180.097	-3.125.098	54.999	52							
Urkersingel	2027	2028	-16.443.162	-14.993.624	1.449.539	123							
Carnisse Eiland	2029	2029	-6.726.181	-13.410.279	-6.684.098	511							
Toermalijn	2024	2025	-157.743	-160.611	-2.868	0							
Smeetsland	2023	2024	236.495	59.998	-176.496	0							
Dukdalf	2025	2026	-782.299	-689.949	92.350					-1			
Feyenoord City Grex	2030	2031	304.804	-8.056	-312.860	2.764		1					1
Rijnhaven Bouwprogr	2036	2036	-20.307.626	-39.659.020	-19.351.395	2.297	31.000						
Noorderbld Supermkt	2023	2025	-556.680	-503.405	53.275								
Waterwegcentr. HvH	2027	2027	1.558.306	465.003	-1.093.303	152				-0			
Kulkweg	2031	2029	1.515.164	1.884.815	369.651			9.282				696	
Oranjebonnen	2021	2021	-1.450.509	-1.484.948	-34.439								
Laurenskwartier	2025	2026	7.682.022	6.123.346	-1.558.676	165			445				-340
Leonidas	2023	2024	19.457	5.177	-14.280								
Ontw. Locaties RCD	2032	2032	2.727.838	-2.597.177	-5.325.015		59.978		22				
Coolhaven little C	2025	2025	-2.768.511	-2.737.250	31.262								
Hudson	2025	2026	2.329.861	2.969.798	639.937	38							
Vierhavenstrip	2025	2026	-5.827.456	-5.177.680	649.776	140							
Lloydkwartier	2025	2026	3.495.482	4.456.974	961.492								
Brainpark III	2027	2027	1.890.676	2.143.739	253.063		12.300						
Prinsenland 2De Fas	2.025	2.025	1.477.360	2.508.617	1.031.257								
Bramanteplein e.o.	2025	2026	-380.774	-1.419.465	-1.038.691								
Nikkelstraat	2026	2026	517.030	226.684	-290.346			4.709					
Kleinpolder Zuidwes	2019	2019	-15.744	-239	15.505								
Revit Spaanse pld	2025	2024	4.434.571	4.252.646	-181.925			10.992				-356	
Revit.Sp P.2015 Ze	2025	2024	2.369.646	2.989.390	619.744			20.569				-259	
Park Zestienhoven	2030	2030	25.735.482	30.740.516	5.005.034	541		13.092	750	-13			
Oversch.Kleine Bouw	2022	2023	203.669	221.317	17.647	1							
Bedr.Ter.Schiebroek	2036	2028	140.294	365.480	225.186			3.375				-126	
Teldersweg	2025	2025	112.252	50.013	-62.240	0			1.300				
V Ballegooijsingel	2024	2028	107.830	123.769	15.939								
Nesselande	2048	2048	8.423.301	12.845.788	4.422.487	42	17.097	19.218		-15			
ASVZ Lage Weide	2024	2025	27.689	18.164	-9.524								
Windpark Charlois	2025	2025	-126.013	-544.211	-418.198								
Motorstraatgebied	2028	2028	-3.640.796	-3.763.489	-122.693	36							
Dahlia blok	2025	2026	-6.716.035	-7.060.906	-344.871	32							
Groningerstraat	2026	2026	-972.810	-1.710.199	-737.389	15			420	3			-175
Revit.Hordijk Bedr.	2032	2032	2.135.109	2.984.428	849.319			49.901				4.044	
Katendrecht	2029	2029	21.339.486	9.866.345	-11.473.142	1.404	2.524		1	1.279	2.524		1
Tweebosbuurt-NPRZ	2029	2029	-5.288.497	-5.987.083	-698.585	582		225		14		225	
Parkstad	2027	2028	7.544.850	6.410.242	-1.134.608	74				73			
Kop v Zd vernieuwd	2035	2035	14.942.186	12.007.498	-2.934.688	913	43.000		1.605				
Groenenhagen/Tuinen	2027	2027	1.946.732	1.179.843	-766.889	98							
Sportcampus R'dam	2031	2032	-28.358.608	-38.390.788	-10.032.180	866							
Nrd. HellingZdiepje	2026	2027	-751.207	-383.997	367.210			16.712				-520	
Herstr. Oudeland	2027	2027	-11.399.406	-13.398.566	-1.999.160	292				-1			
Haifaweg	2025	2025	96.137	-137.935	-234.072					-0			
Heijplaat Nw. Dorp	2025	2026	-1.438.732	-1.458.180	-19.448	0							
Stadshart	2025	2027	-2.724.523	-5.765.885	-3.041.362	185				1			
Maasranden	2025	2026	482.328	-2.539.750	-3.022.078	44							
Merwehaven <i>nieuw</i>		2034		-14.837.769		2.529				2.529			
Schuttersveld <i>nieuw</i>		2028		-2.577.971		100				100			
Trans.Voetbalvelden <i>nieuw</i>		2028		-8.550.706		99				99			
Texelsestr Noord <i>nieuw</i>		2030		-3.735.263		37				37			
Slinge 303 <i>nieuw</i>		2026		232									
Parkhaven <i>nieuw</i>		2031		372.102		630	4.325			630	4.325		
restgebieden			-434.861	-1.361.893	-927.032	6		181	421	10		-6	-514
overige			1.505.433	-350.022	-1.855.455			6					
Totaal			7.848.102	-75.664.120	-57.757.094	15.336	170.224	148.263	7.789	4.745	6.849	3.699	-514

Op deze lijst worden de verschillen in NCW-saldo (exclusief resultaatneming) ten opzichte van JV 2022 rood weergegeven indien de NCW meer dan € 1 miljoen is verslechterd en groen als deze meer dan € 1 miljoen is verbeterd. Alle aldus gekleurde grondexploitaties, en ook de 3 oranje gekleurde, worden toegelicht in geheime bijlage 6. Voor de grondexploitaties die buiten de kaders zijn getreden door andere dan autonome oorzaken, geldt dat er in 2023 een herziening heeft plaatsgevonden.

Twee nieuwe grondexploitaties staan ook rood gekleurd in deze lijst. Deze zijn in 2023 voor het eerst vastgesteld maar sindsdien door autonome oorzaken buiten de kaders getreden. Ook deze worden toegelicht in geheime bijlage 6.

Openbare bijlage 4: IVA's

Activeren van voorbereidingskosten toekomstige grondexploitaties

Stand van zaken 31 december 2023

Per 31 december 2023 zijn er 14 initiatieven waarvoor een IVA-project geopend is. Dit betreffen projecten waarvan de voorbereidingskosten van toekomstige grondexploitaties apart worden geadministreerd om later te worden verrekend in de grondexploitatie. Ten opzichte van de jaarrekening 2022 is er 1 nieuw initiatief bijgekomen. Daarnaast zijn 7 initiatieven in 2023 als grondexploitatie in uitvoering genomen. Dit betreffen: Parkhaven, Merwehaven, Schuttersveld, Voetbalvelden Overschie, Texelsestraat Noord, Schalmlocatie (als onderdeel van de grondexploitatie Katendrecht) en Slinge 303. Hierdoor is het aantal initiatieven netto met 6 gedaald.

Het betreft de volgende 14 projecten:

- Schiekadeblok (DGO-131000-Schiekadeblok IVA) (start IVA: 2020) Het project bevat de nieuwbouw van kantoorgebouwen, twee woontorens met een levendige plint, de renovatie en vernieuwing van bestaande panden aan Delftsestraat en het Schieblock en de aanleg van een nieuwe openbare ruimte;
- Schiehaven Noord (DGE -291100-Schiehaven noord) (start IVA: 2020) De gemeente onderzoekt of het mogelijk is een stedelijke woonwijk te realiseren op het gebied langs de Westzeedijk in Delfshaven.
- Islamitische begraafplaats (DGE-781700-Islam begraafplaats) (start IVA: 2021) Het project kent een gefaseerde aanpak, nl.: locatieonderzoek, haalbaarheidsonderzoek en uitvoeringsfase. Het project heeft als doel om (bouwrijpe) grond te leveren aan de initiatiefnemer om op deze wijze een Islamitische rustplaats te creëren;
- Lodewijk Pincoffsplein (DGE-790100-Pincoffsplein (IVA)) (start IVA: 2021) Dit initiatief is gericht op het realiseren van 120 woningen (incl. (fiets)parkeren) met commerciële en maatschappelijke invulling in de plint in de wijk Kop van Zuid - Entrepot;
- Piekstraat (DGE-790200-Piekstraat – IVA) (start IVA: 2021) Het IVA-project heeft enkel betrekking op de ontwikkeling van de gemeentelijke kavel aan de Piekstraat. Onderzocht wordt welk programma aan woningen, plintfuncties en parkeerplaatsen op deze gemeentelijke plot haalbaar is, waarbij deze programmaonderdelen met andere kaveleigenaren kunnen worden ingewisseld;
- Cultuurcampus (DGE-711700-Cultuurcampus IVA) (start IVA: 2021) Het project omvat het opstellen van een Masterplan voor de van Leeuwenlocatie. Het masterplan omvat in ieder geval een stedenbouwkundig / ruimtelijk plan, een concept grondexploitatie en ontwikkelstrategie en een planning;
- Lemairepark (DGE-022600-Lemairepark IVA) (start IVA: 2022) Dit initiatief in Hoek van Holland is gericht op het realiseren van ca. 100 woningen en een zorgcomplex.
- Zeehond (DGE-040100-Zeehond) (start IVA: 2022) Het betreft een woningbouwproject van circa 45 grondgebonden eengezinswoningen in Rozenburg op de voormalig locatie zwembadlocatie de Zeehond;
- Pompenburg (DGE-105000-Pompenburg-IVA) (start IVA: 2022) Het project Pompenburg is een gebiedsontwikkeling met twee grote bouwvlekken waarop bebouwing komt met een toren. In het totaal wordt er 993 woningen met werkfunctie in de plint gerealiseerd;
- Romeynshof (DGE-631400-Romeynshof-IVA) (start IVA: 2022) Deze ontwikkeling rondom de bestaande Romeynshof is gericht op het toevoegen van woningen, herontwikkeling van de maatschappelijke voorzieningen, de herhuisvesting van het gezondheidscentrum en het realiseren van een passende parkeeroplossing;
- Mussetstraat-Goede Herderkerk(DGE-841700-Goede Herderk.IVA) (start IVA: 2022) Deze ontwikkellocatie in Lombardijen zal worden omgezet van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming;
- Madroelpark (DGE-910500- Madroelpark IVA) (start IVA: 2022) Dit project in Pernis is gericht op de realisatie van maximaal 150 woningen.

- Capelseweg (DGO-672200-Capelseweg IVA) (start IVA: 2022) Dit project heeft ten doel het woningaanbod in gebied Prins Alexander binnen de bestaande structuren van de wijk uit te breiden;
- Schoterboshof (DGE-150600-Schoterboshof IVA) (Nieuw start IVA: 2023) Met de herontwikkeling van Schoterboshof wordt een verouderd parkeerdek getransformeerd tot een woongebouw, basisschool en mobiliteitshub. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht voor een goed woon-, verblijf- en leefklimaat. Over het nieuwe project Schoterboshof is de gemeenteraad (23bb008684) geïnformeerd.

De voorbereidingskosten voor deze initiatieven bedragen per 31 december 2023 € 10,1 miljoen. Deze kosten passen in het hiervoor geldende investeringskrediet.

Stand van zaken actieve IVA's per 31 december 2023

	Realisatie per 31/12/2023
Schiekadeblok	3.752
Schiehaven noord	1.801
Islam begraafplaats	225
Pincoffsplein	46
Piekstraat	244
Cultuurcampus	1.446
Lemairepark	602
Zeehond	188
Pompenburg	647
Romeynshof	834
Goede Herderk.	52
Madroelpark	42
Capelseweg	86
Schoterboshof	97
Totaal	10.065

Bedragen x € 1.000