



Toelichting grondexploitatie DGE-xxxx Carnisse Eiland



Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

20 december 2021



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
2 Ontwikkelingskader	7
2.1 Besluiten en kaders	7
2.2 Plangebied	7
2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	7
2.4 Ruimtegebruik	8
2.5 Programma	8
2.6 Ontwikkelingsstrategie	8
2.7 Fasering	9
3 Grondexploitatie	10
3.1 Parameters	10
3.2 Apparaatskosten	10
3.3 Verwervingen	10
3.4 Bouwrijp maken	10
3.5 Woonrijp maken	11
3.6 Overige kosten	11
3.7 Uitgifte grond	12
3.8 Subsidies en overige opbrengsten	12
3.9 Risico's en kansen	12
3.10 Financieel resultaat	13

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie van project Carnisse Eiland. Carnisse Eiland valt onder de aanpak van de Vogelbuurt en is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het plangebied is circa 52.723 m² groot. Het is een belangrijke gebiedsontwikkeling voor de wijk Carnisse, wat in het Werkprogramma NPRZ Wonen als focuswijk benoemd is. Het project dat grenst aan het Zuiderpark, is een locatie die zich leent voor woningbouw in het midden en hogere segment. Carnisse Eiland wordt ingeklemd door de stadswijk Carnisse maar is onderdeel van het Zuiderpark. Aan de noordzijde van het eiland, direct langs de Carnissesingel, staan drie woningcomplexen van Woonbron. Daarachter bestaat het eiland uit losse complexen met verschillende functies zoals de Elisabethschool, basisschool de Kameleon, een gymzaal en zorginstelling Humanitas. Het complex van Humanitas heeft met zijn omvang veruit de grootste impact op het eiland. Direct naast Carnisse Eiland ligt als een solitair gebouw in het groen de Nazarenerkerk als beeldbepalend gebouw langs de Carnissesingel.

Het eiland is omspoelt met een groenblauwe parkstructuur en vrij liggende wandelpaden. Diverse voorzieningen op het eiland liggen aan of in het groen. Het eiland biedt momenteel onderkomen aan speeltuinvereniging Charlois, een multifunctioneel sportveld, buurttuin De Groene Oase, korfbal- en tennisvereniging De Sperwers en achter de kerk van de Nazarener een hertenkamp.

Een belangrijke doelstelling van het NPRZ is het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus in Zuid, zodat sociale stijgers - de mensen op Zuid die een stap zetten op de maatschappelijke ladder en aan een grotere en/of betere woning toe zijn - in Zuid kunnen blijven wonen. Daarnaast bieden we plek aan mensen van buiten Zuid, die graag in dit deel van de stad willen wonen. In dat kader is het de ambitie om voor Carnisse Eiland toe te werken naar een groene, leefbare en bereikbare wijk met een mix van woningen, scholen en voorzieningen, die de verbinding vormt tussen Carnisse en het Zuiderpark.

Om deze doelen te bereiken worden diverse panden en woonblokken verworven ten behoeve van sloop en nieuwbouw. Marktpartijen zullen in een consortium de gebiedsontwikkeling Carnisse Eiland tot uitvoering brengen. In samenwerking met het consortium zorgen we ervoor dat Carnisse Eiland een stadse gezinswijk wordt met meerdere voorzieningen en circa 502 nieuwbouwwoningen.

Alle kosten en opbrengsten voor de gemeente ten behoeve van het project Carnisse Eiland zijn geraamd en opgenomen in de nu voorliggende grondexploitatie. De belangrijkste kosten voor de gemeente betreffen de kosten voor verwerving, bouw- en woonrijp maken, planontwikkeling en de onzekerheidsreserve. Daarnaast zijn er opbrengsten opgenomen uit gronduitgifte en een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls.

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten leidt tot een netto contante waarde per 1-1-2022 van € 6.619.219 mln negatief. Dit tekort op de grondexploitatie is gedekt vanuit de Bestemmingsreserve NPRZ.

Binnen de Bestemmingsreserve NPRZ is een totaal bedrag beschikbaar van € 8,3 mln. voor de ontwikkeling Carnisse eiland. In de grondexploitatie met een tekort van € 6,6 mln. zijn de kosten voor de sloop van de groene oase, de Sperwers en het hertenkamp opgenomen. De resterende

circa € 1,7 mln. (€ 8,3 mln. – € 6,6 mln.) blijft beschikbaar voor de ontwikkeling Carnisse eiland in de NPRZ Bestemmingsreserve. Van dit budget is € 1.4550.000 bedoeld voor de voorbereidingskosten van het project (€ 600.000) en de inrichtingskosten op de nieuwe locaties van te verplaatsen voorzieningen (de Groene Oase, de Sperwers en het Hertenkamp totaal € 850.000) buiten het plangebied. De opgenomen bijdragen voor de herinrichting zijn gebaseerd op een vergelijkbaar gebruik, kwaliteitsniveau en omvang van de nieuwe voorzieningen op een nieuwe plek. De resterende circa € 230.000 (€ 1.680.000 – € 1.450.000) blijft binnen de bestemmingsreserve gelabeld aan Carnisse Eiland voor eventuele toekomstige tegenvallers. Voor eventueel multifunctioneel gebruik, kwaliteitsverbetering en of het vergoten van de omvang van de maatschappelijke voorzieningen op de nieuwe locaties zal op basis van een uitgewerkt inhoudelijk voorstel eventueel een beroep worden gedaan op andere dekkingsbronnen.

De vier belangrijkste risico's die bij deze grondexploitatie in beschouwing zijn genomen en tevens zijn doorgerekend, zijn:

- Uitgifte: de onderhandelingen met de marktpartijen kunnen uiteindelijk afwijken van de raming.
- De diverse verplaatsingen van de maatschappelijke voorzieningen in het gebied naar locaties binnen en buiten het plangebied. Hierbij spelen diverse (onderlinge) afhankelijkheden en er zijn diverse stakeholders.
- Vertraging in de uitvoering van het plan aan de kant van de marktpartijen.
- Onvoldoende afstemming met de verschillende belanghebbenden.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is en door middel van een Rijksbijdrage (Woningbouwimpuls) en gemeentelijke dekking vanuit de bestemmingsreserve NPRZ financieel uitvoerbaar is.

1 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

Carnisse Eiland valt onder de aanpak van de Vogelbuurt en is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het plangebied is circa 52.723 m² groot. Het is een belangrijke gebiedsontwikkeling voor de wijk Carnisse, wat in het Werkprogramma NPRZ Wonen als focuswijk benoemd is. Het project dat grenst aan het Zuiderpark, is een locatie die zich leent voor woningbouw in het midden en hogere segment.



Doelstelling

Een belangrijke doelstelling van het NPRZ is het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus in Zuid, zodat sociale stijgers - de mensen op Zuid die een stap zetten op de maatschappelijke ladder en aan een grotere en/of betere woning toe zijn - in Zuid kunnen blijven wonen. Daarnaast bieden we plek aan mensen van buiten Zuid, die graag in dit deel van de stad willen wonen. In dat kader is het de ambitie om voor Carnisse Eiland toe te werken naar een groene, leefbare en bereikbare wijk met een mix van woningen, scholen en voorzieningen, die de verbinding vormt tussen Carnisse en het Zuiderpark.

Resultaat

- Het realiseren van een nieuwe stadse gezinswijk met circa 502 nieuwbouwwoningen en meerdere voorzieningen die ook door omliggende buurten gebruikt zullen gaan worden.

Hiervoor zullen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Twee van de drie woonblokken van Woonbron, 72 appartementen, worden gesloopt. Voor alle bewoners wordt tijdig herhuisvesting op of in de directe nabijheid van Carnisse Eiland gerealiseerd.
- Voor Humanitas wordt op Carnisse Eiland nieuwe woningbouw gerealiseerd.
- De basisscholen blijven. Aan de Elisabethschool zelf verandert niets, alleen de buitenruimte wordt aangepast. Voor De Kameleon wordt nieuwbouw op Carnisse Eiland gerealiseerd. Daarbij worden de twee locaties (Carnisse Eiland en Wielewaalstraat) van De Kameleon samengevoegd.
- De gymzaal bij De Kameleon wordt eveneens vernieuwd. Dit wordt een gymzaal die overdag door de scholen en op andere tijden door het Sportbedrijf kan worden verhuurd aan verenigingen.
- De scholen maken voor schoolsport gebruik van een nieuw aan te leggen sportveld op Carnisse Eiland. Ook wijksport kan daar gedeeltelijk plaatsvinden. Met de scholen wordt ~~me~~gegaan of combinaties met schoolplein of aanleg op daken mogelijk is.
- Het areaal van de speeltuinvereniging SV Charlois vermindert met maximaal 50% (aan zuidoostzijde van de speeltuin). Bij de inrichting van Carnisse Eiland wordt dit speeltuinareaal gedeeltelijk gecompenseerd in noordwestelijke richting. Bovendien zal het plangebied worden ingericht met veel groen en diverse kleine speelplekken.
- Wijkten De Groene Oase wordt waarschijnlijk verplaatst naar het Hertenkamp. Voor de herten van het Hertenkamp wordt een oplossing in de nabijheid gezocht.
- Sportvereniging RSV De Sperwers zal binnen de noordrand van Charlois worden geherhuisvest. De Albatroslocatie is zeer geschikt voor een sportvereniging met perspectief.

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen

2 Ontwikkelingskader

2.1 Besluiten en kaders

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

- Coalitieakkoord 2018-2022;
- Stadsvisie Rotterdam; ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030;
- Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, agenda tot 2020;
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid, pijler wonen;
- Actieplan middenhuur.

2.2 Plangebied

Carnisse Eiland valt onder de aanpak van de Vogelbuurt en het is een belangrijke gebiedsontwikkeling voor de wijk Carnisse. De totale oppervlakte van de ontwikkelingslocatie Carnisse Eiland bedraagt circa 52.723 m². Hiervan is 26.379 m² openbare ruimte en is 26.344 m² uitgeefbaar gebied.



Figuur 1: Plangebied (visualisatie)

2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Er is een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen voor de ontwikkelingslocatie Carnisse Eiland opgesteld. Deze visie gaat uit van een gedifferentieerde wijk bestaande uit verschillende woningtypes. Er zullen circa 507 woningen gebouwd worden, 167 eengezinswoningen, 29 maisonnettes (beneden/boven woningen), 306 appartementen (waarvan 160 woon-zorg eenheden voor Humanitas). Er zal een investering worden gedaan in de openbare ruimte met veel groen,

water, speelplekken en een plein. Daarnaast zal er een nieuwe school gebouwd worden voor de Kameleon (deze valt buiten de grondexploitatie). De Elisabethschool zal op de huidige locatie gehandhaafd blijven. Ten slotte zullen diverse maatschappelijke voorzieningen in het gebied (terug)komen.

2.4 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is als volgt verdeeld:

Ruimtegebruik	Totaal M2	Totaal %
Uitgeefbaar	26.344	50 %
Verharding	7.125	14 %
Groen	16.973	32 %
Water	2.281	4 %
Totaal	52.723	100 %

Tabel 1: Ruimtegebruik in m²

2.5 Programma

Het programma is als volgt verdeeld:

Programma	Aantal	M2 GBO per woning
EGW	167	divers
Maisonnettes	29	divers
Appartementen	306	divers
Parkeervoorzieningen	281	

Tabel 2: Programma

Er zullen circa 507 woningen gebouwd worden, 167 eengezinswoningen, 29 maisonnettes (beneden/boven woningen), 306 appartementen (waarvan 160 woon-zorg eenheden voor Humanitas). Een groot deel van de woningen valt in het betaalbare segment.

2.6 Ontwikkelingsstrategie

Samen met marktpartijen Amvest, Syntrus Achmea, Heijmans, ERA Contour, Dura Vermeer is er gewerkt aan een haalbare businesscase voor de grondige herstructurering Carnisse-eiland. Deze samenwerking kent al een lange geschiedenis en komt voort uit een Coalitieovereenkomst uit 2017 en een daaruit voortkomende visie 'Dit is Carnisse'. Gemeente en marktpartijen hebben afgesproken om hun publieke private samenwerking in een bouwclaimmodel incl. gemeentelijke grondexploitatie te gieten waarvoor een samenwerkingsovereenkomst zal worden opgesteld.

2.7 Fasering

De ontwikkelingsstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Verwerving: 2021-2022 (verwerving Humanitas loopt in 2021 via strategisch verwerven en zal in 2022 ingebracht worden in de grex).
- Diverse verplaatsingen: 2022-2025
- Slopen en bouwrijp maken (in fases): 2022-2025
- Bouwen (in fases): 2023-2027
- Woonrijp maken (in fases): 2024-2027

De grondexploitatie wordt operationeel in 2022 en in het jaar 2027 zijn alle werkzaamheden afgerond.

3 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie van de ontwikkelingslocatie Carnisse Eiland zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de voor 2022 vastgestelde parameters.

- Kostenstijging 2,0 %
- Opbrengstenstijging 1,5 % voor 2022 en voor 1% voor 2023 en verder
- Rente / discontovoet 0,8 % resp. 2,0%

	2022	2023	2024 en verder
Opbrengststijging	1,5%	1,0%	1,0%
Kostenstijging	2,0%	2,0%	2,0%
Rente	0,8% (over hele looptijd)		
Discontovoet	2,0% (over hele looptijd)		

Tabel 3: parameters

3.2 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de werkzaamheden van projectmanagement, stedelijke inrichting, het ingenieursbureau, gebiedsexploitatie en communicatie te ramen.

3.3 Verwervingen

In het plangebied is sprake van diverse panden en woonblokken. Daarnaast zijn er 2 scholen en diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd (op grond van de gemeente Rotterdam). De gemeente heeft het pand van Humanitas gekocht van het consortium (via strategisch verwerven) en de woonblokken van Woonbron worden nog aangekocht. Woonbron zal zelf de bewoners uitplaatsen, het pand slopen en (bouwrijpe) grond aan de gemeente leveren

3.4 Bouwrijp maken

De sloopkosten zijn geraamd door het I-bureau van de gemeente Rotterdam en overgenomen in de grondexploitatie. Er is in de sloopkosten een standaard aanname gedaan voor de kosten van verwijdering van asbest. De aanwezigheid van asbest in het pand van Humanitas is op hoofdlijnen onderzocht.

De kosten voor de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de grond zijn ook door het I-bureau van de gemeente Rotterdam geraamd. In het bouwrijp maken zijn opgenomen alle maatregelen uit te voeren voorafgaand aan de bouw van de woningen: het opruimen en grondwerk, de aanleg van riolering en verharding (bouwstraten).

Bij alle civiele kosten worden ook de kosten voor engineering en voorbereiding en toezicht op de uitvoering opgenomen.

3.5 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 oppervlakte 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.

Bij alle civiele kosten worden ook de kosten voor engineering en voorbereiding en toezicht op de uitvoering opgenomen.

Naast de reguliere civiele werkzaamheden blijkt uit het globale stedenbouwkundig plan dat een aantal kunstwerken en/of bijzondere elementen aangelegd te worden zoals de aanleg van bruggen en bijvoorbeeld duikers. Deze zijn opgenomen in de raming. In het plangebied zullen 2 nieuwe auto bruggen worden aangelegd. Het plan is om ook een nieuwe langzaamverkeersbrug aan te leggen waarvoor middelen buiten het project gezocht worden. Verder zijn er kosten opgenomen voor het herinrichten van de speeltuin op een kleiner areaal. Er is sprake van een causaal verband tussen de investeringen in de buitenruimte en de grondexploitatie.

3.6 Overige kosten

Binnen deze post zijn kosten opgenomen voor diverse onderzoeken. Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. 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 raad. De portefeuille brede risico's worden afgedekt via het concern brede weerstandsvermogen.

3.7 Uitgifte grond

Voor de vastgoedexploitatie is door een onafhankelijke partij een taxatie opgesteld. De komende periode zal worden benut om met marktpartijen tot een marktconforme grondprijs te komen, op basis van deze taxatie. De taxatie ligt ten grondslag aan de grondopbrengsten.

3.8 Subsidies en overige opbrengsten

Het project Carnisse Eiland maakt onderdeel uit van de toegekende specifieke uitkering Woningbouwimpuls voor Noordrand Zuiderpark. Vanuit deze beschikking zal een bijdrage worden gedaan aan dit project. Het overige tekort wordt bij het in uitvoering nemen van de grondexploitatie gedekt vanuit de NPRZ-bestemmingsreserve.

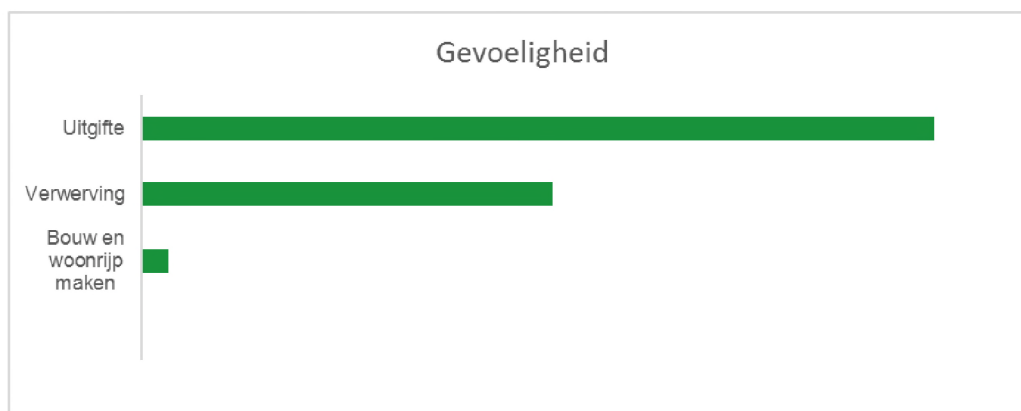
3.9 Risico's en kansen

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:

- Uitgifte: de onderhandelingen met de marktpartijen kunnen uiteindelijk afwijken van de raming.
- De diverse verplaatsingen van de maatschappelijke voorzieningen in gebied naar locaties binnen en buiten het plangebied. Hierbij spelen diverse (onderlinge) afhankelijkheden en er zijn diverse stakeholders.
- Vertraging in de uitvoering van het plan aan de kant van de marktpartijen.
- Onvoldoende afstemming met de verschillende belanghebbenden.

De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Volgens de interne standaarden heeft zich dit vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen in de overige kosten.

In de volgende tabel staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie.



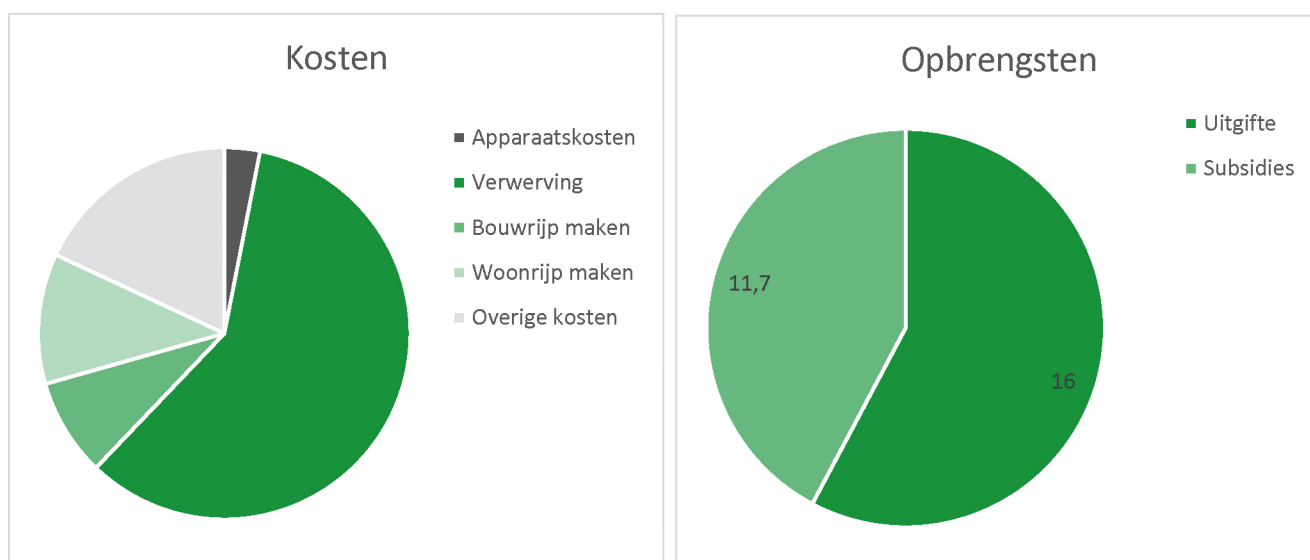
Figuur 2: Gevoeligheid saldo

3.10 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. Later in de tijd bij de uitgifte van grond komen de opbrengsten binnen.

Om – bij gelijkblijvende uitgangspunten – het financiële resultaat van het project te kunnen bepalen, wordt een netto contante waarde berekening (NCW) uitgevoerd. Uitgaven 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. Een positief NCW-saldo geeft dus een voorziene winst weer.

In deze toelichting grondexploitatie zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van de grond aangegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in het onderstaande figuur. Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve. Op basis van deze uitgangspunten sluit deze grondexploitatie met een negatief resultaat van € 6.619.219 op NCW 1-1-2022.



Figuur 3: Grafiek kosten en opbrengsten nominaal

Begroting	Bedrag
Totale kosten	€ 34,7 miljoen
Totale opbrengsten	€ 27,7 miljoen
Saldo nominaal	€ -7,0 miljoen
Saldo NCW	€ -6,6 miljoen

Tabel 4: Grondexploitatiebegroting



De kosten en opbrengsten zijn weergegeven in nominale bedragen. Het totaalsaldo van het project is weergegeven in Netto Contante Waarde. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is en door middel van een Rijksbijdrage (Woningbouwimpuls) en gemeentelijke dekking via de bestemmingsreserve NPRZ financieel uitvoerbaar is.