



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Uw commissie heeft in de vergadering van 5 april 2023 bij de behandeling van het raadsvoorstel 'Herziening grondexploitatie Katendrecht' (23bb001710) een vraag gesteld om een verduidelijking op de grondexploitatie hierna (GreX) Katendrecht incl. het Wigblok. Naar aanleiding van deze vraag ontvangt u deze brief.

Herziening Grondexploitatie Katendrecht

De herziening van de grondexploitatie Katendrecht geeft verdere invulling aan de grote opgave van het realiseren van nieuwbouwwoningen en bijbehorende voorzieningen. Naast het grote aantal toe te voegen woningen is het aandeel in het bereikbare segment met 50% van het totaal aantal woningen relatief hoog en draagt de deze bij aan het verminderen van de druk op de maatschappelijke voorzieningen. Door vaststelling van de herziening kunnen de kosten en opbrengsten van deze veranderingen aan de GreX worden toegevoegd. Voor een overzicht van de ontwikkellocaties binnen Katendrecht zie Figuur 1.



Figuur 1: Ontwikkellocaties Grondexploitatie Katendrecht

Deze brief geeft een korte toelichting bij:

1. Verklaring daling van het saldo GreX over de periode 2018-2023;
2. Tussentijdse winstneming van € 5 mln.;
3. Onderbouwing aangepaste programma Wigblok.



1. Verklaring daling Grex Katendrecht met € 24 mln. over periode 2018-2023

De raad heeft op 27 november 2018 de herziening Grex Katendrecht 2018 vastgesteld met een NCW (Netto Constante Waarde) saldo van € 30,3 mln.

1.1: Ontwikkeling Grex 2018-2023

Sinds de herziening van de Grex van 2018 is er op Katendrecht veel gebouwd. Veel bouwen leidt niet alleen tot meer opbrengsten, maar ook tot meer kosten en heeft effect (positief of negatief) op het NCW-saldo. Ook niet-projectgebonden factoren als bouwkosten (marktontwikkelingen) zijn van invloed op het NCW-saldo van de Grex. Het NCW-saldo van de Grex is jaarlijks geactualiseerd en tussentijds zijn winstnemingen gedaan. In de monitor grondexploitaties (verschijnt 2-jaarlijks) wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken van grondexploitaties. De grondexploitaties die ofwel buiten de kaders zijn getreden of waarvan de verwachting is dat zij buiten de kaders gaan treden zijn voorzien van een inhoudelijke toelichting. De toelichtingen zijn vertrouwelijk en alleen te vinden in de geheime versie van de Monitor Grondexploitaties.

De grondexploitatie Katendrecht is sinds de herziening 2018 eenmaal toegelicht. Dit is in de Monitor Grex 2021. In deze versie is een aankondiging gedaan van de programmawijziging van het Wigblok en herziening van de grondexploitatie vanwege de scope uitbreiding als gevolg van toevoegen van nieuwe ontwikkelingen.

De meest recente herziening van de Grex resulteert in een NCW-saldo van € 6,3 mln. In Tabel 1 is het verloop van het NCW-saldo per jaar weergegeven:

Grondexploitatie Katendrecht	NCW-saldo	Bijstelling	Onderbouwing in hoofdlijnen	Overige Raadsinformatie
	(€ mln.)	(€ mln.)		
Herziening 2018	30,3			Raadsvaststelling nov2018
Jaarrekening 2019	24,3	-6,0	Geen programmawijzigingen. Wijzigingen als gevolg van indexatie kosten en opbrengsten, nadere planuitwerkingen (uitwerking abstractieniveau buitenruimte) en winstnemingen.	
Jaarrekening 2020	21,1	-3,2	Geen programmawijzigingen. Wijzigingen als gevolg van indexatie kosten en opbrengsten, nadere planuitwerkingen (uitwerking abstractieniveau buitenruimte) en winstnemingen.	
Jaarrekening 2021	18,9	-2,2	Geen programmawijzigingen. Wijzigingen als gevolg van indexatie kosten en opbrengsten, nadere planuitwerkingen (uitwerking abstractieniveau buitenruimte) en winstnemingen.	Monitor Grondexploitaties 2e herziening 2021.
Jaarrekening 2022	15,1	-3,8	Ontwikkeling Provimi uit grex, indexatie kosten en opbrengsten (substantiële inflatie)	Zie raadsbrief juni 2022_wijziging ontwikkelstrategie Provimi
Herziening 2022/2023	6,3	-8,8	Zie 1.2: Toelichting Herziening	Voorliggende Herziening 2022 / 2023

Tabel 1: Ontwikkeling NCW-saldo Grex Katendrecht

De afname van het NCW-saldo is in de periode van de herziening 2018 tot **Jaarrekening 2022** (niet inclusief de voorliggende Grex) is € 15,1 mln. (€ 30,3 – €15,2). Dit is met name het gevolg van tussentijdse winstneming van €8,5 mln. Het restant van €6,7 mln. is als gevolg van indexatie en kosten en nadere planuitwerking.

1.2: Toelichting Herziening

Met de Herziening van de Grex wordt het NCW-saldo van de Grex bijgesteld van € 15,1 mln. in Jaarrekening 2022 naar € 6,3 mln. (- € 8,8 mln.). Deze bijstelling hangt samen met de volgende wijzigingen:

- Toevoegen van de opbrengsten van de ontwikkelingen Schalm, Scharnier, Bundweg, View II, Oechies. Dit heeft een positief effect op de grondexploitatie. De maatschappelijke voorzieningen in het programma dragen relatief weinig bij;
- Toename diverse kosten, zoals bouw- en woonrijp maken. (negatief effect op het NCW-saldo).



Voor een nadere toelichting bij de Grex-cijfers zie Bijlage 1.

2. Tussentijdse winstneming van € 5 mln.

In het verleden is, conform de regelgeving uit het BBV, tussentijds winst genomen op de grondexploitatie. Deze winst wordt bepaald op basis van het NCW-saldo en de voortgang van de gemaakte kosten en opbrengsten. De winst is de afgelopen jaren bij de jaarrekening genomen en ten gunste van de algemene middelen gekomen. Door de nu voorliggende herziening wijzigt het NCW-saldo en ook het voortgangpercentage. Dit betekent dat na vaststelling van de grondexploitatie en BBV-regelgeving circa € 5 mln. aan eerder genomen winsten moeten worden teruggeboekt. Inzet is deze € 5 mln. te dekken uit het potentiële resultaat op de grondexploitatieportefeuille over 2023.

3. Aanpassing programma Wigblok

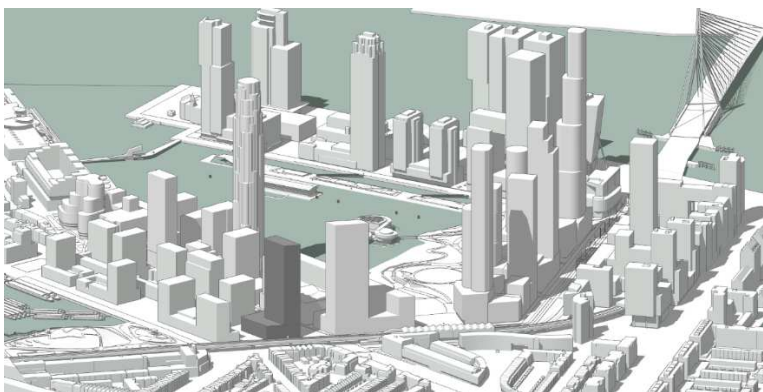
Het project Wigblok is het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling Pols Katendrecht en het betreft een bijzondere en prominente locatie. Voor het Wigblok is het volgende woonprogramma (360 woningen) voorzien:

Aantal woningen	Doelgroep	Toelichting
60	Ouderen	Invulling BOK Woonstad
100	Jongeren en starters	Sociaal en middelduur (huur)
120	Middelduur	80 huur en 40 koop
80	Duur en topsegment	Koop
Totaal: 360		

Tabel 2: Woonprogramma Wigblok

De opgave voor het project Wigblok is een gebouw te ontwikkelen dat zijn bijzondere locatie uitstekend invult met excellente woonkwaliteit en een zeer bijzondere stedelijke plint, die verbindingen/ ontmoetingen uitnodigt, aangaat en/of faciliteert en tevens invulling geeft aan de wens vanuit de woonvisie om woningen in het sociale en middensegment te realiseren. Daarnaast is het wenselijk dat het programma, zeker dat in de plint, een verbindende en inclusieve schakel vormt tussen en voor de aangrenzende wijken (Katendrecht/Afrikaanderwijk). Als niet-woonfunctie zijn op deze locatie maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen met kantoorprogramma beleidsmatig mogelijk.

Voor het Polsgebied is een stedenbouwkundig plan (2006) opgesteld en een herijking van het stedenbouwkundig plan Pols (2020). De herijking van 2020 is ambtelijk vastgesteld (zie bijlage 2). Deze stukken vormen de basis voor de uitgangspunten van de volumes binnen de Pols. Op basis van de herijking van het stedenbouwkundig plan Pols Noord is het volume en het programma aangepast. Voor een impressie van het ruimtelijk volume voor het Wigblok zie Figuur 2.



Figuur 2: Ruimtelijk volume van Wigblok plot (donkergrijs)

Deze beantwoording kunt u meenemen bij de behandeling van het raadsvoorstel Herziening grondexploitatie Katendrecht (23bb001710) op 13 april in uw raad.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage(n):

1. Toelichting bij GREX-cijfers
2. Notitie Herijking bouwhoogte Stedenbouwkundig Plan Pols