

Toelichting grondexploitatie DGE-XXXX Feyenoord City



Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

7 december 2021



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
2 Ontwikkelingskader	7
2.1 Besluiten en kaders	7
2.2 Plangebied	7
2.3 Deelplannen	8
2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	9
2.5 Programma	9
2.6 Ontwikkelingsstrategie	10
2.7 Private grondexploitatie en gemeentelijke grondexploitatie	11
2.8 Fasering	12
3 Grondexploitatie	13
3.1 Parameters	13
3.2 Apparaatskosten	13
3.3 Verwervingen	13
3.4 Bouwrijp maken	14
3.5 Woonrijp maken	14
3.6 Overige kosten	14
3.7 Uitgifte grond	14
3.8 Subsidies en overige opbrengsten	15
3.9 Risico's en kansen	15
3.10 Financieel resultaat	16



Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de gemeentelijke grondexploitatie Feyenoord City. Deze toelichting behandelt het naar uitvoering brengen van deze grondexploitatie welke de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City fase 1, 3 en 4 behelst. Fase 4 maakt onderdeel uit van de scope van de grondexploitatie. Echter, op dit moment zijn daarvoor de plannen nog onvoldoende uitgewerkt. Wanneer duidelijk is hoe fase 4 eruit zal gaan zien, dan zal deze middels herziening opnieuw aan de raad worden aangeboden. Uiteindelijk zullen er circa 3.700 woningen gerealiseerd verdeeld over de verschillende fases.

De grondexploitatie Feyenoord City maakt onderdeel uit van het programma Stadionpark. Feyenoord City is primair een private gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat vrijwel alle activiteiten, die noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk door private partijen worden gefinancierd en uitgevoerd. Denk hierbij aan planvoorbereiding (inclusief masterplan, milieuonderzoeken en bestemmingsplan), verwerven, bouwrijp maken en de inrichting van de buitenruimte. Hiervoor is de stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM) opgericht. De StiGaM verzorgt voor eigen rekening en risico de complete gebiedsontwikkeling.

StiGaM heeft met de gemeente een raamovereenkomst gesloten waarin op hoofdlijnen de belangrijkste randvoorwaarden zijn vastgesteld. Deze is op 18 oktober 2018 ondertekend. Momenteel wordt er gewerkt aan een allonge op deze raamovereenkomst welke de financiële verrekeningen tussen de gemeente en StiGaM vastlegt.

Voor de gebiedsontwikkeling zijn private en gemeentelijke gronden nodig. De private gronden worden door StiGaM verworven. Daarnaast brengt ook de gemeente gronden in. Deze gronden verkoopt de gemeente bouwrijp aan StiGaM. De gemeente zal StiGaM opdracht geven om de gronden bouwrijp te maken alvorens deze worden verkocht. De kosten voor het slopen, saneren en bouwrijp maken worden door de gemeente betaald aan StiGaM en bij de uitgifte weer verrekend met StiGaM.

Naast bovenstaande verrekeningen tussen de gemeente en StiGaM zal de grond voor de stadionontwikkeling door de gemeente van StiGaM worden aangekocht, samengevoegd worden met gemeentelijke grond en in erfpacht worden uitgegeven aan Nieuw Stadion BV. Deze verwerving en uitgifte in erfpacht is ook opgenomen in deze grondexploitatie.

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een positief saldo op netto contante waarde (NCW) van € 1,6 mln. De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen. Het grootste risico in dit plan is de onzekerheid van de hoogte van de grondopbrengsten van de verkoop van de gemeentelijke gronden.

Geconcludeerd kan worden dat deze grondexploitatie in combinatie met de grondexploitatie van StiGaM het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft en daarmee financieel uitvoerbaar is. De grondexploitatie heeft een doorlooptijd van 2022 t/m 2030.



Het Besluit Begroting en Verantwoording stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie. Onderdeel van de grondexploitatie Feyenoord City is het bouwrijp maken van de gemeentelijke gronden. De herinrichting van de buitenruimte is niet opgenomen in de grondexploitatie en zal door de StiGaM worden gerealiseerd. Van alle investeringen in de grondexploitatie kan gesteld worden dat deze uitgevoerd worden ten dienste van de grondexploitatie Feyenoord City. Deze investeringen zouden dus niet plaatsvinden als er geen grondexploitatie zou zijn.

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

Feyenoord City ligt aan de rivier de Nieuwe Maas in Rotterdam-Zuid. Historisch gezien is Rotterdam-Zuid altijd nauw verbonden geweest met de ontwikkeling van de haven aan het eind van de 19e eeuw. Vanwege de snelle groei en bedrijvigheid van de haven werden in korte tijd woonwijken gerealiseerd die voornamelijk bestonden uit goedkope huisvesting voor havenarbeiders. In het daaropvolgende decennia heeft Rotterdam-Zuid zich verder doorontwikkeld, maar het gebied kent nog steeds grote uitdagingen, waaronder de kwaliteit van de woningvoorraad, werkgelegenheid, opleidings- en carrièrekansen, gezondheid en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Om hier verandering in te brengen, werd in 2011 het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) geïntroduceerd: een aanvalsplan voor de komende 20 jaar om de achterstanden te bestrijden en het leven in de zogenaamde focuswijken te verbeteren. Deze wijken grenzen direct aan het Feyenoord City gebied.

Feyenoord City moet en wil actief en positief bijdragen aan de doelstelling van het NPRZ met ruimtelijke ontwikkelingen en een sociaal-economisch programma. Aan de Maas komt een nieuw stadion met daaromheen verdichting met voorzieningen en veel nieuwe woningen die bijdragen aan een gedifferentieerd woningaanbod in Rotterdam-Zuid. Nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer worden gecreëerd tussen wijken die nu te geïsoleerd van elkaar functioneren. Ook wordt de rivieroever geactiveerd tot een nieuw aangenaam verblijfsgebied voor de omliggende (dichte en stenige) wijken. De openbare ruimte biedt straks veel ruimte aan sport-, maatschappelijke en vrijetijdsactiviteiten. Feyenoord City toont de versterking en de versnelling van de stedelijke herontwikkeling van Rotterdam-Zuid.

Feyenoord City is een project waarin de ambities van Stadion Feijenoord, BVO Feyenoord en de gemeente Rotterdam samenkomen. De ontwikkeling van een Nieuw Stadion is aanleiding en kans voor een structurele en aanzienlijke herontwikkeling in Rotterdam Zuid en deze mooie plek met bijzondere kwaliteiten te transformeren tot een dynamisch, verbindend en levendig deel van de stad.

Doelstelling

Conform het vastgestelde Masterplan Feyenoord City is de visie voor Feyenoord City om midden op Zuid een nieuwe wijk te bouwen met de volgende doelstellingen:

- Feyenoord City verbindt

Verbonden en open met een inzichtelijk netwerk van straten, ruimtes, gebouwen en activiteiten dat de omringende gemeenschap samenbindt.

- Bestemming

Een gebied dat bewoners uit de omliggende wijken en bezoekers uit Rotterdam, Nederland en de rest van de wereld graag bezoeken en dat om verschillende redenen en door een veelheid aan activiteiten aantrekkelijk is om te verblijven.

- Levendig netwerk van aantrekkelijke buitenruimtes

Een duurzaam en gezond gebied, met groene routes en ruimtes die uitnodigen tot bewegen, sporten, en andere activiteiten. Met actieve ontspanning, wandelen, hardlopen en fietsen en het uitrusten daarvan, proberen we een gezonde levensstijl te ondersteunen en te bevorderen.

- Uniek woongebied

Feyenoord City wordt een nieuwe woonwijk waar een belangrijk deel van de woningbouwopgave van Rotterdam wordt ingevuld. Een uniek woongebied met natuur, sport, leisure en horeca, goed bereikbaar per OV, werk op loopafstand en nabij het centrum van Rotterdam waarin mensen van alle leeftijden en achtergronden kunnen wonen, werken, leren en recreëren.

- Toekomstbestendig

Blijvend en flexibel met ruimtes en gebouwen voor de lange termijn waar plaats is voor groei en verandering. Een gebied dat klaar is voor de nieuwe energieconcepten, voorbereid op klimaatverandering en veranderingen in mobiliteit en gebruik.

Resultaat

Feyenoord City wordt een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied voor haar bewoners en bezoekers. Er ontstaat een nieuw stuk stad, hoogwaardige openbare ruimte en een mix van functies die tezamen een daadwerkelijke toevoeging aan Rotterdam zijn.

Feyenoord City betekent een impuls voor de omliggende wijken. De nieuwe woningen zorgen voor draagvlak voor voorzieningen en doorstromingskansen voor bewoners. Met Feyenoord City ontstaat een nieuw stuk aantrekkelijke oever, die zich mogelijk in Feijenoord verder kan doorontwikkelen. Met scholing, werk en voorzieningen worden ook de omliggende wijken aantrekkelijker om er te (blijven) wonen.

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:

1. Position Paper Feyenoord City (2017)
2. Nota van Uitgangspunten Nieuw Stadion (2018)
3. Gebiedsvisie Stadionpark (2018)
4. Masterplan Feyenoord City (2019)
5. Bestemmingsplan Feyenoord City (2020)

2.2 Plangebied

Het plangebied omvat beide zijden van het spoor. Aan de westzijde de plots Colosseumweg en de Rosestraat. Aan de oostzijde Mallegat, het Nieuwe Stadion, Waterfront, De Strip, de Kuip, Kuip Park en De Veranda. Het is een gemengd gebied met wonen, grootschalige detailhandel en horeca / leisure. Het plangebied wordt in de huidige situatie omringd door vijf buurten: Hillesluis, Sportdorp, Sportcomplex Varkenoord, Feijenoord en Parkstad. Het gebied wordt doorsneden door drie infrastructurele hoofdroutes: de spoorlijn, Stadionweg en Coen Moulijnweg.

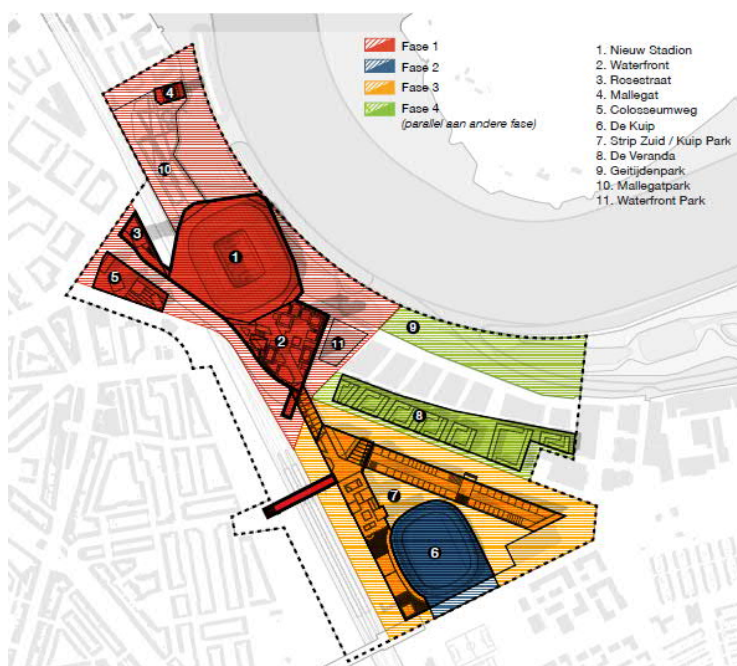
De plankaart van het ontwikkelgebied is opgenomen in figuur 1. De totale oppervlakte van de ontwikkelingslocatie bedraagt circa 794.690 m².



Figuur 1: Plankaart Masterplan Feyenoord City.

2.3 Deelplannen

Het totale plangebied bestaat uit meerdere fases. In figuur 2 zijn de deelfases schematisch weergegeven. In de gemeentelijke grondexploitatie zijn alleen fase 1, 3 en 4 opgenomen. Fase 2 betreft de herontwikkeling van De Kuip. Dit is een aparte vastgoedontwikkeling en hoort, gezien de BBV-regels, niet thuis in een grondexploitatie. Fase 4 maakt onderdeel uit van de scope van de grondexploitatie, maar op dit moment zijn de plannen voor fase 4 nog onvoldoende uitgewerkt. Wanneer duidelijk is hoe fase 4 eruit zal gaan zien, wordt de grondexploitatie met een herziening opnieuw aan de raad worden aangeboden.



Figuur 2: Plankaart Masterplan Feyenoord City.

2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Er is een masterplan Feyenoord City opgesteld en op 15 oktober 2019 vastgesteld. In dit masterplan is een voorbeelduitwerking opgenomen (zie figuur 3) die ook aan de basis heeft gelegen van de grondexploitatie die door StiGaM is opgesteld. Dit heeft geresulteerd dat de grondexploitatie van StiGaM uitgaat van ca 3.700 woningen. In de verdere planuitwerkingen wordt gestuurd op het realiseren van dit aantal. In de subsidieaanvraag voor de Woningbouwimpuls is dit woningaantal ook opgenomen.

PLOT	Aantal Woningen		Hotel (bwo)		Kantoor (bwo)		Horeca (bwo)		Detailhandel (bwo)		Sport, Leisure & Overig (bwo)	
	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019
1. Rosestraat	296	300									600	600
2. Colosseumweg	500	400									2.000	1.550
3. Waterfront	640	380	11.000	11.000	11.200	10.900	2.700	2.500	11.300	11.200	32.400	3.800
4. Nieuw Stadion							5.500	5.500			80.200	80.200
5. Mollegat	170	150									1.200	300
6. De Kuip	156	150	3.750	3.750			2.050	2.050			15.800	10.800
7. Strip Zuid	190	* 450			4.000	4.000	2.500	2.500	5.500	5.400	21.000	* 25.600
8. Kuip Park	772	770										
9. De Veranda	1.045	950			1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	7.000	7.000
TOTAAL	3.769	3.550	14.750	14.750	16.200	15.900	13.750	13.550	17.800	17.600	160.200	129.850

* programma schuiven tussen ontwikkelgebieden zolang totaal binnen MER-maximum blijft.

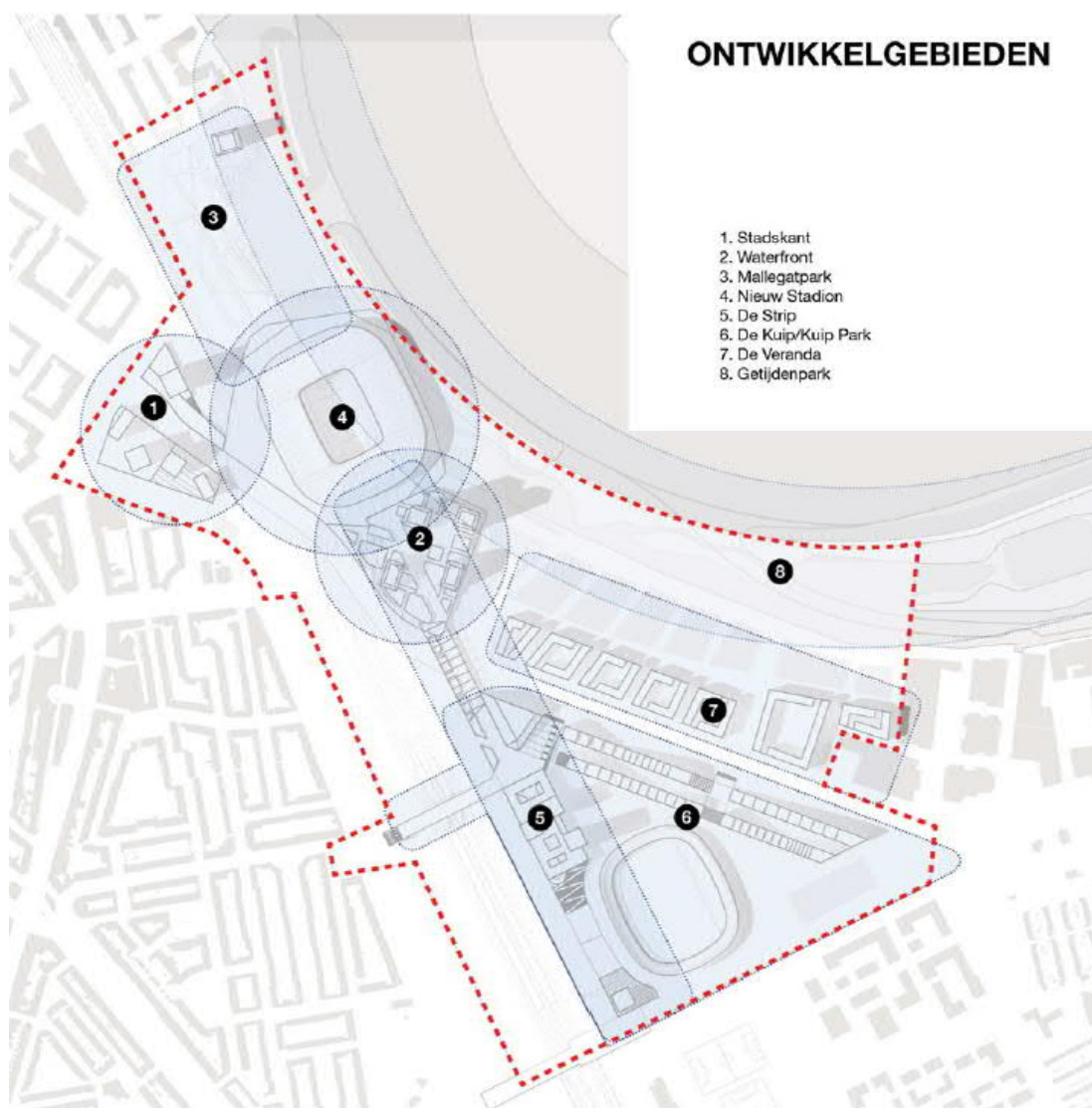
Figuur 3: Programma Masterplan Feyenoord City.

2.5 Programma

De afgelopen jaren hebben constant optimalisaties plaatsgevonden. Het programma is fors verdicht en er is door het toevoegen van extra gemeentelijke grond aan deze grondexploitatie extra programma met bijbehorende opbrengsten toegevoegd. De private grondexploitatie ziet toe op de realisatie van minimaal 3700 woningen waarvan 53% in het betaalbare segment conform de WBI-subsidie (Woningbouwimpuls). In het project zijn hierbij 450 sociale woningen opgenomen.

2.6 Ontwikkelingsstrategie

De aanleiding voor de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City is het initiatief voor het Nieuwe Stadion, gecombineerd met een integrale gebiedsontwikkeling. De gebiedsontwikkeling maakt het mogelijk om maximaal in te zetten op de doelstellingen en ambities voor Rotterdam Zuid. Het nieuwe stadion is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling omdat hiermee elders in het gebied ruimte wordt geschapen voor nieuwe woningbouw (in fase 2 t/m 4). De fasering komt voort uit de gekozen strategie. In fase 1 worden, voor woningbouw milieutechnisch ongunstige locaties, functies uit fase 3 en 4 geplaatst. Dit betreft functies als kantoren, bioscoop, horeca en detailhandel, die zorgen voor een aantrekkelijk mix van functies en die bijdragen aan de levendigheid van het gebied. In fase 3 en 4 ontstaat daarmee ruimte om door de uitplaatsing van deze functies en de verplaatsing van het stadion woningbouw met bijbehorende voorzieningen te realiseren. De fases zijn weer opgedeeld in ontwikkelgebieden (zie figuur 4) met hun eigen karakter, die door voor die opgave passende ontwikkelcombinaties zal worden ontwikkeld. Hierbij vervullen de gemeente en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM) aansturende en regisserende rol.



Figuur 4: Ontwikkelgebieden Feyenoord City

2.7 Private grondexploitatie en gemeentelijke grondexploitatie

Feyenoord City is primair een private gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat vrijwel alle activiteiten, die noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling door private partijen worden gefinancierd en uitgevoerd. Denk hierbij aan planvoorbereiding (inclusief masterplan, milieuonderzoeken en bestemmingsplan), verwerven, bouwrijp maken en de inrichting van de buitenruimte. Hiervoor is de stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM) opgericht. StiGaM verzorgt voor eigen rekening en risico de complete gebiedsontwikkeling.

Voor Feyenoord City is sprake van een (beperkte) gemeentelijke grondexploitatie met de volgende doeleinden:

1. Het mogelijk maken van de verkoop van gronden die reeds in bezit van de gemeente zijn of komen,
2. Het mogelijk maken van de aankoop van gronden (aankoop grond onder het stadion en gemeentelijke aankopen die of via de wet voorkeursrecht gemeente en/of verwerving bij de gemeente in eigendom kunnen komen),
3. Het bouwrijp laten maken van de gronden in eigendom van de gemeente,
4. Het mogelijk maken om uitgaves te doen vanuit de Woningbouwimpuls subsidie,
5. Het kunnen bekostigen van de apparaatskosten en de overige kosten van de gemeente.

In eerste instantie was de intentie dat StiGaM de gronden as-is van de gemeente zou kopen en deze zelf bouwrijp zou maken. Bij ondertekening van de vierde allonge op de raamovereenkomst op 21 december 2020 is dit gewijzigd. De gronden momenteel in eigendom van de gemeente, of gronden die in de toekomst in eigendom van de gemeente komen, zullen door de gemeente bouwrijp worden verkocht aan StiGaM. De gemeente zal StiGaM opdracht geven om de gronden bouwrijp te maken alvorens deze worden verkocht aan StiGaM. De kosten voor het slopen, saneren en bouwrijp maken worden door de gemeente betaald aan StiGaM en bij uitgifte weer verrekend met StiGaM. De verkoop gebeurt tegen een marktconforme verkoopprijs.

Voor de gronden die de gemeente van StiGaM koopt zal de aankoopprijs worden verminderd met de kosten voor het bouwrijp maken. Na aankoop door de gemeente zal StiGaM opdracht krijgen om de gronden bouwrijp te maken en daarvoor worden betaald. Uiteindelijk met als resultaat dat de kosten en het risico van het slopen, saneren en bouwrijp maken niet bij de gemeente liggen maar bij StiGaM. De werkzaamheden in het kader van woonrijp maken worden uitgevoerd door StiGaM, zodoende zijn er in de grondexploitatie geen kosten opgenomen voor het woonrijp maken.

StiGaM heeft met de gemeente een raamovereenkomst gesloten waarin op hoofdlijnen de belangrijkste randvoorwaarden zijn vastgesteld. Deze is op 18 oktober 2018 ondertekend. Momenteel wordt er gewerkt aan een allonge op deze raamovereenkomst welke de financiële verrekeningen tussen de gemeente en StiGaM nader uitwerkt en vastlegt.

2.8 Fasering

- Startbouw eerste woningen 2023
- Startbouw laatste woningen 2030

In het jaar 2030 is de geplande oplevering van fase 1 en 3 voor de gemeentelijk grondexploitatie. Hierna wordt er verder gewerkt aan fase 4. Fase 4 is wel onderdeel van het totale complex, maar moet nader worden uitgewerkt en zal op een later moment als herziening worden aangeboden.

3 Grondexploitatie

Voor de gemeentelijke grondexploitatie van Feyenoord City zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van afwijkende parameters op de kosten en opbrengsten. Dit komt omdat de prijzen tussen de gemeente en StiGaM vastliggen. Voor onderdelen die wel een index kennen is de verwachte indexatie reeds verwerkt in de nominale bedragen.

Vanzelfsprekend houdt de grondexploitatie wel rekening met rente. Hiervoor zal de standaard in 2022 vastgestelde parameter worden gebruikt. Ditzelfde geldt voor de discontovoet.

- | | |
|-----------------------|------|
| - Kostenstijging | 0,0% |
| - Opbrengstenstijging | 0,0% |
| - Rente | 0,8% |
| - Discontovoet | 2,0% |

3.2 Apparaatskosten

In de periode tot en met 2025 zijn er geen apparaatskosten in de grondexploitatie opgenomen. De apparaatskosten € 2,25 mln per jaar worden voor deze periode bekostigd uit een ander project. Namelijk het project: DGO-872500-Stadionpark FC – 100018617. Dit project ontvangt een bijdrage vanuit het IFR (O234AC - IFR - Capaciteit Feijenoord City) die tot en met 2025 in de begroting zijn opgenomen. Voor de periode vanaf 2026 zullen de apparaatskosten wel drukken op deze grondexploitatie en zijn zodoende ook meegenomen in de voorliggende grondexploitatie.

3.3 Verwervingen

Voor fase 1 zal de Roseplot (Shunter RS Vastgoed en daarnaast de 3 gebouwen van NS vastgoed) en het Esso tankstation door de gemeente worden verworven, welke onderdeel uitmaken van de Woningbouwimpulsmaatregelen en via die lijn bekostigd worden.

Conform position paper en de raamovereenkomst met StiGaM zal de gemeente de gronden onder het nieuwe stadion verwerven. De hieraan verbonden kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie. Tevens zal de gemeente eventuele locaties verwerven die, in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, aan de gemeente aangeboden worden. De kosten voor het eventuele verwerven van deze gronden zijn opgenomen in de grondexploitatie, waarbij met StiGaM afspraken zijn gemaakt over doorverkoop.

De resterende gronden, welke onderdeel uitmaken van deze grondexploitatie, zijn in bezit van de gemeente Rotterdam.

3.4 Bouwrijp maken

De locaties die de gemeente in eigendom heeft/krijgt zullen door StiGaM in opdracht van de gemeente gesloopt, gesaneerd en bouwrijp worden gemaakt. Deze gemaakte kosten worden weer verrekend met StiGaM zodra de gronden worden uitgegeven. De kosten en de risico's voor het bouwrijp maken liggen bij StiGaM.

3.5 Woonrijp maken

Het Besluit Begroting en Verantwoording stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie. Onderdeel van de grondexploitatie Feyenoord City is het bouwrijp maken van de gemeentelijke gronden. De herinrichting van de buitenruimte is niet opgenomen in de grondexploitatie en zal door StiGaM worden gerealiseerd. Van alle betreffende investeringen kan gesteld worden dat deze uitgevoerd worden ten dienste van de grondexploitatie Feyenoord City. Deze investeringen zouden dus niet plaatsvinden als er geen grondexploitatie zou zijn. In de gemeentelijke grondexploitatie zijn geen woonrijp maak kosten opgenomen.

3.6 Overige kosten

Onder de overige kosten is de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 3.10. 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 portefeuillebrede risico's (bijvoorbeeld het risico dat bepaalde wet- en regelgeving verandert). Bij een scopewijziging van enige omvang zal de grondexploitatie met de voorgestelde wijziging opnieuw moeten worden voorgelegd aan de raad. De portefeuillebrede risico's worden afgedekt via het concernbrede weerstandsvermogen.

Daarnaast zijn er kosten voor het verplaatsen van het onderstation/relaishuis opgenomen. Dit onderstation/relaishuis bevindt zich nu op de Roseplot maar dient verplaatst te worden naar fase 3.

3.7 Uitgifte grond

Alle gronden binnen het bestemmingsplan van Feyenoord City zijn middels een complexwaarde taxatie getaxeerd. De gemeentegronden zijn hier ook in opgenomen en op basis van deze taxatie zijn de uitgifteprijzen voor de gemeentegronden vastgesteld die in de grondexploitatie zijn opgenomen. Dit ook voor de gronden die nog verworven moeten worden. De uitkomsten hiervan zijn per fase inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de grondexploitatie. Fase 4 maakt onderdeel uit van de complexbenadering. Het gebied, incl. fase 4, wordt namelijk gezien als 1 complex. Derhalve is

hier rekening mee gehouden in de taxatie. Echter, omdat de plannen van fase 4 nog niet volledig zijn uitgewerkt zijn er nog geen kosten/opbrengsten opgenomen in de grondexploitatie t.a.v. deze fase.

Daarnaast is in de grondexploitatie de uitgifte in erfpacht opgenomen van de grond onder het nieuwe stadion. De aankoop van de grond onder het stadion en de uitgifte in erfpacht zijn financieel neutraal in deze grondexploitatie en zullen alleen plaatsvinden na invulling van de door de gemeenteraad meegegeven randvoorwaarden.

3.8 Subsidies en overige opbrengsten

Het totale project Feyenoord City krijgt vanuit de woningbouwimpuls een subsidie voor de realisatie van 3700 woningen. Een deel van de subsidie kan aan de grondexploitatie worden toegerekend en is dan ook in de grondexploitatie opgenomen. Dit deel van de subsidie is bedoeld voor verwerving van de plots conform beschikking.

Daarnaast zijn onder de overige opbrengsten de verrekeningen van de gemaakte kosten voor het slopen, saneren en het bouwrijp maken met StiGaM opgenomen.

3.9 Risico's en kansen

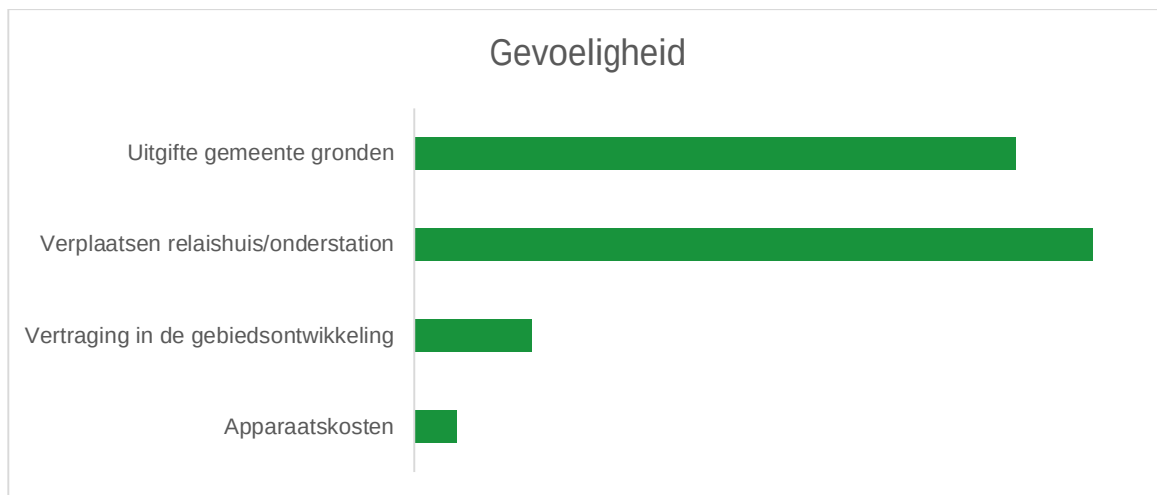
De voorliggende grondexploitatie gaat er van uit dat het nieuwe stadion zal worden gerealiseerd. Het is niet uitgesloten dat Feyenoord besluit om geen nieuw stadion te realiseren op de beoogde plek. In dat geval zal de grondexploitatie worden herzien en opnieuw ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. De aankoop van de grond onder het stadion en de uitgifte in erfpacht zijn financieel neutraal in deze grondexploitatie opgenomen. Deze transactie vindt alleen plaats bij het bereiken van financial close van het nieuwe stadion. Mocht financial close van het nieuwe stadion niet worden bereikt, geldt dat alle investeringen tot dat moment ook gemaakt worden als het nieuwe stadion niet doorgaat en er een alternatieve invulling dient te komen.

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:

- Periodieke actualisatie van de complexwaarde taxatie zorgt voor aanpassing van de grondwaarde van de gemeentegronden
- Gemeente (projectorganisatie + interne afdelingen) weet niet om te gaan met afwijkende structuur met een private gebiedsontwikkeling waardoor er meer apparaatskosten nodig zijn.
- Wijzingen in gebiedsontwikkeling door andere dossiers zoals bijvoorbeeld de derde oeververbinding.
- Verwerving gronden gebiedsontwikkeling niet tijdig rond waardoor meer gemeentelijke inzet nodig is.
- Door een externe bijdrage aan de verplaatsing van het onderstation/relaishuis vallen deze kosten lager uit.

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 figuur 5 staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. De grootste gevoeligheid van het saldo is de gronduitgifte van de gemeentelijke gronden. De grondprijs is recent getaxeerd, echter zal periodiek een hertaxatie plaatsvinden. Dit kan resulteren in het naar beneden (of naar boven) moeten bijstellen van de grondwaarden.



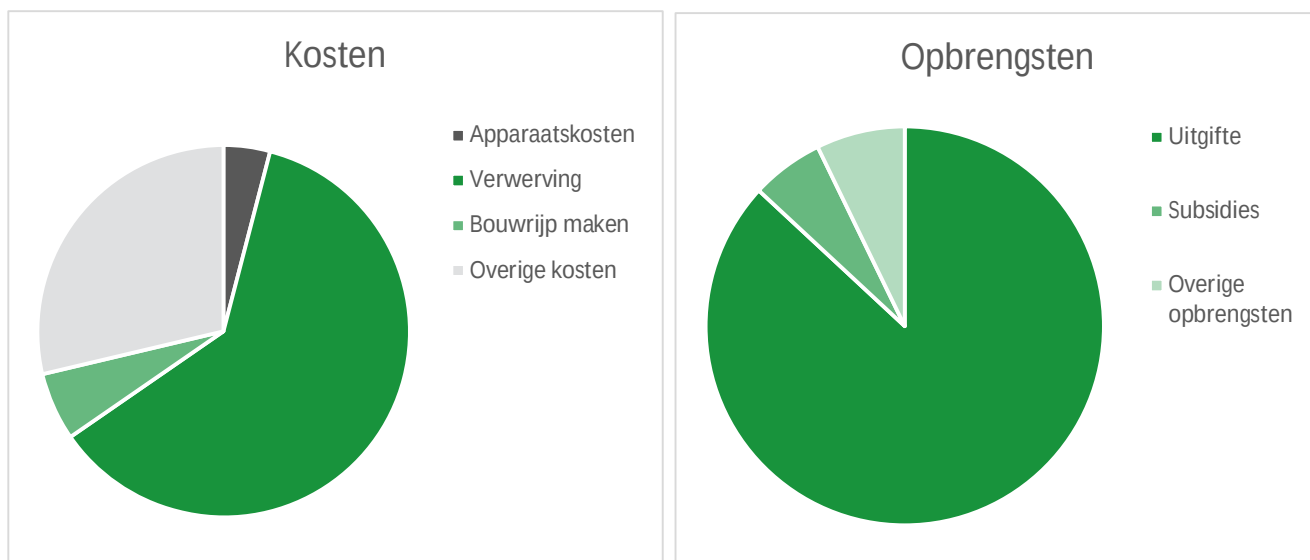
Figuur 5: Gevoeligheid saldo

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 NCW-berekening 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 (2022). 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 aangegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in figuur 6. Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve. Op basis van deze uitgangspunten sluit deze grondexploitatie met een positief resultaat van € 1,6 mln op NCW 1-1-2022.



Figuur 6: Grafiek kosten en opbrengsten

Begroting	Bedrag
Totale kosten	€ 163,3 miljoen
Totale opbrengsten	€ 165,6 miljoen
Saldo NCW	€ 1,6 miljoen

Tabel 1: Grondexploitatiebegroting

De totale kosten, opbrengsten en het NCW-saldo zijn opgenomen in tabel 1. De kosten en opbrengsten zijn weergegeven in nominale bedragen, zonder rente en kostenstijging (index). In het saldo is de rente wel opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft en daarmee financieel uitvoerbaar is.