

Toelichting herziening en samenvoeging grondexploitaties Bataviahaven en Bataviastad naar grondexploitatie 2024 Bataviakwartier (binnendijks)

1 december 2024

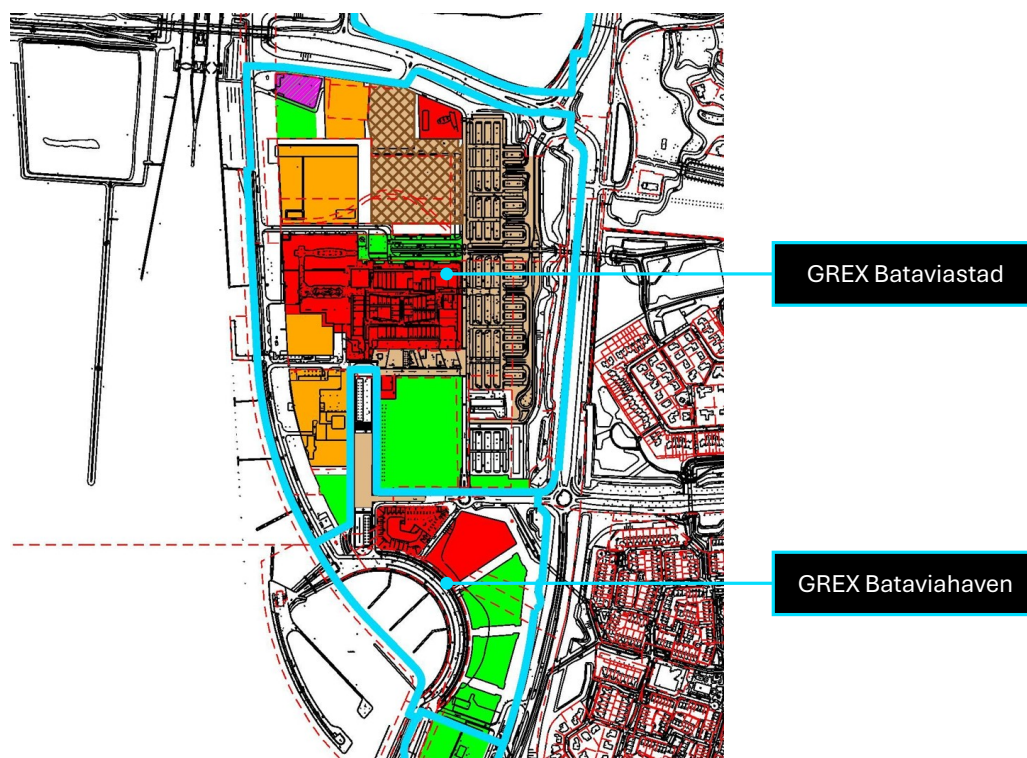
Inleiding

De ontwikkellocatie Bataviakwartier bevindt zich aan de kust van Lelystad en is onderdeel van de plannen voor het Waterfront. Binnen het Waterfront is een ontwikkeling voorzien van woningen (onderdeel Meerdijkhaven) en uitbreiding van het leisureprogramma (in het Bataviakwartier in het noordelijk deel van het plangebied).

De voorliggende grondexploitatie Bataviakwartier ziet toe op het bestaande binnendijkse deel van Bataviakwartier. Hier zijn momenteel reeds twee grondexploitaties actief: GREX Bataviahaven en GREX Bataviastad. Middels onderhavige herziening worden deze twee bestaande grondexploitaties nu samengevoegd tot één nieuwe GREX Bataviakwartier (de bestaande binnendijkse gebieden). Deze nieuwe GREX wordt daarnaast herzien v.w.b. kosten en opbrengsten, waarmee financieel een accuraat beeld ontstaat van de huidige plannen.

Navolgend figuur toont de exploitatiegrenzen van de twee huidige grondexploitaties.

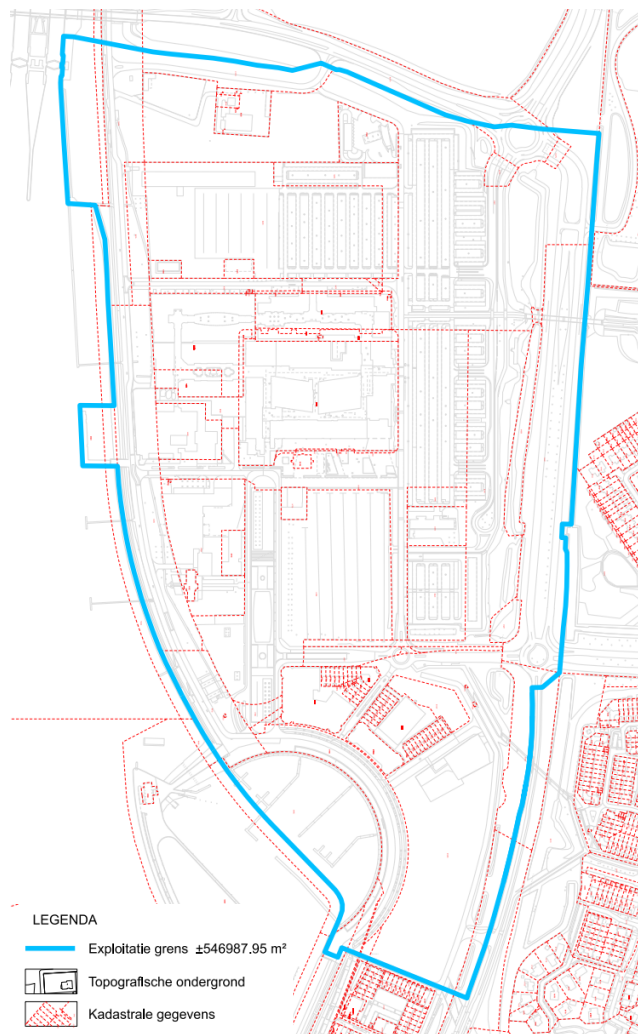
Figuur 1 - Kaartje met exploitatiegebieden huidige GREXen



De exploitatiegrens van de herziene GREX Bataviakwartier in Figuur 2 is opgenomen als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting en wijkt op enkele punten beperkt af van de exploitatiegrenzen van de huidige GREXen, omdat daarmee exact de scheiding tussen water en land wordt gevolgd en de omliggende wegen (Houtribweg aan oostzijde en Museumweg aan noordzijde) worden meegenomen.

Deze herziening is nodig omdat vanuit de ontwikkeling van Waterfront een andere invulling voor het gebied wordt voorzien dan in de huidige GREX Bataviastad was opgenomen. In de GREX Bataviastad is het woon- en commerciële programma passend gemaakt aan de bestaande uitgangspunten. De herziening draagt tevens bij aan de gewenste integraliteit van de voorziene ontwikkelingen op al bestaande grondposities. Ook wordt nu een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de delen die samenhangen met de toekomstige mogelijke landaanwinning en de delen die nu al in ontwikkeling gebracht kunnen worden.

Figuur 2 – Plankaart GREX Bataviakwartier



Met deze herziening zullen de twee grondexploitaties worden samengevoegd tot één nieuwe grondexploitatie, maar wel nog altijd bestaande uit twee deelgebieden. Waardoor niet alleen het plansaldo van de totale gebiedsontwikkeling inzichtelijk wordt gemaakt, maar ook die van de deelgebieden Bataviastad en Bataviastad.

De lopende grondexploitaties zijn tegen boekwaardestand per 31-12-2023 ingebracht in deze nieuwe grondexploitatie, zodat de oude grondexploitaties met € 0 kunnen worden “afgesloten”.

In deze toelichting is een beknopt overzicht opgenomen van de verschillende uitgangspunten en uitkomsten van de herziene grondexploitatie. Aan de orde komen onder meer de gehanteerde rekenparameters, het programma, de kosten en opbrengsten, planning en fasering en de resultaten. Waarbij een vergelijking wordt gemaakt van de uitkomsten met de per 1 januari 2024 geactualiseerde grondexploitaties Bataviastad en Bataviastad, alsmede een relatie wordt gelegd met de financiële doorrekening van heel Waterfront (specifiek het deelgebied Bataviakwartier).

Alle in deze toelichting vermelde bedragen zijn excl. btw en hebben prijspeil 1-1-2024, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Looptijd en parameters

- Prijspeildatum 1 januari 2024
- Startdatum 1 januari 2024
- Datum netto contante waarde 1 januari 2024
- Einddatum 31 december 2031 (jaarschijf waarin de laatste geldstroom wordt voorzien)
- Rekenparameters conform memo rekenparameters gemeente Lelystad 2024:
 - Rente 1,25%
 - Discontovoet 2,00%
 - Kostenstijging tot einde looptijd 2,00%
 - Opbrengstenstijging tot einde looptijd 1,50%

Programma

Deelgebied Bataviahaven

In Bataviahaven is ruimte voor wonen met commerciële plint. De bouwblokken 1 en 2 zijn reeds uitgegeven en grotendeels gerealiseerd (212 woningen). Naar verwachting is in de bouwblokken 3 t/m 5 ruimte voor in totaal circa 276 woningen, gebaseerd op de voorkeursvariant waarover in 2021 besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Momenteel wordt voor deze blokken een tender voorbereid, waarbij er conform datzelfde besluit ook voldoende ruimte in de uitvraag zal zijn voor optimalisatie, flexibiliteit en creativiteit voor marktpartijen. En dient (in afstemming met Wonen) minimaal 50% te bestaan uit betaalbare woningen (ongeacht koop of huur). Hoe dat marktpartijen hier invulling aan gaan geven zal pas blijken uit de tender, maar vooruitlopend daarop hebben we het programma in de grondexploitatie als volgt verdeeld:

Tabel 1 - Beoogd woonprogramma Bataviahaven

Woningtype	Gekozen BVO m² per woning	m² GBO per woning	VON/huurprijs/won. Incl. 1 p-plaats	Cat	# woningen
Betaalbare koop	103 m²	80 m²	XXX	Vrij/overig	138
Overig (vrije sector koop)	160 m²	125 m²	XXX	Vrij/overig	138
Totaal	131 m²	103 m²			276

Bij de tender moet rekening worden gehouden met parkeercapaciteit voor de bezoekers van de commerciële plint (waaronder in ieder geval horeca). Naast ruimte voor woningen, is er namelijk ruimte voor maximaal 2.000 m² bvo commerciële ruimte. De daarmee gepaard gaande parkeerbehoefte is afhankelijk van de definitieve omvang en de wijze waarop deze commerciële ruimte ingevuld gaat worden (voor restaurant geldt bijv. een veel hogere parkeernorm dan voor buurtsupermarkt) en zal blijken uit de winnende inschrijving in de tender (binnen de door de gemeente aan de tender meegegeven kaders en randvoorwaarden). In de GREX wordt rekenkundig nu uitgegaan van 2.000 m² bvo commerciële ruimte en in totaal 582 parkeerplaatsen voor zowel het woon- als niet-woonprogramma.

Deelgebied Bataviastad

In het binnendijkse gebied van Bataviakwartier (excl. Bataviahaven), wordt onderstaand programma voorzien. Het stedenbouwkundig masterplan Waterfront van Mecanoo uit juni 2023 is hierbij als onderlegger gebruikt. Het is een organische gebiedsontwikkeling en een globaal bestemmingsplan, waardoor de werkelijke invulling nog de daarmee gepaard gaande onzekerheid en bandbreedtes kent.

Ten behoeve van de samenvoeging van de GREX is binnen het project het plan op onderdelen geconcretiseerd tot het meest aannemelijke programma. De gehele parkzone/boardwalk is daarmee voorzien in het buitendijkse deel, en valt nu buiten de scope van deze GREX.

Figuur 3 – Schematische weergave toekomstige invulling Bataviastad



Het programma bestaat uit:

- Uitbreiding Bataviastad met Fashion Outlet ter plaatste van de Bataviawerf met ca. 6.500 m² bvo;
- Realisatie van indoor entertainment ten noorden van Bataviastad en de realisatie van een extreme adventurepark in het noorden van het plangebied, tezamen ca. 63.000 m² uitgeefbare grond;
- Uitgifte van de zuidelijke punt (voormalige hotelkavel) t.b.v. de uitbreiding van Batavialand (museum), ca. 4.000 m² uitgeefbare grond;
- Realisatie van een hotel met waterpark op het huidige overloop parkeerterrein in het zuidelijke deel van deelgebied Bataviastad, grenzend aan deelgebied Bataviahaven. De omvang van dit waterparkhotel is afhankelijk van de uitkomsten van de tender die nu wordt doorlopen, maar momenteel wordt ingeschat dat op het perceel van ca. 20.000 m² een programma wordt gerealiseerd van ca. 33.000 m² bvo (21.500 m² bvo 3-sterren hotel met ca. 480 kamers, 10.000 m² bvo waterpark en 1.500 m² bvo ondergronds parkeren).

Voor parkeren is gerekend met behoud van de bestaande parkeervoorzieningen, met daarnaast de realisatie van 1.000 parkeerplekken extra in een gebouwde parkeervoorziening op de P6-locatie en 500 parkeerplekken extra in half-verdiepte vorm door toevoegen van een dek op een deel van het bestaande maaiveld parkeerterrein.

Grondkosten

Zoals in de inleiding ook is aangegeven betreft het hier een herziening en samenvoeging van twee lopende grondexploitaties. Dit betekent dus dat er de afgelopen jaren al kosten zijn gemaakt (maar ook opbrengsten zijn gegenereerd). Het saldo van kosten en opbrengsten per 31-12-2023

(boekwaardestand) is in de nieuwe grondexploitatie ingebracht als **boekwaarde** en bedraagt in totaal ca. **€ XXX**.

Tabel 2 - Grondkosten GREX Bataviakwartier

GRONDKOSTEN	Bataviastad	Bataviahaven	Totaal
Boekwaarde	XXX	XXX	XXX
Grondverw. en inbreng boekw.	XXX	XXX	XXX
Sloopkosten	XXX	XXX	XXX
Bouwrijp maken	XXX	XXX	XXX
Terreinafwerking	XXX	XXX	XXX
Groenvzn. en micro milieu	XXX	XXX	XXX
Overige kosten	XXX	XXX	XXX
Planvoorbereiding	XXX	XXX	XXX
Voorber. en toezicht	XXX	XXX	XXX
Tijdelijk beheer	XXX	XXX	XXX
Exploitatieresultaat	XXX	XXX	XXX
Rente en alg. kosten	XXX	XXX	XXX
Totale grondkosten	XXX	XXX	XXX

De totale **grondkosten** bedragen nominaal ca. **€ XXX** (Tabel 2).

Met als grootste posten, naast de eerder genoemde boekwaarde, bouwrijp maken **€ XXX** en woonrijp maken (terreinafwerking en groenvzn. samengenomen) **€ XXX**.

De kosten worden gefaseerd gemaakt over de jaren 2024-2031 en zijn gerelateerd aan de fasering van de gronduitgiftes.

Hierna volgt een nadere omschrijving van de opgenomen kosten.

Grondverwerving en inbreng/afboeking boekwaardes

In deelgebied Bataviastad moeten nog enkele percelen worden aangekocht (KPN perceel t.b.v. adventurepark en perceel Bataviastad t.b.v. indoor entertainment) en is er ook sprake van gronden en opstallen die nog een boekwaarde kennen (zoals de Bataviawerf, Cantine en P6 parkeerterrein) en dus afgeboekt moeten worden. Bij elkaar gaat dat om een bedrag van ca. **€ XXX**. De provincie is voornemens om de Cantine te integreren in de nieuwe plannen voor Batavialand waardoor deze naar verwachting kan blijven staan en daarmee niet afgeboekt hoeft te worden.

Voor Bataviahaven hoeven geen gronden meer verworven te worden. De in het verleden verworven en/of ingebrachte gronden zijn onderdeel van het boekwaardesaldo dat als boekwaarde wordt ingebracht in de nieuwe GREX. Ook is er geen sprake van afboeking van boekwaardes.

Sloopkosten

De nog te maken sloopkosten hebben betrekking op het slopen van enkele nog bestaande opstallen in het deelgebied Bataviastad (KPN gebouw, loods op plaats van indoor entertainment, viskiosk) en het opbreken van bestaande verharding voor de aanleg van de parkeer “backbone”.

Bouwrijp maken

Voor Bataviahaven moeten de gronden voor de bouwblokken 3 t/m 5 nog bouwrijp worden gemaakt ten behoeve van gronduitgifte. Deze gronden zijn nu grotendeels grasvelden, waardoor relatief weinig grondwerkzaamheden benodigd zijn, echter dienen wel kosten te worden gemaakt voor

drainage en kabels & leidingen. Deze kosten zijn gebaseerd op de eerder gemaakte kosten bij de bouwblokken 1 en 2.

Voor Bataviastad dienen meer ingrijpende bouwrijpmaak werkzaamheden te worden verricht. In het plangebied bevinden zich een aantal uitgeefbare gronden die nog bouwrijp gemaakt moeten worden. Het gaat daarbij om de percelen 'adventure park', 'indoor entertainment', het hotel met waterpark en de overige (openbare) ruimte rondom het museum.

Woonrijp maken (Terreinafwerking en Groenvoorziening & micromilieu)

Na uitgifte en realisatie van bouwblokken 3 t/m5 in Bataviyahaven, dient ook de openbare ruimte (her)ingericht te worden met verharding, groen, (oppervlakte)water en inrichtingselementen.

In deelgebied Bataviastad is reeds sprake van een bestaand gebied met ook bestaande openbare ruimte. Deze openbare ruimte blijft grotendeels intact, op enkele uitzonderingen na. Naar verwachting krijgt de openbare ruimte rondom de museumkavel een 'upgrade', waardoor rekening is gehouden met een stelpost voor de herinrichting van/met openbaar groen. Ook is rekening gehouden met de aanpassing van een bestaande rotonde en de aanleg van nieuwe infrastructuur/rijbanen ten behoeve van de parkeerontsluiting (backbone).

Overige kosten en Tijdelijk beheer

Onder de post overige kosten zijn stelposten opgenomen voor het uitvoeren van diverse onderzoeken. Deze kosten maken geen onderdeel uit van de kostenpost Planvoorbereiding, maar dienen naar verwachting wel gemaakt te worden. Deze stelposten hebben een beperkte omvang in vergelijking met de overige grondkosten.

Tijdelijk beheer zijn kosten die evt. gemaakt dienen te worden voor het onderhoud van gereedgekomen infrastructuur en overige openbare ruimte vóórdat deze vanuit de GREX overgedragen wordt aan beheer en onderhoud. Het gaat daarbij bijv. om herstelwerkzaamheden, maaierwerkzaamheden, wateroverlast of nazorg. Waarbij de omvang ca. XXX% bedraagt van alle uitvoeringskosten in de GREX.

Planvoorbereiding en Voorbereiding & toezicht

Voor deelgebied Bataviastad zijn de plan(voorbereidings)kosten berekend op basis van (een gemiddelde van) de uitkomsten van de plankostenscan en de in Lelystad gehanteerde "50-woningen-norm": € XXX. Doordat de gebiedsontwikkeling grotendeels plaatsvindt binnen bestaand en reeds ingericht gebied, zijn de grondkosten relatief laag in relatie tot de complexiteit van de opgave. In verhouding zijn de plankosten daardoor redelijk hoog in relatie tot de totale grondkosten in vergelijking met andere grondexploitaties/gebiedsontwikkelingen, maar dat is dus bewust zo.

Voor de V&T (voorbereiding en toezicht op de uitvoering) is XXX% over alle grondkosten exclusief verwervingen gerekend: € XXX. Dit is een gebruikelijk percentage/vuistregel bij gebiedsontwikkelingen die in een vergelijkbare fase verkeren.

Voor deelgebied Bataviyahaven is tevens een plankostenscan ingevuld en naar de 50-woningennorm gekeken. Echter doordat Bataviyahaven voor een deel al ontwikkeld is, en daarmee ook het grootste deel van de plan(voorbereidings)kosten reeds gemaakt zijn, is er voor gekozen om de

berekeningswijze uit de bestaande GREX te handhaven: **XXX%** van nog te maken grondkosten = ca. **€ XXX**.

Voor V&T is, net als bij Bataviastad, gerekend met **XXX%**: ca. **€ XXX**.

Grondopbrengsten

In totaal (beide deelgebieden) wordt een bedrag aan opbrengsten verwacht van nominaal ca. **€ XXX**. Onderstaande tabel geeft inzicht in de verschillende opbrengstcategorieën. De opbrengsten zijn gefaseerd in de jaren 2026-2030.

Hieronder volgt een toelichting op de onderbouwing van de grondopbrengsten.

Woningen

De grondwaardes onder de woningen (Bataviyahaven bouwblokken 3 t/m 5) zijn op basis van de residuele methode bepaald. Met behulp van een marktonderzoek zijn actuele VON-prijzen bepaald, op basis van kengetallen uit ervaringscijfers en andere bronnen (zoals bouwkostenkompas) zijn aanneemsommen bepaald en zijn met behulp van ontwikkelopslagen (bijkomende kosten, AK, winst & risico) doorvertaald naar investeringskosten. Het residu (VON-prijzen gecorrigeerd voor BTW minus investeringskosten) is als grondopbrengst meegenomen in de GREX. De aanlegkosten van het voor het woonprogramma benodigde parkeren is afzonderlijk berekend en in beeld gebracht.

De totale grondopbrengsten voor wonen bedragen ca. **€ XXX**. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met 50% betaalbare koop, waarbij prijspeil 2024 een grens geldt van € 390.000,- VON (incl. 1 parkeerplaats). In de tender wordt de voorwaarde minimaal 50% betaalbaar woonprogramma meegegeven, waarbij het eveneens mogelijk is (maar niet verplicht) om huurwoningen in het betaalbare segment te realiseren.

Winkels, fashion outlet en horeca

Voor het commerciële programma in zowel deelgebied Bataviastad en deelgebied Bataviyahaven zijn de grondopbrengsten residueel berekend. Doordat het relatief courant vastgoed is, is er veel marktinformatie aanwezig om een degelijke grondwaardeberekening op te stellen. Voor de uitbreiding van Bataviastad is nu nog onduidelijk om

Tabel 3 - Residuele grondwaarde vastgoedprogramma Bataviakwartier

GRONDOPBRENGSTEN	Bataviastad	Bataviyahaven	Totaal
Goedkope koop klein	XXX	XXX	XXX
Goedkope koop groot	XXX	XXX	XXX
Middeldure huur klein	XXX	XXX	XXX
Middeldure huur groot	XXX	XXX	XXX
Betaalbare koop	XXX	XXX	XXX
Overig (vrije sector koop)	XXX	XXX	XXX
Woningen totaal	XXX	XXX	XXX
Uitbreiding Bataviastad (op Werf)	XXX	XXX	XXX
Horeca	XXX	XXX	XXX
Detailhandel	XXX	XXX	XXX
Buurtsupermarkt	XXX	XXX	XXX
Winkels totaal	XXX	XXX	XXX
Parkeren	XXX	XXX	XXX
Hotel met waterpark	XXX	XXX	XXX
Adventure park + Indoor entertainm	XXX	XXX	XXX
Diversen/overig totaal	XXX	XXX	XXX
Verkoop deel Bataviaplein M10863 (	XXX	XXX	XXX
Overige bijdragen totaal	XXX	XXX	XXX
Totale grondopbrengsten	XXX	XXX	XXX

hoeveel m² bvo toevoeging het gaat, maar naar verwachting 5.000 tot 7.000 m² bvo. Op basis hiervan wordt, uitgaande van de hiervoor benodigde bestemmingswijziging, een opbrengst uit de verkoop van de gemeentewerf in huidige staat (as-is) verwacht van circa € XXX.

In deelgebied Bataviahaven wordt in de plint van bouwblokken 3-5 ruimte geboden aan 2.000 m² bvo aan commercieel programma (dat is meer dan de 750 m² bvo in de huidige GREX). De manier waarop deze commerciële ruimte ingevuld gaat worden zal blijken uit de tender (winnende inschrijving). Op basis van een mogelijke invulling, wordt op dit moment een grondopbrengst verwacht van ca. € XXX.

Overig

Hierbij gaat het om de ontwikkeling van Indoor entertainment, een adventurepark en een hotel met waterpark. Allen in het deelgebied Bataviastad. Dit zijn grootschalige ontwikkelingen van minder courant vastgoed (met uitzondering van het hotel).

De opbrengsten voor het Extreme Adventurepark en Indoor Entertainment zijn bepaald op XXX.

Voor het hotel met waterpark is een separate dcf-grondprijsberekening gemaakt, waarbij toekomstige kasstromen uit de exploitatie netto contant worden gemaakt naar prijspeil heden. Deze berekening houdt rekening met de beoogde kwaliteit van het hotel (3-sterren), het aantal kamers en overige functionaliteiten (waterpark). Ook is hier een beperkte parkeeropgave van 50 parkeerplaatsen in meegenomen (de overige parkeerbehoefte wordt ingevuld vanuit de 1.500 toe te voegen plaatsen in de centrale parkeervoorziening in het gebied). De omvang van de ontwikkeling is op dit moment nog onzeker en zal blijken uit de tender die momenteel wordt doorlopen. De grootste onzekerheid hierin is het waterpark, vandaar dat dit ook in de risicoanalyse is meegenomen.

Aanvullend ziet deze post ook toe op de gronduitgifte ten behoeve van de uitbreiding Batavialand (XXX). Alsook op de verkoop van een deel van het huidige Bataviaplein aan XXX.

Parkeren deelgebied Bataviahaven

Op basis van de geldende parkeernormen uit het partieel herziene bestemmingsplan Bataviahaven dienen in totaal ca. 582 parkeerplaatsen t.b.v. bouwblok 3-5 gerealiseerd te worden. De parkeerplaatsen die toebehoren aan de woningen worden in de bouwblokken zelf opgelost, op de binnenterreinen en deels voorzien van een dek (dekparkeren). Het is nu nog onduidelijk of de parkeerplaatsen ten behoeve van de commerciële plint ook binnen de bouwblokken zelf gerealiseerd kunnen worden of erbuiten. Maar er dienen te allen tijde kosten voor gemaakt te worden, vandaar dat in de GREX hier ook een kostenpost voor is opgenomen.

Parkeren deelgebied Bataviastad

Op dit moment is nog onduidelijk wie de kosten zal dragen om de nieuwe centrale parkeervoorzieningen in het gebied te realiseren (en de opbrengsten ervan ontvangt). Met de bestaande parkeertarieven wordt echter verwacht dat de toekomstige kasstromen uit de exploitatie de investeringskosten niet zullen dekken, en dat de verschillende initiatieven in het gebied (die ook de extra parkeerbehoefte veroorzaken) een bijdrage betalen ter grootte van minimaal de onrendabele top. Deze bijdrage maakt onderdeel uit van de business case van de initiatiefnemer en daardoor ook van de residuele grondwaardeberekening voor het te ontwikkelen vastgoed in dit

gebied. Daarmee drukt de onrendabele top van het parkeren op de gehanteerde opbrengsten uit gronduitgifte.

Mocht de gemeente zelf de parkeervoorzieningen gaan realiseren en exploiteren, dan zal dat in een afzonderlijke parkeerexploitatie moeten landen (en niet in deze GREX). Mocht een andere partij dat gaan doen, dan zal vanuit de GREX de grond ter beschikking gesteld dienen te worden. Omdat de parkeerexploitatie een onrendabele top kent, is op dit moment niet te verwachten dat deze grond een waarde vertegenwoordigt. Echter is dat anders als de uurtarieven in de toekomst (verder) verhoogd kunnen worden.

Resultaten

Op basis van voorgaande uitgangspunten is het resultaat (Tabel 4) van de samengevoegde en herziene grondexploitatie Bataviakwartier op contante waarde per 1 januari 2024 bepaald op € XXX.

Tabel 4 - Plansaldo (netto contant) GREX Bataviakwartier

SAMENWATTING GREX	Bataviastad	Bataviahaven	Totaal
Totale grondkosten	XXX	XXX	XXX
Totale grondopbrengsten	XXX	XXX	XXX
Plansaldo nominaal	XXX	XXX	XXX
Kostenstijging			XXX
Opbrengstenstijging			XXX
Saldo cash flow werkelijke waarde			XXX
Rente totaal		1,25%	XXX
Endwaarde	31-12-2031		XXX
Netto contante waarde	1-1-2024	2,00%	XXX

Ten opzichte van de per 1 januari 2024 geactualiseerde grondexploitaties Bataviastad en Bataviahaven bij de jaarrekening betekent dit een verbetering van € XXX netto contant naar € XXX netto contant.

Op de volgende pagina is in een tabel een vergelijk op regelniveau weergegeven tussen de nieuwe en de oude situatie.

Tabel 5 - Vergelijk op regelniveau nieuw vs. oud

GRONDKOSTEN	BATAVIASTAD			BATAVIAHAVEN		
	Oude GREX	nieuw	verschil	Oude GREX	nieuw	verschil
Boekwaarde	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Grondverw. en inbreng boekw.	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Sloopkosten	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Bouwrijp maken	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Terreinafwerking	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Groenvzn. en micro milieu	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Overige kosten	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Planvoorbereiding	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Voorber. en toezicht	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Tijdelijk beheer	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Exploitatieresultaat	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Rente en alg. kosten	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Totale grondkosten	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

GRONDOPBRENGSTEN	BATAVIASTAD			BATAVIAHAVEN		
	Oude GREX	nieuw	verschil	Oude GREX	nieuw	verschil
Woningen	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Winkels	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Diversen/overig	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Overige bijdragen	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Totale grondopbrengsten	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

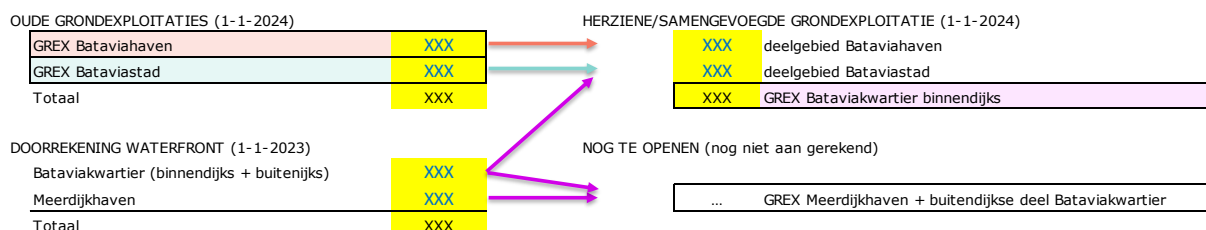
PLANSALDO GREX	BATAVIASTAD			BATAVIAHAVEN		
	Oude GREX	nieuw	verschil	Oude GREX	nieuw	verschil
Netto contante waarde	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Bij **Bataviyahaven** heeft het vergroten van het commerciële programma van 750 naar 2.000 m² bvo en het toepassen van lagere parkeernormen (die al van toepassing waren vanuit de partiële herziening van het bestemmingsplan, maar nog niet eerder waren doorgevoerd in de GREX) een positief effect op het plansaldo. Toch is de netto contante waarde met ca. € XXX verslechterd doordat er ook meer grondkosten worden verwacht. Dit komt voort uit een actuele inschatting op basis van m² en hoeveelheden die afwijkt van de uitgangspunten in de oude GREX. Het geactualiseerde woningprogramma leidt per saldo tot ongeveer een ongewijzigde grondwaarde.

In deelgebied **Bataviastad** wordt veel meer programma voorzien dan in de oude GREX, hetgeen leidt tot een aanzienlijke verbetering van het plansaldo. Deze extra uit te geven grond leidt tot hogere grondkosten (verwervingen en bouw- en woonrijp maken), maar vooral ook tot extra grondopbrengsten. Dit nieuwe programma komt voort uit de plannen voor Waterfront, waarvoor eind 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd en waarvoor ook een financiële doorrekening is gemaakt (prijsspeel 1-1-2023). Het deelgebied Bataviakwartier in die financiële doorrekening was echter inclusief het buitendijkse deel van Bataviakwartier, waardoor de uitkomst daarvan niet 1-op-1 te vergelijken is met het deelgebied Bataviastad uit de nieuwe/herziene GREX Bataviakwartier (binnendijks). Deelgebied Bataviakwartier kent ten opzichte van de financiële doorrekening Waterfront een hoger plansaldo doordat het buitendijkse programma (en met name de daarmee gepaard gaande kosten voor verwerving en landaanwinning) buiten de scope vallen.

In Figuur 4 wordt de vergelijking met de uitkomsten van de per 1 januari 2024 geactualiseerde grondexploitaties Bataviahaven en Bataviastad weergegeven, alsmede een relatie gelegd met de financiële doorrekening van heel Waterfront (specifiek het deelgebied Bataviakwartier) per 1 januari 2023.

Figuur 4 - vergelijk plansaldi oude grondexploitaties en doorrekening Waterfront met nieuwe GREX Bataviakwartier



Risico's

De risicoparaagraaf van een grondexploitatie bestaat in beginsel uit generieke risico's en projectspecifieke risico's. De generieke risico's betreffen risico's die te maken hebben met macro economische invloeden in de vastgoedmarkt, die effect hebben op o.a. fasering, rente en prijzen. De generieke risico's worden voor elke gemeentelijke GREX volgens eenzelfde uniforme methodiek ingeschat en maken deel uit van het gemeentelijk NCW-rekenmodel. De generieke risico's worden betrokken bij het bepalen van het weerstandsvermogen.

Het **generieke risico** van de GREX Bataviakwartier wordt ingeschat op ca. € XXX.

De projectspecifieke risico's zijn in beginsel van belang voor wat betreft de jaarlijkse tussentijdse winstneming. Deze tussentijdse winstneming vindt elk jaar plaats tijdens de actualisatieronde van de GREXen. Echter, bij het opstellen of herzien van een nieuwe GREX is dit logischerwijs nog niet aan de orde omdat er nog geen kosten en opbrengsten zijn gemaakt. Met andere woorden; het Percentage Of Completion (POC) is nul, waardoor geen winst kan worden genomen. Daar waar bij tussentijdse winstneming uit voorzichtigheidsoverweging projectspecifieke risico's in mindering worden gebracht op het verwachte resultaat, is er bij het opstellen van een GREX nog geen mogelijkheid om deze risico's een plek te geven. Met projectspecifieke risico's wordt dus nog geen rekening gehouden.

Desalniettemin is het voor nieuwe GREXen wel wenselijk om deze risico-inventarisatie alvast op te stellen. Deze risico's en kansen zijn in Tabel 6 inzichtelijk gemaakt. Het totaal aan **projectspecifieke risico's maal de kans van optreden** wordt per saldo ingeschat op een risico van € XXX.

Dit bedrag wordt meegenomen in de totale weerstandcapaciteit van de gemeente. De volgende lijst van projectspecifieke risico's is dus puur ten behoeve van de dossiervorming aangaande toekomstige (tussentijdse) winstnemingen.

Tabel 6 - saldo project specifieke kansen en risico's GREX Bataviakwartier

Project Specifiek Risico/kans (omschrijving)	Gevolg (omschrijving)	Maatregelen (omschrijving)	Kans van optreden	Impact in € (nominaal)	Risico in €
Deelgebied Bataviastad					
Opbrengsten waterparkhotel uit tender lager dan nu ingeschat in GREX of geen inschrijving op tender waterparkhotel.	Lagere grondopbrengst of er komt geen waterparkhotel, maar wel een alternatieve invulling passend binnen de bestemming.	XXX	XXX	XXX	XXX
Onrendabele top centrale parkeervoorziening kan niet worden doorgelegd aan initiatiefnemers.	Onrendabele top komt ten laste van gemeente.	Tekort accepteren in grondexploitatie (of in afzonderlijke parkeerexploitatie).	XXX	XXX	XXX
Hogere parkeertarieven (van €5,- dagtarief naar €6,- dagtarief).	XXX	Grondwaarde parkeren Bataviastad komt ten gunste van plansaldo GREX. Overige reeds bestaande parkeerplaatsen generen in dit scenario ook meer opbrengsten, welke ten gunste komen van Bataviastad	XXX	XXX	XXX
Lagere bezetting centrale parkeervoorzieningen (van 1,3x per dag naar 1x per dag).	XXX	Hogere bijdrage in onrendabele top vanuit initiatiefnemers vertaalt zich door in lagere grondwaarde --> tekort accepteren in grondexploitatie	XXX	XXX	XXX
IPM (integraal programmamanagement) vraagt om meer inspanning/inzet.	Hogere plan(voorbereidings)kosten (+25%).	Tekort accepteren in grondexploitatie	XXX	XXX	XXX
Bestemmingsplan Waterfront wordt niet vastgesteld.	Minder uitgeefbare meters = minder grondopbrengsten (maar ook minder grondkosten).	Valt terug op 'oude' GREX. Of gaat nieuwe omgevingsplan maken voor enkel het binnendijkse programma (omdat bezwaren vooral verwacht worden vanuit land maken en daarvoor benodigde verwervingen).	XXX	XXX	XXX
Bestemmingsplanprocedure Waterfront loopt vertraging op.	Grondopbrengsten vallen later.	Accepteren, waarbij impact (met huidige parameters) nihil vanwege 1,25% rente en 2,00% discontovoet.	XXX	XXX	XXX
Deelgebied Bataviahaven					
Idere invulling commerciële plint.	Meer parkeren = meer kosten. Risico gaat uit van max. impact/parkeernorm.	Accepteren onrendabele top dekparkeren.	XXX	XXX	XXX
Minder m² commerciële plint: 750 m² bvo ipv max. van 2.000 m² bvo	Minder uitgeefbaar = minder grondwaarde, maar ook minder parkeren (waardoor minder kosten)	Accepteren als onderdeel van de tender.	XXX	XXX	XXX
gere VON-prijzen woningen.	Lagere grondopbrengst Wonen (VON -5%)	Tekort accepteren in grondexploitatie	XXX	XXX	XXX
gere VON-prijzen woningen.	Hogere grondopbrengst Wonen (VON prijzen +5%), rekening houdend met prijsklasse betaalbare koop	Additionele grondwaarde komt ten gunste van plansaldo GREX	XXX	XXX	XXX
Opbrengstenniveau overige p-plaatsen lager.	582 p.p. voor 276 woningen, waardoor 306 resterend voor bezoekers en commercieel programma	XXX	XXX	XXX	XXX
Lager afzettingtempo wonen + niet-wonen.	Grondopbrengsten vallen later.	Accepteren, waarbij impact (met huidige parameters) nihil vanwege 1,25% rente en 2,00% discontovoet.	XXX	XXX	XXX
Totaal Project Specifieke Risico's/Kansen					XXX

Conclusie: Aangezien alleen ten aanzien van het generieke risico een bedrag moet worden opgenomen in het weerstandsvermogen, betreft de risicovoorziening € XXX.