



Toelichting Grondexploitatie Herziening

DGE-411200 Nieuw Kralingen



Van
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum
24-4-2025



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Definitielijst	7
2. Inleiding	10
3. Ontwikkelingskader	13
3.1 Besluiten en kaders	13
3.2 Plangebied	13
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	14
3.4 Ruimtegebruik	14
3.5 Programma	14
3.6 Ontwikkelingsstrategie	15
3.7 Fasering	16
4. Grondexploitatie	17
4.1 Parameters	17
4.2 Apparaatskosten	17
4.3 Verwervingen	17
4.4 Bouwrijp maken	17
4.5 Woonrijp maken	18
4.6 Overige kosten	18
4.7 Uitgifte grond	18
4.8 Subsidies en overige opbrengsten	19
4.9 Risico's	19
4.10 Financieel resultaat	20

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de herziening van grondexploitatie Nieuw Kralingen. De wijziging is:

- Grondoppervlakte van 3.200m² wordt intern uitgegeven voor de maatschappelijke vastgoedontwikkeling van een basisschool en gymzaal, in de vorm van een integraal Kindcentrum (IKC), in plaats van aan de Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen (OCNK) voor woningbouw. Deze wijziging resulteert in een verslechtering van het saldo van de grondexploitatie Nieuw Kralingen met circa € 3,6 miljoen (NCW) (t.o.v. JR 2024 NCW)

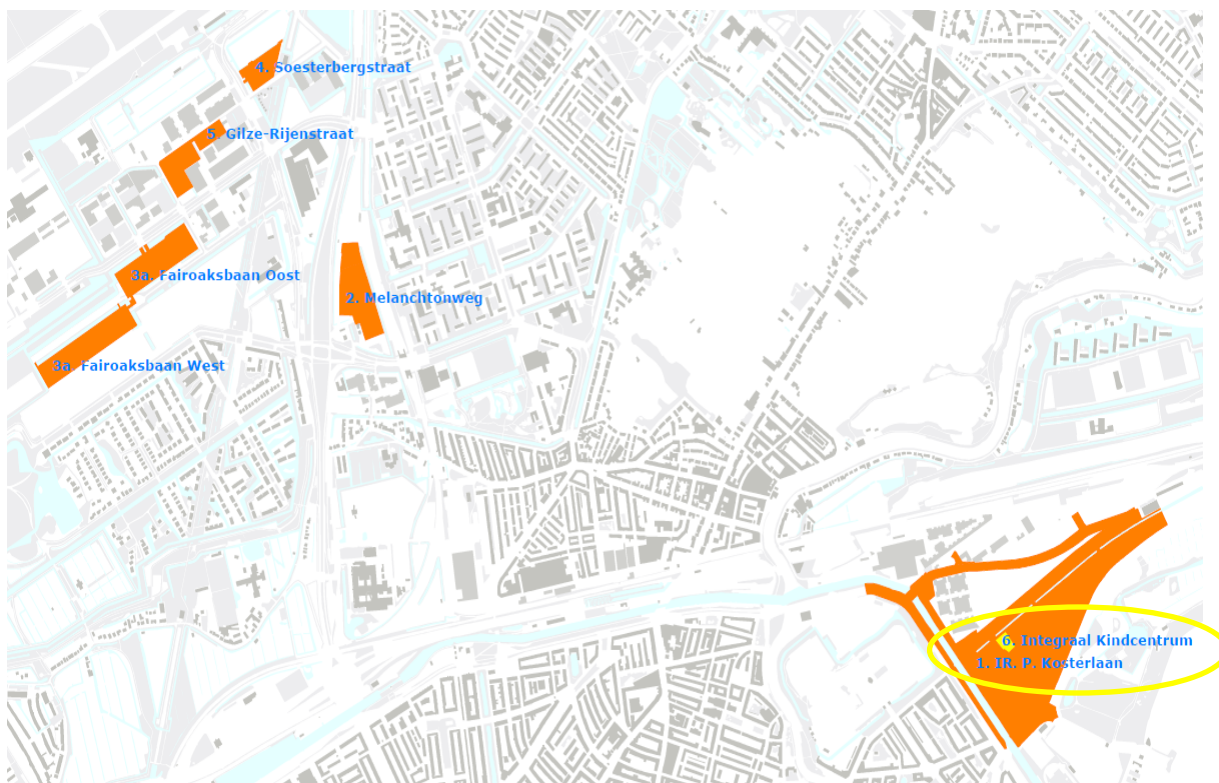
Planlocatie

De grondexploitatie Nieuw Kralingen bestaat dan uit 6 deellocaties die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn in verband met de verhuizing gemeentelijk uitvoeringslocatie (GUO):

1. Nieuw Kralingen (bij huidige Ir. P. Kosterlaan)
2. Melanchtonweg
3. Fair Oaksbaan
4. Soesterbergstraat
5. Gilze-Rijenstraat
6. Integraal Kindcentrum (na goedkeuring door de Raad)

Op de locatie rondom de huidige Ir. P. Kosterlaan worden o.a. 800 woningen gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken dient de GUO te worden verplaatst naar de Melanchtonweg, Fair Oaksbaan, Soesterbergstraat en Gilze-Rijenstraat.

De beoogde locatie (zie hieronder) voor een basisschool ligt in het midden van het plangebied “1.Ir.P. Kosterlaan “van Nieuw Kralingen (geel gemarkeerd en omcirkeld)



Korte beschrijving project

De Grex Nieuw Kralingen is onderdeel van de grote gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen (raadsbesluit 14 juni 2018 18bb4671). Het eindresultaat van de gebiedsontwikkeling is een wijk met 800 woningen, de verlegde van de Bosdreef en de ontwikkeling van een bedrijvenstrook conform de uitgangspunten in de gebiedsvisie Nieuw Kralingen en de samenwerkingsovereenkomst met OCNK. In de gemeentelijke grondexploitatie worden de kosten verantwoord die benodigd zijn om fiscaal bouwrijpe grond te leveren, die vervolgens verkocht en ontwikkeld kan worden door de ontwikkelaar OCNK. De investering in de verlegging van de Bosdreef tot een bepaald bedrag en de kosten voor het bouwrijp maken van de deelgebieden Melanchtonweg, Fair Oaksbaan en Soesterbergstraat en Gilze-Rijenstraat horen tot deze grondexploitatie. De meerkosten voor het verleggen van de Bosdreef boven een bepaald bedrag zijn voor rekening van de ontwikkelaar OCNK. De grondopbrengsten zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Deze zijn vastgesteld conform het gemeentelijke grondprijsbeleid en liggen vast in de SOK.

Wijzigingen t.o.v. eerder genomen besluit bij herziening

De grondexploitatie van het project Nieuw Kralingen is voor het eerst vastgesteld op 28 november 2019 (19bb24330). De herziening van de grondexploitatie met toevoeging van de locatie Gilze-Rijenstraat en de bijdrage aan de verlegging Bosdreef is vastgesteld op 9 november 2023 (23bb007196). Verder is deze grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd in het kader van de jaarrekening. Deze herziening van deze grondexploitatie wordt voorgelegd omdat de scope van de grondexploitatie wijzigt. De wijziging is:

- Grondoppervlakte van 3.200 m² wordt intern uitgegeven voor de maatschappelijke vastgoedontwikkeling van een Integraal Kindcentrum (IKC), niet langer aan OCNK voor woningbouw in Nieuw Kralingen. Dit heeft tot gevolg dat een correctie op aan ontwikkelaar OCNK te leveren grondoppervlakten (19 eengezinswoningen) moet plaatsvinden, waarvoor OCNK moet worden gecompenseerd. Dat betekent een (voor de gemeente negatieve) wijziging van de financiële afspraken in de SO: de grond was immers al verkocht met een koopsom (voor woningbouw) opgenomen als prognose. Het financieel effect door deze grond niet langer uit te geven aan OCNK is in juni 2024 door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur gewaardeerd waarna de correctie op de koopsom is overeengekomen. Dit is niet het volledige negatieve effect, omdat ervan is uitgegaan dat OCNK in het restant van Nieuw Kralingen kan verdichten en zo de 19 woningen kan inpassen. Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling koopt conform vigerend grondbeleid de grond met een koopsom gebaseerd op een bij Definitief Ontwerp definitief te bepalen programma (actuele maatschappelijke grondprijs voor m² bvo bebouwd en m² onbebouwd). Deze maatschappelijke grondwaarde is lager dan de neerwaartse correctie van de koopsom voor OCNK. De correctie op de koopsom voor OCNK minus de grondwaarde van MO wordt na goedkeuring van de Raad ten laste van deze grondexploitatie gebracht.
- Verder wordt conform gemeentelijk grondbeleid deze grond in bouwrijpe status geleverd aan Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling. Om deze reden worden de bouwrijp maken kosten en apparaatskosten van deze plot ook ten laste van deze grondexploitatie gebracht. Zie voor verdere informatie paragraaf 4.4.



Het financiële saldoverloop van de grondexploitatie (NCW) in de afgelopen jaren met de oorzaken wordt hieronder weergegeven.

Formeel peilmoment grondexploitatie	NCW-saldo (mln)	Bijstelling (mln)	Bijstelling autonoom (mln)	Scopewijziging	Project uitvoering (mln)	Bestuurlijke besluitvorming
Vaststelling 2019	15,8					19bb24330
Jaarrekening 2020	14,3	-1,5	-2		0,5	Monitor Grex JV 2020 (21bb8121)
Jaarrekening 2021	15,7	1,4	1,8		-0,4	Monitor Grex JV 2021(22bb003839)
Jaarrekening 2022	14,1	-1,6	-1,5		-0,1	Monitor Grex JV 2022 (23bb003971)
Herziening 2023	14,2	0,1	1,6	-6,8	5,3	Herziening 2023 (23bb007196)
Jaarrekening 2023	15,2	1,1	1,1			Monitor Grex JV 2023 (24bb003306)
Jaarrekening 2024	14,7	-0,5	-0,5			Monitor grex JV 2024(in behandeling, nog geen nummer beschikbaar)
Herziening 2025	11,1	-3,6		-3,6		Voorliggende herziening 2025

Toelichting

Autonoom:	Kosten en opbrengsten op prijspeil brengen (indexatie)
Projectuitvoering:	Meer/minderkosten en/of -opbrengsten a.g.v. nadere uitwerking plannen; onvoorziene kosten tijdens uitvoering (bijv. meerkosten sanering)
Scopewijziging:	Programmawijziging; toevoegen/uitnemen ontwikkelingen
Tussentijdse winstneming:	Negatief bedrag is winstneming voor gemeentelijke begroting (onderdeel van taakveld grondexploitatie)

Programma

Binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen wordt het volgende programma gerealiseerd, de oppervlaktes zijn voor de interne grondlevering. Deze worden in bouwrijpe status geleverd aan de afdeling Vastgoed en MO.

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal M ² terrein huidig	Aantal M ² terrein herzien	Wijziging
Ir.P. Kosterlaan	800	800	0			
Melanchtonweg				28.826		
Fairoaksbaan				75.165	nvt	
Soesterbergstraat				12.400	nvt	
Gilze-Rijenstraat				22.500	nvt	
Integraal Kindcentrum					3.200	3.200

Het aantal van 800 woningen is niet gewijzigd, maar de te verkopen grond aan OCNK wordt met 3.200 m² verkleind

Bestemmingsplan

SARO is als schoolbestuur verantwoordelijk voor de aanvraag van een omgevingsvergunning., inclusief de daartoe benodigde wijziging van het omgevingsplan om de inpassing van het IKC in Nieuw Kralingen planologisch mogelijk te maken. Deze heeft vooralsnog de bestemming "Wonen".

Fasering

De ontwikkelingsstrategie leidt tot onderstaande fasering:

- Wonen fase 1 2020 – 2027 (tot nu toe zijn 238 woningen gerealiseerd)
- Wonen fase 2 2027 – 2033

- IKC

2025 – 2029 (na goedkeuring van de Raad)

De planning is dat in 2033 alle werkzaamheden zijn afgerond. Voor verdere informatie zie paragraaf 3.7.

Financiële haalbaarheid

Op basis van deze uitgangspunten sluit deze herziening met een positief resultaat van ca. € 11,1 miljoen op NCW per 01-01-2025. Dit is een daling van circa € 3,6 miljoen ten opzichte van het jaarverslag 2024 dat uitging van een positief resultaat van ca. € 14,7 miljoen (NCW) per 01-01-2025.

De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen (conform de RSPW).

De risico's met de hoogste score zijn:

- Door het niet tijdig kunnen verkrijgen van de grond wordt de verlegde Bosdreef fase II niet tijdig aangelegd.
- De bodem van diverse locaties is waarschijnlijk vervuild. De saneringskosten zijn indicatief geraamd. De kosten voor het bouwrijp maken kunnen hoger worden.

Dit rapport is een toelichting op de herziening van grondexploitatie Nieuw Kralingen.

1. Definitielijst

Autonome wijziging

Een autonome wijziging is een wijziging binnen het vastgestelde kader (scope) van de grondexploitatie. Bij een autonome wijziging is er geen keus om de kosten/werkzaamheden wel of niet te maken/uit te voeren (onvermijdelijk om de grondexploitatie te kunnen uitvoeren). Hierbij kan gedacht worden aan wijzigingen in geraamde bedragen als gevolg van marktomstandigheden of andere kosten die onvermijdelijk zijn om het project te kunnen uitvoeren zonder dat het vastgestelde kader wordt gewijzigd. Ook een wijziging in wet- en regelgeving kan gezien worden als autonome wijziging, mits er geen keuzevrijheid is in hoe de wijziging wordt doorgevoerd.

BBV – Besluit begroting en verantwoording

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) beschrijft de regels waaraan onder andere de begroting van een gemeente aan moet voldoen. Voor grondexploitaties heeft het BBV ook regels beschreven. Deze zijn verantwoord in “Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken”.

(Grondexploitatie)begroting

De som van alle nog te maken kosten of nog te ontvangen opbrengsten in de grondexploitatie.

Boekwaarde

De som van de gerealiseerde kosten, gerealiseerde opbrengsten en de toegerekende rente in de grondexploitatie.

Bouwgronden in Exploitatie (BIE)

Ook wel grondexploitatie in uitvoering (GreX) genoemd. Het zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Er is sprake van actief grondbeleid. Het startpunt van een Bouwgrond in Exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex (de grondexploitatie zelf), inclusief grondexploitatiebegroting.

Bouwrijp maken

Dit wordt afgekort tot BRM. Bouwrijp maken zijn alle maatregelen die getroffen moeten worden op het bouwterrein voordat er gestart kan worden met bouwen, zoals bodemsanering, slopen van opstallen, verleggen kabels en leidingen, riolering aanleggen etc.

BVO - Bruto VloerOppervlak

Het Bruto VloerOppervlak (BVO) van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren. Bij meerlaagse gebouwen wordt per verdieping gemeten. Bij de bepaling van het BVO worden vides groter dan 4 m² niet meegerekend.

Cashflow

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.

Causaliteit



Causaliteit is de mate van toerekenbaarheid van investeringen in de buitenruimte die worden aangelegd, die direct een voortvloeisel zijn uit de ontwikkelingen van de grondexploitatie.

Didam-arrest

Uit het arrest van de Hoge Raad, d.d. 26 november 2021, volgt dat overheden bij een voornemen tot het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst betreffende een onroerende zaak in beginsel ruimte moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de betreffende onroerende zaak wanneer er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Discontovoet

De discontovoet is een percentage waarmee verwachte kosten en opbrengsten, die gefaseerd staan in de toekomst, worden teruggerekend naar het basisjaar (heden) van het project. Het terugrekenen wordt 'contant maken' genoemd.

Indexatie

Indexeren is het aanpassen van geldbedragen, in het geval van grondexploitaties het bedrag opgenomen in ramingen, aan een indexcijfer naar een specifiek prijspeil. Vaak betreft dit aanpassing aan de inflatie.

Inflatie

Inflatie treedt op wanneer er sprake is van een algemene stijging van de prijzen van goederen en diensten, niet alleen van individuele producten.

IVA – Immateriële Vaste Activa

Kosten van onderzoek en ontwikkeling, die worden gemaakt in de periode voordat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en die toerekenbaar zijn aan de toekomstige grondexploitatie, worden geactiveerd als immateriële vaste activa. Wanneer de grondexploitatie wordt geopend, dan wordt de boekwaarde van de IVA ingebracht in de grondexploitatie. Jaarlijks stelt de gemeenteraad middels 'Raadsvoorstel over BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille' de te activeren voorbereidingskosten vast, conform BBV.

NCW – Netto Contante Waarde

De Netto Contante Waarde, afgekort tot NCW, ontstaat door de contant gemaakte kosten (huidige waarde van toekomstige kosten) af te trekken van de contant gemaakte opbrengsten (huidige waarde van toekomstige opbrengsten). Op deze wijze kunnen de effecten van uitgaven en inkomsten die op verschillende momenten in de tijd plaatsvinden (eenduidig) met elkaar vergeleken worden.

NVU- Nota Van Uitgangspunten

Het doel van de NVU is om een inhoudelijk kader uit te werken waarbinnen de principes voor een integrale ontwikkeling van het project worden vastgelegd.

Onzekerheidsreserve

Voor de projectspecifieke risico's wordt in een grondexploitatie een onzekerheidsreserve opgenomen. Middels een "Monte Carlo simulatie" wordt berekend hoeveel reserve aangehouden moet worden om de grondexploitatie met 85% zekerheid binnen de gestelde bandbreedtes te kunnen uitvoeren.



Residuele grondwaardebepaling

De residuele grondwaarde wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte stichtingskosten.

Rente

Dit is de rente die aan grondexploitaties wordt toegerekend conform het gemeentelijke rentebeleid. De toegerekende rente wordt bepaald aan de hand van de boekwaarde van een grondexploitatie. Afhankelijk van de boekwaarde van een grondexploitatie kan dit voor het project een rentelast of een rentebate zijn.

Resultaatsneming

Dit is het saldo van geboekte winsten en/of verliezen in de grondexploitatie inclusief de over deze bedragen ontvangen en/of betaalde rente.

RSPW – De Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken

De RSPW omvat de afspraken binnen gemeente Rotterdam voor projectmatig werken. De RSPW beschrijft hoe we in Rotterdam onze fysieke projecten willen aanpakken.

Scopewijziging

Een scopewijziging is een wijziging ten opzichte van het laatst vastgestelde kader (scope) van de grondexploitatie. Hierbij kan gedacht worden aan wijzigingen in het programma buiten het vastgestelde kader en het aanleggen van openbaar gebied buiten de plangrenzen. Er is sprake van een scope-wijziging indien er een afweging gemaakt kan worden om de wijziging wel of niet door te voeren.

Weerstandsvermogen

Ter dekking van de projectoverstijgende risico's (portefeuillerisico's) wordt een weerstandsvermogen aangehouden. Dit weerstandsvermogen is bedoeld voor het opvangen van plotselinge, niet begrote financiële tegenvallers, zonder dat er direct moet worden bezuinigd.

Woonrijp maken

Dit wordt afgekort tot WRM. In de fase van woonrijp maken wordt openbare ruimte rondom de nieuwe bouwwerken afgewerkt en de infrastructuur aangelegd. Voorbeelden zijn de aanleg van de bestrating en beplanting, maar ook aan de plaatsing van straatmeubilair (banken, afvalbakken, lantaarnpalen) en kunstwerken (loopbruggen, fietstunnels).

2. Inleiding

In deze 'Toelichting grondexploitatie Nieuw Kralingen' 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 kan worden gegeven aan de ontwikkeling.

Voorgeschiedenis gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen

In 2007 heeft de gemeenteraad de Stadsvisie Rotterdam vastgesteld waarin het gebied bestaande uit de bedrijventerreinen Veilingterrein en Boezembocht en de uitvoeringslocatie van Stadsbeheer (hierna: SB) zijn opgenomen als ontwikkellocatie voor woningbouw. In deze visie is met betrekking tot het plangebied opgenomen dat deze kan worden getransformeerd naar een rustig stedelijk woonmilieu, waarbij een grote rol is weggelegd voor het benutten van de kracht van het Kralingse Bos. Twee partijen, Blauwhoed en Heijmans met ERA Contour, hebben aanvankelijk gereageerd na een oproep van de gemeente om de mogelijkheid van woningbouw te onderzoeken. Blauwhoed heeft uiteindelijk laten weten geen interesse meer te hebben.

In 2013 hebben Heijmans en ERA Contour de plannen voor woningbouw op deze locatie weer opgepakt. Een cruciale stap was dat ze NS-Stations als grondeigenaar van een groot deel van het plangebied betrokken bij de planontwikkeling. Daarbij is het ontwikkelingsgebied als gevolg van onder andere de economische omstandigheden en ruimtelijke mogelijkheden beperkt tot het grotendeels braakliggende grondgebied van NS-Stations, de gemeentelijke uitvoeringslocatie van Stadsbeheer, enkele omliggende (gemeentelijke) terreinen en de omliggende infrastructuur. Het Veilingterrein, de metaalverwerkingsbedrijven en de bedrijfsverzamelgebouwen tussen de Boezembocht, Wisselwachter en de Boezem (ook wel bekend als de Boezembochtbarakken of bedrijvenpark Boezembocht) vallen daarmee buiten de beoogde ontwikkeling. Vervolgens hebben Heijmans en ERA Contour, in afstemming met NS-Stations en de gemeente, gewerkt aan een haalbaarheidsstudie. Het uitgangspunt was dat de gemeente in principe positief tegenover woningbouwontwikkeling staat, maar dat de gemeente geen kosten of risico's bij een dergelijk privaat initiatief wil dragen. Mede op basis van de resultaten van de haalbaarheidsstudie heeft de gemeente op 24 mei 2016 ingestemd met een intentieovereenkomst tussen gemeente en Heijmans en ERA Contour, waarin nadere uitwerkingsafspraken staan over de reeds gedane haalbaarheidsstudie.

De afspraken in de intentieovereenkomst zijn tot uitvoering gebracht en hebben in 2018 geleid tot de gebiedsvisie Nieuw Kralingen en een bijbehorende concept-samenwerkingsovereenkomst op hoofdlijnen (18bb4671). Op 29 oktober 2019 is de definitieve Samenwerkingsovereenkomst Nieuw Kralingen akkoord bevonden door het college, onder de opschortende voorwaarde dat de raad instemt met de financiële consequenties. In november 2019 heeft de raad de grondexploitatie Nieuw Kralingen vastgesteld (19bb24330), waarna op 2 december 2019 de Samenwerkingsovereenkomst Nieuw Kralingen is getekend.

Op 28 mei 2020 is het bestemmingsplan "Boezembocht-Veilingterrein" vastgesteld. Na beroep van 4 appellanten is medio 2021 het bestemmingsplan onherroepelijk verklaard.

Om de bouw van de 800 woningen mogelijk te maken dient de Bosdreef naar het noorden te worden verlegd. De woningen worden in twee fasen gerealiseerd, waarbij in de SOK is afgesproken dat de gemeente verantwoordelijk is om de Gemeentelijke Uitvoeringsorganisatie (GUO) uiterlijk op juni 2025 naar andere locaties te verhuizen. Vandaar dat de eerste fase hoofdzakelijk op het voormalig NS-terrein (door OCNK aangekocht) wordt gerealiseerd. Na de verhuizing van de GUO deels in 2025 en deels in 2026 zal ook dit terrein beschikbaar komen voor de 2^e fase met woningbouw van Nieuw Kralingen. Eind 2021 is gestart met de bouw van de eerste woningen van Nieuw Kralingen, gelegen

langs de Boezem. Er worden in totaal 800 woningen gerealiseerd. Tot op heden heeft OCNK 238 woningen gerealiseerd waarvan 80 sociale huur en circa 40 midden huur. Op dit moment zijn nog een 58 woningen in aanbouw.

Bij vaststelling van de grondexploitatie in 2019 was het de ambitie om een geluidsscherm langs de A20 te realiseren, alleen maakte deze op dat moment nog geen onderdeel uit van deze grondexploitatie. De technische en financiële haalbaarheid van het geluidsscherm zou nog nader onderzocht worden. Nadat het Voorlopig Ontwerp was uitgewerkt, bleken de kosten vanwege de gestegen staalprijzen dermate hoog dat de grondexploitatie Nieuw Kralingen de kosten hiervan niet meer kon dragen. Het college (collegebesluit (BS1901445, 19bb24550) heeft besloten om het geluidsscherm te laten vervallen.

Hiermee zijn de motie "rust langs de A20" en de toezegging SOK en GREX Nieuw Kralingen (geluidsscherm A20) (19bb24186) afgedaan.

Voorgeschiedenis Integraal Kindcentrum bij deze herziening

Vanaf het begin van de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen in 2017 is de vraag geweest of er noodzaak was om een basisschool in Nieuw Kralingen te realiseren. Tot en met augustus 2020 bleek op basis van de jaarlijkse leerlingenprognoses, die vooral op bestaande gebieden gericht is, en het overleg met de schoolbesturen bij het opstellen van het IHP 2019-2023 dat er geen (toekomstige) behoefte was aan een basisschool locatie in Kralingen-Crooswijk. Referentiewaarden zoals we nu hanteren voor maatschappelijk vastgoed bij nieuwe gebiedsontwikkelingen waren er destijds nog niet.

Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige verkaveling zonder basisschool, waarbij een basisschool zowel planologisch als publiekrechtelijk niet actief mogelijk is gemaakt. In 2018 is met deze stedenbouwkundige verkaveling de Gebiedsversie Nieuw Kralingen (18bb4671) vastgesteld en hebben gemeente en de OCNK in 2019 de Samenwerkingsovereenkomst Nieuw Kralingen (SOK) ondertekend. In deze SOK zijn onder andere de financiële afspraken tussen gemeente en de OCNK gemaakt op het toen afgesproken programma, met een stedenbouwkundige verkaveling met voornamelijk vrije sector woningbouw.

Eind 2021 bleek uit jaarlijks onderzoek van de afdeling Onderzoek en Business Intelligence [OBI] naar de woningbouwprogrammering (o.a. van 800 gezinswoningen in Nieuw Kralingen) en de leerlingenprognoses in Kralingen-Crooswijk dat er behoeftes is om een basisschool in Nieuw Kralingen te realiseren. In het nieuwe IHP 2024-2027 is dit samen met de schoolbesturen vastgelegd. Gedurende de planvorming ontstond de behoefte om ook aanverwante kindgerichte functies (tijdelijk) toe te voegen, zoals een kinderdagopvang. Vandaar dat nu gesproken wordt over een Integraal Kindcentrum (IKC). Het IKC is zowel een wijzing op de vastgestelde Gebiedsversie Nieuw Kralingen als op de met OCNK in december 2019 getekende SOK Nieuw Kralingen.

Oorspronkelijke doelstellingen grondexploitatie Nieuw Kralingen

Bij vaststelling van de grondexploitatie Nieuw Kralingen zijn een drietal oorspronkelijke doelstellingen benoemd:

- Het realiseren van de ambities zoals vastgelegd in de gebiedsvisie;
- Een risicoloze woningbouwontwikkeling voor de gemeente (m.u.v. de verplaatsing van de uitvoeringslocatie SB);
- Het leveren van een bijdrage aan de stad als aantrekkelijke woonstad door ruimte te bieden voor de bouw van ca. 800 woningen voornamelijk in de dure sector, waarbij ook ruimte is voor sociale en middeldure huurwoningen.



Resultaat

Het resultaat is:

1. Een gerealiseerde gebiedsvisie met de wens deze in 2033 te hebben gerealiseerd
2. Bouwrijp terreinen opgeleverd t.b.v de CHV-locaties en het milieupark
3. Integraal Kindcentrum bij deze herziening: de realisatie van een integraal Kindcentrum met ten minste een basisschool voor 400 leerlingen, een schoolplein van 800m² en een gymzaal van 600m², op een kavel van maximaal 3.200m²

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader (Hoofdstuk 3);
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen (Hoofdstuk 4).

3. Ontwikkelingskader

3.1 Besluiten en kaders

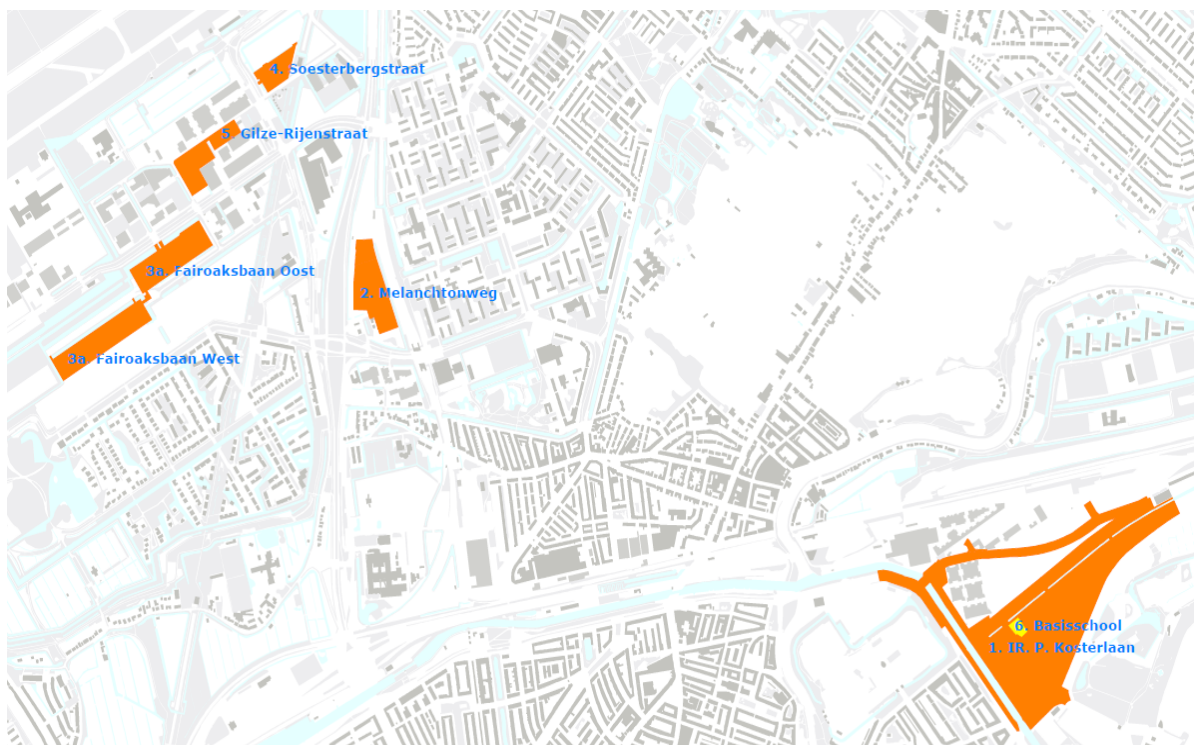
De volgende besluiten en kaders zijn op het project van toepassing:

1. Stadsvisie Rotterdam 2030 (2007)
2. Woonvisie Rotterdam 2030 (2016)
3. Gebiedsvisie Nieuw Kralingen (vastgesteld op 14 juni 2018) (18bb4671)
4. Raadsbesluit grex Nieuw Kralingen naar uitvoering brengen (28 november 2019) (19bb24330)
5. Samenwerkingsovereenkomst Nieuw Kralingen (getekend op 2 december 2019)
6. Bestemmingsplan "Boezembocht-Veilingterrein" (vastgesteld op 28 mei 2020) (20bb6597)
7. Vaststelling DO-IP Verlegde Bosdreef in stuurgroep (7 april 2023)
8. Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting Rotterdam (VVOR 2021)
9. Vaststelling Projectambitiedocument IKC Nieuw Kralingen door het college (4 maart 2025) (25bo003499)
10. Opstellen Nota van uitgangspunten basisschool (in ontwikkeling)

3.2 Plangebied

De grondexploitatie bestaat daarmee uit 6 deellocaties die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn:

1. Nieuw Kralingen Gebiedsvisie (bij huidige Ir. P. Kosterlaan)
2. Melanchtonweg
3. Fairoaksbaan
4. Soesterbergstraat
5. Gilze-Rijenstraat
6. Integraal Kindcentrum toegevoegd na goedkeuring door de Raad



3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De Gebiedsvisie Nieuw Kralingen betreft het meest concrete kader op stedenbouwkundig vlak waar besluitvorming over heeft plaatsgevonden. De Gebiedsvisie beschrijft het programma, de ligging van de hoofdinfrastructuur en de beoogde sfeer en uitstraling. De uitgangspunten in de Gebiedsvisie zijn vertaald in het Masterplan Buitenruimte & Stedenbouw (vastgesteld door de Stuurgroep op 30 juni 2021). Daarnaast worden er voor fase 1 en fase 2 stedenbouwkundige deeluitwerkingen opgesteld. Voor fase 1 is deze stedenbouwkundige deeluitwerking op 2 november 2020 door de Stuurgroep vastgesteld. Op dit moment wordt de stedenbouwkundige deeluitwerking van het eerste deel van fase 2 opgesteld. Op een later moment volgt de stedenbouwkundige deeluitwerking van de laatste fase van Nieuw Kralingen.

De 1^e fase van de woningbouw van Nieuw Kralingen bestaat uit circa 400 woningen, waarbij inmiddels is gestart met de bouw van 296 woningen. Start bouw van de resterende woningen in fase 1 vindt conform bouwplanning van OCNK plaats in 2025 en 2026. De gefaseerde bouw van de 2^e fase (eveneens met 400 woningen) start uiterlijk in 2027, nadat de gemeente de gronden van de gemeentelijke uitvoeringsorganisatie (GUO) aan OCNK beschikbaar stelt. Daarnaast richt deze fase zich op de verlegging van de Bosdreef, die immers randvoorwaardelijk is voor de ingebruikname van de woningen.

Integraal Kindcentrum bij deze herziening:

Het Projectambitiedocument IKC Nieuw Kralingen is op 4 maart 2025 vastgesteld door het college (25bo003499). Cluster Stadsontwikkeling is bezig met het opstellen van de Nota van uitgangspunten (NvU). Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling is opdrachtgever. SARO is als schoolbestuur bouwheer en verantwoordelijk voor de verdere planvorming van de inpassing van het IKC in Nieuw Kralingen.

3.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is 334.000 m² groot. Vooralsnog wordt uitgegaan van ca 136.800 m² uitgeefbaar terrein voor de woningen en 3.200 m² grond voor de basisschool. De overige grond is nodig voor openbare ruimte, voor onder meer de ontsluitingswegen en groen (ca. 194.000 m²). Het ontwerpbestemmingsplan staat de bouw van maximaal 800 woningen toe. De wijk kent op basis van de bruto oppervlakte een dichtheid van 24 woningen per ha. Verder is de openbare ruimte binnen het plangebied toegenomen door de toevoeging van twee toeritten en een groter ruimtebeslag van de hulpdienstenstrook.

3.5 Programma

Het Programma bevat – verspreid binnen het grondexploitatiegebied – de volgende woningbouw met bijbehorende voorzieningen:

Maximaal 800 woningen; onderverdeeld in;

- | | |
|--|-----------|
| • Rijwoningen | 30% - 40% |
| • 2 of meer kappers en vrijstaand | 30% - 40% |
| • Appartementen en beneden/bovenwoningen | 25% - 35% |

De benoemde percentages zijn een gedeelte van het totaal aantal woningen. De OCNK dient aan te tonen dat het totaalprogramma niet significant af zal wijken van deze verdeling.

Binnen deze verdeling:

- a. 10% sociaal levensloopbestendige huurwoningen (appartementen) op basis van de Gebiedsvisie 10% middenhuur.
- b. Ca 50 koopwoningen binnen een prijsklasse tot € 400.000,- VON prijspeil 01-01-2019 te indexeren met afgeleide CPI.

Ook zijn afspraken gemaakt over de realisatie van zelfbouwoningen en een woonzorgvoorziening.

Er zijn inmiddels 238 woningen gerealiseerd (blokken A1, A2, A3, D), waarvan 80 woningen in het sociale segment. Daarnaast worden de gronden die interne worden geleverd aan Afdeling Vastgoed voor de verplaatsing van de GUO bouwrijp gemaakt. De afdeling Vastgoed realiseert vervolgens het kantoor en de nieuwe kwekerij inclusief de inrichting het terrein.

Tot slot wordt de Verlegde Bosdreef in twee fases aangelegd. Fase 1 van de Verlegde Bosdreef is gerealiseerd en in een richting opengesteld. Fase 2 wordt op dit moment voorbereid.

Integraal Kindcentrum bij deze herziening

De realisatie van een integraal Kindcentrum met ten minste een basisschool voor 400 leerlingen, een schoolplein van 800 m² en een gymzaal van 600 m², op een kavel van maximaal 3.200 m².

Binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen huidige	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal m ² terrein huidige	Aantal m ² terrein herzien	Wijziging
Ir.P. Kostenlaan	800	800	0			
Melanchtonweg				28.826		
Fairoaksbaan				75.165	nvt	
Soesterbergstraat				12.400	nvt	
Gilze-Rijenstraat				22.500	nvt	
Integraal Kindcentrum					3.200	3.200

De 800 woningen zijn niet gewijzigd, maar de te verkopen grond aan OCNK wordt met 3.200 m² verkleind

3.6 Ontwikkelingsstrategie

De gemeentelijke grondexploitatie is qua planning en strategie onlosmakelijk verbonden met de grondexploitatie van de OCNK. In de ontwikkelstrategie van de gemeentelijke delen wordt de ontwikkelstrategie van de OCNK gevolgd. De OCNK is begonnen met de ontwikkeling van woningen langs de Boezem. Deze gronden werden gebruikt door verenigingen en zijn in een vroegtijdig stadium op vrijgemaakt voor de ontwikkeling.

In verband met de hoge realisatiekosten van de Verlegde Bosdreef is door de stuurgroep besloten om deze in 2 fases te realiseren. Fase 1 van de Verlegde Bosdreef is gerealiseerd en in een richting opengesteld. Fase 2 wordt op dit moment voorbereid.

Fase 2 zal worden aanbesteed zodra alle gronden ten behoeve van de aanleg van de Verlegde Bosdreef zijn verworven. Het resterende te verwerven grondgebied is een strook van bedrijvenpark Boezembocht, in eigendom van Urban Industrial B.V. De gemeente voert een gerechtelijke onteigeningsprocedure om tot eigendomsoverdracht te komen.

3.7 Fasering

De ontwikkelstrategie leidt tot onderstaande fasering:

- Wonen fase 1 2020 – 2027
- Wonen fase 2 2027 - 2033
- Infra fase 1 2023 - 2025
- Infra fase 2 2025 – 2027
- Integraal Kindcentrum 2025 – 2029
- Verhuizing kwekerij 2020 - 2026

In het jaar 2033 zijn alle werkzaamheden naar verwachting afgerond.

4. Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

4.1 Parameters

In deze grondexploitatie is voor de kosten en rente uitgegaan van de binnen de gemeente vastgestelde parameters voor het jaar 2025 (jaarverslag 2024):

- Kostenstijging: 3.5% / 3.0% / 2.0% (2025/2026/2027) een stijging van 2,0% voor opvolgende jaren
- Rente: 2,5%
- Discontovoet 2,0%

Ten behoeve van de opbrengsten is de SOK leidend:

- Overige opbrengsten: 4,0% (2023 en 2024) een stijging van 2,0% voor opvolgende jaren.

Deze parameters wijken af van de standaard parameters voor de overige opbrengsten voor het deelproject gebiedsvisie. Deze opbrengsten zijn in feite afgeleid van de kosten.

- Gronduitgifte woning: 1,1% (2019 -2022), 5% (2022) , 1,02 % (2023-2024), 1.02% (2025) en 2% (vanaf 2025)

Deze grondopbrengsten zijn conform de Samenwerkingsovereenkomst geïndexeerd met de afgeleide CPI. Daarom is er voor de berekening geen gebruik gemaakt van de vastgestelde parameters.

4.2 Apparaatskosten

Voor het toegevoegde Integraal Kindcentrum is de scope gewijzigd.

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de werkzaamheden van onder andere het projectmanagement, de planner, de communicatieadviseur, de stedenbouwkundigen en landschapsontwerpers, de markt & contractspecialist, de planeconoom te ramen. Vervolgen zijn deze ramingen met de betreffende vakafdelingen afgestemd.

4.3 Verwervingen

Het resterende te verwerven grondgebied is een strook van bedrijvenpark Boezembocht, in eigendom van Urban Industrial B.V. De gemeente voert een gerechtelijke onteigeningsprocedure om tot eigendomsoverdracht te komen. Deze geraamde kosten zijn onderdeel van het overeengekomen bedrag die OCNK heeft geraamd voor de verlegging van de Bosdreef.

4.4 Bouwrijp maken

De kavel van het IKC ligt op de huidige gemeentelijke Bomenkwekerij van Cluster Stadsbeheer, aan de Ing. P. Kosterlaan 20. In de SOK Nieuw Kralingen is afgesproken de gronden van de GUO in huidige staat aan OCNK te leveren. Nu de grond niet meer aan OCNK maar aan Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling wordt geleverd en het uitgangspunt is dat Cluster Stadsontwikkeling bouwrijpe grond aan Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling levert, worden de kosten voor bouwrijp maken eveneens ten laste van deze grondexploitatie gebracht.

Verder behoren de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie Melanchtonweg, Fair Oaksbaan en Gilze-Rijenstraat tot de scope van de gemeentelijk grondexploitatie. Deze kosten zijn recent door het Ingenieursbureau (op)nieuw geraamd en zijn op huidig prijspeil (01-01-2025) gebracht. Deze werkzaamheden zijn nodig om de GUO-locatie te kunnen verplaatsen zodat de gronden aan de Ing.P.Kosterlaan vrijkomen voor woningbouw. Daarmee is er een directe relatie (causaliteit). De raming is opgesplitst voor de ontwikkellocaties en bestaan uit onder andere grondwerk,

voorbelasting, afvoering en saneringswerkzaamheden, aanleg van nieuwe riolering en indien nodig het verleggen van kabels en leidingen. Hiernaast zijn er kosten geraamd voor engineering, bijkomende onderzoekskosten. Over alle civiele kosten is gerekend met gemiddeld 16,0% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering. Tevens is rekening gehouden met 10% object overstijgende risico's met als grondslag alle voorgaand genoemde kosten. Verder zijn de geraamde kosten voor de verhuizing van inboedel en materiaal (de roerende goederen) van de locatie Ing. P.Kosterlaan ook een onderdeel van deze post.

4.5 Woonrijp maken

Het BBV stelt dat bestedingen in de openbare ruimte in een grondexploitatie dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie.

De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van eenheidsprijzen passend bij de Rotterdamse stijl en de uit het stedenbouwkundige plan afgeleide profielen voor verharding.

De aanleg van de verlegde Bosdreef (een onderdeel van de vastgesteld grondexploitatie) behoort tot de scope van de gemeentelijk grondexploitatie. De kosten voor deze verlegging Bosdreef zijn na het DO-IP door het ingenieursbureau opnieuw geraamd. Het opgenomen budget komt overeen met deze raming, waarbij hogere kosten na het aftrekken van het afgesproken bedrag, voor rekening van de OCNK zijn.

4.6 Overige kosten

De post Overige Kosten bevat een divers aantal posten.

Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 4.9. 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 Gemeenteraad. De portefeuille brede risico's worden afgedekt via het concern brede weerstandsvermogen.

4.7 Uitgifte grond

De grondopbrengsten zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Deze zijn vastgesteld conform het gemeentelijke grondprijnsbeleid en liggen vast in de SOK.

In de SOK is een koopsom voor de gemeentelijke gronden opgenomen. De koopsom vertegenwoordigt een marktconforme grondprijs, gebaseerd op een taxatie met een residuele complexwaardeberekening. In de SOK is opgenomen dat de koopsom eerst ter dekking van de investering in de nieuwe CHV-locaties dient. Om deze reden is in de grondexploitatie alleen de resterende koopsom verantwoord.

De OCNK betaalt deze koopsom in gedeelten naar rato van het oppervlakte grond dat zij per deelplan afneemt. Deze koopsom wordt verhoogd met de gemaakte kosten voor het vrijmaken van gebruik en voor het fiscaal bouwrijp maken van de betreffende gronden (welke worden verantwoord

onder de categorie overige opbrengsten). Dergelijke verhogingen van de koopsom komen volledig ten goede aan de gemeentelijke grondexploitatie.

Het plot van 3200 m² wordt niet langer aan de OCNK geleverd voor woningbouw in Nieuw Kralingen, maar intern uitgegeven voor de maatschappelijke vastgoedontwikkeling van een Integraal Kindcentrum (IKC) (onder andere een basisschool, gymzaal en kinderopvang).

Dit heeft tot gevolg dat een correctie op aan ontwikkelaar OCNK te leveren grondoppervlakten (19 eengezinswoningen) moet plaatsvinden, waarvoor OCNK moet worden gecompenseerd. Dat betekent een (voor de gemeente negatieve) wijziging van de financiële afspraken in de SOK: de grond was immers al verkocht met een koopsom (voor woningbouw) opgenomen als prognose. Het financieel effect door deze grond niet langer uit te geven aan OCNK is in juni 2024 door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur gewaardeerd waarna de correctie op de koopsom is overeengekomen. Dit is niet het volledige negatieve effect, omdat ervan is uitgegaan dat OCNK in het restant van Nieuw Kralingen kan verdichten en zo de 19 woningen kan inpassen. Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling koopt conform vigerend grondbeleid de grond met een koopsom gebaseerd op een bij Definitief Ontwerp definitief te bepalen programma (actuele maatschappelijke grondprijs voor m² bvo bebouwd en m² onbebouwd). Deze maatschappelijke grondwaarde is lager dan de neerwaartse correctie van de koopsom voor OCNK. De correctie op de koopsom voor OCNK minus de grondwaarde van MO wordt na goedkeuring van de Raad ten laste van deze grondexploitatie gebracht.

Vanuit de grondexploitatie worden gronden intern uitgegeven. Voor deze gronden is de grondprijs maatschappelijk opgenomen in de grondexploitatie. De grondopbrengsten van de IKC horen hierbij.

4.8 Subsidies en overige opbrengsten

In de grex zijn geen subsidies opgenomen.

De kosten van het slopen en verwijderen van objecten op de locatie van de Ir.P.Kosterlaan worden door OCNK vergoed. Deze vergoeding is als overige opbrengsten opgenomen in de grondexploitatie. Dit geldt ook voor financiering verwervingskosten voor het Wellant College (bovengenoemde posten zijn onderdelen van de vastgestelde grondexploitatie). Verder zijn de meerkosten die volgens de SOK vergoed worden door de OCNK zijn als overige opbrengsten in de grondexploitatie opgenomen.

4.9 Risico's

Ten behoeve van de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd waarbij een passende onzekerheidsreserve is gevormd. De risicoanalyse bestaat uit de kwalitatieve en kwantitatieve analyse. Er is een kwalitatieve risicoanalyse opgesteld ten behoeve van het monitoren en beheersen van risico's die de projectdoelstellingen kunnen bedreigen en een kwantitatieve risicoanalyse om te bepalen wat de omvang van de onzekerheidsreserve moet zijn zodat financiële tegenvallers binnen het project kunnen worden opgevangen.

Kwalitatieve analyse

Bij de kwalitatieve analyse is er een risico-inventarisatie uitgevoerd. 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:

- Door het niet tijdig kunnen verkrijgen van de grond (tussen UI en Gemeente) wordt de verlegde Bosdreef fase II niet tijdig aangelegd.
- De bodem rond de locatie Melanchtonweg is waarschijnlijk vervuild. De saneringskosten zijn indicatief geraamd. De kosten voor het bouwrijp maken kunnen hoger worden.

- Door mogelijke vervuiling van de grond op de locatie Gilze-Rijenstraat, kunnen de kosten van het bouwrijp maken hoger worden.

De volgende risico's proberen we op de volgende manieren te beheersen:

- Extra inzet om verwerving van de benodigde grond zo snel mogelijk tot stand te laten komen door middel van onteigening.
- Mogelijkheden voor bijdrage uit andere bronnen worden onderzocht.

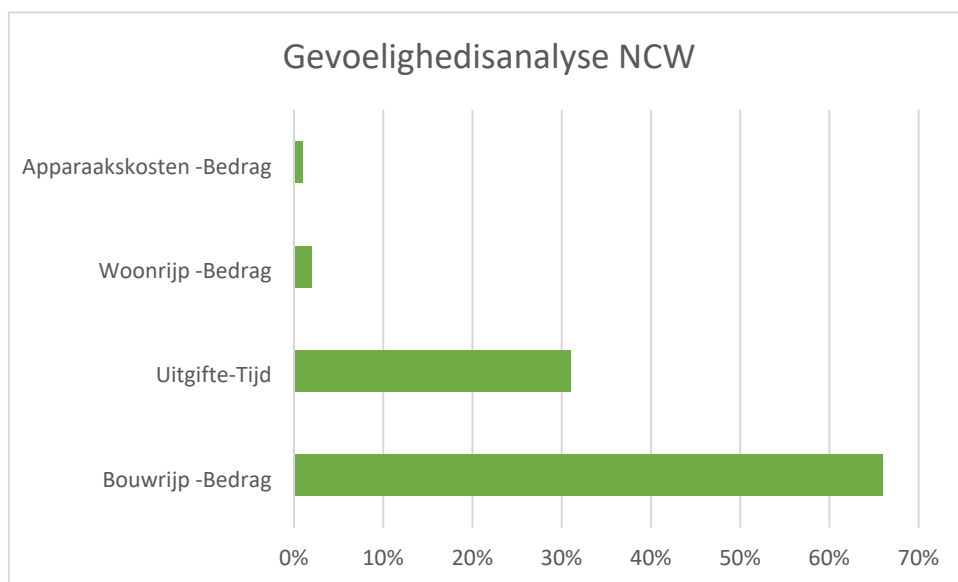
De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Deze gevolgen zijn volgens de interne standaarden vertaald in de kwantitatieve risicoanalyse.

Kwantitatieve analyse

Bij de uitvoering van de kwantitatieve analyse wordt de onzekerheidsreserve bepaald. De onzekerheidsreserve is een gevoeligheidsanalyse op basis van de grondexploitatieberekening en dateert van 20-03-2025.

Deze kwantitatieve analyse is uitgevoerd conform interne standaarden en dit heeft zich vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen onder de overige kosten.

In de onderstaande tabel staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. De tabel laat zien wat het effect is op de verwachte NCW, wanneer kosten en opbrengsten binnen een bepaalde bandbreedte gaan bewegen in tijd en geld.



Figuur – Gevoelighedsanalyse NCW

De grootste gevoeligheid van het saldo betreft de afwijking op de kosten bouwrijp maken voor de locatie Melanchtonweg, Fair Oaksbaan en de inpassing van het IKC.

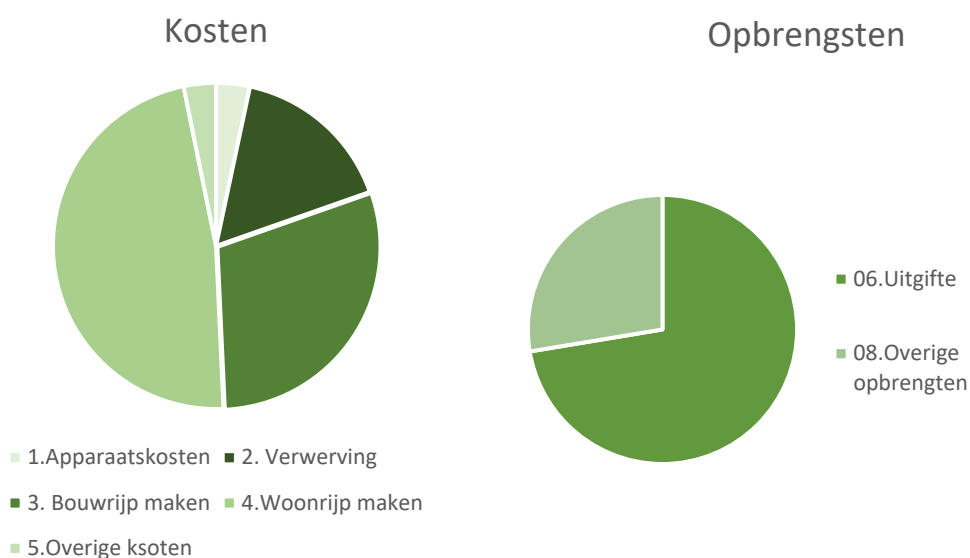
4.10 Financieel resultaat

In Rotterdam worden het saldo 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 bijvoorbeeld verwerving, sloop en bouwrijp maken. Later in de tijd bij de uitgifte

van grond komen de opbrengsten binnen. Hierdoor ontstaat ook wel de spreekwoordelijke 'badkuip' wanneer het verloop van de boekwaarde in de tijd schematisch wordt weergegeven.

Om – bij gelijkblijvende uitgangspunten – het financiële resultaat van het project te kunnen bepalen, wordt een NCW-berekening uitgevoerd. Kosten 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.

In deze toelichting grondexploitatie zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor het project weergegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in onderstaande cirkeldiagrammen.



Figuur: Cirkeldiagram kosten en opbrengsten

Begroting	Herziene grondexploitatie NCW	Huidige grondexploitatie NCW	Mutatie
Totale kosten	€ 57.989.591	€ 57.571.844	€ 417.747
Totale opbrengsten	€ 69.180.482	€ 72.333.745	€ -3.153.263
Resultaatsneming	€ 74.004	€ 74.004	0
Saldo NCW	€ 11.116.887	€ 14.687.897	€ - 3.571.010

Tabel: Grondexploitatiebegroting op NCW per 01-01-2025

Op basis van de deskundigen ramingen is de financiële haalbaarheid van dit plan berekend. De voornaamste mutaties van deze herziening aan de zijde van de investeringen (kosten voor de grex):

- Toevoeging van bouwrijp kosten voor het IKC (+/+)
- Toevoeging van de apparaatskosten voor het IKC (+/+)

Daar staat tegenover dat de volgende opbrengsten zijn gewijzigd:



- Grondopbrengst woningbouw gedaald vanwege minder verkoop grond aan OCNK (-/-)
- Toevoeging van de grondopbrengsten door de interne levering aan MO (+/+)

Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve. Op basis van deze uitgangspunten sluit de grondexploitatie met een positief resultaat van ca. € 11,1 miljoen op NCW per 01-01-2025. Dat is een daling van ca. € 3,6 miljoen ten opzichte van het jaarverslag 2024 dat uitging van een positief resultaat van ca. € 14,7 miljoen per 01-01-2025