



Toelichting grondexploitatie VV Overschie



Van Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum 15-05- 2023

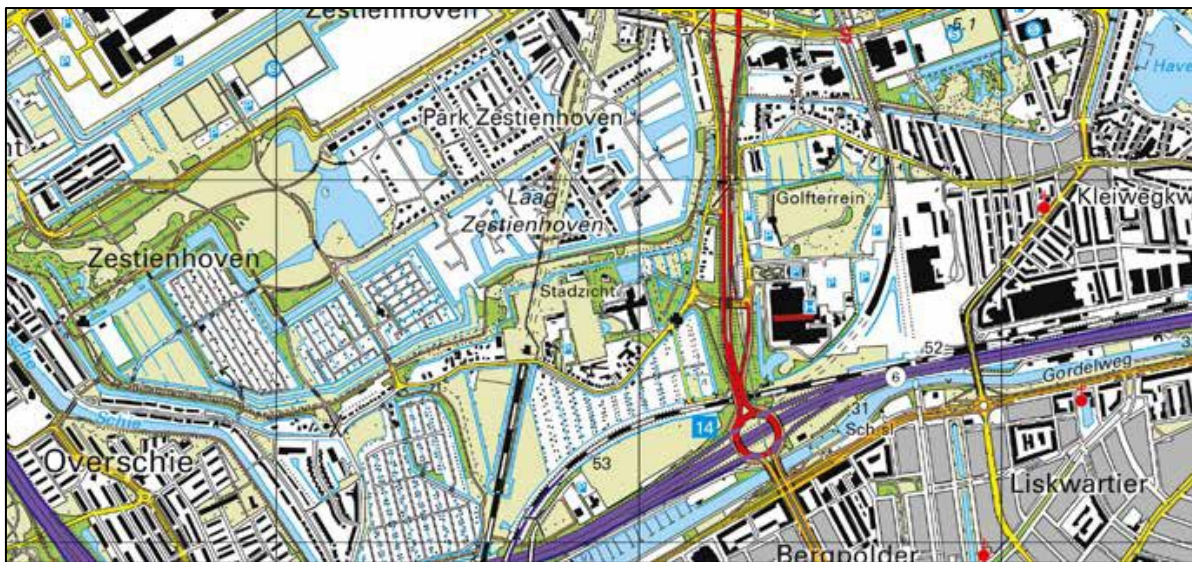


Inhoudsopgave

1. Samenvatting	3
2. Inleiding	5
3. Ontwikkelingskader	6
3.1 Besluiten en kaders	6
3.2 Plangebied	6
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	7
3.5 Programma	8
3.6 Fasering	8
4. Grondexploitatie	9
4.1 Parameters	9
4.2 Apparaatskosten	9
4.3 Verwervingen	9
4.4 Bouw- en woonrijp maken	9
4.5 Overige kosten	10
4.6 Uitgifte gronden	10
4.7 Overige opbrengsten en subsidies	10
4.8 Risico's	10
5. Financieel resultaat	12

1. Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie (GREX) van het project Voormalige voetbalvelden in Overschie (VV Overschie). Het project ligt aan en achter de Overschiese Kleiweg, ten oosten van het HSL-tracé. Ten noorden van de locatie ligt Park Zestienhoven, één van de nieuwe grote woningbouwgebieden van Rotterdam Noord.



Figuur 1 – Overschie

Het bruto plangebied bedraagt 4 hectare. De uitgeefbare gronden bedragen circa 2 hectare. Dit is inclusief de locatie bekend als het Van der Gaagterrein. Dit betekent dat de percelen Van der Gaagterrein dienen te worden verworven.



Figuur 2 – Huidige situatie

Doordat de ontsluiting het aantal verkeersbewegingen inperkt is de gemeente voornemens om in dit gebied maximaal 99 woningen te realiseren. Het parkeren wordt zoveel mogelijk op maaiveld opgelost. De gewaardeerde grondopbrengsten zijn gestoeld op het navolgende programma:

- | | |
|--------------------------|------|
| - Appartementen | : 60 |
| - Grondgebonden woningen | : 24 |
| - Tiny Houses | : 15 |

Uitgangspunt van deze GREX is een traditionele gebiedsontwikkeling. Oftewel de gemeente Rotterdam, maakt bouwrijp, geeft de gronden uit en richt het openbaar gebied in.

De belangrijkste kosten en opbrengsten binnen de GREX zijn:

- Verwerving van de gronden en opstellen Van der Gaagterrein;
- Slooptkosten;
- Bouw- en woonrijpmaken (inclusief sanering);
- Plankosten en VTU;
- Overig kosten waaronder de onzekerheidsreserve (financieel ingerekende risico's);
- De grondopbrengsten uit verkoop van de gemeentelijke gronden gebaseerd op een taxatie.

De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van risicoanalyses. Daarom is in de GREX ook een onzekerheidsreserve opgenomen. Het grootste risico wordt gevormd door mogelijke stijging van de civieltechnische kosten.

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een negatief saldo van € 2,6 mln. op netto contante waarde per 1 januari 2023.



2. Inleiding

Grenzend aan de voormalige voetbalvelden aan de zijde van het lint de Overschiese Kleiweg hebben de erven Van der Gaag bezit. De huidige bedrijvigheid op het terrein heeft in de omgeving de afgelopen jaren voor overlast gezorgd. Daarnaast heeft dit geleid tot zware grondvervuiling op het eigen terrein alsook op de voetbalvelden. Bij herontwikkeling van het voetbalterrein is naast de sanering van de gronden ook het verminderen van de overlast een belangrijke doelstelling. De buurtbewoners zijn daarom voorstander van woningbouw.

Dankzij handhaving vanuit Directie Veiligheid is de overlast al aanzienlijk verminderd. Om deze trend door te zetten is het belangrijk om de locatie te herontwikkelen. In 2018 is de gebiedsstrategiekaart van Overschie gemaakt. De doelen in deze kaart zijn in drie termijnen genoemd. De ontwikkeling van de voetbalvelden staat genoemd onder de maatregelen op korte termijn (0-4 jaar).

De gemeente ontvangt nu al klachten over het verkeer op de Overschiese Kleiweg. Meer woningen leidt tot meer verkeer op de Overschiese Kleiweg.. Omdat deze de enige ontsluiting is voor de locatie. Om qua verkeersbewegingen aan de normen te blijven voldoen is het aantal nieuwe woningen gemaximeerd op 99.

In de Woonvisie 2030 is voor dit gebied het volgende beschreven:

- *“Overschie is een groen stedelijk gebied, wat zich goed leent voor het aantrekken en vasthouden van meer daadkrachtige doelgroepen. Wat betreft de situatie van de woningvoorraad specifiek voor Overschie is er een vraag naar meer middeldure en dure gezins- en benedenwoningen, die worden nu vooral bezet door (alleenstaande) ouderen. Daarnaast is vraag naar ruime appartementen met lift (voor ouderen), voornamelijk in het middeldure en dure segment”.*

Daarom is hier het voornemen om een mix van grondgebonden woningen, appartementen en tiny houses te realiseren.

Voor de verdere toelichting op de grondexploitatie wordt de volgende indeling gehanteerd.

- Ontwikkelingskader;
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen.

3. Ontwikkelingskader

3.1 Besluiten en kaders

De volgende besluiten en kaders zijn (op dit moment) op het project van toepassing:

- Bestemmingsplan St Franciscus
- Bestemmingsplan Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade
- Bestemmingsplan Park Zestienhoven
- Cultuurhistorische verkenning Overschie
- Gebiedsstrategiekaart van Overschie
- Wijkagenda Overschie 2019-2023
- Vuistregels Bouwen in Groen woonwijken

3.2 Plangebied

De voormalige voetbalvelden zijn gelegen in Overschie. Het ligt aan en achter de Overschiese Kleiweg, ten oosten van het HSL-tracé. Ten Noorden van de lokatie ligt Park Zestienhoven. Tussen Park Zestienhoven en de lokatie ligt de zogenaamde Steilrandzone, een oude dijk die de grens vormde tussen de Laag en Hoog Oudendijkse Polders.

Het plangebied zelf is groter dan alleen de niet meer in gebruik zijnde voetbalvelden. De voormalige kantines, parkeerplaats en bijgebouwen behoren ook tot het plangebied. Ook het Van der Gaag-terrein is onderdeel van het plangebied.

Buiten de projectgrens vallen:

- Laurens Woonzorg locatie Stadzicht (verpleegtehuis), ten oosten van de toekomstige woningbouwontwikkeling.
- De woningen (particulier eigendom) aan de zuidzijde (Overschiese Kleiweg).
- De Steilrandzone: de parkzone ten noorden en westen van deze ontwikkeling.
- De HSL tunnelzone.
- Perccelen in eigendom van Rijksvastgoedbedrijf (voorheen in gebruik door Rijkswaterstaat) tegen de HSL aan.

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Stedenbouw heeft een proefverkaveling gemaakt die is gestoeld op 99 woningen.

3.4 Ruimtegebruik

Hieronder het toegepaste ruimtegebruik. Verdere uitwerking van het ontwikkelplan kan mogelijk leiden tot verschuivingen.

	m ²	%
Bruto plangebied	39.729	149%
Buiten exploitatie	13.146	49%
Netto plangebied	26.583	100%
Uitgeefbaar	18.448	69%
Verharding	3.322	12%
Groen	2.720	10%
Water nieuw	872	3%
<i>Overig</i>	102	0%



3.5 Programma

Typologie	aantal
Appartementen	60
Vrijstaande eengezinswoningen	4
2^1-kap woningen	20
Tiny houses	15
Totaal	99

3.6 Fasering

De exploitatie heeft een looptijd van 5 jaar:

- Verwervingen : 2023
- Bouw- en woonrijpmaken : 2024 – 2027
- Uitgifte : 2025

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Plankosten							
Verwerving							
Bouw- en woonrijp							
Gronduitgifte							

4. Grondexploitatie

Bij het opstellen van de grondexploitatie zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

4.1 Parameters

Deze zijn conform de jaarrekening 2022:

Disconteringsvoet : 2,0%

Rente : 0,8%

Kostenstijging:

- 2023 : 5,0%
- 2024 : 5,0%
- 2025 e.v. : 2,0%

Kostenstijging verwervingen:

- 2023 : 2,0%
- 2024 : 2,0%
- 2025 e.v. : 2,0%

Opbrengstenstijging woningbouw:

- 2023 : 0,0%
- 2024 : 0,0%
- 2025 e.v. : 1,0%

4.2 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten zijn op basis van het standaard plankostenmodel de werkzaamheden van projectmanagement, planner, stedenbouwkundigen, gebiedexploitatie en communicatie geraamd. Verder behoren de voorbereidingskosten tot de kosten van deze GREX. Er is daarvoor eerder een zogenoemd Immateriele Vaste Activa (IVA) project geopend. De boekwaarde van dit IVA-project wordt volgens de regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in deze grondexploitatie ingebracht.

4.3 Verwervingen

De gronden van de voormalige voetbalvelden die onderdeel uitmaken van de GREX zijn reeds in bezit van de gemeente Rotterdam. De overige gronden dienen te worden verworven.

4.4 Bouw- en woonrijp maken

Ten behoeve van de uitgifte moeten de gronden bouw- en woonrijp gemaakt worden. Onder het bouwrijp maken zijn alle noodzakelijke werken opgenomen voorafgaand aan de bouw van de woningen. De werkzaamheden bestaan voor een groot deel uit grondsaneringswerkzaamheden. De kosten zijn geraamd door het I-bureau van de gemeente Rotterdam.

Het woonrijp maken omvat alle werken die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden onder meer de aanleg van trottoirs, overige verharding, groen en openbare verlichting. Er zal hiervoor nog een inrichtingsplan openbare ruimte worden opgesteld.

Tenslotte zijn onder de post bouw- en woonrijpmaken ook opgenomen de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van werken.

4.5 Overige kosten

In de GREX is een onzekerheidsreserve opgenomen berekend met behulp van een kwantitatieve risicoanalyse volgens de Monte Carlo-simulatie.

Voor planschade is een stelpost opgenomen.

4.6 Uitgifte gronden

De gronden zullen worden aanbesteed. De uitgifte zal plaatsvinden middels een tender:

“Een tender, oftewel een aanbesteding, is een procedure waarbij een opdrachtgever aan bedrijven vraagt om een bepaalde dienst of product uit te voeren. Bedrijven schrijven zich met een offerte in op het werk of dienst. De opdrachtgever weegt vervolgens op basis van prijs en kwaliteit af welke inschrijver de opdracht wordt gegund.”

4.7 Overige opbrengsten en subsidies

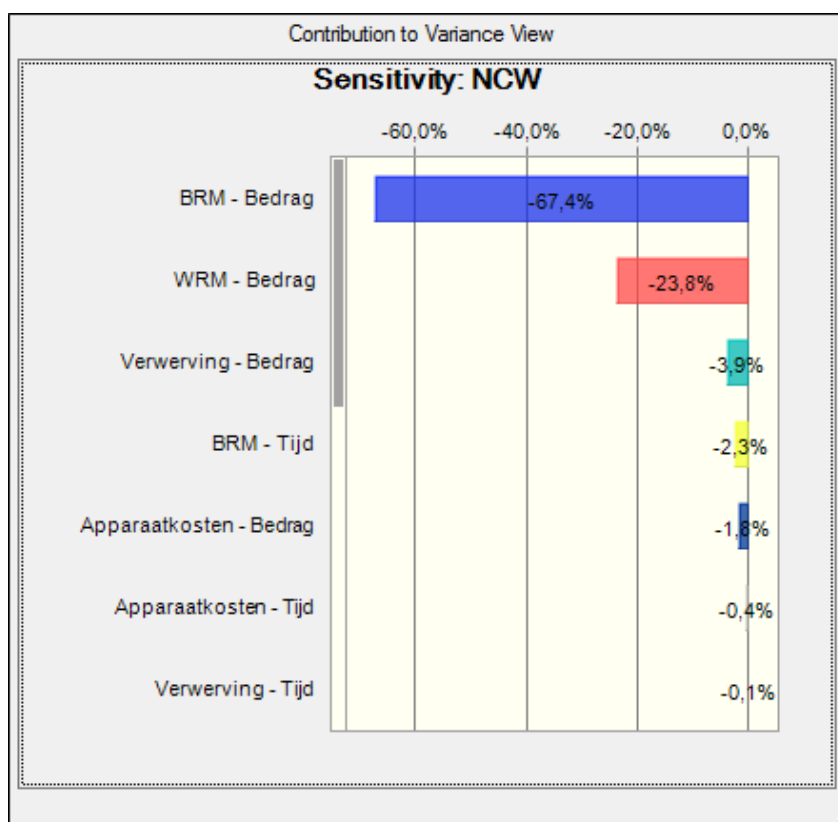
N.v.t.

4.8 Risico's

Er is een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van het monitoren en beheersen van risico's die de projectdoelstellingen kunnen bedreigen in tijd, geld en kwaliteit. Doelstellingen in geld worden vastgelegd middels vaststelling van de grondexploitatie, waarmee het saldo van de GREX ook als doelstelling geldt. Risico's op afwijking van kwaliteit en tijd kunnen bij manifesteren direct van invloed zijn op het saldo. Bijvoorbeeld als het project een jaar langer doorloopt als gevolg van vertraging zullen de ambtelijke uren (cq kosten) toenemen en de rentelasten voor het project oplopen.

Voor de kwantitatieve risicoanalyse is een Monte Carlo-simulatie uitgevoerd, waarmee de onzekerheidsreserve wordt bepaald. Deze post wordt in de bouwgrondexploitatiebegroting opgenomen, in feite als “nog te maken kosten” of “mis te lopen opbrengsten”. Om de input en aannames voor de risicoanalyse te bepalen, wordt in overleg met vakspecialisten op de verschillende posten van de grondexploitatie bepaald wat de bandbreedte is waarbinnen de posten zich kunnen bewegen. Via de Monte Carlo-analyse wordt de berekening van de grondexploitatie 10.000 keer

uitgevoerd waarbij steeds binnen de aangegeven bandbreedtes de post geschat wordt. Op deze manier ontstaan 10.000 uitkomsten van de grondexploitatie. De gemeente hanteert ten aanzien van het plansaldo een zekerheid van 85%. Dat wil zeggen dat de gemeente gedekt wil zijn voor 85% van de mogelijke uitkomsten van de grondexploitatie.



Figuur 4 - Gevoeligheidsgrafiek uitkomsten van de Monte Carlo-simulatie

Voornaamste risico's worden zoals de tabel ook weergeeft gevormd door de civieltechnische werken:

- Prijs- en kostenstijgingen bouw- en wonnijpmaken: sanering en ophoging gronden, ondergrondse infra, inrichting openbaar gebied, et cetra.

5. 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 in de GREX eerst kosten gemaakt worden voor bijvoorbeeld verwerving en sloopkosten. Later in de tijd bij de uitgifte van grond komen de opbrengsten binnen.

Uitgaven en opbrengsten die op verschillende momenten in de tijd worden gerealiseerd hebben vanwege inflatie en rente een verschillende waarde. De NCW berekening houdt rekening met de verschillende momenten in de tijd waarop investeringen worden gedaan en opbrengsten gerealiseerd worden, door de bedragen tot het moment van realisatie te indexeren en vervolgens contant te maken naar 1 januari van het lopende jaar. Het NCW- saldo wordt verkregen door alle contant gemaakte opbrengsten te verminderen met de contant gemaakte kosten. Een positief NCW- saldo geeft dus een voorziene winst weer.

In deze toelichting op de grondexploitatie is de verwachting van nog te maken kosten en te verkrijgen opbrengsten opgenomen.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten sluit deze grondexploitatie met een negatief saldo van € 2,6 mln. op netto contante waarde per 1 januari 2023.

