

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2020.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- A. De omvang van de grondexploitatieportefeuille per 31 december 2020 op basis van bijlage 1 vast te stellen.
- B. In te stemmen met een langere looptijd dan 10 jaar vanaf heden voor 9 specifiek benoemde grondexploitaties.
- C. In te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten ten behoeve van voorziene grondexploitaties voor 8 specifiek benoemde initiatieven.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) schrijft de wijze van verslaglegging voor van gemeenten en provincies. Middels dit raadsvoorstel wordt u gevraagd om conform de regelgeving de omvang van de grondexploitatie vast te stellen, de langere doorlooptijd dan 10 jaar voor diverse grondexploitaties te bekrachtigen en in te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten ten behoeve van voorziene grondexploitaties (zoals door u bekrachtigd middels besluit 17bb659).

De voorgelegde besluiten zijn noodzakelijk voor de Jaarstukken 2020, maar kunnen pas nu aan u voorgelegd worden om zo accuraat mogelijk te zijn.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Alle onderhavige projecten maken deel uit van de grondexploitatieportefeuille en dragen daarmee bij aan de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente.

Toelichting:

De volgende onderwerpen worden hierna puntsgewijs behandeld:

- A. Vaststelling grondexploitatieportefeuille
- B. 10 jaars termijn lopende grondexploitaties
- C. Activeren voorbereidingskosten

Ad A. Vaststelling grondexploitatieportefeuille

Het BBV schrijft voor dat de gemeenteraad jaarlijks de grondexploitatieportefeuille vaststelt. Impliciet doet u dit door vaststelling van de jaarrekening. Tevens wordt u met behulp van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en Vastgoed (MGV) en de Monitor Grondexploitaties geïnformeerd (en besluit u) over mutaties die substantiële



financiële of plannings-technische consequenties hebben. Echter, uit de jaarstukken blijkt niet om welke projecten het gaat. Daarom is in 2017 door u besloten de samenstelling van de portefeuille jaarlijks formeel te bekrachtigen, waarna de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen door het vaststellen van de jaarrekening geaccordeerd worden. Bijlage 1 geeft het projectenoverzicht weer van de 75 grondexploitaties in uitvoering per 31 december 2020.

Ten opzichte van de opgave vorig jaar zijn er vier projecten meer. Drie grondexploitaties zijn in 2020 gereed gemeld en zeven projecten zijn geopend.

De geliquideerde projecten zijn:

- DGE-240300-Hooiman/Hoodrift
- DGE-910300-Pernis Verdichting
- DGE-421700-Studentenw.B.Oudln

Daarnaast zijn er in 2020 zeven nieuwe grondexploitaties in uitvoering genomen. Dit zijn:

- DGE-411200-Nieuw Kralingen (geopend op 2019)
- DGE-720600-Urkersingel
- DGE-600700-Teldersweg
- DGE-560900-OK80 vm boerderij
- DGE-200900-de Machinist
- DGE-851200-Rijnhaven Bouwprogr
- DGE-872800-Dukdalf

U wordt gevraagd de omvang van de portefeuille per 31 december 2020 vast te stellen.

Ad B. 10 jaars termijn lopende grondexploitaties

Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatie met ingang van 2016 maximaal 10 jaar bedragen, tenzij de raad besloten heeft hier gemotiveerd van af te wijken. In een voorstel om een grondexploitatie naar uitvoering te brengen is een alinea opgenomen over de doorlooptijd van het project en zal u daar waar nodig verzocht worden om - met in acht name van risicobeheersmaatregelen - goedkeuring aan de langere doorlooptijd te verlenen. Omdat er gedurende de uitvoering van een grondexploitatie wijzigingen in de doorlooptijd van het project kunnen ontstaan, wordt u jaarlijks aan het einde van het jaar gevraagd voor de desbetreffende projecten akkoord te gaan met een looptijd langer dan 10 jaar. Momenteel omvat de grondexploitatie-portefeuille 9 projecten die pas ná 2030 afgerond zullen worden. De grondexploitaties die het betreft zijn:

Projectnaam	Voorziene einddatum
DGE-030100-Kulkweg	2031
DGE-130800-Ontw.Locaties RCD	2032
DGE-411200-Nieuw Kralingen	2031
DGE-550600-Park Zestienhoven	2031
DGE-600400-Bedr.Ter.Schiebroek	2036
DGE-680200-Nesselande	2040



DGE-840900-Revit.Hordijk Bedr.	2032
DGE-872400-Kop v Zd vernieuwd	2035
DGE-892100-Sportcampus R'dam	2031

Ten opzichte van de stand Jaarrekening 2019 zijn er twee mutaties in deze lijst. Het project DGE-871500-Parkstad komt niet meer in de lijst voor. Door versnelling van dit project wordt het eindjaar van deze grondexploitatie voorzien in 2029. Gelet op de voortschrijdende termijn van 10 jaar, valt dit project nu dus binnen de toegestane termijn. Het project DGE-411200-Nieuw Kralingen is nieuw in het overzicht. Deze grondexploitatie is op 28 november 2019 door de gemeenteraad in uitvoering genomen. Er is toen ook reeds specifiek akkoord gegeven op de langere looptijd. De werkwijze is echter dat in het nu voorliggende besluit alle lopende projecten met een looptijd langer dan 10 jaar opgenomen worden.

Een aantal van deze grondexploitaties is gestart voor de (vastgoed)crisis aan het begin van dit decennium, toen ontwikkelen vanuit grootschalig opgezette masterplannen gebruikelijk was. In de beginjaren zijn grote investeringen gedaan die met gronduitgiften in de toekomst goed gemaakt worden. Een verkorting van de looptijd door bijvoorbeeld een hoger verkooptempo van de woningen aan te houden is, ondanks de huidige vraag op de woningmarkt, niet realistisch. De verkoop van gronden en/of investeringen die daarmee samenhangen zullen daardoor doorlopen tot na 2029. Dit is passend bij de marktbehoefte zoals de gemeente deze voorziet voor die periode. De raad wordt op basis van voorgaande argumenten verzocht gebruik te maken van de mogelijkheid af te wijken van het BBV. Om de (financiële) risico's van de langere doorlooptijd te beperken zijn de navolgende beheersmaatregelen op project- danwel portefeuilleniveau geïmplementeerd:

- Per grondexploitatie is een actuele en goed onderbouwde raming van de uitgaven en inkomsten beschikbaar;
- Investerings worden zoveel mogelijk afgestemd op het genereren van inkomsten ten einde het financieringsrisico te beperken;
- Een realistisch, op de marktvraag afgestemd uitgifteprogramma (zowel qua planning als typologie);
- Een adequate beheersing van de grondexploitatieportefeuille (zoals monitoring van marktontwikkelingen en periodieke confrontatie van opgenomen programma vs marktvraag op gebiedsniveau);
- De voorziene grondwaarde voor gronduitgiften die na het 10e jaar voorzien zijn, worden vanaf 2030 niet meer geïndexeerd. Tot dat moment worden ze via de jaarlijks geactualiseerde parameter 'opbrengstenstijging', aangepast in de NCW-berekening. Met deze maatregel wordt voorzichtigheid in de financiële uitkomsten van de grondexploitatie betracht.

U wordt gevraagd voor de 9 specifiek benoemde grondexploitaties akkoord te gaan met een langere looptijd dan 10 jaar vanaf heden.

Ad C. Activeren van voorbereidingskosten toekomstige grondexploitaties

Onder voorwaarden is het mogelijk om voorbereidingskosten voor toekomstige grondexploitaties te activeren onder de categorie Immateriële Vaste Activa (IVA).



De belangrijkste voorwaarde is dat u voor de betreffende initiatieven het voornemen tot ontwikkeling bekrachtigt. Dit verloopt via het voorliggende, jaarlijks terugkerende raadsvoorstel 'BBV-aspecten grondexploitaties'. Daarin worden de dan bekende initiatieven aan u voorgelegd. Op dit moment zijn er 8 initiatieven waarvoor een IVA-project geopend is. Ten opzichte van de Jaarrekening 2019 zijn er 6 nieuwe initiatieven bijgekomen. Het IVA-project Dugdalf is in 2020 omgezet naar een grondexploitatie in uitvoering (en maakt nu dus onderdeel uit van de grondexploitatie-portefeuille zoals in onderdeel A hierboven ook vermeld is). Het betreft de volgende projecten:

- Merwehavens (DGE-260800-Merwehaven-IVA)
De Merwehavens (Merwepieren, inclusief twee waterbekkens, Marconistrip, Van Udenstrook) maakt onderdeel uit van het gebied Merwevierhavens. Merwehavens vormt één van de belangrijkste binnenstedelijke woningbouwlocaties voor de middellange termijn;
- Slinge 303 (DGO-731400-Slinge 303)
De gemeente Rotterdam en de filantropische instelling 'Stichting De Verre Bergen' (SDVB) zijn sinds 2018 op initiatief van SDVB met elkaar in gesprek over de toekomstige invulling van vijf scholen locaties binnen Zuidwijk. De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 12 maart 2019 ingestemd met een haalbaarheidsonderzoek om vijf locaties in Zuidwijk één op één te verkopen aan de SDVB. Slinge 303 zal door middel van een gronduitgifte worden verkocht, waardoor voor deze locatie een grondexploitatie dient te worden geopend;
- Schalmlocatie (DGE-850900-Schalmlocatie IVA)
Dit betreft een studie voor een nieuw (extra) schoolgebouw op Katendrecht om hiermee de onderwijsvraag voor de komende jaren op te vangen. Om zo goed mogelijk met de beperkte ruimte om te gaan wordt onderzocht of het schoolgebouw gecombineerd kan worden met woningen (sociaal en vrije sector). De te activeren kosten omvatten het onderzoek naar de ruimtelijke inpassing van het programma en functies en de financiële haalbaarheid;
- Voetbalvelden Overschie (DGE-560800-VVV Overschie IVA)
De voorziene ontwikkeling betreft het realiseren van een duurzame woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan verdichting van de stad en eveneens leidt tot verbetering van de leefbaarheid van de omgeving en waterhuishouding van het terrein. Daarnaast wordt er onderzocht of er op deze plaats invulling gegeven kan worden aan een motie van de raad om tiny houses onderdeel te laten zijn van deze ontwikkeling;
- Feyenoord City (DGE-893000-Feyenoord City-IVA)
Deze ontwikkeling beoogt een impuls te vormen voor Rotterdam-Zuid door grotere sportparticipatie, meer mensen aan het werk, een groter en meer divers woningaanbod, verbinding met omliggende gebieden, verbetering van de woonkwaliteit (meer/betere voorzieningen en groenere buitenruimte), aantrekkelijke rivieroever, beter OV-netwerk, verbetering mobiliteit en een duurzame ontwikkeling. Om de beoogde doelstelling te bereiken is het project Feyenoord City opgesplitst in 5 onderdelen (Sociaaleconomisch programma, Gebiedsontwikkeling, Stadionontwikkeling, Herontwikkeling Kuip en Mobiliteitsprogramma). De te activeren kosten hebben betrekking op het onderdeel Gebiedsontwikkeling;



- Insulindestraat 240 (DGO-351600-Insulindestraat 240)
Het onderhavige pand is gemeentelijk eigendom. Door sloop, sanering en verkoop van bouwgrond. De geplande ontwikkeling omvat ongeveer 22 middeldure huurwoningen, waarvan de start in 2021 of 2022 voorzien wordt. Onderzocht wordt of het mogelijk is het plan zo te ontwerpen dat een opgang naar de Hofbogen gecreërd kan worden;
- Schiekadeblok (DGO-131000-Schiekadeblok IVA)
De hoofddoelstelling van de voorbereidingsfase van dit project is op basis van de bestuurlijk vastgestelde Nota van Uitgangspunten te komen tot besluitvorming over een definitief stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan, en een grondexploitatie waaraan de raad de status van uitvoering kan toekennen;
- Schiehaven Noord (DGE-291100-Schiehaven noord)
De gemeente onderzoekt of het mogelijk is een stedelijke woonwijk te realiseren op het gebied langs de Westzeedijk in Delfshaven. Dit in aansluiting op het Lloydkwartier.

Voor de te activeren voorbereidingskosten is een krediet beschikbaar van € 7,0 mln. De geactiveerde kosten (per jaareinde 2020 naar verwachting ongeveer € 4 mln) passen binnen dit krediet. Mochten de voorbereidingskosten in de toekomst niet tot een grondexploitatie in uitvoering leiden, zullen de gemaakte kosten moeten worden afgeboekt.

U wordt gevraagd kennis te nemen van de mogelijkheid om voorbereidingskosten voor grondexploitaties te activeren en akkoord te gaan dit voor de 8 specifiek benoemde initiatieven te bekrachtigen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Bijlage 1: Projectenoverzicht van grondexploitaties in uitvoering (21bb000926)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 maart 2021
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op (wettelijke) bepalingen;

besluit:

1. De omvang van de grondexploitatieportefeuille per 31 december 2020 vast te stellen op de 75 grondexploitatieprojecten zoals in bijlage 1 benoemd.
2. Voor de 9 hieronder benoemde grondexploitaties akkoord te gaan met een langere looptijd dan 10 jaar vanaf heden.

Projectnaam	Voorziene einddatum
DGE-030100-Kulkweg	2031
DGE-130800-Ontw.Locaties RCD	2032
DGE-411200-Nieuw Kralingen	2031
DGE-550600-Park Zestienhoven	2031
DGE-600400-Bedr.Ter.Schiebroek	2036
DGE-680200-Nesselande	2040
DGE-840900-Revit.Hordijk Bedr.	2032
DGE-872400-Kop v Zd vernieuwd	2035
DGE-892100-Sportcampus R'dam	2031

3. Voor de 8 hieronder benoemde initiatieven akkoord te gaan met het activeren van de voorbereidingskosten.

Projectnaam	Oracle-projectnummer
DGE-260800-Merwehaven-IVA	100019791
DGO-731400-Slinge 303	100020060
DGE-850900-Schalmlocatie IVA	100020793
DGE-560800-VVV Overschie IVA	100020876
DGE-893000-Feyenoord City-IVA	100021029
DGO-351600-Insulindestraat 240	100021070
DGO-131000-Schiekadeblok IVA	100021201
DGE-291100-Schiehaven noord	100021614

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

