



Toelichting Grondexploitatie Slinge 303



Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

31-3-2023



Inhoudsopgave

Samenvatting	4
De aanpak	4
Waarom nu?	4
Financiële haalbaarheid	5
Conclusie	5
 Definitielijst toelichting GREX (alfabetisch)	 7
 1 Inleiding	 9
 2 Ontwikkelingskader	 12
2.1 Besluiten en kaders	12
2.2 Plangebied	12
2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
2.4 Ruimtegebruik	14
2.5 Programma	14
2.6 Ontwikkelingsstrategie	14
2.7 Fasering	15
 3 Grondexploitatie	 16
3.1 Parameters	16
3.2 Causaliteit investeringen	16
3.3 Apparaatskosten	16
3.4 Verwervingen	16
3.5 Bouwrijp maken	17
3.6 Woonrijp maken	17
3.7 Overige kosten	17
3.8 Uitgifte grond	17
3.9 Subsidies en overige opbrengsten	18
3.10 Risico's en kansen	18



3.11 Financieel resultaat

19

Samenvatting

De aanpak

Rotterdam Zuid kent sociaaleconomische problemen die in omvang en intensiteit ongekend zijn voor Nederland. Met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid wordt sinds 2011 op diverse fronten hard gestuurd op het wegwerken van de geconstateerde achterstanden en problemen. Eén van de pijlers van NPRZ is talentontwikkeling, het wegwerken van taalachterstanden, het ontwikkelen van doorlopende leerlijnen en de verbetering van de softskills van jongeren. Dat gebeurt voornamelijk door het inzetten op onderwijs (kwaliteitssprong Zuid, 2011).

Stichting De Verre Bergen wil daar graag een bijdrage aan leveren via particulier onderwijs. In de loop van 2018 is besloten tot de ontwikkeling van een eigen particuliere onderwijsleergang in combinatie met de nodige voorzieningen op het vlak van sport en cultuur. Door de verschillende onderwijsleergangen en voorzieningen over meerdere locaties te spreiden kunnen ze een eigen gezicht krijgen en op de Zuidwijkse schaal worden ingepast. Dit gebeurt onder de koepel van stichting Epos Onderwijs Rotterdam (EOR-campus).

In het voorjaar van 2019 heeft de gemeente Rotterdam zich positief uitgesproken over dit initiatief en ingestemd met een voorreservering van 5 locaties in Zuidwijk, waaronder Slinge 303 als de eerste permanente ontwikkeling. Aan de Slinge 303 zal worden gerealiseerd een gebouw met 52 woningen en ca 4.000 m2 school in de onderste bouwlagen.

Waarom nu?

Anticiperend op de stedelijke huisvestingsopgave is op verzoek van de gemeente Rotterdam aan het initiële onderwijs en voorzieningenprogramma een woonprogramma van 50 tot 75 woningen (Nota van Uitgangspunten) toegevoegd in het middensegment, voor mensen met een middeninkomen. Een studieproject om te komen tot een nieuw bouwprogramma - waarin school en woningen worden gecombineerd - is medio 2019 gestart (IVA: immateriële vaste activa). Het nieuwe ontwerp is samen met Stichting De Verre Bergen en Heijmans verder uitgewerkt.

Inmiddels is het bouwplan dusdanig ver uitgewerkt dat er een wijziging van de huidige bestemming aan de orde is (ontwerp projectbestemmingsplan heeft eind 2022 ter inzage gelegen). Tegelijkertijd zal het voorstel om een grondexploitatie naar uitvoering te brengen voor dit nieuwbouwplan bestuurlijk worden aangeboden. De grond is eigendom van de gemeente en wordt uitgegeven aan Stichting De Verre Bergen (basisschool) en Heijmans (koopappartementen). Het betreft samen 1 bouwproject.

Een publicatie in het kader van Didam-arrest heeft plaatsgevonden in mei 2022. Dit was nodig om de grond 1 op 1 uit te kunnen geven aan SDVB. Er zijn toen geen bezwaren ingediend. Echter, nu Heijmans voor de nieuwe woningen is aangehaakt zal hernieuwd publicatie volgen.

Het project levert een bijdrage aan het 'coalitieakkoord 2022 – 2026: Eén Stad Rotterdam' op de punten:

- Realiseren van een divers en aantrekkelijk woningaanbod in Zuidwijk
- Meer betaalbare, midden dure koopwoningen (meergezinshuizen)

- Bouwen voor sociale stijgers, jongeren of ouderen (woon carrière in de wijk)
- Vernieuwen onderwijslocatie, particulier onderwijs
- Kansen aan alle Rotterdammers. Doorgroeimogelijkheden en onderwijs
- Vergroening: realisatie van meer bomen, struiken en heesters

Financiële haalbaarheid

Gelet op de geformuleerde randvoorwaarden voor de nieuwbouw, verwoord in een Nota Van Uitgangspunten, het door de ontwikkelende partijen aangereikte concept bouwplan en een stedenbouwkundige schets van de omliggende buitenruimte zijn vak ramingen aangeleverd om de financiële haalbaarheid van het project te ramen. De boekwaarde van de gerealiseerde kosten uit de IVA-fase zijn eveneens in de raming meegenomen. Het project zou in 4 jaren kunnen worden gerealiseerd en afgerond (2023 tot en met 2026).

De risico's die het hoogste scoren zijn:

- De opbrengst van gronduitgifte van de woningen (residueel bepaald) en de opbrengst van gronduitgifte van de school (oppervlakte in m²'s)
- De hoogte van het bedrag voor het woonrijp maken (herinrichting van de directe buitenruimte bij het nieuwbouwproject). Het definitief ontwerp van het inrichtingsplan moet nog worden opgesteld.
- De gemeentelijke apparaatskosten (mogelijk hoger door eventuele vertragingen in het project: bezwaar/beroep bestemmingsplan en/of Didampublicatie)

Het voorliggende bouwplan is nog niet definitief. Onderhandelingen hierover lopen nog, en een ontwerp voor de herinrichting van de buitenruimte zal nog worden gemaakt waarna de definitieve kosten kunnen worden geraamd.

Op voorcalculatorische basis is het saldo van de grex nagenoeg budgettair neutraal (€ 0,02 mln verliesgevend, NCW, prijspeil 1-1-2023). De sinds medio 2019 gerealiseerde kosten (in verband met het haalbaarheidsonderzoek) ter grootte van € 460.200 (per 20 maart 2023), zijn in de kostenbegroting meegenomen, met andere woorden deze IVA-kosten zullen worden geactiveerd. Een dekking van het berekende tekort kan worden verkregen uit de bestemmingsreserve Stimulering Bouwproductie.

Conclusie

Het saldo van de begrote kosten en opbrengsten volgens de in de toelichting beschreven uitgangspunten geeft voorcalculatorisch een nagenoeg budgettair neutraal grex-saldo (- € 0,02 mln NCW, prijspeil 1-1-2023). De dekking van het tekort is voorzien in de reserve Stimulering Bouwproductie.

De investeringen in de grondexploitatie hebben een causaal verband met de ontwikkeling. De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen.

Aanpassingen in de uitvoering van het bouwplan vinden nog plaats. Daarnaast dient er nog een inrichtingsplan te worden gemaakt en ter inzage te worden gelegd.



Reacties op de bestemmingsplanwijziging en de Didam-publicatie kunnen tot vertraging in de uitvoering van het bouwplan leiden. In de risicoanalyses (kwantitatief en kwalitatief) is hiermee rekening gehouden.



Definitielijst toelichting GREX (alfabetisch)

- **BBV – Besluit begroting en verantwoording**

Er zijn regels voor het opstellen van financiële rapporten van gemeenten en provincies. Waaronder voor de begroting, meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening. Deze moeten correct, begrijpelijk en volledig zijn, daarom laten gemeenten en provincies de jaarrekening controleren door een accountant. Dit staat in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

- **Begroting**

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

- **Boekwaarde**

De som van de gerealiseerde kosten, gerealiseerde opbrengsten en de ontvangen en betaalde rente in de grondexploitatie(portefeuille).

- **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.

- **BVO - Bruto VloerOppervlak**

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

- **BWRP- Bouwrijp**

Het bewerken van het bouwterrein voordat er gestart wordt met bouwen. Zo wordt het terrein vrijgemaakt van obstakels, bijvoorbeeld het oude gebouw maar ook begroeiing zoals bomen en struiken.

- **DCMR – Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond**

Is de gezamenlijke omgevingsdienst van de provincie Zuid-Holland en dertien gemeenten in de regio Rijnmond.

- **Desinvesteringen**

De som van de opbrengsten in de grondexploitatie(portefeuille).

- **Didam-arrest**

Uit het arrest 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, indien 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 het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen.

- DO – Definitief Ontwerp.

Nadat besproken is hoe het ontwerp aangepast wordt worden alle op- en aanmerkingen in het ontwerp verwerkt en wordt er een definitieve materialisatie opgezet. De ruimtelijke relaties, de verschijningsvorm, hoofdmaatvoering en de toe te passen materialen worden in het DO vastgelegd.

- Investerings

De som van de kosten in de grondexploitatie(portefeuille).

- NCW – Netto Contante Waarde

De Netto Contante Waarde 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.

- NVO - Netto VloerOppervlak

Het Netto Vloeroppervlak van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de binnenmuren van de afzonderlijke ruimten. Het NVO is gelijk aan het BVO minus de ruimte voor constructiedelen. Ook is het NVO gelijk aan het VVO plus de verticale verkeersruimte (liften, trappenhuisen) en technische installatieruimten.

- 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.

- Resultaatsneming

Is het saldo van geboekte winsten en/of verliezen in de grondexploitatie(portefeuille) inclusief de over deze bedragen betaalde en/of ontvangen rente.

- RSPW – De Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken

De RSPW is een professionele lat voor projectmatig werken. De RSPW is gebaseerd op werkwijzen en methodieken die hun nut in de Rotterdamse praktijk bewezen hebben. De RSPW beschrijft hoe we in Rotterdam onze fysieke projecten willen aanpakken. Het is een model in ontwikkeling.

- VON-prijs – Vrij Op Naam prijs

Dit is de prijs die voor vastgoed betaald dient te worden inclusief de kosten voor overdrachtsbelasting of btw, notariskosten en makelaarskosten.

- VVO - Verhuurbaar VloerOppervlak

Het Verhuurbaar VloerOppervlak bedraagt het nuttig vloeroppervlak, vermeerderd met het horizontaal verkeersoppervlak (gangen/entree), de oppervlakte van de niet-dragende binnenwanden en de vrijstaande (constructie)delen kleiner dan 0,5m².

- WNRP – Woonrijp

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).

1 Inleiding

Dit document geeft een de toelichting op de grondexploitatie die is opgesteld voor de nieuwe ontwikkeling aan de locatie Slinge 303.

Aan de Slinge 303 was sinds 1973 het wijkgebouw Larenkamp gevestigd. Dit gebouw is gesloten en in oktober 2017 gesloopt. In het kader van het NPRZ-thema 'School op Zuid' heeft Stichting De Verre Bergen (SDVB) in samenwerking met Heijmans een plan ontwikkeld voor een schoolgebouw en 52 appartementen op deze locatie. Dit past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Zuidwijk. Om die reden is een ontwerp (project)bestemmingsplan opgesteld door de initiatiefnemers om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 WRO stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Bijvoorbeeld door een gronduitgifte. Een ontwikkelovereenkomst en/of koopovereenkomst zal met de initiatiefnemer worden afgesloten waarin de financiële afspraken over de gronduitgifte worden opgenomen en de financiële haalbaarheid wordt onderbouwd.

Korte geschiedenis

Op 12 maart 2019 heeft het college ingestemd met medewerking aan het verder realiseren van het project 'School op Zuid' met Stichting de Verre Bergen (19MO01316/19bb12977). Ingestemd is om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren en te onderzoeken of het mogelijk is om vijf locaties één op één exclusief te verkopen aan SDVB. De 5 locaties zijn: Slinge 303, Angelslo 80, Slinge 162, Beumnershoek 3 en Meijenhage 411. De verkoop van Slinge 303 is op basis van dit haalbaarheidsonderzoek door het college akkoord bevonden met het doel een basisschool te realiseren in combinatie met 50 tot 75 appartementen (midden dure koop). Dit laatste is op verzoek van de gemeente.

School op Zuid is een initiatief van SDVB met als doel onderwijskansen voor kinderen uit Zuidwijk te verbeteren door hoge kwaliteit particulier onderwijs te bieden. Hierbij wordt een goede onderwijscultuur (voor- en vroegschoolse educatie, primair onderwijs, en voortgezet onderwijs) gecombineerd met goede voorzieningen ten behoeve van het naschoolse aanbod.

Het college onderschrijft de wenselijkheid van het initiatief van SDVB. Het initiatief voor een school met de ambities om hogere leerprestaties te halen met leerlingen met minder onderwijskansen draagt bij aan de doelstellingen van het nieuwe gemeentelijke onderwijsbeleid, namelijk betere onderwijskansen voor vooral kinderen van laagopgeleide ouders. Een extra meerwaarde van dit initiatief is dat SDVB heeft aangegeven nieuwe aanpakken en methoden te ontwikkelen en de opgedane kennis en ervaring te delen met het Rotterdamse onderwijsveld. Dit sluit aan bij het collegevoornemen om de kwaliteitscultuur in het Rotterdamse Onderwijsveld te versterken. De gemeente heeft, behalve het handhaven van de leerplicht, geen rol in het particuliere onderwijs.

Gezien de ligging aan de Slinge is de wens geuit door de gemeente om het nieuwe gebouw te realiseren met een architecturaal hoogwaardige en een duidelijke campus uitstraling.

Op 26 november 2021 is door de Hoge Raad besloten dat niet 1 op 1, door een overheidsorgaan, een vastgoedobject mag worden verkocht aan een ontwikkelaar als er naar verwachting meerdere potentiële gegadigden zijn (ECLI:NL:HR:2021:1778). Dit gelijkheidsbeginsel geldt ook voor verkoop van grond. Alvorens een koopovereenkomst aan te kunnen gaan zal een publicatie volgen over het voornemen om de grond te verkopen aan beide partijen (SDVB en Heijmans). Bij geen bezwaar kan project verder worden ontwikkeld.

Doorkijk komende jaren

Nadat het te wijzigen bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en nadat deze grondexploitatie een bestuurlijk akkoord heeft gekregen kan het project starten. De aanvragen voor de bouwvergunning en omgevingsvergunning kunnen in gang worden gezet.

De gemeente zal het terrein waarop gebouwd wordt 'bouwrijp' leveren. Dit houdt in dat de elementenverharding wordt opgebroken, bomen en bosplantsoen worden verwijderd, openbare verlichting, overgebleven kolken, riolering en achtergebleven kabels en leidingen worden verwijderd.

Rond het moment van oplevering van de nieuwbouw zal ook de buitenruimte heringericht worden. Hoe de herinrichting er uit gaat zien wordt bepaald in het nog op te stellen 'inrichtingsplan'. Dit wordt ter inzage gelegd en – na input van belanghebbenden – definitief vastgesteld. De verwachting is dat eind 2026 alle werkzaamheden gereed zijn en het project kan worden opgeleverd en afgerond/afgesloten. Dat is als er geen vertraging optreedt in de uitvoeringsfase.

Een koopovereenkomst zal nog worden opgesteld om de grond uit te geven aan de ontwikkelende partijen.

Doelstelling

Het initiatief van SDVB heeft als doel het verbeteren van onderwijskansen voor de kinderen uit Zuidwijk. Dit kan door een hoge kwaliteit van onderwijs te bieden en onderwijs gerelateerde voorzieningen te realiseren die tevens gebruikt kunnen worden door de wijk. Op deze locatie gaat het specifiek om de realisatie van particulier primair onderwijs;

De nieuwbouw draagt ook bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Er worden 50 nieuwe midden dure koopappartementen gerealiseerd en 2 dure koopappartementen.

Om de nieuwbouw mogelijk te maken zal de bestemming voor de locatie Slinge 303 moeten worden gewijzigd. Een ontwerp projectbestemmingsplan is al in procedure gebracht op initiatief van SDVB en Heijmans.

Om de grond aan SDVB te kunnen uitgeven is in mei 2022 dit voornemen gepubliceerd (Didam-arrest, gelijkheidsbeginsel). Hierop is geen bezwaar binnengekomen. Echter, op verzoek van SDVB is inmiddels Heijmans voor het woningdeel aangehaakt en zal een nieuwe publicatie volgen om deze grond aan beiden uit te kunnen geven.

Resultaat

Het ontwerp (project)bestemmingsplan Slinge 303 is eind 2022 gepubliceerd. Tot en met 22 december 2022 konden zienswijzen worden ingediend. Op 23 november 2022 was de informatiebijeenkomst met betrekking tot de terinzagelegging van het bestemmingsplan georganiseerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Het uiteindelijke doel is om aan de Slinge 303, een centrale plek in de wijk, een school voor primair onderwijs te realiseren gecombineerd met 52 appartementen. Dit overeenkomstig met de eisen in de Nota van Uitgangspunten die voor deze locatie is opgesteld (minimaal 50 woningen). De buitenruimte zal opnieuw worden ingericht waarbij het streven is om meer vergroening toe te voegen dan momenteel aanwezig is.

School

Basisschool Het Epos maakt momenteel gebruik van een tijdelijke locatie aan de Harkulo. Aan de Slinge 303 zal een nieuwe basisschool worden gerealiseerd met een hoogwaardig onderwijsprogramma voor ca 350 leerlingen. Het schoolgebouw krijgt 8 klaslokalen, diverse andere onderwijsruimtes zoals een bibliotheek, mediatheek, een kook-, speel-, techniek- en ouderlokaal en een gymzaal met kleedruimten.

Basisschool Het Epos is een bijzondere school. Rust, structuur en betrokkenheid zijn belangrijk. De kinderen ontwikkelen zelfvertrouwen en ontdekken hun eigen talenten. De school voldoet aan de kwaliteitsnormen van de onderwijsinspectie.

Wonen

In het bouwprogramma zullen 50 tot 75 woningen worden gerealiseerd in het middensegment koop die een oppervlak hebben van minimaal 70 m² gbo (NVU). De woningen dragen bij aan een meer gedifferentieerd woningaanbod en worden ontwikkeld voor verschillende doelgroepen.

Parkeren

Volgens de geldende parkeernorm dienen 36 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd bij het nieuwe bouwplan. Uit bouwkostenoverweging is ervoor gekozen om deze in de buitenruimte te realiseren. De parkeereis van het onderwijsprogramma is te salderen met de oude functie van het wijkgebouw Larenkamp. Om die reden kent de onderwijsfunctie geen aanvullende parkeereis. Dit plan is toegelicht tijdens de informatieavond in november 2022. Voor scholen wordt een Kiss and Ride niet toegepast en is door afdeling Mobiliteit negatief op geadviseerd.

2 Ontwikkelingskader

2.1 Besluiten en kaders

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

- Collegebesluit 'Initiatief School op Zuid van Stichting De Verre Bergen' d.d. 12 maart 2019 (met kenmerk 19bb12977)
- Collegebrief 'Medewerking aan project School op Zuid van Stichting De Verre Bergen d.d. 1 oktober 2019 (met kenmerk 19bb20135)
- Omgevingsvisie Rotterdam (1^e partiële herziening, 25-08-2022)
- Nota van Uitgangspunten Slinge 303, Zuidwijk (concept, 03-03-22022)
- Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022
- Coalitieakkoord 2022-2026: Eén stad
- Raadsbesluit Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw (13-06-2019, 92216680)
- Regionaal woningbouwprogramma Regio Rotterdam 2022 (DOS-2020-0001473, PZH-2023-824466831)
- Ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder 'Slinge 303' (Gemeentebblad 2022, 497098)
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het geldend juridisch-planologisch kader betreft het bestemmingsplan "Zuidwijk", dat op 15 maart 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan is sinds 9 juni 2012 onherroepelijk. De locatie heeft de bestemming "Maatschappelijk-2" en de direct omliggende gronden kennen een bestemming verkeersdoeleinden; aan de zuidzijde met de nadruk op wegverkeer en elders met de nadruk op de verblijfsfunctie. Binnen deze verkeersbestemming is geen bebouwing toegestaan. Het geplande school- en woningbouwprogramma is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan; met gebruikmaking van een projectbestemmingsplan kan dit wel mogelijk gemaakt worden. Voordeel van het (project)bestemmingsplan is dat door toepassing van flexibiliteitsbepalingen een toekomstige uitbreiding van de school mogelijk wordt gemaakt.

Mijlpalen:

- Vrijgeven concept projectbestemmingsplan voor ter inzagelegging door college: Q3-2022
- Vaststelling projectbestemmingsplan door college: Q2-2023, gelijktijdig met het naar uitvoering brengen van de grondexploitatie mits deze minimaal budgettair neutraal verloopt
- Projectbestemmingsplan in werking (mits geen schorsing): Q3- 2023

2.2 Plangebied

De locatie is gelegen in een 'centrale midden zone' in Zuidwijk, Charlois. De midden zone wordt gezien als een voorzieningenstrip met grote bouwvolumes met bijzondere functies in het groen. Deze groene midden zone wordt aan de noordzijde begrensd door het Zuiderpark en aan de Zuidzijde door de Charloisse Lagedijkzone.

Aan de zuidzijde van de nieuwbouwlocatie ligt de Slinge; deze vormt een belangrijke verbinding in oost-west richting voor de wijk en heeft een directe verbinding met het OV-knooppunt Slinge. Aan de oostzijde ligt Larenkamp en aan de westzijde Hietkamp.



Kaart 1: Ligging plangebied

2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn beschreven in de voor dit project opgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU, 17 juni 2022, definitief), onderstaand weergegeven:



Het programma dat in de NvU is opgenomen bestaat uit een basisschool met ondersteunende functies (ca 4.000 m²), een bijbehorende buitenruimte met een hoofdzakelijk groene invulling (ca 1.500 m²) en minimaal 50 woningen in het middensegment koop. De woningen zijn gemiddeld 70 m² gbo (95 m² bvo) groot, doch niet kleiner dan 60 m² gbo (80 m² bvo). De woningen moeten voldoen aan het 'Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen', voorrang voor mensen met een maatschappelijk beroep en sociale stijgers vanuit Zuid is wenselijk. De woontoren heeft een maximale hoogte van 39,6 meter.

Het parkeren t.b.v. de ontwikkeling wordt op maaiveld opgelost. Het in de directe omgeving aanwezige parkeerareaal zal daartoe worden gewijzigd. Het parkeerterrein naast de Larenkamptoren heeft nu 60 parkeerplaatsen. Het auto parkeren wordt voor de ontwikkeling (36 parkeerplaatsen privé) en publiek (30 parkeerplaatsen) apart ontsloten via de Hietkamp. De parkeerzones worden groen ingepast door minimaal een twee meter brede groene berm gescheiden van de omgeving. Het fiets parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, bij voorkeur uit het zicht en inpandig.

2.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is ca 11.000 m² groot. Ca 5.200 m² daarvan is uitgeefbaar voor de realisatie van de school, de appartementen en het parkeren (47%). Daarnaast zullen trottoirs vernieuwd worden, publiek parkeren alsmede extra bomen en struikperken worden nieuw aangelegd.

Ruimtegebruik	m2 bvo	Totaal %
Uitgeefbaar	5.200	47%
Verharding/Groen	5.800	53%
Totaal	11.000	100%

2.5 Programma

Het programma is een combinatie van een school op de begane grond en appartementen daarboven (minimaal 50 in het midden dure koop segment). Het maatschappelijk bebouwde oppervlak betreft de school, het onbebouwde oppervlak heeft betrekking op de speelpleinen en het privé parkeerterrein.

Programma	aantal	m2
Appartementen	52	
Maatschappelijk bebouwd		4.000
Onbebouwd		1.100

2.6 Ontwikkelingsstrategie

De ontwikkellocatie aan de Slinge 303 is eigendom van de gemeente. SDVB heeft haar interesse kenbaar gemaakt om op deze locatie een school te realiseren (particulier onderwijs). Op verzoek van de gemeente gebeurt dit in combinatie met minimaal 50 midden dure koopappartementen. Om die laatste reden heeft SDVB Heijmans verzocht om het nieuwbouwplan met hen gezamenlijk te ontwikkelen.

In de tweede helft van 2022 is, in opdracht van de initiatiefnemers, het conceptbestemmingsplan gepubliceerd en heeft dit ter inzage gelegen. De informatieavond hiervoor was in november 2022. De volgende fase is het definitief vaststellen van dit bestemmingsplan. Echter daarvoor dient te worden aangetoond dat het nieuwbouwproject minimaal budgettair neutraal door de gemeente kan worden uitgevoerd.

Begin 2023 is om die reden de financiële haalbaarheid voor de gemeente van dit project onderzocht. Omdat parkeren niet inpandig wordt opgelost is een voorlopig buitenruimte ontwerp gemaakt om een parkeerterrein op maaiveld te realiseren waarbij de grond zal worden uitgegeven aan de

ontwikkelaar. Het gemeentelijke ingenieursbureau heeft op basis van dit ontwerp kostenramingen aangeleverd.

2.7 Fasering

Mijlpalen planning idealiter, mits de grex minimaal budgettair neutraal verloopt:

- Planuitwerking DO Q2/Q3 2023
- Aanvraag Bouwvergunning Q3 2023
- Vaststelling Projectbestemmingsplan Q3 2023
- Start bouw Q4 2023
- Oplevering nieuwbouw Q3 2025
- IP/Woonrijp Q3 2025
- Afronding financieel project gemeente Q4 2026

Verwacht wordt, als het project medio 2023 start, dat eind 2026 alle werkzaamheden (financieel) gereed kunnen zijn.

3 Grondexploitatie

Voor het opstellen van de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Parameters

In deze grondexploitatie is uitgegaan van de binnen de gemeente vastgestelde parameters voor 2023:

- Kostenstijging 5% in 2023 en 2024, vanaf 2025 en verder: 2%
- Opbrengstenstijging 0% in 2023 en 2024, vanaf 2025 en verder: 1%
- Rente 0,8%
- Discontovoet 2,0%

3.2 Causaliteit investeringen

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie. Onderdeel van de grondexploitatiebegroting voor de locatie Slinge 303 zijn toekomstige investeringen in de buitenruimte. De investeringen omvatten de aanleg van de openbare ruimte die direct grenst aan de woningbouwontwikkelingen. Van alle in de begroting opgenomen investeringen kan gesteld worden dat deze een directe relatie hebben met de ontwikkelingen.

3.3 Apparaatskosten

De apparaatskosten zijn geraamd door middel van het standaard plankostenmodel van gemeente Rotterdam. De uitkomsten zijn geanalyseerd en waar nodig aangepast aan de huidige stand van het project.

Onder de apparaatskosten vallen de kosten van de procesbegeleiding van de uitvoering. Dit wil zeggen de kosten van projectmanagement, planeconomie, markt- en contractspecialisten, algemeen civieltechnische planbegeleiding en kosten van ondersteuning op de gebieden juridisch, cartografisch en communicatie. De kosten van Voorbereiding en Toezicht op de Uitvoering (VTU) zijn opgenomen in de raming van Openbare Werken (als "Engineering").

De boekwaarde van de apparaatskosten (IVA-project, kosten vanaf september 2019) zijn meegenomen in de kostenraming.

3.4 Verwervingen

Intern (van afdeling Vastgoed-Stadsontwikkeling naar afdeling Gebiedsexploitatie-Stadsontwikkeling) zal een overboeking plaatsvinden van de boekwaarde van het inmiddels gesloopte wijkgebouw De Larenkamp.

3.5 Bouwrijp maken

De kostenramingen voor het bouwrijp en woonrijp maken van de locatie zijn door het ingenieursbureau van Stadsontwikkeling geraamd.

Het bouwrijp maken omvat kosten voor het opbreken en verwijderen van elementenverhardingen, het rooien van bomen en verwijderen van een bosplantsoen, het verwijderen van de openbare verlichting en het verwijderen van riolering, kolken en overige achtergebleven kabels en/of leidingen die zich op de uit te geven locaties bevinden.

Er is een verkennend bodemonderzoek verricht waaruit blijkt dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Er is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Over alle civiele kosten is gerekend met 17% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

3.6 Woonrijp maken

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, groen en water. Het woonrijp maken omvat alle maatregelen die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden zoals de definitieve verharding (o.a. trottoirs), groen, en openbare verlichting.

Over alle civiele kosten is gerekend met 17% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

3.7 Overige kosten

De post Overige Kosten bevat een divers aantal posten:

- Onzekerheidsreserve. Dit is de uitkomst van de kwantitatieve risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 3.10. De kosten en opbrengsten worden geraamd op basis van de meest reële raming van de kosten van de werkzaamheden of opbrengsten van het programma. Binnen de grondexploitatie wordt daarnaast budget gereserveerd (de onzekerheidsreserve) om overschrijdingen door tegenvallers te kunnen opvangen. Het zekerheidspercentage dat wordt aangehouden is 85% en is 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 worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De portefeuille brede risico's worden afgedekt via het concern brede weerstandsvermogen.
- Taxatiekosten, t.b.v. berekening van residuele grondwaarde

3.8 Uitgifte grond

De grondprijzen van het programma dat onderdeel is van de grondexploitatie is conform gemeentelijke grondprijnsbeleid vastgesteld.



Alvorens een koopovereenkomst aan te gaan zal de grondwaarde op basis van een externe taxatie worden vastgesteld.

3.9 Subsidies en overige opbrengsten

Om het voorcalculatorische tekort van de grondexploitatie te dekken wordt voorgesteld om hiervoor de reserve *Stimulering Bouwproductie* aan te spreken.

3.10 Risico's en kansen

Ten behoeve van de grondexploitatie is een kwalitatieve risicoanalyse opgesteld om gedurende de looptijd van het project de risico's te monitoren en te beheersen. Het gaat dan om de risico's die de projectdoelstellingen kunnen bedreigen. De kwalitatieve risicoanalyse dient mede als input voor de kwantitatieve risicoanalyse.

Voor dit project is ook een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld om te bepalen hoe groot de onzekerheidsreserve moet zijn voor dit project, opdat toekomstige tegenvallers financieel kunnen worden opgevangen.

Kwalitatieve risicoanalyse

De risicoanalyse is uitgevoerd conform een standaard systematiek, waarbij de verschillende vakdisciplines het totale project onder de loep hebben genomen. 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.

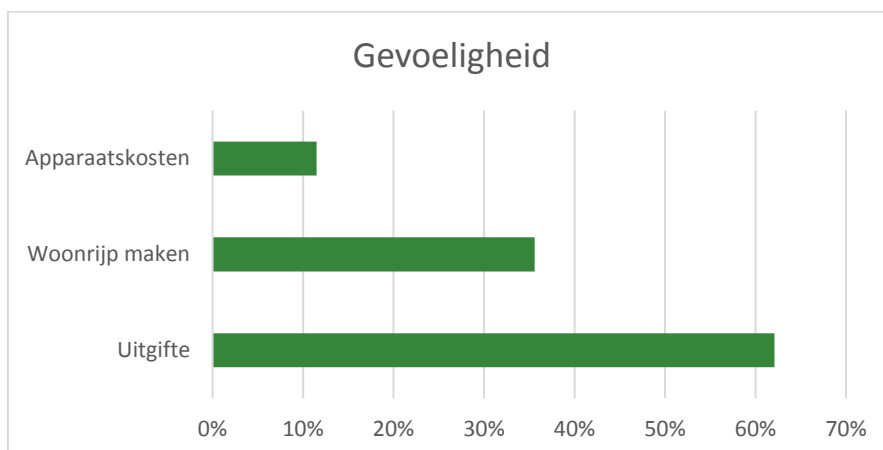
De belangrijkste risico's zijn:

- De uiteindelijke opbrengst van gronduitgifte (aantal m²'s school en opbrengst woningen)
- Toenemende kosten voor bouw- en woonrijp maken
- Capaciteit en continuïteit in de personele bezetting valt (tijdelijk) weg waardoor hogere personele kosten en vertraging in project
- Bezwaar en beroepsprocedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning

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

Kwantitatieve risicoanalyse

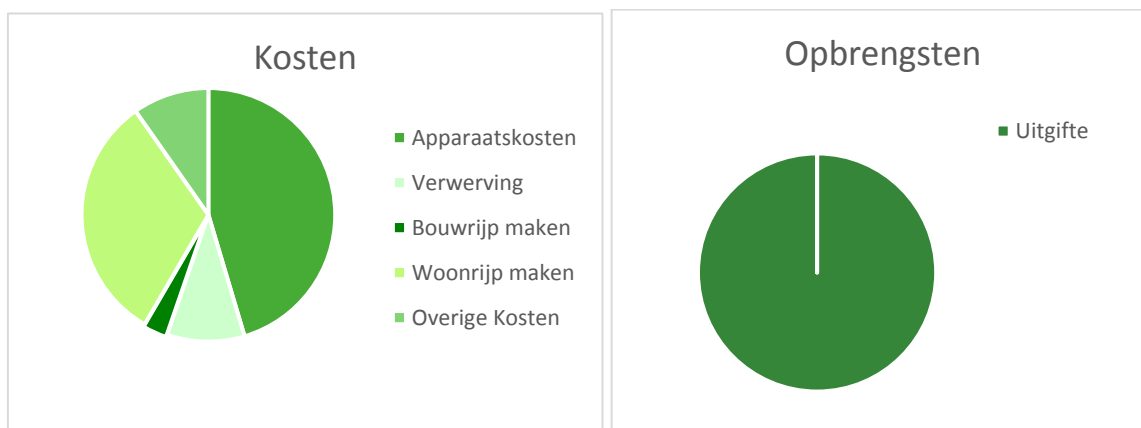
Onderstaande grafiek laat zien wat het effect is op de geprognoseerde netto contante waarde wanneer de kosten en opbrengsten binnen een bepaalde bandbreedte gaan bewegen in tijd en geld. De grootste invloed op het grondexploitatie-saldo heeft de opbrengst van gronduitgifte, gevolgd door de kosten van het woonrijp maken en de gemeentelijke apparaatskosten.



3.11 Financieel resultaat

Het financiële resultaat, het saldo van de kosten en opbrengsten, wordt uitgedrukt in een Netto Contante Waarde (NCW). Over het algemeen moeten er in de grondexploitatie eerst kosten gemaakt worden bijvoorbeeld voorbereidingskosten, verwerving, sloop en bouwrijp maken. Later in de tijd - bij de uitgifte van grond - komen de opbrengsten binnen. Hierdoor ontstaat ook wel een 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. De NCW-waarde houdt rekening met de verschillende momenten in de tijd waarop investeringen worden gedaan en opbrengsten worden gerealiseerd, 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 alle contant gemaakte kosten. In dit geval leidt de optelling tot een negatief grex-saldo van € 0,02 mln NCW, prijspeil 1-1-2023.





Onderstaande zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor deze gebiedsontwikkeling in de GREX aangegeven:

Begroting	Bedrag NCW
Totale kosten	€ 1,57 miljoen
Totale opbrengsten	€ 1,55 miljoen
Saldo NCW	- € 0,02 miljoen

Tabel: Grondexploitatiebegroting, NCW per 1-1-2023, incl. voorbereidingskosten (IVA-kosten)

Uitgaande van de kennis van nu is het tekort op de grondexploitatie € 0,02 mln. Gedurende de looptijd van dit project zijn er sturingsmogelijkheden. Voorgesteld wordt om het huidig berekende tekort te dekken uit de reserve Stimulering Bouwproductie.