



Herziening grondexploitatie Kop van Zuid, toelichting



Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

Augustus 2021



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
2 Ontwikkelingskader	8
2.1 Besluiten en kaders	8
2.2 Plangebied	8
2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	9
2.4 Programma	9
2.5 Fasering	9
3 Grondexploitatie	10
3.1 Parameters	10
3.2 Apparaatskosten	10
3.3 Verwervingen	10
3.4 Bouwrijp maken	10
3.5 Woonrijp maken	10
3.6 Overige kosten	10
3.7 Uitgifte grond	11
3.8 Subsidies en overige opbrengsten	12
3.9 Risico's en kansen	12
3.10 Financieel resultaat	14

Samenvatting

De grondexploitatie Kop van Zuid (grex KvZ) is eind 2017 herzien. De reden hiervoor was de lange historie van de gebiedsontwikkeling op de Kop van Zuid. Afscheid is genomen van de gerealiseerde historie en sinds 2017 zijn de nog te ontwikkelen plots geactualiseerd en in de grex opgenomen.

Deze plots zijn aan:

- de noordzijde van de Wilhelminapier – uitbreiding KPN (gerealiseerd)
- het midden van de Wilhelminapier - Chicago (uitbreiding Hotel New York)
- de zuidzijde van de Wilhelminapier - Philadelphia-Havana (hoogbouw wonen)
- de noordzijde van de Wilhelminapier - Baltimore (hoogbouw kantoren)
- de hoek Posthumalaan-Veemstraat (hoogbouw kantoren)

De aanleiding voor de huidige herziening zijn de resultaten van de onderhandelingen over het programma en bijbehorende grondprijs voor de bouwplot Philadelphia-Havana, inmiddels ook genoemd 'The Sax'. Zowel het programma als de opbrengst van gronduitgifte wijken af van de aannames uit 2017.

In 2017 heeft uw Raad het uitgifte programma vastgesteld voor de locatie Philadelphia-Havana. Het programma was:

- Bedrijven 2.250 m2 bvo
- Winkels 2.000 m2 bvo
- Wonen 320 woningen

Met een totaal geraamde grondopbrengst van € 16,9 mio (op nominale waarde basis).

De onderhandelingen sindsdien met de ontwikkelaar hebben - bij de driejaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie eind 2020 – ertoe geleid dat het programma en begroting van gronduitgifte in de grondexploitatie voor de jaarafsluiting 2020 is bijgesteld in:

- Wonen 238 koopappartementen
- Wonen 436 huurappartementen
- Commerciële ruimte in plint 843 m2 bvo
- Hotel 9.666 m2 bvo
- Parkeren 353 parkeerplaatsen

Met een geraamde grondwaarden van € 15,7 mio, getaxeerde (nominale waarde).

Vanwege het terugtrekken van de investeerder in het hotel (coronapandemie) was het noodzakelijk om wederom te sleutelen aan het programma. Het programma dat momenteel voorligt kan financieel haalbaar worden gerealiseerd door de ontwikkelaar en behelst:

- Wonen 243 koopappartementen
- Wonen 669 huurappartementen (waarvan 108 midden huur)
- Commerciële ruimte in plint 698 m2 bvo
- Parkeren 353 parkeerplaatsen
- Fietsparkeren 2.000 stuks

Verdeeld in het pand zijn diverse gemeenschappelijke (publieks) ruimtes opgenomen zoals een panorama park, dakpark, woonpleinen, een verticale woontuin, en een lobby.

De bijbehorende grondwaarde bedraagt € 8,9 mio getaxeerde (nominale waarde).



De grondwaarde van het bouwplan wordt bepaald op basis van de normatieve residuele waarderingsmethode (opbrengst verkoop minus bouwkosten). Het bouwplaninitiatief is om die reden door een onafhankelijke externe bouwkostendeskundigen beoordeeld (taxatie van de grondwaarde).

De opbrengst van gronduitgifte die nu voorligt is lager dan in 2017 door ons geraamd, echter na meerdere jaren onderhandelen zijn wij van mening dat dit het meest optimale programma is dat nu op deze locatie kan worden gerealiseerd en waarvan de realisatie al in 202 kan starten.

Het programma Chicago is bij de jaarafsluiting 2020 in de grondexploitatie aangepast op basis van de meest recente ingediende voorstellen door de eigenaar. Echter, het programma is nog niet definitief. Er wordt gesproken met de ontwikkelaar over een programma dat bestaat uit of een hotel, of - in het kader van de financiering van het bouwplan – naast een hotel ook woningen zou kunnen bevatten. Zodra er overeenstemming is bereikt met de ontwikkelaar zal dit bouwplan bestuurlijk aan u worden voorgelegd.

De bouwplot Posthumalaan-Veemstraat is in studie. Er is nog geen ontwikkelaar aangetrokken voor deze locatie. Met het oog hier op is nu geen begroting voor deze locatie in de grex opgenomen (bouwrijp en woonrijp maken en gronduitgifte). Wel is in 2021 een bijdrage betaald aan de herinrichting van de Posthumalaan-Veemstraat in verband met de aanleg van de tramlus.

Door het opnemen van een lagere grondwaarde voor de locatie Philadelphia-Havana, het ontbreken van begrotingen voor de locatie Posthumalaan-Veemstraat en een nieuwe plankostenscan kan de onzekerheidsreserve die in de grondexploitatie is opgenomen (kostenpost) worden verlaagd. Het saldo van de grondexploitatie zal na de herziening op netto contante waarde basis € 15,8 mio positief bedragen, € 0,8 mio lager dan bij de start van het boekjaar 2021.

Wij vragen uw Raad akkoord te gaan met de herijking van de grondexploitatie Kop van Zuid.

1 Inleiding

Korte geschiedenis

De grondexploitatie Kop van Zuid is gestart eind jaren '80, een financiële verantwoording van de gebiedsontwikkeling op de Kop van Zuid.

De gebiedsontwikkeling Kop van Zuid betrof de transformatie van haventerrein naar een hoogwaardig gemengd binnenstedelijk gebied: ca 5.000 woningen, 380.000 m2 kantoren, 50.000 m2 recreatieve en culturele voorzieningen en 3.500 m2 winkelruimte.

Een groot deel van deze gebiedsontwikkeling is inmiddels gerealiseerd. Reden om eind 2017 de grondexploitatie Kop van Zuid te herijken en de financiële administratie 'op te schonen' en overzichtelijker te maken. Met het overnemen van de boekwaarde van de oude grondexploitatie is een nieuwe grondexploitatie 'Kop van Zuid vernieuwd' gestart met daarin opgenomen de resterende ontwikkelgebieden op de Wilhelminapier en de laatste gebiedsontwikkeling rond het bouwblok van de rechtbank- belastingkantoor (de hoek Posthumalaan – Veemstraat).

Doelstelling

In het kader van de realisatie van de resterende nieuwbouwplannen (Philadelphia-Havana, Chicago, Veemstraat en Baltimore) is het momenteel noodzakelijk om de grondexploitatie in uitvoering van de Kop van Zuid bij te stellen.

Posthumalaan-Veemstraat (hoeklocatie)

Op de bouwplot die gelegen is op de hoek Posthumalaan-Veemstraat was 'kantoren' voorzien. Dit op basis van oude afspraken die contractueel waren overeengekomen met Rijksgebouwendienst met betrekking tot het gehele bouwblok (waarin o.a. zijn gelegen de rechtbank en belastingkantoor en waar zich ook de ingangen van de metro bevinden).

Inmiddels is dit oude contract ontbonden en wordt gestudeerd op nieuwbouwmogelijkheden samen met het Rijksvastgoedbedrijf, dat momenteel een renovatie uitvoert aan het gebouwde complex. Gezien de toekomstige ontwikkelingen in de Rijnhaven, en de goede openbaar vervoer verbindingen in de omgeving wordt ook de mogelijkheid van het realiseren van woningen op deze locatie in de studie meegenomen.

Omdat de studie nog niet heeft geleid tot een aangepast bouwplanvoorstel (kantoren of woningen, en de hoogte, breedte en lengte van het gebouw nog niet bekend zijn) zijn er momenteel alleen kosten van studie voor deze locatie in de grex opgenomen. Daarom nog geen kosten voor bouw- en of woonrijp maken of opbrengsten van gronduitgifte. Zodra er meer duidelijkheid is over het te realiseren bouwprogramma zullen wij dit aan uw Raad melden.

Baltimore

De bouwplot Baltimore is gelegen aan de noordzijde van de Wilhelminapier tussen de Cruiseterminal en het World Port Center. Deze locatie is voornamelijk in de grondexploitatie aangemerkt als hoogbouw kantoorlocatie (43.000 m2 bvo). De locatie is opgenomen in de kantorenvisie (Strategie Werklocaties 2019-2030, Metropoolregio Rotterdam Den Haag).



Er is nog geen studie naar de bouwmogelijkheden alhier gestart noch een ontwikkelaar aangetrokken voor de ontwikkeling. De ontwikkeling is voorzien na 2030. Wel zijn de kosten van bouw- en woonrijp maken voor deze locatie in de grex opgenomen en zo ook de grondopbrengst die een kantoorlocatie zou kunnen opbrengen.

Momenteel wordt de toekomst van de zeecruise in Rotterdam aan de Wilhelminapier (met een walstroom voorziening) in kaart gebracht. Wellicht dat dit gevolgen heeft voor de bouwplot Baltimore, die naast de cruiseterminal is gelegen.

Chicago

De bouwplot Chicago is gelegen in de middenstrook op de Wilhelminapier. De locatie is gereserveerd ten behoeve van de uitbreiding van hotel New York. Het leek er op (een aantal jaren terug) dat het bouwplan kon worden gerealiseerd, echter de bouwkosten bleken hoger te zijn dan ingeschat met als gevolg dat bouwplanaanpassingen aan de orde waren. Vrijwel direct hierna kwam de coronacrisis en werd het nieuwbouwplan 'on hold' gezet. Inmiddels zijn de gesprekken tussen gemeente-ontwikkelaar-investeerder weer gestart en is een ander (nieuw) bouwplan ontworpen. Verdere planuitwerking zal het komende jaar plaatsvinden, zowel stedenbouwkundig als wat betreft de financiële haalbaarheid voor de ontwikkelende partij en voor de gemeente. Primair zal hier het programma hotel worden gerealiseerd, doch ook wordt over een (beperkt) aantal woningen gesproken (al dan niet tijdelijk en t.z.t. om te zetten naar hotelkamers of longstay hotel). Banken/investeers zijn terughoudend wat de financiering van hotels betreft en daarnaast is het momenteel lastig om vanuit de kasstroom van de hotelexploitant het nieuwbouwproject te financieren. Mogelijk dat bij voorverkoop van woningen het bouwplan kan worden gefinancierd en daardoor eerder kan worden gerealiseerd. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een realisatie in 2023. Deze planuitwerking leidt nu niet tot aanpassingen in de grex.

Philadelphia-Havana

Als laatste locatie is er de bouwplot aan de zuidzijde van de Wilhelminapier genaamd Philadelphia-Havana (door ontwikkelaar 'the Sax' genoemd), gelegen tussen het Luxor theater en het gebouw Boston-Seattle. Al enige jaren wordt met de ontwikkelaar gesproken over de nieuwbouw alhier. Het betreft een ontwerp van het Rotterdamse architectenbureau MVRDV. Twee torens van verschillende hoogtes die met elkaar verbonden worden op de onderste 11 verdiepingen en zo ook met een brug op ca 80-100 meter hoogte. Het programma zal hoofdzakelijk bestaan uit woningen (koop en huur, waaronder woningen in het midden segment huur).

Sinds 2018 is in de begroting van de grondexploitatie voor Philadelphia-Havana (The Sax) opgenomen een woonprogramma (320 appartementen), een winkelprogramma (2.000 m2) en bedrijfsruimte (2.250 m2) in de plint om een levendige uitstraling naar de straat te verkrijgen.

Eind 2020 (jaarafsluiting - actualisatie grondexploitaties) is dit programma in de administratie aangepast op basis van het conceptprogramma dat toen voorlag: 674 woningen, 9.666 m2 hotel, 843 commercieel en 353 parkeerplaatsen. Er was op dat moment nog geen overeenstemming met de ontwikkelaar om dit programma te gaan realiseren.

Resultaat

Philadelphia-Havana:

Helaas heeft de belegger van het hotel zich in de tweede helft van 2020 teruggetrokken uit het project en waren planaanpassingen nodig die stedenbouwkundig gedragen konden worden en die financieel haalbaar waren voor ontwikkelaar, belegger en gemeente.

In het voorjaar van 2021 is ambtelijk overeenstemming bereikt over het navolgende programma op hoofdlijnen:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - Wonen | 243 koopappartementen |
| - Wonen | 669 huurappartementen (waarvan 108 midden huur) |
| - Commerciële ruimte in plint | 698 m2 |
| - Parkeren | 353 parkeerplaatsen |

De daarbij horende marktconforme grondwaarde bedraagt € 8,9 mio, getaxeerd.

Instemmen door Uw raad met het huidige bouwprogramma houdt in dat op een relatief korte termijn de ontwikkelovereenkomst kan worden ondertekend waarin onder meer afspraken worden gemaakt over de start van de bouw. Het programma draagt o.a. bij aan de doelstelling om te komen tot de realisatie van meer nieuwbouwwoningen in het middensegment in Rotterdam.

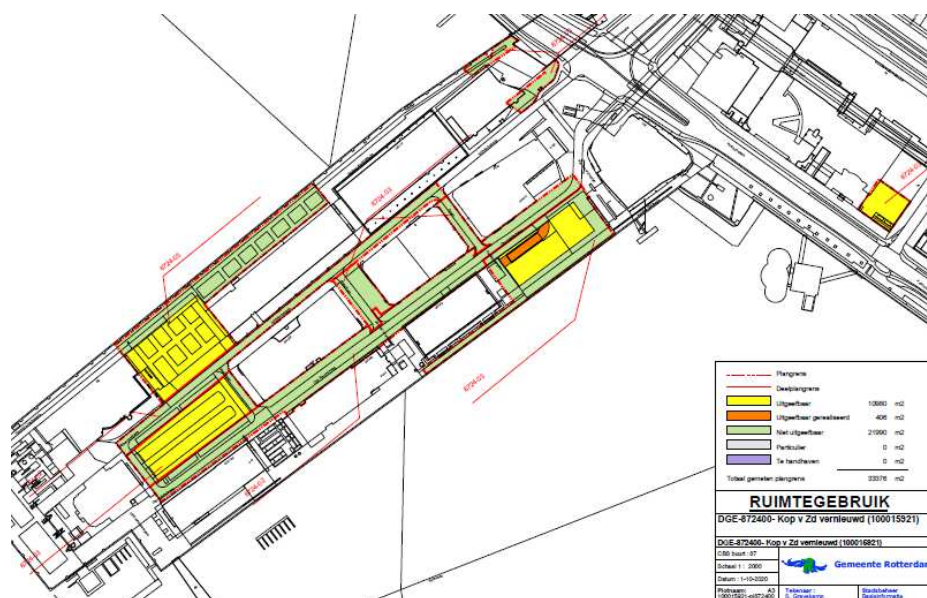
2 Ontwikkelingskader

2.1 Besluiten en kaders

Het bestemmingsplan Kop van Zuid bevindt zich in de ontwerpfase. De verwachting is dat dit nieuwe bestemmingsplan zal worden vastgesteld eind 2021/begin 2022. In dit nieuwe bestemmingsplan worden de huidige maten en het programma van de plot Philadelphia-Havana meegenomen, en zo ook de flexibiliteit van de bouwprogramma's op de andere locaties (Baltimore, Chicago en Veemstraat).

2.2 Plangebied

Het plangebied van de grondexploitatie Kop van Zuid betreft drie nieuwbouwlocaties op de Wilhelminapier en één op de hoek van de Posthumalaan-Veemstraat.



2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De nieuwe beoogde programma's op de 4 locaties zijn (en worden) intern besproken met o.a. de afdelingen ingenieursbureau, stedenbouw, landschap, wonen, mobiliteit, stadsbeheer en de wijkraad. Daarnaast is een extern ingehuurd supervisor aangehaakt (al meerdere jaren) om de kwaliteit in het gebied te bewaken.

2.4 Programma

Het bouwprogramma dat is voorzien in de nieuw herziene grondexploitatie bestaat uit:

- 912 woningen
- 43.000 m2 bvo kantoren
- 1.785 m2 bvo winkels
- 1.700 m2 bvo hotel

Te realiseren op de locaties Philadelphia-Havana, Chicago en Baltimore.

Aangezien de locatie Veemstraat nog in studie is, is nu nog niet bekend welk bouwprogramma hier kan worden gerealiseerd.

De reden voor de herziening van de grondexploitatie Kop van Zuid is het resultaat van een aantal jaren onderhandelen over het bouwplan Philadelphia-Havana. Dit resulteert in een nieuw bouwprogramma met financiële gevolgen die bestuurlijke besluitvorming behoeven alvorens het bouwplan kan worden gerealiseerd.

Het nieuwe bouwprogramma op de locatie Philadelphia-Havana zal (op hoofdlijnen) bestaan uit:

- 243 koopwoningen met een gebruiksvloeroppervlak (gbo) van gemiddeld ca 88 m2
- 108 middendure huurwoningen met een gbo van gemiddeld ca 42 m2
- 561 vrije sector huurwoningen met een gbo van gemiddeld 70 m2
- 698 m2 bvo aan commerciële ruimtes in de plint van het gebouw
- 56 parkeerplaatsen ondergronds
- 297 parkeerplaatsen bovengronds
- 2.000 fietsparkeerplaatsen

Ook zijn er in het gebouw diverse gemeenschappelijke ruimtes opgenomen, zoals een panorama- en dakpark, een verticale woontuin, woonpleinen en lobby.

2.5 Fasering

Bij instemming met het huidige voorstel voor de bouwplot Philadelphia-Havana, qua bouwprogramma en grondopbrengst, kan in 2021 nog de ontwikkelovereenkomst worden ondertekend en kan in 2022 gestart worden met de nieuwbouw. Dat is nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld en er sprake is van een bruikbare/onherroepelijke omgevingsvergunning. De procedure hiertoe loopt.

De nieuwbouw op de plot Chicago is voorzien in 2023. De nieuwbouw van de plot Baltimore na 2030. De plot Veemstraat zal in de grondexploitatie worden opgenomen zodra er meer duidelijkheid is over het bouwplan (momenteel nog in studie).

3 Grondexploitatie

Bij deze herziening van de grondexploitatie Kop van Zuid zijn de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- Nieuw voorstel bouwprogramma locatie Philadelphia-Havana
- Hotel-winkel-parkeerprogramma locatie Chicago
- Kantoorprogramma locatie Baltimore
- Bouwrijp maken van 3 ontwikkellocaties
- Woonrijp maken van de buitenruimte rondom de 3 bouwlocaties
- Bijdrage aan de herinrichting van de Posthumalaan-Veemstraat i.v.m. de aanleg van de tramlus (2020-2021)

3.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de volgende vastgestelde parameters:

Kostenindex: 2%

Opbrengstindex: in 2021 -2,5%, van 2022 tot 2031 1%

Rentepercentage: 0,8%

Discontovoet: 2%

3.2 Apparaatskosten

De raming van de apparaatskosten is op basis van de uitkomsten van het standaard gehanteerde plankostenmodel opgesteld. Dit rekenmodel raamt de kosten voor de werkzaamheden van projectmanagement, planner, stedelijke inrichting en gebiedsexploitatie.

3.3 Verwervingen

Er zijn geen verwervingen gepland. De uit te geven gronden zijn in gemeentelijk bezit

3.4 Bouwrijp maken

De kostenbegroting voor het bouwrijp maken van 3 bouwlocaties op de Wilhelminapier is door het gemeentelijk ingenieursbureau opgesteld. Deze ramingen zijn niet gewijzigd als gevolg van de nieuwe uitgangspunten van deze grondexploitatie. De ramingen worden jaarlijks geïndexeerd, en driejaarlijks opnieuw opgesteld. De raming die was opgenomen voor de Posthumalaan-Veemstraat is verwijderd uit de begroting.

3.5 Woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken zijn eveneens geraamd door het gemeentelijk ingenieursbureau. Het betreft de herinrichting van de directe omgeving rondom de 3 bouwplots op de Wilhelminapier. Deze zijn niet gewijzigd als gevolg van de nieuwe uitgangspunten van deze grondexploitatie. Ook deze ramingen worden jaarlijks geïndexeerd, en driejaarlijks opnieuw opgesteld. Er is in 2021 € 1,9 mio bijgedragen aan de herinrichting van de Posthumalaan-Veemstraat (realisatie tramlus). Er is verder geen begroting opgenomen voor de locatie Posthumalaan-Veemstraat.

3.6 Overige kosten

In de 'overige kosten' is een begroting opgenomen voor het tijdelijke beheren van de bouwplots. Vooralsnog betreft het een kleine jaarlijkse opbrengst van betaald parkeren.

De in het verleden gerealiseerde bouwprojecten en de nieuw te realiseren bouwprojecten geven een hoge parkeerdruk in het gebied. Niet alle parkeerplaatsen die volgens de norm (in verleden en heden) zijn vereist zijn (en kunnen) worden gerealiseerd in het gebied. De gemeente monitort om die reden de parkeerdruk en zoekt waar mogelijk naar locaties om extra parkeerplaatsen in het gebied toe te voegen. In het bouwplan Seattle-Boston aan de zuidkade is extra openbaar parkeren in de parkeergarage onder het gebouw gerealiseerd op kosten van de gemeente (ten laste gekomen van de grex). De ingang van die parkeergarage ligt deels op de bouwplot Philadelphia-Havana. De parkeerplekken kunnen door o.a. werknemers en bezoekers van de Wilhelminapier worden gebruikt. In de grondexploitatie is een budget opgenomen om extra parkeerplaatsen of verkeersoplossingen (ov-auto-fiets) te realiseren wanneer blijkt dat parkeerdruk erg (te) hoog wordt in het gebied.

Tot slot is in deze kostenpost opgenomen een onzekerheidsreserve, die middels een kwantitatieve risicoanalyse specifiek voor dit project is bepaald. Het is een buffer om eventuele tegenslagen die zich gedurende het project voordoen te kunnen opvangen. De onzekerheidsreserve is niet bedoeld voor het opvangen van onzekerheden die buiten de projectscope vallen. Voorbeelden hiervan zijn bepaalde portefeuille brede risico's (bijvoorbeeld het risico dat bepaalde wet- en regelgeving verandert). De portefeuille brede risico's van de grondexploitaties worden afgedekt via het concern brede weerstandsvermogen.

3.7 Uitgifte grond

De in de grondexploitatie opgenomen begrotingen voor gronduitgifte zijn op basis van een algemeen gehanteerd rekenmodel tot stand gekomen. De daadwerkelijke grondprijs echter wordt bepaald volgens de normatieve residuele grondwaardemethode: stichtingskosten, winsten en btw worden afgetrokken van de verkoopwaarde van het vastgoed.

Philadelphia-Havana:

Op basis van het nieuwe programma op de locatie Philadelphia-Havana zullen er meer woningen (912 woningen) worden gerealiseerd dan bij de start van de herziene grex eind 2017 (320 woningen) was aangenomen, en meer dan bij de jaarafsluiting 2020 in de grondexploitatie is opgenomen (674 woningen).

Voor de nieuwbouw van Philadelphia-Havana is advies ingehuurd van een externe taxateur om de residuele grondwaarde te bepalen. De taxatie geeft aan een grondwaarde van € 8,9 mio (nominale waarde) voor dit bouwproject.

Van invloed op de grondwaarde is

- Het terugtrekken van de belegger voor het hotel dat in het programma was opgenomen. Hiervoor in de plaats zijn meer woningen en publieksruimten opgenomen in het gebouw
- De eerste vaste zandlaag ter plaatse is niet draagkrachtig genoeg om de hoge toren (Havana) te kunnen dragen binnen de gestelde eisen aan draagkracht, zetting, beïnvloeding op het lagere deel van het bouwwerk en de omgeving. Hierdoor is het noodzakelijk om te funderen op de 2^e draagkrachtige zandlaag op ca 75 m diepte.
- De twee torens zijn op een hoogte van 80 tot 100 meter met elkaar verbonden.
- Gezien de focus op de ondergrond en de fundering van de hoge toren is het slechts beperkt mogelijk om het parkeren ondergronds aan te leggen. Voor een deel zullen de parkeerplaatsen bovengronds worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen zullen met een parkeerautomaat / autolift bereikbaar zijn

- Het gebouw is door een bekend Rotterdams architectenbureau ontworpen (MVRDV) en kent o.a. een gevel met specifieke en unieke kenmerken
- Opnemen midden huur woningen in het programma (in plaats van dure huur)

De gebouw- en locatiekenmerken zijn op deze locatie uniek en maken dat de bouwkosten relatief hoog zijn (ten opzichte van standaard grondwaardmodel dat intern bij de gemeente wordt gehanteerd voor het opstellen van de ramingen van de grondwaarden).

De verkoopwaarde van het vastgoed is door de aanpassingen in het programma lager geworden. Residueel levert het huidige bouwvoorstel een grondwaarde op van € 8,9 mio (getaxeerde waarde, extern).

In de handreiking 'Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese Kader' is een marge van 5% toegestaan waarin kan worden afgeweken van de taxatiewaarde zonder dat er sprake is van staatssteun.

3.8 Subsidies en overige opbrengsten

Er zijn geen subsidies in deze grondexploitatie opgenomen.

3.9 Risico's en kansen

Met als uitgangspunt het nieuwe bouwprogramma op de locatie Philadelphia-Havana waar zowel de gemeente (ambtelijk) als de ontwikkelaar achter kunnen staan zijn de risico's in de grex KvZ opnieuw bekeken.

Gelet op de verkregen grondprijstaxatie voor de nieuwbouw Philadelphia-Havana is het risico op de grondprijs en tijd (gronduitgifte) lager ingeschat dan voorheen. Wel is het risico van prijs en tijd voor de locatie Baltimore (43.000 m2 kantoren) hoger ingeschat dan voorheen. Ook hier hoogbouw, zettingsproblemen wellicht, en ontwikkelingen rondom cruises (realisatie van walstroom) in Rotterdam waardoor het programma mogelijk dient te worden aangepast (is er nog toekomst voor een groot kantoorgebouw?). Momenteel is deze gronduitgifte gefaseerd na 2030.

De beoogde permanente vestiging van de cruiseport aan de Wilhelminapier vraagt om goede oplossingen voor logistiek en bereikbaarheid. Dit, in combinatie met de bouw van Baltimore, vraagt mogelijk om een inpandige busbuffer in Baltimore, ten behoeve van de cruiseport. Ook de wens om cruiseschepen van walstroom te voorzien zal een claim leggen op de ruimte op de Wilhelminapier, mogelijk dat dit ten koste gaat van het bouwprogramma dat bedacht is op de plot Baltimore. Nadere onderzoeken naar deze impact worden gedaan. Er is nog geen ontwikkelaar bekend voor deze locatie.

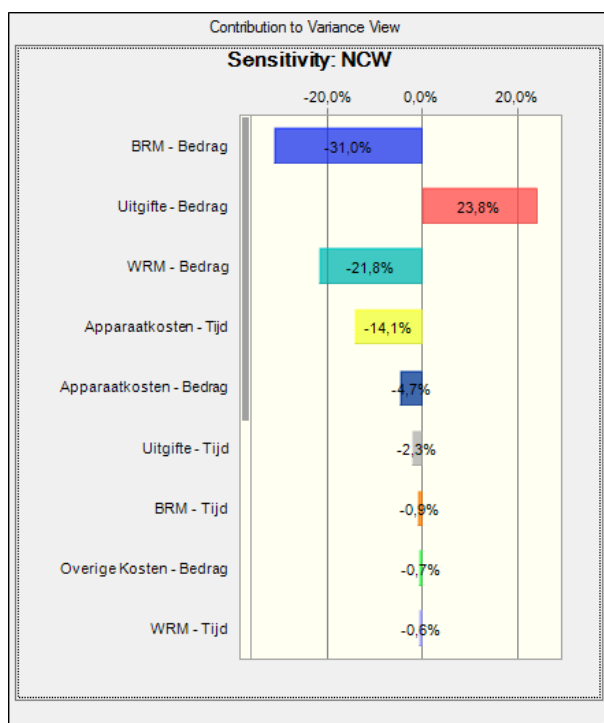
Er ligt een logistiek vraagstuk voor op de Wilhelminapier dat groter wordt naarmate de bebouwing intensiveert. In Philadelphia-Havana wordt de parkeerbehoefte volgens de parkeernorm (nabijheid van het openbaar vervoer, fietsen, auto's) in het gebouw opgelost.

Midden op de Wilhelminapier is gelegen de bouwlocatie Chicago. Er ligt een reservering op deze locatie voor een uitbreiding van hotel New York. Sinds 2016 worden onderhandelingen gevoerd over de nieuwbouw. Het eerder door Westcord gepresenteerde bouwplan (2 blokken waarvan 1 met programma hotel en 1 met programma wonen en met elkaar verbonden via een brug met daarin een

zwembad) is komen te vervallen. Het navolgende bouwplan is vanwege de Coronacrisis in 2020 opgeschort. Nieuwe bouwplannen met deels hotel en/of deels wonen zijn nu in uitwerking. In de grex is het hotelprogramma als begroting opgenomen, in afwachting van de nieuwe projectvoorstellen.

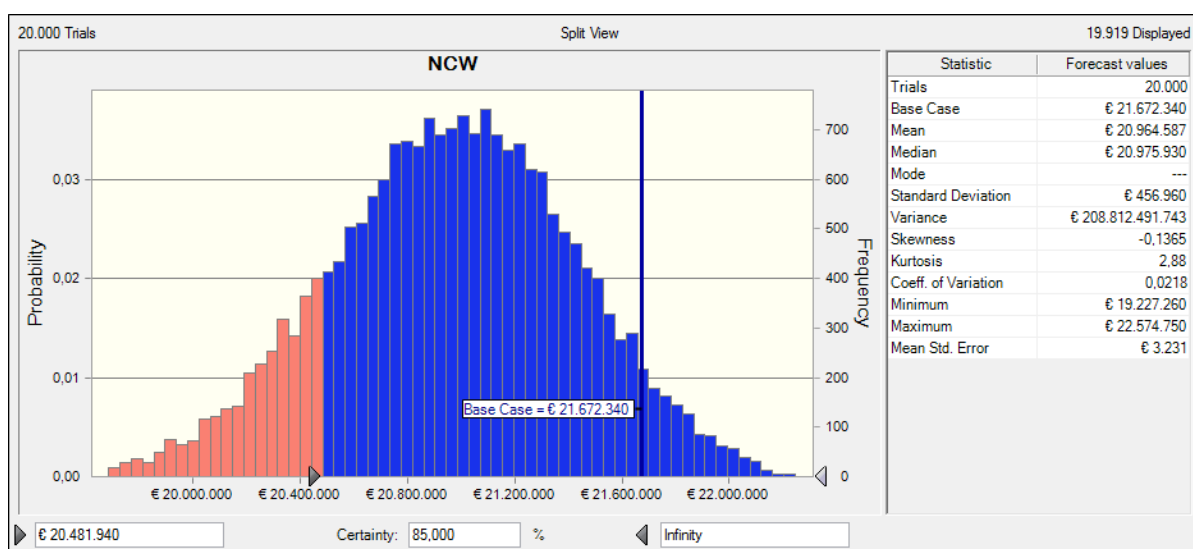
Op alle begrote bedragen en tijdsfaseringen die zijn opgenomen in de grondexploitatie zijn marges aangegeven waarbinnen deze kunnen fluctueren. Een Crystal Ball analyse, 20.000 steekproeven, kiest binnen de marges willekeurige bedragen en tijdsfaseringen en geeft vervolgens in een grafiek de meest waarschijnlijke uitkomsten van het eindsaldo van de grondexploitatie weer, op basis van de netto contante waarde (m.a.w. met in achtneming van rente en index effecten gedurende de looptijd van het project).

De nu bekende en veronderstelde nieuwe projectrisico's zijn in onderstaande grafiek weergegeven. Vooral de kosten van het bouwrijp maken hebben de grootste impact op het plansaldo van de grex (31%: onbekende ondergrondse obstakels die na de sloop van het haventerrein zijn achtergebleven, niet gesprongen explosieven, verleggen kabels en leidingen om nieuwbouw te realiseren). Dit gevolgd door de gronduitgifteopbrengst van Baltimore (23,8%) en de gemiddelde onzekerheidsmarge van 21,8% op het woonrijp maken van de directe omgeving rondom de bouwplots.



Grafiek met gevoeligheidsinvloeden

Op basis van 20.000 genomen steekproeven zal het plansaldo van de grex in de marge liggen zoals onderstaand weergegeven.



Het getal 'base case' is het saldo op basis van aangenomen prijzen en faseringen (exclusief de begroting van de onzekerheidsreserve) zoals in de grondexploitatie is opgenomen met als uitgangspunt het nieuwe (te herziene) programma.

Met een waarschijnlijkheid van 85% is het minimale positieve grondexploitatie saldo € 20,5 mio (netto contante waarde). Er wordt een ongedekt risicopercentage van 15% geaccepteerd.

Op basis van de nieuwe aannames (programma, prijs en tijd) is de voor het project benodigde onzekerheidsreserve herberekend. Deze bedraagt - nieuw op te nemen in de grex - € 5,8 mio (netto contante waarde).

De onzekerheidsreserve die bij de start van het boekjaar 2021 in de grondexploitatie is opgenomen bedraagt € 9,6 mio. De nieuwe berekende waarde betekent een verlaging van de 'overige kosten' met € 3,8 mio.

3.10 Financieel resultaat

In Rotterdam worden de saldi van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie uitgedrukt in de Netto Contante Waarde (NCW) om te bepalen of het project al dan niet winstgevend is. Bij netto contante waarde worden alle toekomstige kasstromen (kosten en opbrengsten) 'contant' gemaakt (= huidige waarde van toekomstige kosten). Er wordt rekening gehouden met de tijd. Geld zal in de tijd minder waard worden.

Voor de huidige herziening van de grondexploitatie Kop van Zuid is:

- Het aangepaste programma voor de bouwplot Philadelphia-Havana met bijbehorende grondwaarde in de grondexploitatie opgenomen
- Een nieuwe plankostenscan uitgevoerd en de uitkomsten daarvan opgenomen (apparatuurkosten)
- Voor de locatie Veemstraat alleen nog studiekosten opgenomen (geen uitgifte opbrengst, geen bouwrijp maken en geen woonrijp maken kosten). Zodra er meer duidelijkheid is over



het bouwprogramma (hoogte-lengte en breedte en de inhoud van het programma) zullen wij dit aan uw Raad voorleggen ter besluitvorming

- Een nieuwe kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd op de begrotingen die zijn opgenomen in de grondexploitatie. De onzekerheidsreserve is opnieuw berekend voor de nog te ontwikkelen locaties (Philadelphia-Havana, Chicago, Baltimore, het bouwrijp maken van deze locaties en de herinrichting van de buitenruimte rondom deze locaties. Er zijn geen risico's m.b.t. tot de bouwplot Posthumalaan-Veemstraat, want geen begroting opgenomen).

De verschillen op basis van netto contante waarde:

	Jaarverslag 2020	Voorstel herijking	Verschil
Apparaatskosten	2.797.675	3.086.503	288.828
Bouwrijp maken	7.723.330	5.459.047	-2.264.283
Woonrijp maken	6.260.835	7.339.712	1.078.877
Overige kosten	11.683.475	7.924.891	-3.758.584
Kosten totaal	28.465.315	23.810.153	-4.655.162
Uitgifte	33.096.111	27.630.182	-5.465.929
Overige Opbrengsten	697.262	697.262	0
Opbrengsten totaal	33.793.373	28.327.444	-5.465.929
resultaatneming	-11.257.966	-11.257.966	0
Saldo grondexploitatie	16.586.025	15.775.256	-810.769

Het positieve saldo van de grondexploitatie zal na de herziening € 15,8 miljoen bedragen. Een afname ten opzichte van het saldo bij de start van het boekjaar 2021 € 0,8 mio (netto contante waarde).

Omdat de gronduitgifte van Philadelphia-Havana is voorzien in 2022 zal niet eerder dan in dat jaar winstneming in deze grex aan de orde zijn.