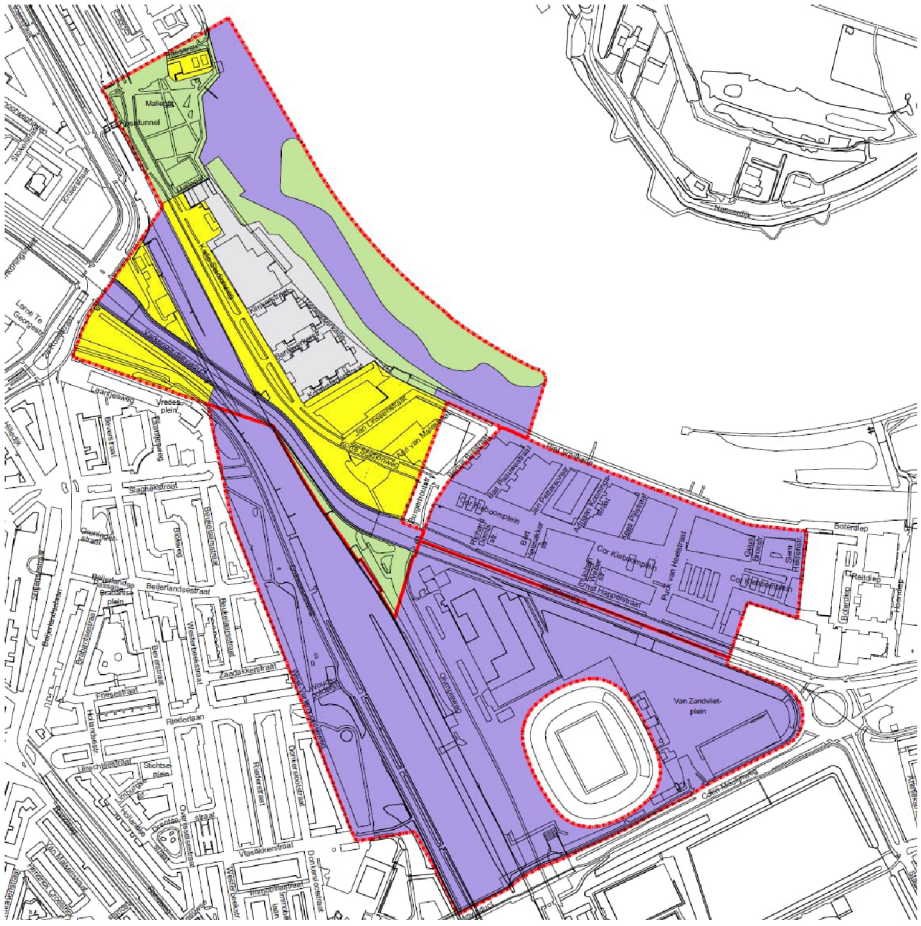
Gemeente Rotterdam

Toelichting Grondexploitatie Herziening

DGE-893700-Feyenoord City



Van
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum
29-3-2024

Inhoudsopgave

Samenvatting		**3**
1	**Definitielijst**	**9**
2	**Inleiding**	**12**
3	**Ontwikkelingskader**	**14**
3.1	Besluiten en kaders	14
3.2	Plangebied	14
3.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	16
3.4	Ruimtegebruik	17
3.5	Programma	18
3.6	Ontwikkelingsstrategie	19
3.7	Fasering	21
4	**Grondexploitatie**	**22**
4.1	Parameters	22
4.2	Apparaatskosten	22
4.3	Verwervingen	22
4.4	Bouwrijp maken	22
4.5	Woonrijp maken	23
4.6	Overige kosten	23
4.7	Uitgifte grond	24
4.8	Subsidies en overige opbrengsten	24
4.9	Risico's	25
4.10	Financieel resultaat	26

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de gemeentelijke grondexploitatie Feyenoord City. Deze toelichting behandelt de herziening van deze grondexploitatie (vastgesteld in 2022) welke de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City deelgebieden 1, 2 en 3 behelst. Deelgebieden 2 en 3 maken onderdeel uit van de scope van de grondexploitatie. Echter door onvoldoende planuitwerking zijn deelgebieden 2 en 3 tijdelijk uit de grondexploitatie gehaald. Wanneer duidelijk is hoe deelgebieden 2 en 3 eruit zullen gaan zien, dan zullen deze middels een herziening opnieuw aan de raad worden aangeboden.

Het plangebied van Feyenoord City ligt in IJsselmonde. De plankaart van het ontwikkelgebied (inclusief deelgebied 2 en 3) is opgenomen in figuur 1. De totale oppervlakte van de ontwikkelingslocatie bedraagt circa 700.000 m2.



Figuur 1: Plankaart Feyenoord City.

Korte beschrijving project
De grondexploitatie Feyenoord City maakt onderdeel uit van het programma Stadionpark. De voorliggende grondexploitatie ziet op Feyenoord City Deelgebied 1. Dit is primair een private gebiedsontwikkeling waarin de gemeente in de basis een faciliterende rol met grondpositie (hoofdstuk 3 van het grondbeleid) vervult. Dit betekent dat vrijwel alle activiteiten, die noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk door private partijen worden gefinancierd en uitgevoerd. Hiervoor is de stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam) opgericht.

Stigam heeft met de gemeente, op 18 oktober 2018, een raamovereenkomst gesloten waarin op hoofdlijnen de belangrijkste randvoorwaarden zijn vastgesteld. Deze raamovereenkomst is op 19 juli 2023 herzien in verband met het definitief niet doorgaan van het Nieuwe Stadion.

Naast de private gronden zijn voor de gebiedsontwikkeling ook gronden nodig van de gemeente. Deze gronden worden door de gemeente ingebracht in de gebiedsontwikkeling. Om deze gronden te kunnen inbrengen is de grondexploitatie van de gemeente opgesteld. Voor de gemeente is sprake van een grondexploitatie met de volgende doeleinden:

1. Het mogelijk maken van de verkoop van gronden die reeds in bezit van de gemeente zijn (inclusief het voormalige onderkomen van de Gamma, dat door de gemeente binnen de vastgestelde grondexploitatie reeds is aangekocht) of komen (zie ook punt 1);
2. Het mogelijk maken van de aankoop van gronden. In de vast te stellen herziene grondexploitatie gaat het om gronden van ProRail/NS en waterperceel Rijkswaterstaat voor de landaanwinning (welke partijen enkel aan de gemeente willen verkopen) en de verwervingen die betaald worden met de Woningbouwimpuls subsidie. Deze worden door de gemeente actief verworven;
3. Het bouwrijp laten maken van de gronden in eigendom van de gemeente;
4. Het verplaatsen van het onderstation/relaishuis van ProRail/NS (zie hoofdstuk 4.6);
5. Het gestand doen van de overeenkomst met betrekking tot geluid met Stadion Feijenoord (en de betaling van de aan dit deelgebied gerelateerde kosten)
6. Het kunnen doen van uitgaves vanuit de Woningbouwimpuls subsidie;
7. Het kunnen bekostigen van de apparaatskosten en de overige kosten (met name de risicoreserve) van de gemeente;
8. Het realiseren van de aanleg van de landaanwinning en langsdam.

Door bovenstaande werkzaamheden vanuit de grondexploitatie pakt de gemeente een actievere rol op dan alleen de faciliterende rol. Om de risico's voor de gemeente te beperken zijn voor nagenoeg alle werkzaam aparte vaste prijsafspraken gemaakt met de Stigam of vallen deze onder de Woningbouwimpuls subsidie. Dit is gedaan om zo de kosten en het risico bij Stigam te leggen. Het opbrengstrisico ligt geheel bij de Stigam.

De uitzonderingen hierop zijn de verplaatsing van het onderstation/relaishuis en de aanleg van de landaanwinning/langsdam. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.6 voor de verplaatsing onderstation/relaishuis en hoofdstuk 4.4 voor de landaanwinning/langsdam.

Hierdoor is het risicoprofiel voor de gemeente sterk minder dan een traditioneel project wat middels actief grondbeleid wordt gerealiseerd. Feyenoord City is zodoende vooral faciliterend grondbeleid met enkele kenmerken van actief grondbeleid. Deze vorm is bij de vaststelling van de grondexploitatie in 2022 gekozen.

In deelgebied 1 zullen circa 4.750 woningen worden gerealiseerd. De exacte verdeling tussen de deelontwikkeling en fasering zal in de loop van de tijd worden uitgewerkt. Een gedeelte van deze

woningen zullen ontwikkeld worden op grond die door de gemeente aan Stigam zal worden uitgegeven en andere deel op grond wat al in eigendom is van Stigam. De grondwaarden van alle gronden binnen deelgebied 1 zijn met een complexwaarde taxatie bepaald. Voor de gemeentelijke gronden ontvangt de gemeente een vast bedrag die contractueel is afgesproken met Stigam. Stigam mag, mits voldaan wordt aan de gestelde eisen omtrent betaalbaarheid, binnen het totale volume schuiven in de aantallen woningen. In ieder geval zal aan de eis van de Woningbouwimpuls subsidie voldaan worden (3.700 woningen waarvan 1.983 in de categorie betaalbaar).

Voor de verwachte vertraging, in het kunnen starten met de eerste woningbouw, door de vernietiging van het bestemmingsplan heeft de gemeente een wijzigingsverzoek bij het Ministerie van BZK ingediend op de subsidie beschikking (WBI). Dit wijzigingsverzoek is door BZK goedgekeurd. Het nieuwe uiterste startbouwmoment is door het Ministerie van BZK vastgesteld op 1 januari 2025.

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een negatief saldo op netto contante waarde (NCW) van € -16,4 mln (prijspeil 2024).

In de jaarrekening 2023 is voor Feyenoord City een andere waardering gehanteerd voor Feyenoord City. Op basis van de directe opbrengstwaarde is de verliesvoorziening bepaald. Met die methodiek wordt bekeken in hoeverre de boekwaarde en onvermijdelijke kosten goed gemaakt kunnen worden door de verkoop van de gemeentelijke gronden voor de huidige marktwaarde. Deze berekening resulteerde in een verliesvoorziening bij de jaarrekening 2023 van € 16,1 mln. Eind april wordt de jaarrekening 2023 alvast ter informatie aan uw raad aangeboden met daarin de bovengenoemde verliesvoorziening voor Feyenoord City. De voorliggende herziening van de Grondexploitatie Feyenoord City loopt daarmee vooruit op de vaststelling van de Jaarrekening 2023 die naar verwachting na de zomer op uw raadsagenda staat.

Daarnaast zal vanuit het Doorbouwfonds een bijdrage komen van € 0,3 mln ten behoeve van de realisatie van extra betaalbare woningen binnen Feyenoord City. Samen zorgt dit ervoor dat de grondexploitatie financieel uitvoerbaar is.

De herziene grondexploitatie heeft een doorlooptijd t/m 2034. Dit is twee jaar langer dan de einddatum van de grondexploitatie die begin 2022 naar uitvoering is gegaan. Middels de voorliggende herziening start de uitvoering van het project nagenoeg opnieuw. Niettemin is de looptijd van 2024 tot en met 2034 beperkt langer dan de looptijd over de 10 jaarstermijn die door de BBV is voorgeschreven. Een versnelling is niet mogelijk omdat het forse aantal woningen in de Waterkant gefaseerd uitgegeven dient te worden. De risico’s zijn beperkt omdat in het laatste jaar alleen nog de laatste tranche van de betalingen van Stigam voor de landaanwinning plaats zal vinden en resterende apparaatskosten gemaakt moeten worden om het contract en de grondexploitatie af te ronden.

Formeel peilmoment grondexploitatie	NCW-saldo	Bijstelling	Autonoom	Project uitvoering	Scope wijziging	Tussentijds winstneming	Bestuurlijke besluitvorming
Grex in uitvoering 2022	+ 1,6	nvt					22bb1086
Jaarrekening 2022	+ 0,3	-1,3	-1,3				JV 2022
Jaarrekening 2023	- 0,3	- 0,6	- 0,6				
Jaarrekening 2023 *	Nvt	-16,1			-16,1		2024
Herziening 2024	-16,4	-0,3			-0,3		Voorliggende herziening

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)

* bij de jaarrekening 2023 is een verliesvoorziening van € 16,1 mln opgenomen. Deze is bepaald op basis van de directe opbrengstwaarde methodiek en kent zodoende geen NCW-saldo.

Wijzigingen t.o.v. eerder genomen besluit

De huidige grondexploitatie Feyenoord City is vastgesteld op 03-02-2022 (22bb1086). De herziening van de grondexploitatie wordt voorgelegd omdat de scope van de grondexploitatie wijzigt. De wijzigingen ontstaan door de vernietiging van het bestemmingsplan bij de Raad van State en het definitief niet doorgaan van het Nieuwe Stadion. Dit betekent dat de aankoop van de grond onder het Stadion (en de bijbehorende uitgifte in erfpacht) niet meer zal plaatsvinden en de aanleg van de landaanwinning/langsdam (alsmede de verrekening van de kosten met Stigam bij ontwikkeling van het gebied) is toegevoegd. Tevens is het programma gewijzigd en heeft op basis hiervan een geactualiseerde taxatie van de complexwaarde (en daarmee van de waarde van de gemeentelijke gronden) plaatsgevonden. Over dit laatste zijn met Stigam afspraken gemaakt over de minimale grondwaarde (de zogenaamde Basisgrondwaarde 1). Het programma is gewijzigd ten opzichte van de eerdere grondexploitatie conform onderstaande tabel.

Programma

Totaal is het uitgangspunt 422.895 m2 bvo voor woningbouw. Dit komt uit op ongeveer 4.750 woningen, waarvan 700 sociale woningen. Onderstaand een voorbeeld uitwerking van de aantallen woningen en overige programma per deelontwikkeling.

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal M^2 BVO huidig	Aantal M^2 BVO herzien	Wijziging
Mallegat	170	191	21	1.200	620	-580
Colosseumplot	500	626	126	2.000	3.446	1.446
Roseplot	296	420	124	600	2.000	1.400
Waterkant (voormalige Waterfront & Nieuwe Stadion)	640	3.513	2.873	154.300	69.948	-84.352
De Kuip	156	n.v.t.	-156	21.600	n.v.t.	-21.600
Strip Zuid (toekomstig Deelgebied 3)	190	n.t.b.	-190	33.000	n.t.b.	-33.000
Kuip Park(toekomstig Deelgebied 3)	772	n.t.b.	-772	0	n.t.b.	0
De Veranda(toekomstig Deelgebied 2)	1.045	n.t.b.	-1.045	10.000	n.t.b.	-10.000
Totaal	3.769	4.750	981	222.700	76.014	-146.686

Tabel – Programma Feyenoord City

Bestemmingsplan

Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Zodoende zijn op 1 december 2023 de projectbestemmingsplannen voor de Colosseumplot, de Roseplot en de Mallegatplot ter inzage gelegd. De zienswijzen voor de Mallegat en Colosseumweg zijn goed te verwerken en lijken geen risico te vormen. Deze worden op dit moment verwerkt. De beoogde planning voor vaststelling Mallegat en Colosseumweg is zomer 2024. Waarmee een start bouw in 2024 mogelijk is. Voor de Rosestraat ligt er een zienswijze van ProRail die reden is om vaststelling aan te houden totdat de uitwerking van de verplaatsing van de opstallen van ProRail een stap verder is en er tot definitieve

contractering overgegaan kan worden. Tot dat moment is het vaststellen van het bestemmingsplan niet opportuun. Zodoende wordt de vaststelling van de Rosestraat nog aangehouden.

Momenteel worden de onderzoeken ten behoeve van het nieuwe omgevingsplan Waterkant opgestart. Het omgevingsplan voor de Waterkant zal naar verwachting begin 2025 in procedure en ter inzage gaan met een verwachtte vaststelling eind 2025. De belangrijkste risico's die mogelijk kunnen leiden tot zienswijze zijn:

- Onduidelijkheid in de stand van zaken stadsbrug in het kader van de onderzoeken naar de mobiliteit.
- Door het gebied liggen Evides hoofdtransportleidingen. Deze dienen goed ingepast te worden. Ook liggen de leidingen in het plangebied van de aanlanding stadsbrug. Als er niet op tijd overeenstemming is over de inpassing, kan dit leiden tot zienswijzen.

Fasering
De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Startbouw eerste woningen 2024
- Startbouw laatste woningen 2033

Financiële haalbaarheid en belangrijkste risico's
Op basis van het stedenbouwkundig matenplan en deskundigen ramingen is de financiële haalbaarheid van dit plan berekend.

In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen ten behoeve van de aanleg van buitenruimte. De aanleg van buitenruimte zal door Stigam worden uitgevoerd. Zodoende zijn deze niet in de grondexploitatie van de gemeente opgenomen.

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een saldo op netto contante waarde (NCW) van € -16,4 mln negatief per (2024). Dit is een daling van € 18 NCW t.o.v. de in 2022 vastgestelde grondexploitatie, dat uitging van een positief saldo van € 1,6 NCW per (2022).

In de jaarrekening 2023 is voor Feyenoord City, in afstemming met de accountant, een andere waardering gehanteerd voor Feyenoord City. Op basis van de directe opbrengstwaarde is de verliesvoorziening bepaald. Uitkomende op € 16,1 mln. De herziene grondexploitatie laat een verlies zien van € 16,4 mln. Door de verliesvoorziening bij de jaarrekening 2023 is reeds € 16,1 mln gedekt. Het aanvullend tekort van € 0,3 mln zal gedekt worden uit het Doorbouwfonds.

De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen. Het grootste risico in dit plan is de onzekerheid op de kosten voor het verplaatsen van het onderstation/relaishuis en de aanleg van de landaanwinning & langsdam. Echter voorziet het project ook voldoende kansen om het saldo van de grondexploitatie te doen verbeteren.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat, na de verliesname bij de jaarrekening 2023 en de bijdrage vanuit het Doorbouwfonds, financieel uitvoerbaar is.

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 project specifieke 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.

Resultaatneming
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 Feyenoord City' 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 waar binnen uitvoering gegeven kan worden aan de ontwikkeling.

Recente ontwikkelingen
Op 10 oktober jl. heeft ons college de Eindrapportage Feyenoord City naar de raad gestuurd (23bo007611). Het aanbieden van de Eindrapportage en het besluit om de Position Paper buiten werking te stellen, markeren het formele einde van het project Feyenoord City 1.0 waar het realiseren van een nieuw stadion een integraal onderdeel van vormde. Tegelijkertijd betekent dit, zoals bekend, niet het einde van de gebiedsontwikkeling in Feyenoord City.

Vooruitlopend is de planontwikkeling voor de gebiedsontwikkeling zonder een nieuw stadion al voortvarend ter hand genomen waarbij dankbaar gebruik gemaakt wordt van de verworvenheden van Feyenoord City 1.0. Op 28 maart 2023 is het participatieproces voor de Waterkant gestart met het vrijgeven van het Consultatiedocument Waterkant (23bo004070) en op 1 december 2023 zijn de projectbestemmingsplannen voor de Colosseumplot, de Roseplot en de Mallegatplot ter inzage gelegd. Op 21 november 2023 heeft B&W het Voorlopig Ontwerp Getijdenpark vastgesteld. Ondertussen is en wordt gewerkt aan het bijstellen van de Gebiedsvisie Stadionpark, het Masterplan Feyenoord City en het opstellen van het Ambitiedocument Waterkant.
Ook in de verhoudingen tussen betrokken partijen zijn zaken veranderd. De Driepartijen-overeenkomst tussen gemeente, Stadion Feijenoord en Stigam is ontbonden en tussen gemeente en Stigam waren nieuwe afspraken nodig die vastgelegd zijn in een herziening van de Raamovereenkomst ondertekend op 19 juli 2023.

De veranderde plannen hebben ook gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitatie. Eerder is al aangegeven (ook richting de gemeenteraad) dat de conclusie van de eerste ruimtelijke verkenningen was dat de grondexploitatie zonder een nieuw stadion slechter uitvalt dan de grondexploitatie met een nieuw stadion. De verwachting was dat door een ander plan een lagere grondwaarde van de gemeentelijke gronden in de gemeentelijke grondexploitatie zou ontstaan. Met het wegvallen van de grondopbrengsten van het nieuwe stadion vallen "zekere" inkomsten aan het begin van de planperiode weg en worden vervangen door de (meer onzekere) inkomsten van een ander programma (met name woningbouw) op langere termijn.

De raad heeft op 3 februari 2022 de grondexploitatie vastgesteld (22bb1086) met een NCW saldo van € 1,6 mln prijspeil 2022 positief. Vervolgens is deze jaarlijks geactualiseerd en was de laatste actualisatie (Jaarrekening 2022 met daarin nog het Nieuwe Stadion) het NCW saldo € 0,3 mln positief. In de jaarrekening 2023 is voor Feyenoord City, in afstemming met de accountant, een andere waardering gehanteerd voor Feyenoord City. Op basis van de directe opbrengstwaarde is de verliesvoorziening bepaald. Uitkomende op € 16,1 mln. De herziene grondexploitatie laat een verlies zien van € 16,4 mln (prijspeil 2024). Door de verliesvoorziening bij de jaarrekening 2023 is € 16,1 mln gedekt. Het aanvullend tekort van € 0,3 mln zal gedekt worden vanuit het Doorbouwfonds.

Door het herzien van de grondexploitatie kunnen verplichtingen, zoals die bijvoorbeeld voortvloeien uit de Raamovereenkomst en allonges met Stigam en de overeenkomst over geluid met Stadion Feijenoord, worden aangegaan om de ontwikkelingen in verdere uitvoering te brengen. Daarnaast is de huidige grondexploitatie niet uitvoerbaar door de vernietiging van het bestemmingsplan en

daarmee het niet doorgaan van het Nieuwe Stadion. Voor u ligt de herziening van de grondexploitatie die gericht is op deelgebied 1.

Doelstelling
Conform het vastgestelde Masterplan Feyenoord City is de visie voor Feyenoord City om midden op Zuid een nieuwe wijk te bouwen met de volgende doelstellingen:

- Feyenoord City verbindt

Verbonden en open met een inzichtelijk netwerk van straten, ruimtes, gebouwen en activiteiten dat de omringende gemeenschap samenbindt.

- Bestemming

Een gebied dat bewoners uit de omliggende wijken en bezoekers uit Rotterdam, Nederland en de rest van de wereld graag bezoeken en dat om verschillende redenen en door een veelheid aan activiteiten aantrekkelijk is om te verblijven.

- Levendig netwerk van aantrekkelijke buitenruimtes

Een duurzaam en gezond gebied, met groene routes en ruimtes die uitnodigen tot bewegen, sporten, en andere activiteiten. Met actieve ontspanning, wandelen, hardlopen en fietsen en het uitrusten daarvan, proberen we een gezonde levensstijl te ondersteunen en te bevorderen.

- Uniek woongebied

Feyenoord City wordt een nieuwe woonwijk waar een belangrijk deel van de woningbouwopgave van Rotterdam wordt ingevuld. Een uniek woongebied met natuur, sport, leisure en horeca, goed bereikbaar per OV, werk op loopafstand en nabij het centrum van Rotterdam waarin mensen van alle leeftijden en achtergronden kunnen wonen, werken, leren en recreëren.

- Toekomstbestendig

Blijvend en flexibel met ruimtes en gebouwen voor de lange termijn waar plaats is voor groei en verandering. Een gebied dat klaar is voor de nieuwe energieconcepten, voorbereid op klimaatverandering en veranderingen in mobiliteit en gebruik.

Resultaat
Feyenoord City wordt een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied voor haar bewoners en bezoekers. Er ontstaat een nieuw stuk stad, hoogwaardige openbare ruimte en een mix van functies die tezamen een daadwerkelijke toevoeging aan Rotterdam zijn.

Feyenoord City betekent een impuls voor de omliggende wijken. De nieuwe woningen zorgen voor draagvlak voor voorzieningen en doorstromingskansen voor bewoners. Met Feyenoord City ontstaat een nieuw stuk aantrekkelijke oever, die zich mogelijk in Feijenoord verder kan doorontwikkelen. Met scholing, werk en voorzieningen worden ook de omliggende wijken aantrekkelijker om er te (blijven) wonen.

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. Gebiedsvisie Stadionpark (2018)
2. Masterplan Feyenoord City 1.0 (2019)
3. Grondexploitatie in uitvoering Feyenoord City (21bb15301 03-02-2022)
4. Vernietiging bestemmingsplan Feyenoord City en niet doorgaan Nieuwe Stadion (2022)
5. Terinzagelegging drie projectbestemmingsplannen (2023)
6. Eindrapportage Feyenoord City 1.0 (23bb006760 15-2-2024)

De Gebiedsvisie Stadionpark en het Masterplan Feyenoord City worden tegelijkertijd met de grondexploitatie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

3.2 Plangebied

Het plangebied van Feyenoord City ligt in IJsselmonde. De plankaart van het ontwikkelgebied is opgenomen in figuur 1. De totale oppervlakte van de ontwikkelingslocatie bedraagt circa 700.000 m2.

Het totale plangebied bestaat uit meerdere deelgebieden. In figuur 1 zijn de deelgebieden schematisch weergegeven. In de voorgaande gemeentelijke grondexploitatie waren dit de fases 1, 3 en 4. Fase 2 betrof de herontwikkeling van De Kuip, welke geen onderdeel van de grondexploitatie was en ook bij de herziening niet zal zijn. Inmiddels is afgestapt van fases en zijn deelgebieden benoemt. Fase 1 is deelgebied 1 (Stadskant, Waterkant en Mallegat) geworden, fase 4 deelgebied 2 (Veranda) en fase 3 deelgebied 3 (Stadiondriehoek en Stationsomgeving Hillesluis).



Figuur 1: Plankaart Feyenoord City.

De herziening is gebaseerd op het geactualiseerde Masterplan Feyenoord City 2.0 en het ambitiedocument voor de Waterkant. Dit Masterplan is abstracter van aard dan het Masterplan Feyenoord City 1.0 en zal binnen het plan voor de deelgebieden 2 en 3 nog scenario's kennen. Dit is met name nodig omdat de brug (en de impact op de lokale ontsluitingsstructuur), HOV-lijn en station Stadionpark met bijbehorende voorzieningen, nog onvoldoende uitgewerkt zijn om tot uitgewerkte plannen voor de Veranda en Stadiondriehoek te komen. Voor deelgebied 1 zijn de plannen wel ver genoeg uitgewerkt om te komen tot een grondexploitatie. Voor de andere deelgebieden (Veranda en Stadiondriehoek) geldt dit dus niet en zijn de toekomstige kosten en opbrengsten uit de grondexploitatie gehaald. Deze deelgebieden blijven wel binnen de scope van het project, maar zullen programmatisch en financieel pas worden toegevoegd aan de grondexploitatie als er meer duidelijkheid over de plannen is en deze uitgewerkt genoeg zijn om in de grondexploitatie op te nemen. Deze herziening wordt op dat moment vervolgens opnieuw aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

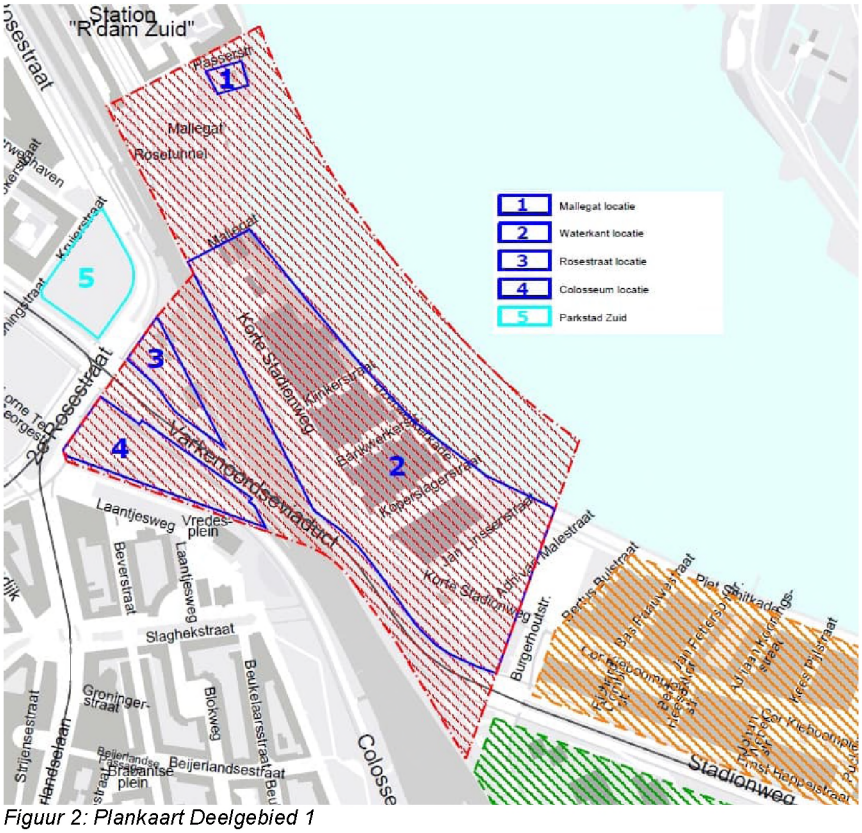
Deelgebied 1 omvat beide zijden van het spoor. Aan de westzijde de plots Colosseumweg en de Rosestraat. Aan de noordzijde Mallegat, aan de oostzijde de landaanwinning inclusief langsdam met deelontwikkeling Waterfront en daarnaast aan de zuidzijde deelontwikkelingen P5C en het Shell Tankstation Kieboom. Het is een gemengd gebied met wonen, grootschalige detailhandel en horeca/leisure. Het plangebied wordt in de huidige situatie omringd door vijf buurten: Hillesluis, Sportdorp, Sportcampus, Feijenoord en Parkstad. Het gebied wordt doorsneden door twee infrastructurele hoofdroutes: de spoorlijn en het Varkenoordsviaduct met in het verlengde de Stadionweg.

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Deelgebied 1 bestaat uit meerdere ontwikkellocaties. In figuur 2 zijn deze locaties schematisch weergegeven. Dit betreffen:

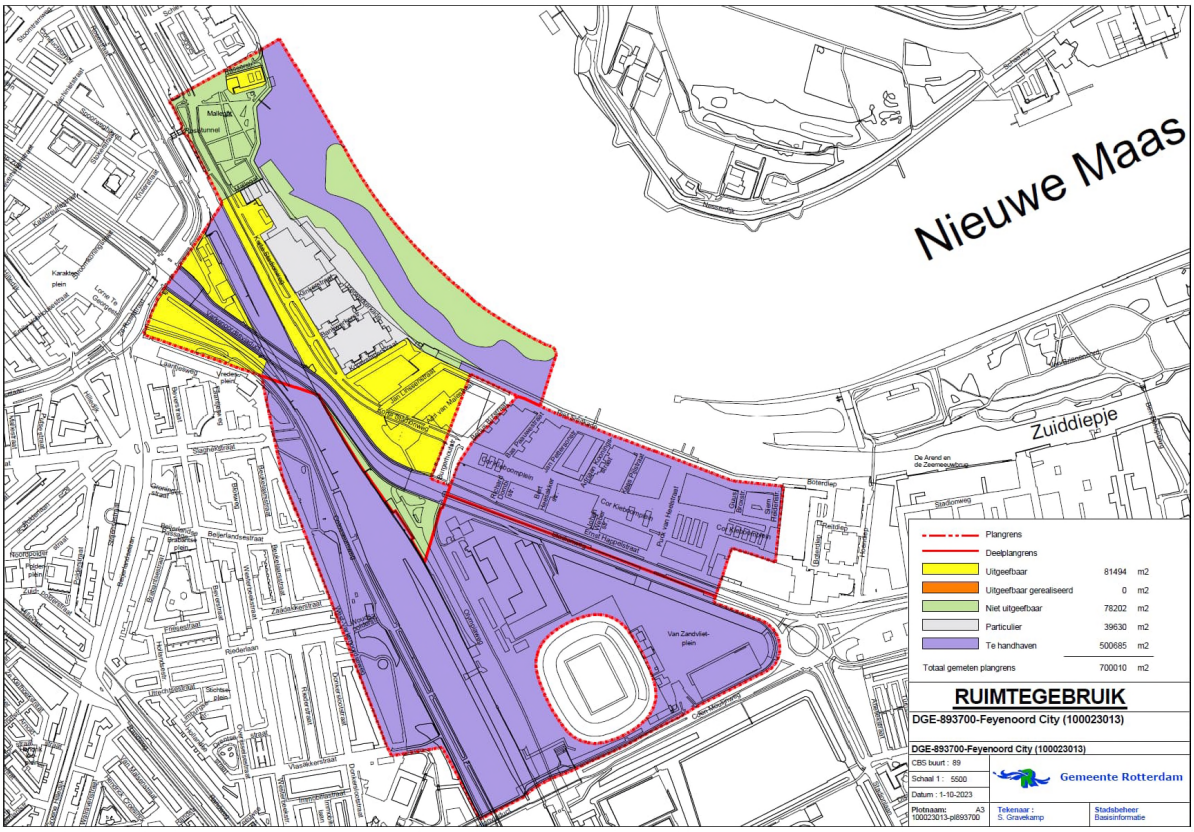
1) Mallegat
2) Waterkant
3) Rosestraat
4) Colosseumweg
5) Parkstad-Zuid

De Parkstad-Zuid ontwikkeling is reeds in uitvoering en betreft geen onderdeel van de grondexploitatie.



Figuur 2: Plankaart Deelgebied 1

3.4 Ruimtegebruik



Figuur 3: Ruimtegebruik kaart Feyenoord City

Het exploitatiegebied van de grondexploitatie welke begin 2022 naar uitvoering is gegaan is 794.690 m2 groot. Het totale exploitatiegebied van de herziene grondexploitatie is ca. 700.000M^2 groot. Er is voor woningen uitgeefbaar terrein van ca. 81.494M^2 beschikbaar (ca. 12%). Voor openbare voorzieningen zoals ontsluiting en groen is ca. 78.202M^2 nodig (11%). Daarnaast geeft Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas op haar eigen percelen grond uit. Dit betreft ca 39.630M^2 (ca. 6%).
Tot slot is ca. 500.685M^2 (72%) opgenomen als 'te handhaven'. Delen hiervan zullen later middels een herziening financieel en programmatisch worden toegevoegd aan de grondexploitatie.

Ruimtegebruik	Aantal M^2	Totaal %
Uitgeefbaar	81.494	12 %
Verharding/Groen	78.202	11 %
Particuliere ontwikkeling (Stigam)	39.630	6 %
Te handhaven	500.685	72 %
Totaal	**700.011**	**100 %**

Tabel 1 – Ruimtegebruik Feyenoord City

3.5 Programma

Binnen het project Feyenoord City wordt het volgende programma gerealiseerd:

Er is een herzien Masterplan Feyenoord City opgesteld. Dit masterplan gaat uit van 4.750 woningen voor deelgebied 1 wat ook aan de basis heeft gelegen van de grondexploitatie die door Stigam is opgesteld. Voor de overige deelgebieden zijn de plannen nog niet concreet genoeg om financieel en programmatisch op te nemen in de grondexploitatie. Hierdoor zijn deze niet opgenomen in de grondexploitatie. In de verdere planuitwerkingen wordt gestuurd op het realiseren van dit aantal van 4.750 woningen binnen deelgebied 1. Dit aantal overstijgt de aantallen woningen die in de subsidieaanvraag en toekenning van de Woningbouwimpuls subsidie is aangehouden. Hierin wordt uitgegaan van minimaal 3.700 woningen. In onderstaande tabel is het programma in de hele grondexploitatie welke naar uitvoering is gegaan in 2022 vergeleken met deelgebied 1 van de voorliggende herziene grondexploitatie.

Totaal is het uitgangspunt 422.895 m2 bvo voor woningbouw. Dit komt uit op ongeveer 4.750 woningen, waarvan ca 700 sociale woningen. Onderstaand een voorbeeld uitwerking van de aantallen woningen en overige programma per deelontwikkeling.

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal M^2 BVO huidig	Aantal M^2 BVO herzien	Wijziging
Mallegat	170	191	21	1.200	620	-580
Colosseumplot	500	626	126	2.000	3.446	1.446
Roseplot	296	420	124	600	2.000	1.400
Waterkant (voormalige Waterfront & Nieuwe Stadion)	640	3.513	2.873	154.300	69.948	-84.352
De Kuip	156	n.v.t.	-156	21.600	n.v.t.	-21.600
Strip Zuid (toekomstig Deelgebied 3)	190	n.t.b.	-190	33.000	n.t.b.	-33.000
Kuip Park (toekomstig Deelgebied 3)	772	n.t.b.	-772	0	n.t.b.	0
De Veranda (toekomstig Deelgebied 2)	1.045	n.t.b.	-1.045	10.000	n.t.b.	-10.000
Totaal	3.769	4.750	981	222.700	76.015	-146.685

Tabel 2 – Programma Feyenoord City deelgebied 1

Voor deelgebied 1 geldt dat de segmentering voor heel deelgebied 1 met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is afgesproken. Zij moeten hiervoor in ieder geval voldoen aan de uitgangspunten voor betaalbare woningen: minimaal 700 sociale woningen en minimaal 40% middelduur. Tussen de verschillende plots in deelgebied 1 mag geschoven worden qua segmentering, mits het totaal voldoet aan de afspraken. Binnen de uitgangspunten mag de segmentering veranderen. Eventuele aanpassingen worden conform de raamovereenkomst vastgesteld in de gezamenlijke stuurgroep, waarbij instemming van de gemeente vereist is. Bij een

wijziging van programma met wezenlijke financiële gevolgen zal een hertaxatie van de complexwaarde plaatsvinden.

3.6 Ontwikkelingsstrategie

Voor de gebiedsontwikkeling is een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen opgesteld voor deelgebied 1. De fasering komt voort uit de gekozen strategie. Na de vernietiging van het bestemmingsplan Feyenoord-City is voor de Mallegat, Colosseum en Roseplot direct gestart met projectbestemmingsplannen. Deze projectbestemmingsplannen zijn in 2023 ter inzage gelegd. Qua fasering zullen de Mallegat en Coloseumplot als eerste worden ontwikkeld, eind 2024/begin 2025. De Roseplot volgt later, volgend op de verplaatsing van de ProRail opstallen in 2027.

Voor de Waterkant plot wordt een aparte ontwikkelstrategie opgesteld parallel aan de stedenbouwkundig planfase. Vanwege de grootte van het plot is het de verwachting dat de Waterkant zal worden opgeknipt in ontwikkel- of bouw plots (zie figuur 4). De landaanwinning, ''urban deck'' over het spoor om aansluiting te maken aan het Varkenoordseviaduct en de inpassing van de stadsbrug zijn bepalend voor de fasering. Op hoofdlijnen is het de verwachting dat er gestart gaat worden met woningbouw aan het Mallegatpark en eindigt bij de aanlanding van de stadsbrug. De ontwikkelopgave van een bouwveld bevat bij voorkeur een combinatie van wonen en niet-wonen en een mix van commerciële, maatschappelijke en onrendabele functies. Voor de plots zullen aparte nota van uitgangspunten worden opgesteld en meegegeven aan de nog te selecteren ontwikkelaars. Hierbij vervullen de gemeente en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam) een aansturende en regisserende rol.



Figuur 4: Ontwikkelgebieden Waterkant

Private grondexploitatie en gemeentelijke grondexploitatie
De grondexploitatie Feyenoord City maakt onderdeel uit van het programma Stadionpark. De voorliggende grondexploitatie ziet op Feyenoord City Deelgebied 1. Dit is primair een private gebiedsontwikkeling waarin de gemeente in de basis een faciliterende rol met grondpositie (hoofdstuk 3 van het grondbeleid) vervult. Dit betekent dat vrijwel alle activiteiten, die noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk door private partijen worden gefinancierd en uitgevoerd. Hiervoor is de stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam) opgericht. Stigam heeft een eigen grondexploitatie en zo ook de gemeente. Tussen de gemeente en Stigam zijn afspraken gemaakt om de gebiedsontwikkeling Feyenoord City tot stand te brengen.

Stigam heeft met de gemeente, op 18 oktober 2018, een raamovereenkomst gesloten waarin op hoofdlijnen de belangrijkste randvoorwaarden zijn vastgesteld. Deze raamovereenkomst is op 19 juli 2023 herzien in verband met het definitief niet doorgaan van het Nieuwe Stadion.

Naast de private gronden zijn voor de gebiedsontwikkeling ook gronden nodig van de gemeente. Deze gronden worden door de gemeente ingebracht in de gebiedsontwikkeling. Om deze gronden te kunnen inbrengen is de grondexploitatie van de gemeente opgesteld. Voor de gemeente is sprake van een grondexploitatie met de volgende doeleinden:

1. Het mogelijk maken van de verkoop van gronden die reeds in bezit van de gemeente zijn (inclusief het voormalige onderkomen van de Gamma, dat door de gemeente binnen de vastgestelde grondexploitatie reeds is aangekocht) of komen (zie ook punt 1);
2. Het mogelijk maken van de aankoop van gronden. In de vast te stellen herziene grondexploitatie gaat het om gronden van ProRail/NS en waterperceel Rijkswaterstaat voor de landaanwinning (welke partijen enkel aan de gemeente willen verkopen) en de verwervingen die betaald worden met de Woningbouwimpuls subsidie. Deze worden door de gemeente actief verworven;
3. Het bouwrijp laten maken van de gronden in eigendom van de gemeente;
4. Het verplaatsen van het onderstation/relaishuis van ProRail/NS (zie hoofdstuk 4.6);
5. Het gestand doen van de overeenkomst met betrekking tot geluid met Stadion Feijenoord (en de betaling van de aan dit deelgebied gerelateerde kosten)
6. Het kunnen doen van uitgaves vanuit de Woningbouwimpuls subsidie;
7. Het kunnen bekostigen van de apparaatskosten en de overige kosten (met name de risicoreserve) van de gemeente;
8. Het realiseren van de aanleg van de landaanwinning en langsdam.

Door bovenstaande werkzaamheden vanuit de grondexploitatie pakt de gemeente een actievere rol op dan alleen de faciliterende rol. Om de risico's voor de gemeente te beperken zijn voor nagenoeg alle werkzaam aparte vaste prijsafspraken gemaakt met de Stigam of vallen deze onder de Woningbouwimpuls subsidie. Dit is gedaan om zo de kosten en het risico bij Stigam te leggen. Het opbrengstrisico ligt geheel bij de Stigam.

De uitzonderingen hierop zijn de verplaatsing van het onderstation/relaishuis en de aanleg van de landaanwinning/langsdam. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.6 voor de verplaatsing onderstation/relaishuis en hoofdstuk 4.4 voor de landaanwinning/langsdam.

De gronden momenteel in eigendom van de gemeente, of gronden die in de toekomst in eigendom van de gemeente komen, zullen door de gemeente bouwrijp worden verkocht aan Stigam. De gemeente zal Stigam opdracht geven om de gronden bouwrijp te maken alvorens deze worden verkocht aan Stigam en deze kosten worden bij de gronduitgifte verrekend. Uiteindelijk met als resultaat dat het risico van het slopen, saneren en bouwrijp maken niet bij de gemeente liggen maar

bij Stigam. De werkzaamheden in het kader van woonrijp maken worden uitgevoerd door Stigam, zodoende zijn er in de grondexploitatie geen kosten opgenomen voor het woonrijp maken.

Hierdoor is het risicoprofiel voor de gemeente sterk minder dan een traditioneel project wat middels actief grondbeleid wordt gerealiseerd. Feyenoord City is zodoende vooral faciliterend grondbeleid met enkele kenmerken van actief grondbeleid. Deze vorm is bij de vaststelling van de grondexploitatie in 2022 gekozen.

3.7 Fasering

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Startbouw eerste woningen 2024
- Startbouw laatste woningen 2033

In het jaar 2034 is de verwachting dat alle werkzaamheden van deelgebied 1 afgerond zijn. Dit betreft twee jaar later dan de huidige grondexploitatie.

In het jaar 2033 is de verwachtte startbouw van de laatste woningen van deelgebied 1. Echter zullen, conform de voorwaarden van de woningbouwimpuls subsidie, er 3.700 woningen al zijn opgeleverd voor het einde van 2030. In de periode 2031 t/m 2033 zullen de extra woningen ten opzichte van de subsidie eis worden gerealiseerd.

De herziene grondexploitatie heeft een doorlooptijd t/m 2034. Dit is twee jaar langer dan de einddatum van de grondexploitatie die begin 2022 naar uitvoering is gegaan. Middels de voorliggende herziening start de uitvoering van het project nagenoeg opnieuw. Niettemin is de looptijd van 2024 tot en met 2034 beperkt langer dan de looptijd over de 10 jaarstermijn die door de BBV is voorgeschreven. Een versnelling is niet mogelijk omdat het forse aantal woningen in de Waterkant gefaseerd uitgegeven dient te worden. De risico's zijn beperkt omdat in het laatste jaar alleen nog de laatste tranche van de betalingen van Stigam voor de landaanwinning plaats zal vinden en resterende apparaatskosten gemaakt moeten worden om het contract en de grondexploitatie af te ronden.

4 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

4.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van afwijkende parameters op de kosten en opbrengsten. Dit komt omdat de prijzen tussen de gemeente en Stigam vastliggen. Voor onderdelen die wel een index kennen is de verwachte indexatie reeds verwerkt in de nominale bedragen. Vanzelfsprekend houdt de grondexploitatie wel rekening met rente. Hiervoor zal de standaard in 2024 vastgestelde parameter worden gebruikt. Ditzelfde geldt voor de discontovoet.

- Kostenstijging 0,0%
- Opbrengstenstijging 0,0%
- Rente 1,2%
- Discontovoet 2,0%

4.2 Apparaatskosten

In de periode tot en met 2025 zijn er geen apparaatskosten in de grondexploitatie opgenomen. De apparaatskosten worden voor deze periode bekostigd uit een ander project. Namelijk het project: DGO-872500-Stadionpark FC – 100018617. Dit project ontvangt een bijdrage vanuit het IFR (O234AC - IFR - Capaciteit Feijenoord City) die tot en met 2025 in de begroting zijn opgenomen. Voor de periode vanaf 2026 tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie zijn de apparaatskosten opgenomen in de voorliggende grondexploitatie.

4.3 Verwervingen

Veel van de gronden zijn in eigendom van de Gemeente Rotterdam. De Roseplot (Shunter/Alstom, RS Vastgoed en daarnaast de 3 gebouwen van NS vastgoed) en het Esso tankstation zullen door de gemeente worden verworven, welke onderdeel uitmaken van de maatregelen binnen de Woningbouwimpuls subsidie. Deze verwervingen worden gedekt uit de woningbouwimpuls subsidie.

4.4 Bouwrijp maken

De locaties die de gemeente in eigendom heeft/krijgt zullen door Stigam in opdracht van de gemeente gesloopt, gesaneerd en bouwrijp worden gemaakt. Deze gemaakte kosten worden weer verrekend met Stigam zodra de gronden worden uitgegeven. De kosten en de risico's voor het bouwrijp maken liggen bij Stigam.

Landaanwinning

In het afgelopen jaar is gestudeerd op verschillende scenario's voor de landaanwinning/langsdam. Dit leidde tot de conclusie dat de landaanwinning en langsdam meer programma mogelijk maakt (er is meer ruimte en de beperkingen vanuit externe veiligheid voor andere locaties worden verminderd) en een aanzienlijk hogere gebiedskwaliteit die zich vertaalt in hogere (grond)opbrengsten. De opbrengsten van het extra programma en de hogere grondopbrengsten vanwege de extra kwaliteit zijn hoger dan de kosten van de landaanwinning en langsdam. Omdat de landaanwinning en langsdam zowel financieel als kwalitatief positief uitvallen, wordt dit als uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling gehanteerd. Stigam zal de gemeente vergoeden middels een bijdrage voor extra kwaliteit en externe veiligheid, waarmee de investeringen in de grondexploitatie worden terugverdiend. Eerder heeft de gemeente toegezegd de realisatie van de landaanwinning en langsdam over te nemen, mits het risicoprofiel niet te veel toeneemt. De gemeente neemt de

realisatie op zich voor een vaste prijs die Stigam in tranches betaalt na oplevering, inclusief voorziene indexatie en rente. Stigam betaalt de gemeente bij iedere uitgifte van een kavel naar rato van oppervlak. De vaste prijs is bepaald op basis van een raming van het Ingenieursbureau van Stadsontwikkeling uit 2023. Uiteindelijk is het risico dat de kosten hoger uitvallen dan de af te spreken vaste prijs voor de gemeente. Omgekeerd is het ook een kans voor de gemeente als de kosten lager blijken uit te vallen. In de berekening van de gemeentelijke onzekerheidsreserve wordt hier rekening mee gehouden. Met Stigam zijn verdere afspraken uitgewerkt om de betalingen voldoende zeker te stellen.

4.5 Woonrijp maken

Het Besluit Begroting en Verantwoording 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 grondexploitatie Feyenoord City is het bouwrijp maken van de gemeentelijke gronden. De herinrichting van de buitenruimte is niet opgenomen in de grondexploitatie en zal door Stigam worden gerealiseerd.

4.6 Overige kosten

Onder de overige kosten is de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 4.16. 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 portefeuillebrede 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 raad. De portefeuillebrede risico’s worden afgedekt via het concernbrede weerstandsvermogen.

Onderstation/Relaishuis

Daarnaast zijn er kosten voor het verplaatsen van het onderstation/relaishuis opgenomen. Dit onderstation/relaishuis bevindt zich nu op de Roseplot maar dient verplaats te worden. De gemeente voert deze verplaatsing voor eigen rekening en risico uit, aangezien deze ook noodzakelijk is voor het doortrekken van de Verlengde Colosseumweg, als onderdeel van de Roseknoop. Deze verplaatsing maakte al onderdeel uit van de in 2022 vastgestelde grondexploitatie.

Geluid De Kuip

Nu er geen nieuw stadion komt, behoudt De Kuip haar functie als stadion. Daarom wordt samen met Stadion Feijenoord gesproken over zaken als mobiliteit, zichtbaarheid van het monument en geluid in de nieuwe stedelijke context van de gebiedsontwikkeling. Mobiliteit en zichtbaarheid van De Kuip zijn op hoofdlijnen opgenomen in het Masterplan Feyenoord City en worden verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan voor de Stadiondriehoek. Stadion Feijenoord heeft in het kader van betere beheersing van bezoekersstromen een aanvraag voor aanpassing van de milieuvergunning ingediend die aansluit bij het gewenste functioneren van De Kuip met bijvoorbeeld buitenpodia bij voetbalwedstrijden. Over geluid hebben de gemeente en Stadion Feijenoord NV nadere afspraken gemaakt. Daarbij zijn afspraken gemaakt over financiële compensatie van Stadion Feijenoord voor

het afzien van grote concerten in De Kuip, waarvoor in de huidige vergunning in de jaren 80 een uitzondering was gemaakt. Door het verminderen van het geluid uit De Kuip zijn immers minder isolatiemaatregelen aan de woningen nodig en neemt de kwaliteit van het wonen nabij De Kuip toe. De compensatie is voor de gemeente minimaal kostenneutraal, aangezien de bespaarde kosten voor geluidsisolatie minimaal gelijk zijn aan de compensatie De kosten van de compensatie worden naar rato van kostenbesparingen op isolatiemaatregelen verdeeld over de betrokken grondexploitaties (Grondexploitatie Sportcampus & Park de 2 Heuvels en Grondexploitatie Feyenoord City).

Bij de grondexploitatie van de Sportcampus & Park de Twee Heuvels is het betreffende bedrag onderdeel van de verliesvoorziening bij de jaarrekening 2023. Voor Feyenoord City zijn de toe te rekenen kosten verbonden met deelgebied 1 en 2 en derhalve in deze grondexploitatie opgenomen. Voor deelgebied 1 worden de kosten doorberekend aan de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (en de achterliggende ontwikkelaars). De kosten gerelateerd aan deelgebied 2 zijn ook opgenomen in de voorliggende grondexploitatie. Deze zullen te zijner tijd worden doorgelegd aan de betreffende ontwikkelaars, wat op dat moment een positief effect zal hebben op het resultaat van deze grondexploitatie.

4.7 Uitgifte grond

In de Raamovereenkomst met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (overeengekomen in 2018 en geactualiseerd in 2023) is afgesproken dat de verkoopprijs van de gemeentelijke gronden plaats vindt op basis van de complexwaarde taxatie. Deze taxatie is in Q4 2023 uitgevoerd. De gronden die de gemeente zal verkopen zijn hier ook in opgenomen. Door de gemeente is een vaste prijs (basisgrondwaarde 1) afgesproken met Stigam. De uitgevoerde taxatie vormt hier de basis voor. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over een vergoeding aan de gemeente bij het neutraal of positiever afronden van de grondexploitatie van Stigam. Er is geen risico op een lagere prijs, dit ligt bij de financiers van de Stigam. De kans dat de gemeente meer grondwaarde ontvangt (basisgrondwaarde 2) is, als kans, meegenomen in de berekening van de onzekerheidsreserve.

4.8 Subsidies en overige opbrengsten

Woningbouwimpuls

Het totale project Feyenoord City krijgt vanuit de woningbouwimpuls een subsidie voor de realisatie van 3.700 woningen. Een deel van de subsidie kan aan de grondexploitatie worden toegerekend en is dan ook in de grondexploitatie opgenomen. Dit deel van de subsidie is bedoeld voor verwerving van de plots conform beschikking.

Voor de verwachte vertraging, in het kunnen starten met de eerste woningbouw, door de vernietiging van het bestemmingsplan heeft de gemeente in de zomer van 2023 een wijzigingsverzoek bij het Ministerie van BZK ingediend op de subsidie beschikking (WBI). Dit wijzigingsverzoek is door BZK goedgekeurd. Het nieuwe uiterste startbouwmoment is door het Ministerie van BZK vastgesteld op 1 januari 2025.

Doorbouwfonds

Omdat het project Feyenoord City 2.0 meer betaalbare woningen zal realiseren, ten opzichte van de woning die al in Feyenoord City waren opgenomen (en vanuit de WBI een subsidie kenden, is er vanuit het doorbouwfonds een bijdrage beschikbaar gesteld van € 0,3 mln om dit mogelijk te maken

Overige opbrengsten
Daarnaast zijn onder de overige opbrengsten de verrekeningen van de gemaakte kosten voor het slopen, saneren en het bouwrijp maken met Stigam opgenomen. Ook is de vergoeding vanuit Stigam voor de landaanwinning en langsdam hieronder opgenomen.

4.9 Risico's

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:

- Gemeente (projectorganisatie + interne afdelingen) weet niet om te gaan met afwijkende structuur met een private gebiedsontwikkeling waardoor er meer apparaatskosten nodig zijn.
- Wijzingen in gebiedsontwikkeling door andere dossiers zoals bijvoorbeeld de inpassing van de derde stadsbrug.
- Verwerving van de resterende gronden gebiedsontwikkeling niet tijdig rond waardoor meer gemeentelijke inzet nodig is.

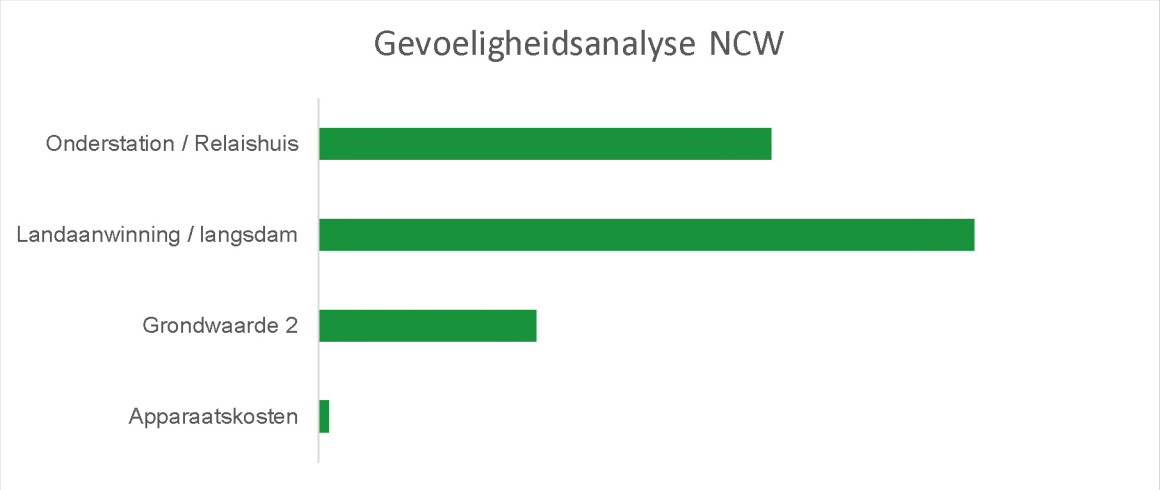
Echter kent dit project, anders de traditionele grondexploitatie, ook een hoop kansen:

- Er is een kans dat door het aantrekken van een externe bijdrage voor de verplaatsing van het onderstation/relaishuis vallen deze kosten lager uitvallen.
- Omdat er veel overlap is met het project getijdenpark kan er voordeel behaald worden in de uitvoering. Hierdoor is de verwachting dat de daadwerkelijke realisatiekosten van de aanleg van de landaanwinning en langsdam lager kunnen uitvallen dan het vaste bedrag wat overeengekomen is met Stigam.
- Er is een mogelijkheid dat de gemeente een hogere grondwaarde (grondwaarde 2) ontvangt voor de verkoop van haar gronden. Tevens zijn er afspraken gemaakt dat als de grondexploitatie van Stigam aan het einde een positief saldo kent de gemeente meedeelt in de winst middels de afgesproken waterval.

De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Volgens de interne standaarden heeft zich dit vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen in de overige kosten.

Het project betreft een samenwerking tussen de gemeente en Stigam. De gemeente heeft een beperkte grondexploitatie. De grondexploitatie van Stigam is in omvang vele malen groter en heeft binnen haar grondexploitatie zodoende ook een grotere onzekerheidsreserve.

In de figuur 1 staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. De grootste gevoeligheid van het saldo is de aanleg van de landaanwinning en langsdam gevolgd door de verplaatsing van het onderstation / relaishuis.



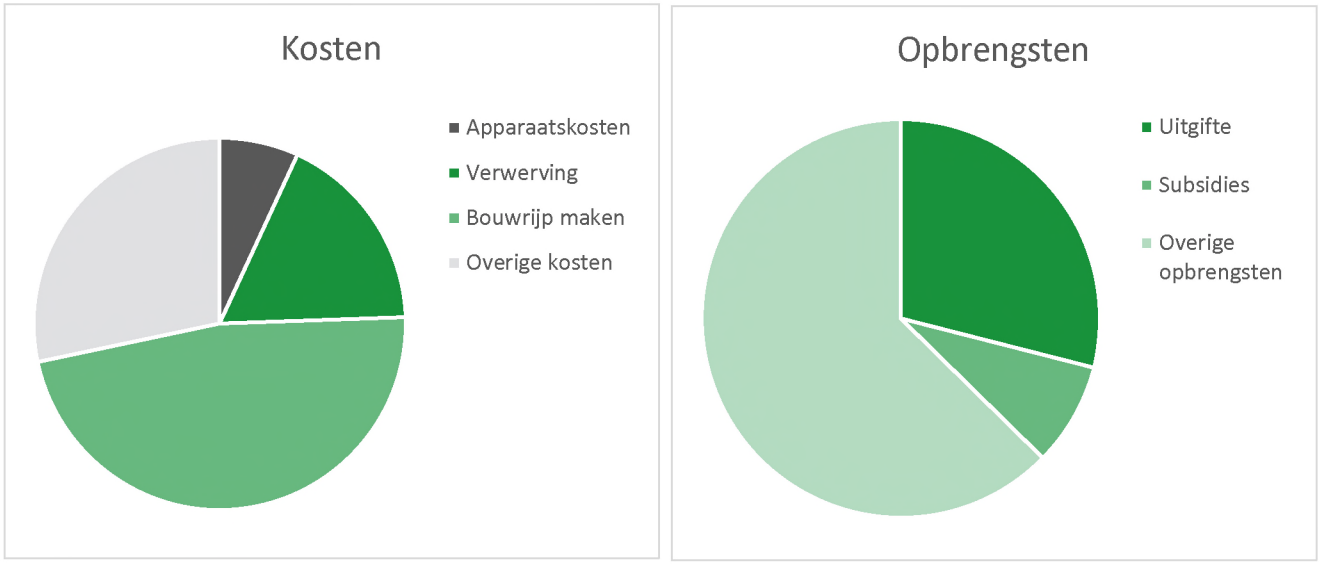
Figuur 5 – Gevoeligheidsanalyse NCW

4.10 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 er in de grondexploitatie eerst kosten gemaakt worden voor bijv. 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 dit geval leidt de optelling tot een tekort onder aan de streep waarvoor een voorziening getroffen moet worden.

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 6 - Cirkeldiagram kosten en opbrengsten

Begroting	Herziene grondexploitatie	In 2022 vastgestelde grondexploitatie	Mutatie
Totale kosten	€ 102,24 mln	€ 163,28 mln	€ -61,04
Totale opbrengsten	€ 87,67 mln	€ 165,61 mln	€ -77,94
Saldo NCW	€ -16,40 mln	€ 1,59 mln	€ -17,99

Tabel 3: Grondexploitatie

De financiële mutaties van de scopewijziging worden verklaard door:

- Door het wegvallen van het Nieuwe Stadion hoeft de grond waar het Nieuwe Stadion zou komen niet meer, door de gemeente, verworven te worden. Tegelijkertijd zal deze grond ook niet meer in erfpacht worden uitgegeven. Dit gaf een forse mutatie aan de kosten en tevens opbrengstenkant van de grondexploitatie. Aangezien de kosten en opbrengsten voor dit deelplan gelijk waren gaf dit geen mutatie in het saldo van de grondexploitatie.
- De voormalige fase 3 en 4 (nu deelgebieden 2 en 3) leverden voor de gemeente een plus op. Deze bevinden zich nog wel in de scope van de grondexploitatie maar zijn financieel uit de herziene grondexploitatie gehaald.
- Daarnaast zijn de gemeentelijke gronden opnieuw getaxeerd. Deze komen, door huidige marktomstandigheden lager uit. Tevens behoort een deel van parkeerterrein P5 niet meer bij de grondexploitatie maar is gereserveerd voor de derde stadsbrug. Hierdoor vallen de grondopbrengsten, waar de brug aanlandt, weg uit de grondexploitatie.
- De risicoreservering is op basis van nieuwe inzichten en het nieuwe plan opgesteld. Aangezien de gemeente nu een minimale contractueel overeengekomen grondwaarde ontvangt (en daar geen marktrisico meer op kent) en er meerdere kansen in het project zitten is deze, ten opzichte van de huidige grondexploitatie, naar beneden bijgesteld.

De kosten en opbrengsten zijn in bovenstaande tabel weergegeven in bedragen zonder rente en kostenstijging (index) op prijspeil 1-1-2024. Hiermee komt de herziene grondexploitatie uit op € -16,4 mln NCW op prijspeil 2024.

Verliesvoorziening jaarrekening 2023

Vanwege de vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State en het besluit om de locatie van het nieuwe stadion niet langer meer te reserveren, is de huidige (in 2022 vastgestelde) grondexploitatie niet langer uitvoerbaar. Om deze reden en omdat er voor 31-12-2023 nog geen herziene grondexploitatie was vastgesteld, is in overleg met Concern Control, Financial Audit en met goedkeuring van de accountant PwC besloten om in de Jaarrekening 2023 een verliesvoorziening op te nemen op grond van het voorzichtigheidbeginsel.

De accountant schrijft voor dat deze verliesvoorziening wordt bepaald op basis van de “directe opbrengstwaarde methodiek”. Met die methodiek wordt bekeken in hoeverre de boekwaarde goed kan worden gemaakt. Voor dit project is dit echter niet eenvoudig te bepalen omdat er, ook bij het stoppen van het project, nog verplichtingen openstaan en nog investeringen nodig zijn, ongeacht of er wel of niet wordt doorgegaan met het project:

- Boekwaarde van de grondexploitatie (gemaakte kosten voor de verwerving van het gebouw van de Gamma en overname historisch kosten);
- Terugbetalen van de Woningbouwimpuls subsidie (de al onttrokken gelden);
- Verplaatsen van het onderstation/relaishuis (door ProRail, benodigd voor het doortrekken van de Colosseumweg in het kader van de Roseknoop);
- Verplaatsen van Shunter/Alstom, waar al onomkeerbare stappen zijn gezet;
- Resterende apparaatskosten om bovenstaande onderdelen adequaat uit te voeren.

De kosten komen in totaal uit op € 45,6 mln. Daar staat volgens de voorgeschreven methodiek de marktwaarde van de gemeentelijke gronden tegenover als ze op dit moment in de huidige staat zonder enige gebiedsontwikkeling zouden worden verkocht. De huidige marktwaarde is op dit moment € 29,5 mln. Daarmee komt de hoogte van de verliesvoorziening uit op € 16,1 mln.

Eind april wordt de jaarrekening 2023 alvast ter informatie aan uw raad aangeboden met daarin de bovengenoemde verliesvoorziening voor Feyenoord City. De voorliggende herziening van de Grondexploitatie Feyenoord City loopt daarmee vooruit op de vaststelling van de Jaarrekening 2023 die naar verwachting na de zomer op uw raadsagenda staat.

Resultaat

De raad heeft op 3 februari 2022 de grondexploitatie vastgesteld (22bb1086) met een NCW saldo van € 1,6 mln prijspeil 2022 positief. Vervolgens is deze jaarlijks geactualiseerd en was de laatste actualisatie (Jaarrekening 2022 met daarin nog het Nieuwe Stadion) het NCW saldo € 0,3 mln positief. In de jaarrekening 2023 is voor Feyenoord City een verliesvoorziening opgenomen van € 16,1 mln. De herziene grondexploitatie laat een verlies zien van € 16,4 mln (prijspeil 2024) met als einddatum 2034. Het aanvullend tekort van € 0,3 mln zal gedekt worden vanuit het Doorbouwfonds.

De negatieve bijstelling is het gevolg van onder meer de volgende aanpassingen:

- Het tijdelijk wegvallen van voormalige fases 3 en 4 (deelgebieden 2 en 3 zullen later middels herziening alsnog worden toegevoegd).
- De gemeentelijke gronden zijn opnieuw getaxeerd. Deze komen lager uit.
- Een deel van parkeerterrein P5 is gereserveerd voor de derde stadsbrug. Hierdoor vallen de grondopbrengsten, waar de brug aanlandt, weg uit de grondexploitatie.