



Toelichting grondexploitatie DGE-720600-Urkersingel (Herziening)



Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

02-11-2021



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Achtergrond	5
2 Ontwikkelingskader	6
2.1 Besluiten en kaders	6
2.2 Plangebied	6
2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	7
2.4 Ruimtegebruik	7
2.5 Programma	7
2.6 Ontwikkelingsstrategie	8
2.7 Fasering	8
3 Grondexploitatie	9
3.1 Parameters	9
3.2 Apparaatskosten	9
3.3 Verwervingen	9
3.4 Slopen en bouwrijp maken	10
3.5 Woonrijp maken	10
3.6 Overige kosten	10
3.7 Uitgifte grond	11
3.8 Subsidies en overige opbrengsten	11
3.9 Risico's en kansen	12
3.10 Financieel resultaat	13

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie DGE-720600-Urkersingel. Het project is onderdeel van het programma NPRZ. In december 2019 is het plan in uitvoering genomen door de Raad, het project wordt nu herzien.

In de grondexploitatie Urkelsingel is er sprake van sloop-nieuwbouw. Woningen op en rondom de Urkersingel zijn hiervoor aangewezen. Binnen dit project is er sprake van een samenwerking tussen Woonbron en gemeente Rotterdam. In 2017 is hiervoor een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met Woonbron (d.d. 4 juli 2017), waarna in december 2019 de Raad akkoord is gegaan met het in uitvoering nemen van de grondexploitatie Urkersingel.

Bij het in uitvoering nemen van de grondexploitatie heeft de Raad een motie "Slim Bouwen" aangenomen, waarin het college van B&W werd verzocht onderzoek te doen naar mogelijkheden om op herstructureringslocaties hogere woningdichtheden te behalen. Met een verhoging van het aantal te realiseren woningen van 62 naar 123 wordt hieraan voldaan. Naast de geplande woningbouw zal het openbare gebied herontwikkeld worden, wat in directe relatie met de ontwikkeling van de woningen met het doel een beter woonmilieu te realiseren aan de Urkersingel en daarmee een causaal verband houdt met de ontwikkeling van de nieuwbouw.

Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden en daarmee verbonden stijgende verwervingsprijzen is een Addendum op de SOK van 2017 met Woonbron opgesteld. Een voorloper op dit addendum, de SOK 2021, is op juli 2021 akkoord bevonden door het College. De hernieuwde samenwerking met Woonbron, het toevoegen van het aantal woningen en het opgelopen tekort leiden ertoe dat een herziening van de grondexploitatie noodzakelijk is.

De nieuwe rolverdeling en gewijzigde financiële afspraken in het Addendum 2021 zijn verwerkt in de voorliggende herziening van de grondexploitatie. Deze grondexploitatie is opgedeeld in fase 1 en fase 2. De voornaamste wijzigingen uit het Addendum zijn dat de gemeente de verwerving van Woonbron overneemt en dat Woonbron zich terugtrekt uit fase 2.

Grondexploitatie

In het Addendum is afgesproken dat de kosten van het totale onrendabele deel van fase 1 door de partijen gedeeld worden. Alle kosten en opbrengsten voor zowel fase 1 als 2 die door de gemeente gemaakt zullen worden zijn geraamd en opgenomen in de nu voorliggende grondexploitatie.

De herziening van de grondexploitatie leidt ertoe dat het NCW-saldo gewijzigd zal worden van € -3,2 mln. naar € -15,0 mln. NCW (1-1-2022). Een bijdrage van Woonbron, de subsidie vanuit het volkshuisvestingsfonds, en extra middelen die voorgaande jaren in de NPRZ-bestemmingsreserve voor het project zijn gereserveerd vanwege de stijgende marktprijzen zorgen ervoor dat het financiële tekort gedekt is.

De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten en met de dekking vanuit de bestemmingsreserves voor het project financieel uitvoerbaar is.

1 Inleiding

Dit rapport is een toelichting op de herziening van de grondexploitatie DGE-720600- Urkersingel. Het project is onderdeel van het programma NPRZ.

1.1 Aanleiding

Op 16 december 2019 is de raad akkoord gegaan met het in uitvoering nemen van het project Urkersingel (besluit 19bb25061). Basis voor het project is de in 2017 gesloten samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Woonbron.

Samenwerking Woonbron

De inhoud van de SOK 2017 betreft een rolverdeling en financiële afspraken tussen Woonbron en de gemeente Rotterdam om particuliere woningen te verwerven ten behoeve van sloop en hier nieuwbouw voor te realiseren. De hoofdcomponent van de afspraken was dat Woonbron zou zorgdragen voor de minnelijke verwerving en het beheer van de verworven woningen, en dat de gemeente de onteigeningsprocedure zou begeleiden. Vanwege het financiële risico is 2017 al besloten om het project op te splitsen in 2 fasen. Afgesproken was om alleen met fase 2 door te gaan indien er geen (grote) overschrijdingen zouden plaatsvinden voor fase 1.

Vanwege marktontwikkelingen fors gestegen verwervingskosten en recent ingevoerde hogere overdrachtsbelasting (voor Woonbron) zijn de financiële uitgangspunten uit het oorspronkelijke plan in zwaar weer gekomen. Eén van de optimalisaties, en tevens de meest ingrijpende, is dat de gemeente de verwerving van Woonbron overneemt. Daarnaast is overeengekomen dat Woonbron zich terugtrekt uit fase 2.

Het gevolg van de hernieuwde afspraken is dat er een Addendum op de SOK van 2017 is opgesteld met daarin wijzigingen op het gebied van rolverdeling en financiële afwikkeling. In juli 2021 is een voorloper van dit Addendum, de SOK 2021, akkoord bevonden door het College. In verband met beperkte gewijzigde afspraken met Woonbron is er besloten om de SOK 2021 aan te passen in een Addendum op de SOK 2017.

Motie Slim Bouwen

De Raad is in de vergadering van 16 december 2019 akkoord gegaan met de opening van de GREX. In deze vergadering heeft de Raad tevens een motie "Slim Bouwen" aangenomen, waarin het college van B&W werd verzocht onderzoek te doen naar mogelijkheden om op herstructureringslocaties hogere woningdichtheden te behalen.

In de loop van 2020 heeft dit onderzoek geleid tot een verdichtingsvariant met meer differentiatie voor het project Urkersingel waarbij sprake is van 123 nieuwbouwwoningen in plaats van de eerder beoogde 62 (eengezins) woningen.

De herziening van de grex is een opvolgend besluit dat genomen moet worden vanwege de hernieuwde samenwerking met Woonbron, het toevoegen van het aantal nieuw te realiseren woningen en het opgelopen tekort. Het voorliggende document is een toelichting op de hernieuwde situatie van de grondexploitatie.

1.2 Achtergrond

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) heeft het doel om de wijken op Zuid veerkrachtig te maken. Dankzij vele partijen die zich voor Zuid inzetten, worden de huidige focuswijken van Zuid een gebied waar het voor iedereen prettig is om te wonen. Wijken waar er voor iedereen goede woningen en aangename woonmilieus zijn: voor lagere-, midden- en hogere inkomens, voor gezinnen en alleenstaanden, voor senioren en voor starters. Dit geldt voor nieuwe bewoners, maar zeker ook voor de huidige bewoners en sociale stijgers onder hen; bewoners die het financieel beter krijgen en op zoek gaan naar een passende woning op Zuid. Juist door het tekort aan grotere woningen verlaten deze mensen die in Zuid zijn opgegroeid, hun eigen wijk zodra ze er financieel op vooruit gaan.

De wijk Carnisse, waar locatie Urkersingel onder valt, heeft in de huidige staat een eenzijdig woningaanbod. De Urkersingel bestaat voor ruim 85% uit vroeg naoorlogse portiekwoningen zonder lift, en zijn relatief klein. De woningen op en rondom de Urkersingel zijn aangewezen voor sloop en nieuwbouw.

De locatie heeft een kansrijk ontwikkelingsperspectief. Dit komt door de ligging nabij het Zuiderpark en aan een mooie singel. Door een wijziging in het woningaanbod te realiseren zal worden voldaan aan de wens om een gemixt woonmilieu in Carnisse te realiseren.

Doelstelling Urkersingel

- Het leveren van een bijdrage aan de stad als aantrekkelijke woonstad door ruimte te bieden voor de bouw van eengezinswoningen en appartementen in het middel-dure en hogere segment.
- Het voorzien in kwalitatief hoogwaardige woningen in segment wat op Zuid weinig aanwezig is.

Resultaat

De sloop van de huidige woningen en de realisatie van 47 eengezinswoningen in het hogere segment, 76 appartementen in het middensegment, en een gebouwde parkeervoorziening voor 98 parkeerplaatsen.

In deze toelichting worden de financiën 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 waarbinnen uitvoering gegeven kan worden aan de ontwikkeling.

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen

2 Ontwikkelingskader

2.1 Besluiten en kaders

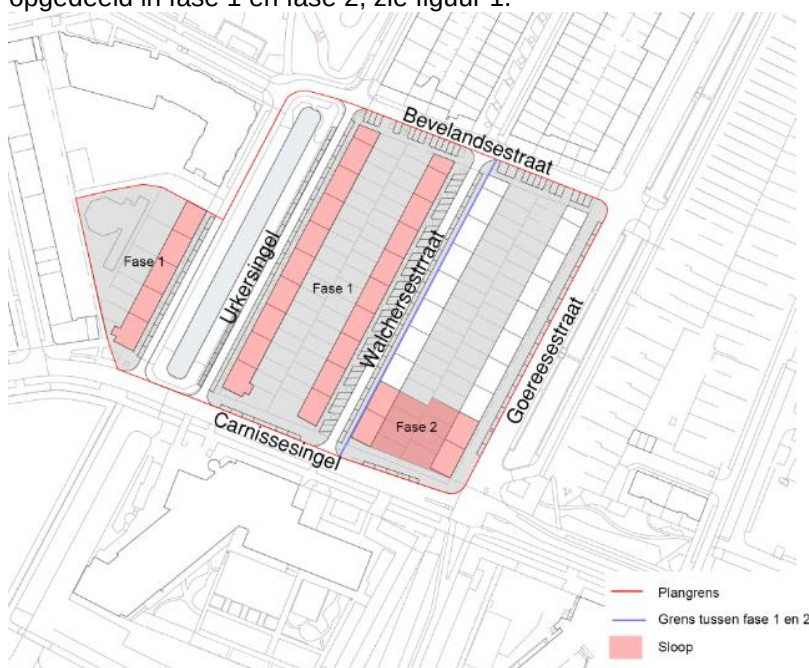
De volgende besluiten en kaders zijn op het project van toepassing:

1. 2016: Corporatie-afspraken (convenant), o.a. over ter beschikking stelling van financiële middelen uit de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (BiZa) ten behoeve van NPRZ (2016-2022)
2. 2017: Ondertekening SOK met Woonbron om deel van die middelen toe te kennen aan specifieke locatie Urkersingel.
3. Juli 2017: Vaststelling SOK met Woonbron en start verwerving door Woonbron.
4. Feb-2019: Vestiging Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) door gemeenteraad (19bb12211)
5. Dec-2019: Openen grondexploitatie door de gemeenteraad (19bb25061)
6. Juni 2021: Akkoord MT-GOK op SOK en doorgeleiding financiële gegevens naar College
7. Jul-2021: Vaststelling hernieuwde SOK met Woonbron door het College*
8. Dec-2021: Herziening grondexploitatie en wijziging bestemmingsplan (ter besluitvorming voorliggend)

*Onder voorbehoud goedkeuring herziene grex door raad

2.2 Plangebied

Een luchtfoto van het plangebied van de ontwikkelingslocatie Urkersingel is opgenomen in figuur 1. Het plangebied omvat (delen van) de straten: Urkersingel, Walchersestraat, Bevelandsestraat en de Goereesestraat. De totale oppervlakte van de ontwikkelingslocatie Urkersingel bedraagt ca. 13.500m² en bevat woningbouw als functie. Dit project is bij het sluiten van de eerste SOK opgedeeld in fase 1 en fase 2, zie figuur 1.



Figuur 1: Plangebied Urkersingel.

2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij het in uitvoering nemen van de grondexploitatie in 2019 werd er uitgegaan van een nieuwbouwprogramma van 62 grondgebonden woningen. In navolging van de motie “Slim Bouwen” is dit programma aangepast naar 47 grondgebonden woningen, 76 appartementen en een gebouwde parkeervoorziening van 98 parkeerplaatsen. Dit is met een totaal van 123 woningen een verhoging van 61 nieuw te bouwen woningen.

Voor het openbare gebied wordt er uitgegaan van de Rotterdamse Stijl met eenzijdig langsparkeren.

2.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is 13.500 m² groot. Hiervan is 8.000 m² uitgeefbaar en 5.500 m² niet-uitgeefbaar. Het uitgeefbare deel van het project zal gebruikt worden voor de realisatie van de 123 nieuwbouwwoningen.

Ruimtegebruik	Totaal	Totaal %
Uitgeefbaar	8.000	59%
Niet-uitgeefbaar	5.500	41%
Totaal	13.500	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik in m²

2.5 Programma

Bij het in uitvoering nemen van de grondexploitatie heeft de Raad de motie “Slim Bouwen” aangenomen, waarin het college van B&W werd verzocht onderzoek te doen naar mogelijkheden om op herstructureringslocaties hogere woningdichtheden te behalen. In de loop van 2020 heeft dit onderzoek geleid tot een verdichtingsvariant met meer differentiatie voor het project Urkersingel waarbij sprake is van 123 nieuwbouwwoningen in plaats van de eerder beoogde 62 (eengezins) woningen (zie tabel 2). Deze verdichtingsvariant is door gemeente en Woonbron de basis geweest bij het opstellen van een Ontwerp Bestemmingsplan en als aanpassing van de financiële modellen.

Voor dit project is er een woningbouwprogramma opgenomen van 47 nieuw te bouwen eengezinswoningen. Deze woningen zullen tussen de 120m² en 140m² groot zijn en vallen binnen het hogere segment. Ook zullen er 32 appartementen uitgegeven worden in het middensegment, en zal er grond afgenomen worden door Woonbron om 44 appartementen in het middensegment huur te realiseren. Daarnaast zal er een parkeervoorziening van 98 parkeerplaatsen ontwikkeld worden op eigen terrein zodat de buitenruimte ontzien wordt qua parkeerdruk. Het in het Addendum vastgestelde woningbouwprogramma past binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Programma	2019	2021
App. koop	0	32
App. Huur	0	44
Grondgebonden koop	62	47
Totaal	62	123

Tabel 2: nieuwbouwprogramma.

2.6 Ontwikkelingsstrategie

Bij het sluiten van het nieuwe Addendum met Woonbron is ervoor gekozen dat de gemeente de rol van verwerving overneemt vanwege de vrijstelling van de gemeente van 8% overdrachtsbelasting. Wanneer het niet lukt om alle woningen om vrijwillige basis te verwerven (minnelijke verwerving) zal de gemeente overgaan tot onteigening. Nadat alle woningen zijn verworven zal er gesloopt worden en wordt de grond bouwrijp gemaakt. Hierna zal de grond worden uitgegeven aan een ontwikkelende partij volgens gemeentelijk beleid. Conform het Addendum 2021 is met Woonbron afgesproken dat zij een deel van deze grond afnemen voor de realisatie van huurwoningen in het middensegment. Na bouw zullen de woningen uiterlijk in 2027 opgeleverd moeten worden.

2.7 Fasering

De ontwikkelingsstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- | | |
|--|------------|
| - Minnelijke verwerving | 2017-2022 |
| - Wijzigen bestemmingsplan | 12-2021 |
| - Start voorbereiding onteigening | 01-2022 |
| - Indienen onteigeningsverzoek | eind-2022 |
| - Alle onroerende zaken in eigendom gemeente | eind 2024 |
| - Bouwrijp | medio-2025 |
| - Oplevering nieuwe woningen | medio-2027 |

Eind 2027 zijn alle werkzaamheden afgerond.

3 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie DGE-720600- Urkersingel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de voor 2022 vastgestelde parameters.

	2022	2023	2023 en verder
Opbrengststijging	1,5%	1,0%	1,0%
Kostenstijging	2,0%	2,0%	2,0%
Rente	0,8% (over hele looptijd)		
Discontovoet	2,0% (over hele looptijd)		

Tabel 2: parameters grex.

3.2 Apparaatskosten

Voor de inschatting van apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de uit te voeren werkzaamheden te ramen. De voornaamste personele inzet is nodig voor de verwerving van de woningen. Hiervoor is budget gereserveerd en capaciteit vrijgemaakt.

3.3 Verwervingen

Binnen het totale plan zullen er 164 woningen verworven en gesloopt moeten worden. Vanaf de start van het project heeft Woonbron middels minnelijke verwerving in fase 1 65 woningen verworven, en heeft de gemeente middels het project Strategisch Verwerven 5 woningen verworven in fase 2. In totaal zullen dus nog 94 woningen verworven moeten worden. Het verwervingsproces hiervoor zal door de gemeente overgenomen worden van Woonbron. Om het totale tekort op het project 50/50 te delen is er in het Addendum 2021 afgesproken dat Woonbron de formele aankoop van de eerstvolgende woningen zal doen totdat er een gelijke financiële verdeling is van dit totale tekort. Op het moment dat dit bedrag is bereikt zal de gemeente ook de formele verwerving overnemen.

De woningen zullen door de gemeente een eerste instantie minnelijk worden verworven. Wanneer niet alle woningen minnelijk verworven kunnen worden zal er een onteigeningsprocedure gestart worden. De resterende kosten voor zowel verwerving als onteigeningsprocedure zijn opgenomen in de grondexploitatie.

3.4 Slopen en bouwrijp maken

Nadat alle woningen zijn verworven zullen deze conform planning begin 2025 gesloopt worden. Dit geldt ook voor de woningen die door Woonbron zijn verworven. Deze zullen voor het moment van sloop aan de gemeente overgedragen worden.

De kosten voor de werkzaamheden voor het slopen van de woningen en het bouwrijp maken van de grond zijn door het I-bureau van de gemeente geraamd. In het bouwrijp maken zijn opgenomen alle maatregelen uit te voeren voorafgaand aan de bouw van de woningen: het opruimen en grondwerk, de aanleg van riolering en verharding (bouwstraten). Bij alle civiele kosten is ook engineering en kosten voor voorbereiding op de uitvoering opgenomen.

Over alle civiele kosten is gerekend met 16% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

In de SOK 2017 is afgesproken dat Woonbron zorgdraagt voor het slopen van de woningen. Vanwege het overnemen van de verwerving is besloten dat de gemeente de sloopwerkzaamheden van Woonbron overneemt. De bijbehorende kosten van het slopen zijn verrekend in de financiële afspraken van het Addendum 2021.

3.5 Woonrijp maken

De kosten voor de werkzaamheden voor het woonrijp maken van de grond zijn door het I-bureau van de gemeente geraamd. De Urkersingel en de Walchersestraat zullen woonrijp gemaakt moeten worden. Het woonrijp maken omvat alle maatregelen die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden. Onder meer moeten de bouwstraten van een definitieve verharding worden voorzien, en zullen trottoirs, openbare verlichting en brandkranen aangelegd worden.

Alle in de grondexploitatie opgenomen werkzaamheden voor het woonrijp maken liggen binnen de plangrenzen en hebben een directe relatie met de ontwikkeling van de woningen met het doel een beter woonmilieu te realiseren aan de Urkersingel. Hiermee heeft het causaal verband met de ontwikkeling van de nieuwbouw.

Over alle civiele kosten is gerekend met 16% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

3.6 Overige kosten

Onder de overige kosten vallen de kosten die gemaakt worden voor aanvullende onderzoekskosten, het uitzetten van taxaties, het tijdelijk beheer van de woningen en overige nog te verwachten kosten. In het Addendum 2021 is met Woonbron afgesproken dat iedere partij zorgdraagt voor het tijdelijk beheer van de door henzelf in eigendom verkregen woningen.

Bij de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 3.9.

3.7 Uitgifte grond

Nadat de verworven woningen zijn gesloopt en de grond bouwrijp is gemaakt, zal de grond worden uitgegeven voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Het uitgangspunt is om 47 grondgebonden eengezinswoningen in de hogere woningklasse te realiseren. Ook zullen er 32 appartementen uitgegeven worden in het middensegment koop, en zal er grond afgenomen worden door Woonbron om 44 huurappartementen in het middensegment te realiseren. Daarnaast zal er een parkeervoorziening van 98 parkeerplaatsen ontwikkeld worden op eigen terrein zodat de buitenruimte ontzien wordt qua parkeerdruk.

Op basis van deze uitgangspunten is in de grondexploitatie een raming van de grondopbrengsten van het programma opgenomen. De grondprijzen van de woningen zijn in deze fase residueel bepaald conform het gemeentelijk grondbeleid. Aan de hand van de comparatieve methoden zijn de gemiddelde vrij op naam prijzen van woningen in de directe omgeving bepaald. Vanuit deze vrij op naam prijzen en in combinatie met standaard bouwkosten is de grondprijs per woning bepaald. In een later stadium zal de grond, conform interne richtlijn, getaxeerd worden.

3.8 Subsidies en overige opbrengsten

De SOK van 2017 kwam uit op een projectsaldo van €-20,0 mln., waarbij dit totale tekort door Woonbron en de gemeente 50/50 gedeeld werden. Aangezien de daadwerkelijk te maken kosten door de gemeente uit zou komen op €4,4 mln. is besloten dat er een bijdrage van de gemeente aan Woonbron werd gedaan van €5,6mln.

De hernieuwde kostenverdeling in het Addendum 2021 leidt ertoe dat de verhouding van de te maken kosten door beide partijen sterk is gewijzigd vanwege de overname van de verwerving door de gemeente. Op basis van de nieuwe financiële uitkomsten is afgesproken dat de oorspronkelijk toegezegde bijdrage van €5,6 mln. komt te vervallen, en dat er door Woonbron een aanvullende bijdrage zal worden om het nieuwe tekort 50/50 te financieren. Deze bijdrage zal worden gedaan door de formele verwerving van de eerstvolgende woningen totdat er een gelijke financiële verdeling is van het totale tekort.

Daarnaast is er voor fase 2 een toekenning gedaan van gelden vanuit het volkshuisvestingsfonds voor de Urkersingel. Deze toekenning bestaat uit een subsidie van ca. €4,1 mln. van het Rijk, en een aanvullende €1,7 mln. cofinanciering vanuit de gemeente. De subsidie vanuit het Rijk zal als opbrengst geboekt worden in de grex. De cofinanciering van de gemeente zal terecht komen in de NPRZ-bestemmingsreserve en zal dienen als onderdeel van de dekking van het resterende tekort van het project.

3.9 Risico's en kansen

In de risico-inventarisatie zijn er risico's benoemd die zijn bepaald door middel van de kans van optreden van het risico en de gevolgen die het risico met zich meebrengt. Hierbij is rekening gehouden met de impact op tijd, geld en projectdoelen. De mate van kansen en gevolgen dat het risico zich kan voordoen, bepaald de impact van het risico aan de hand van een toegekende score. Vervolgens zijn de geïnventariseerde risico's op volgorde van impact zijn gezet, waarbij de risico's waaraan de hoogste score is toegekend het belangrijkste zijn. De risico's met de hoogste score zijn:

- Prijsstijgingen in de woningmarkt die zorgen voor hoge verwervingskosten.
- Het vinden van herhuisvesting door bewoners, wat kan leiden tot een vertraging van het verwevingstempo.
- Minder minnelijke aankopen dan verwacht, waardoor er meer onteigening nodig is. Dit zorgt voor hogere kosten en mogelijk vertraging.

Onzekerheidsreserve

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. Binnen de grondexploitatie wordt budget gereserveerd (de onzekerheidsreserve) om onvoorziene tegenvallers te kunnen opvangen en een financieel risico te verkleinen. Het zekerheidspercentage dat wordt aangehouden is 85% en is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

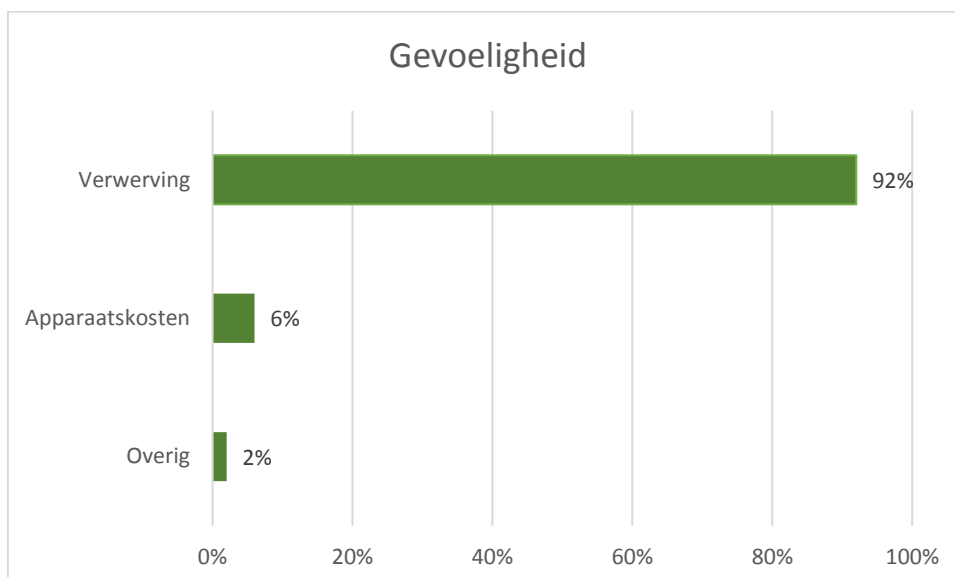
De onzekerheidsreserve dient niet te worden gebruikt om onzekerheden die buiten de projectscope vallen af te dekken. Voorbeelden hiervan zijn een scopewijziging of bepaalde portefeuille brede risico's (bijvoorbeeld het risico dat bepaalde wet- en regelgeving verandert). Bij een scopewijziging van enige omvang zal de grondexploitatie met de voorgestelde wijziging opnieuw moeten worden voorgelegd aan de raad. De portefeuille brede risico's worden afgedekt via het concern brede weerstandsvermogen.

Risico's

Binnen het nieuwe Addendum dragen Woonbron en de gemeente in principe de risico's van de werkzaamheden die zij qua rolverdeling ook uitvoeren. Indien risico's zich voordoen treden partijen met elkaar in overleg om te bezien hoe deze risico's beheerst kunnen worden.

In de grafiek 1 staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. De grootste gevoeligheid van het saldo is voor de verwerving. De huidige marktsituatie is dat de woningprijzen zeer sterk stijgen waardoor het steeds duurder wordt om de woningen te verwerven. Dit heeft een groot effect op het totale financiële resultaat van dit project.

Daarbij zorgen de problemen op het gebied van herhuisvesting voor een extra vertraging in het verwervingstempo, wat kan leiden tot aanzienlijk hogere aankoopkosten. Daaropvolgend ligt er een risico bij de onteigening. Wanneer er te langzaam verworven wordt, zullen er aan het einde van het traject mogelijk meer woningen het onteigeningsproces moeten doorlopen. Dit leidt tot een verhoging van de kosten voor het onteigeningstraject.



Grafiek 1: Gevoeligheid saldo

3.10 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 bijvoorbeeld verwerving. Later in de tijd bij de uitgifte van grond komen de opbrengsten binnen.

Om, bij gelijkblijvende uitgangspunten, het financiële resultaat van het project te kunnen bepalen, wordt een NCW uitgevoerd. Uitgaven en opbrengsten die op verschillende momenten in de tijd worden gerealiseerd hebben vanwege inflatie en rente een verschillende waarde. De NCW-berekening houdt rekening met de verschillende momenten in de tijd waarop investeringen worden gedaan en opbrengsten gerealiseerd worden, door de bedragen tot het moment van realisatie te indexeren en vervolgens contant te maken naar 1 januari 2022. Het NCW-saldo wordt verkregen door alle contant gemaakte opbrengsten te verminderen met de contant gemaakte kosten. Een positief NCW-saldo geeft dus een voorziene winst weer.

In deze toelichting grondexploitatie zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van de te ontwikkelen grond aangegeven. Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve.

Eind 2019 is de grex Urkersingel in uitvoering genomen voor €-4,4 mln. Daarnaast is er ook een aanvullende bijdrage aan Woonbron gereserveerd van €5,6 mln. (deze is voor 50% uitgekeerd, dit deel wordt in 2021 nog teruggestort door Woonbron). Hierdoor kwam het projectsaldo voor de gemeente uit op €-10,0 mln. De tussentijdse actualisatie van het project eind 2020 heeft geleid tot het huidige NCW-saldo van €-3,2 mln. Bij de voorliggende herziening van de grex komt het projectsaldo uit op €-18,8 mln. Door toevoeging van de middelen vanuit het volkshuisvestingsfonds komt de grex uit op een NCW-saldo van €-15,0 mln. NCW (1-1-2022).



De bijdrage van Woonbron, de subsidie vanuit het volkshuisvestingsfonds, en extra middelen die voorgaande jaren in de NPRZ-bestemmingsreserve voor het project zijn gereserveerd vanwege de stijgende marktprijzen zorgen ervoor dat het financiële tekort gedekt is.

Begroting NCW (mln)	Grex in uitvoering 2019	Actualisatie 2020	Herziening 2021
Gemeentelijke kosten	€ 4,4	€ 3,2	€ 18,8
Bijdrage WB	€ 5,6	€ 5,6	€ 0,0*
Gemeentelijk Projectsaldo	€ -10,0	€ -8,8	€ -18,8
Subsidie Rijk VHVF	€ -		€ 3,8
Saldo NCW	€ -4,4	€ -3,2	€ -15,0

Tabel 3: Grondexploitatiebegroting

*Een bijdrage zal worden gedaan door middel van het aankopen van woningen.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten en met de bijdragen voldoende dekking heeft en daarmee financieel uitvoerbaar is.