



Toelichting grondexploitatie

DGE-871500
Parkstad





Inhoudsopgave

Overzicht	4
De aanpak	4
Waarom nu?	4
Financiële haalbaarheid	4
Relatie met coalitieakkoord	5
Conclusie	5
1 Inleiding	7
2 Ontwikkelingskader	9
2.1 Besluiten en kaders	9
2.2 Plangebied	9
2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
2.3.1 Stedenbouwkundig kader in 2009 vastgesteld	10
2.3.2 Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt kleurt het kader verder in	11
2.4 Ruimtegebruik	12
2.5 Programma	13
2.5.1 Toelichting activeren plot B1	13
2.5.2 Toelichting verwerven Beyersstraat 9 (tentgebouw)	14
2.5.3 Toelichting activeren Plot Z (Onderwijslocatie Laan op Zuid)	15
2.6 Ontwikkelingsstrategie	17
2.7 Fasering	17
3 Grondexploitatie	18
3.1 Parameters	18
3.2 Causaliteit investeringen	18
3.3 Apparaatskosten	18
3.4 Verwervingen	19
3.5 Bouwrijp maken	19
3.6 Woonrijp maken	19
3.7 Overige kosten	19
3.8 Uitgifte grond	20
3.9 Subsidies en overige opbrengsten	20
3.10 Risico's en kansen	20



3.11 Financieel resultaat

21

Overzicht

De aanpak

Parkstad is een grootschalige en zeer succesvolle gebiedsontwikkeling, gelegen aan weerszijden van de Laan op Zuid. Waar vroeger havengerelateerde activiteiten domineerden, verrijst nu een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. Waar bij de eerste ontwikkelingen specifiek de focus lag op het huisvesten van gezinnen in woningen van hoge kwaliteit (Machinistenhof, Het Remisehof en Overmaas), is de scope van Parkstad in de loop der jaren verbreed. In de projecten De Kuil en Huis op Zuid (net in aanbouw) vindt men onder andere meer betaalbaar aanbod voor starters op de woningmarkt. Waar de al opgeleverde locaties de toon zetten aan de Laan op Zuid, zullen vooral de laatste ontwikkelingen in Parkstad de ontbrekende schakel gaan vormen tussen de Kop van Zuid en de Afrikaanderwijk. Om de grondexploitatie Parkstad met een iets gewijzigde scope succesvol te kunnen voortzetten, is een herziening van de grondexploitatie nodig.

Waarom nu?

De herziening van de grondexploitatie wordt voorgelegd omdat de scope van de grondexploitatie wijzigt. De wijzigingen ontstaan grotendeels doordat locaties die al binnen het plangebied vielen nu een concrete invulling kunnen krijgen.

Op basis van de financiële verordening is een raadsbesluit nodig omdat:

1. Wij voorstellen programma toe te voegen met een afwijking > 5.000 m² BVO en/of >120 woningen.
 - a. Plot Z (onderwijslocatie Laan op Zuid) toevoeging van ca. 22.700 m² BVO aan maatschappelijke voorzieningen.
 - b. Plot B1 (huidige locatie Afrikaanderbad) toevoeging van ca. 74 woningen en ca. 1.200 m² BVO plintvoorzieningen.
2. Wij voorstellen kosten en opbrengsten toe te voegen aan de grondexploitatiebegroting met een afwijking >€ 1 miljoen van de netto contante waarde.
 - a. Activatie van plot Z en inrichting van de openbare ruimte;
 - b. Activatie van plot B1 en inrichting van de openbare ruimte;
 - c. Verwerving, sloop en parkinrichting van de Beyersstraat 9 (zgn. Tentgebouw);
 - d. Bijdrage aan project Roseknoop;

Bijdrage Roseknoop

Op Rotterdam Zuid ligt een flinke mobiliteitsopgave, onder andere door de toename van het aantal woningen in dit deel van Rotterdam. Onderdeel van het antwoord op deze opgave is project Roseknoop. Project Roseknoop heeft relatie met en effect op grex Parkstad. Binnen de mogelijkheden die het Besluit Begroting en Verantwoording (verslaggevingsregels) biedt, wordt een bijdrage aan de financiering van het project Roseknoop opgenomen. De begroting van project Roseknoop is inmiddels vastgesteld. (22bb007301). Het voorliggende voorstel effectueert de in de begroting voorgestelde bijdrage vanuit grondexploitatie Parkstad.

Financiële haalbaarheid

Bovenstaande wijzigingen leiden per saldo tot een toename van ca. € 0,5 mln. NCW, de overige wijzigingen van ca. -€ 1,7 mln. NCW zijn een gevolg van herziene parameters in kader van actualisatie van het jaarverslag 2022.

Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan, stedenbouwkundige/programmatische verkenningen en deskundigen ramingen is de financiële haalbaarheid van dit plan berekend.

Geraamd zijn:

- de gronden en terreinen (verwervingskosten, herhuisvesting zittende bewoners etcetera);
- de programmatische mogelijkheden en wensen (verhouding en aantal koopwoningen en huurwoningen, de bouwkosten en VON-prijzen, faseerbaarheid en mogelijke grondopbrengst)
- civiel technische aspecten van de herontwikkeling (onderzoek naar de bodemgesteldheid, groen-, water- en infrastructuur en de kosten van noodzakelijke en gewenste ingrepen).
- apparaatskosten en overige kosten die met de realisatie van dit programma gemoeid zijn.

Van alle betreffende investeringen kan gesteld worden dat deze uitgevoerd worden ten dienste van de grondexploitatie Parkstad.

Relatie met coalitieakkoord

De wijzigingen in de grondexploitatie Parkstad die in deze notitie worden omschreven leveren een belangrijke aanvullende bijdrage aan meerdere onderdelen van het nieuwe coalitieakkoord, waaronder:

Plot B1

- Jaarlijks 3.500 tot 4.000 nieuwe woningen bouwen
- Wijk aan Zet: door het introduceren van een andere participatieaanpak
- We bouwen voor sociale stijgers, jongeren of ouderen. De keuze wordt gemaakt op basis van de woonwensen van huidige bewoners in de Afrikaanderwijk.
- Betaalbaarheid: we willen de markt uitdagen om in te schrijven op plot B1 met een plan hoe zij (blijvend) woningen betaalbaar aan denken te kunnen bieden en ook betaalbaar kunnen houden.

Plot Z

- Vernieuwen van onderwijslocaties: niet alleen komt er op plot Z een nieuw gebouw voor het Hugo de Groot College en de Hogeschool Rotterdam. Ook de wijze van samenwerken is vernieuwend. Nergens anders sloegen middelbaar en hoger onderwijs de handen ineen om gezamenlijk nieuwe huisvesting te ontwikkelen. Duurzaamheid en circulariteit vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave

Beyersstraat 9

- Vergroening van versteende stadswijken: door Beyersstraat 9 te verwerven en om te zetten naar extra meters park. Waarmee we ook bijdragen aan de waterbergingsopgave in dit laaggelegen deel van de Afrikaanderwijk en extra ruimte bieden voor wijkbewoners en de naastgelegen OBS Nelson Mandela om het park gelijktijdig te gebruiken.

Conclusie

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een saldo op netto contante waarde (NCW) van € 9,0 miljoen positief per 1-1-2023. Dit is een daling van ca. € 1,2 miljoen ten opzichte van het jaarverslag 2021 dat uitging van een positief saldo van ca. € 10,2 miljoen per 1-1-2022.

Het zwaartepunt van de kosten liggen op het vlak van het woonrijp maken. De opbrengsten bestaan grotendeels uit programma's waarbij de grondopbrengsten gebaseerd zijn op de vastgestelde minimale grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen en sociale woningbouw van de gemeente Rotterdam.



De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen (conform RSPW). De grootste risico's in Parkstad vormen:

- Bereikbaarheid van de bouwplots vanwege wegafsluitingen de komende jaren
- Toenemende kosten voor bouw- en woonrijp maken a.g.v. flinke prijsstijgingen
- Capaciteit en continuïteit in de personele bezetting valt (tijdelijk) weg waardoor werkzaamheden vertragen, foutief uitgevoerd worden en/of uitblijven.
- Bezwaar en beroepsprocedure bestemmingsplannen



1 Inleiding

In deze 'Toelichting grondexploitatie Parkstad' 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 waarbinnen uitvoering gegeven kan worden aan de ontwikkeling.

Korte geschiedenis

De Afrikaanderwijk is multicultureel, jong en levendig, maar is ook een wijk die tot de sociaal-economisch zwakste van Rotterdam behoort en daarmee extra aandacht heeft. Op basis van de in september 2009 vastgestelde "Wijkvisie Afrikaanderwijk 2020", is verder toegewerkt naar de verbetering en versterking van de sociale, economische en fysieke positie van de wijk. De gebiedsontwikkeling Parkstad maakte deel uit van deze opgave. Inmiddels zijn we 13 jaar verder sinds vaststelling en wordt, rekening houdend met veranderingen door de tijd, nog steeds hard doorgewerkt aan en in de Afrikaanderwijk.

Het gebied waar Parkstad/Tweebosbuurt en de Afrikaanderwijk onderdeel van zijn, is lang gedomineerd geweest door haven gerelateerde activiteiten. Toen de technische en economische ontwikkeling ervoor zorgden dat de havenactiviteiten een schaalvergroting doormaakten, vertrokken veel bedrijven naar de grotere havenbekkens verder naar het westen en dichterbij zee. De erfenis van het verleden was een desolaat industrieel gebied met havens en spoorlijnen, te midden van woonwijken. Alle reden om Parkstad vanaf 1992 te transformeren naar een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. De afgelopen jaren zijn de remises van de RET en de opstallen van Prorail gesloopt, is het gebied gesaneerd en is er veel grondwerk verricht. De laatste jaren zijn aan de Laan op Zuid diverse plots gerealiseerd zoals Machinistenhof, Remisehof (twee fasen), Overmaas en Overmaat. Afgelopen jaar zijn ook de plots Huis op Zuid (wonen en sport), De Kuil, nieuwbouw basisschool Nelson Mandela en Overhoeks in aanbouw gegaan.

Doorkijk komende jaren

De komende jaren staan in het teken van de ontwikkeling en bouw van de laatste plots (B1 en Z) en de inrichting van de openbare ruimte. De pocketparken en het dijklichaam zijn daarin belangrijke elementen. De verwerving en sloop van Beyersstraat 9 biedt hierbij een kans om het dijklichaam en directe omgeving rondom de nieuwbouw van de basisschool Nelson Mandela extra te versterken en het park af te ronden. Wellicht stellen we op latere termijn nog voor om het programma voor plot E (huidige locatie Nelson Mandela, ook bekend als Bloemfontein 3) toe te voegen. Het programma van de plots B1, Z en E is tijdens de vorige crisis 'afgeboekt' en tijdelijk uit exploitatie gehaald. Met deze herziening worden de plots B1 en Z weer toegevoegd aan de grondexploitatie.

Doelstelling

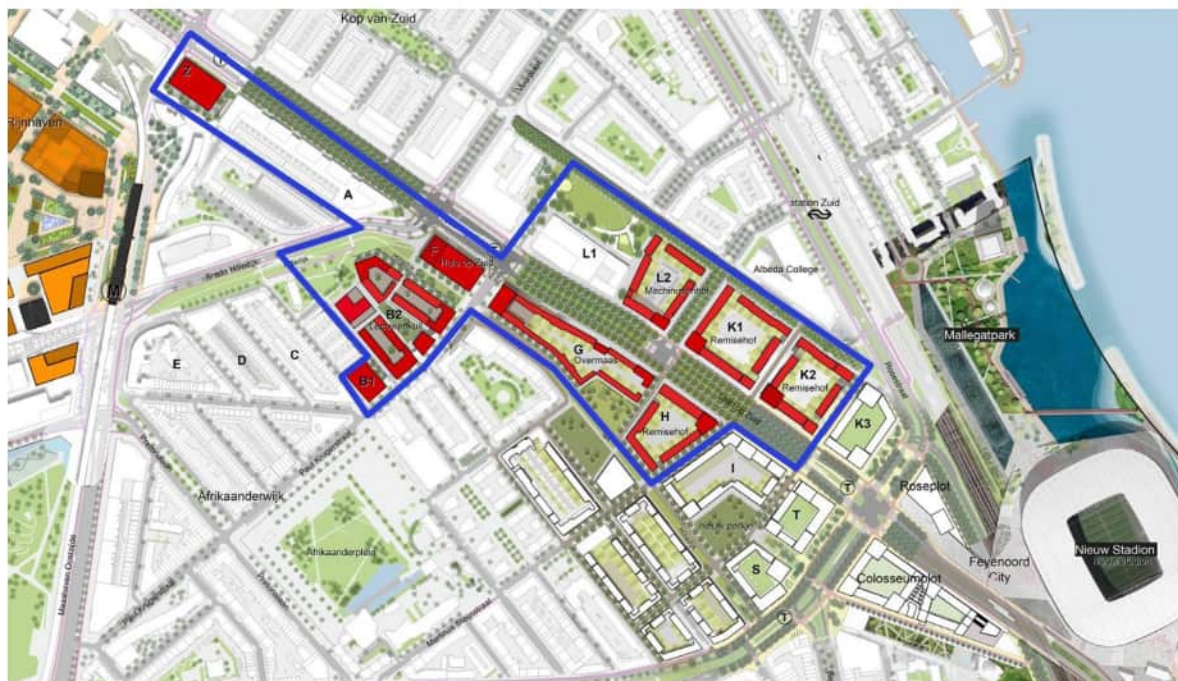
Het doel van dit project is om te komen tot een kwalitatief goede woonwijk, die voldoet aan de volgende uitgangspunten:

1. Uitgangspunten NPRZ (Bedienen van de doelgroepen zoals opgenomen in de Woonvisie Rotterdam 2030: huishoudens met modaal - hoger inkomen, sociale stijgers, young potentials).
2. Een meer gedifferentieerd en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu dat aansluit op het overige woonprogramma van Parkstad. De (toekomstige) bewoners moeten wooncarrière kunnen maken binnen hun eigen buurt/wijk.
3. Realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving c.q. buitenruimte.
4. Talentontwikkeling bij jongeren stimuleren
5. Voldoende voorzieningen op gebied van sport, scholing en ontspanning

Resultaat

Na einde looptijd grondexploitatie is Parkstad een aantrekkelijke en gedifferentieerde woonomgeving met een fijne buitenruimte, woningaanbod passend bij de marktvraag en voldoende voorzieningen.

Parkstad is goed verbonden met de rest van de Afrikaanderwijk en vormt tevens de verbinding/passtuk tussen de omliggende stadswijken en Kop van Zuid.



Figuur 1: Plangebied met de recente plots waaronder B1 en Z aan de buitenzijde

In het plangebied worden ca. 1.200 woningen gerealiseerd en ca. 36.000 m² BVO aan (maatschappelijke) voorzieningen. Daarnaast versterkt het Rotterdam-Zuid en de wijk Feijenoord met diverse voorzieningen zoals basisscholen, middelbare school, hoge school, zwembad en sportvoorzieningen.

Daarnaast ligt er een flinke opgave voor de buitenruimte:

- De inrichting van de primaire waterkering tot een aantrekkelijk groen dijklichaam vergezeld van een aantal pocketparks.
- Een optimale infrastructurele ontsluiting door het leggen van een betere oost- west verbinding en een betere ontsluiting van het verkeer.
- Verbeteringen in de openbare ruimte voor toegankelijker maken van openbaar vervoer, fiets- en wandelverbindingen.
- Sportvoorzieningen in de openbare ruimte.
- Speelplekken voor kinderen.

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen

2 Ontwikkelingskader

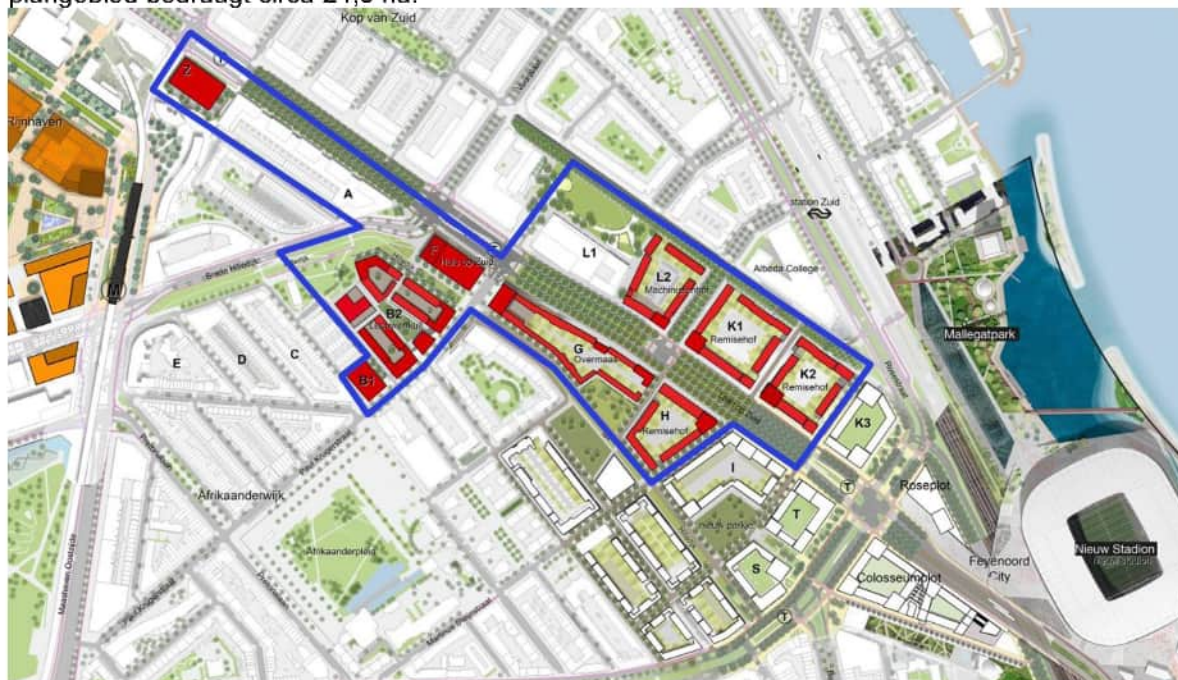
2.1 Besluiten en kaders

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

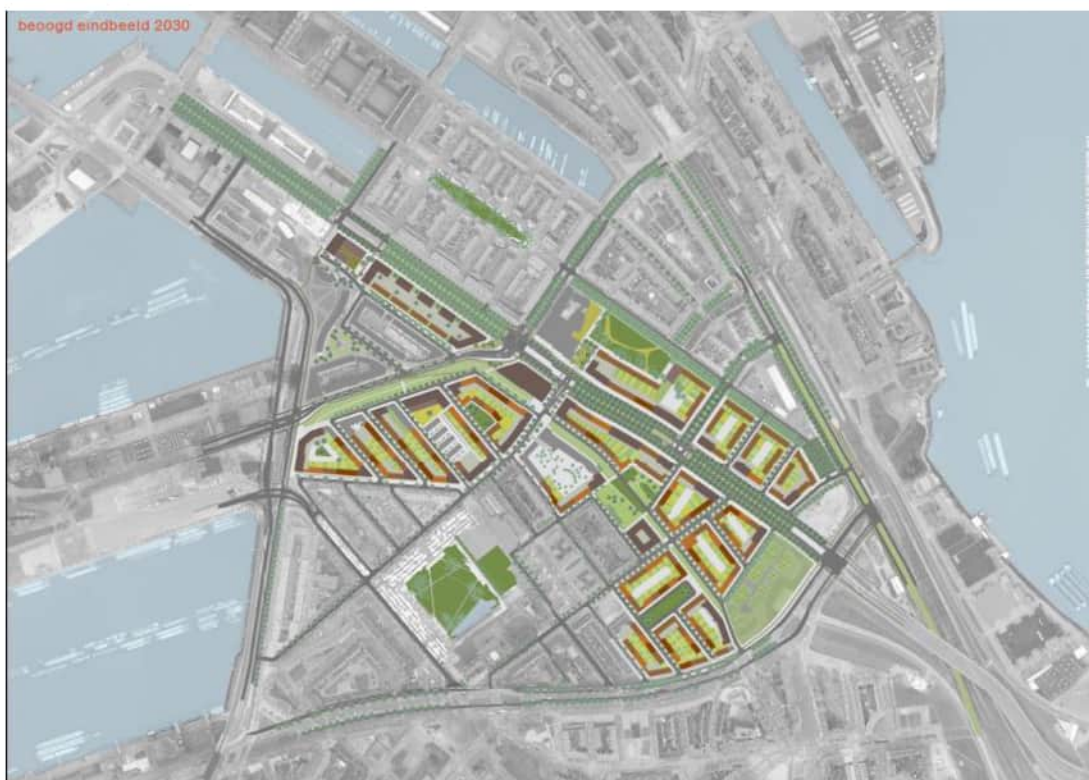
1. Omgevingsvisie Rotterdam (1^e partiële herziening 2022-08-25)
2. Stedenbouwkundig plan Parkstad/Afrikaanderwijk (2009)
3. Bestemmingsplan Parkstad (NL.IMRO.0599.BP1008Parkstad-oh02) is onherroepelijk per 2011-12-07.
4. Bestemmingplan Afrikaanderwijk (1^e herziening) is onherroepelijk per 2021-09-09.
5. Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022
6. Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Uitvoeringsplan 2015-2018
7. Woonvisie Rotterdam 2030

2.2 Plangebied

Het plangebied van Parkstad ligt tussen de Spoorweghaven, (2^e) Rosestraat, Brede Hilledijk en Hilledijk. Een tekening van het plangebied is opgenomen in Figuur 2. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 24,5 ha.



Figuur 2: Plangebied met (toekomstige) plots in uitvoering incl B1 en Z



Figuur 4: Stedenbouwkundig ontwerp Parkstad/Afrikaanderwijk Palmbout 2009

2.3.2 Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt kleurt het kader verder in

Met het stedenbouwkundig ontwerp uit 2009 als basis heeft Palmbout een verdere verkenning uitgevoerd voor het plangebied Tweebosbuurt. Dit is vastgelegd in de Stedenbouwkundige verkenning juni 2017 van Palmbout. De stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt is weergegeven in Figuur 5.

Een van de belangrijkste doelstellingen was/is: de Afrikaanderwijk uit haar isolement halen door deze beter te verbinden met Parkstad door onder andere het verleggen van de Hilledijk en de peilhoogtes op dit punt op te lossen. Vanuit deze doelstelling is de ruimtelijke verbinding tussen Parkstad (I, T en S) en de Tweebosbuurt, mede door het wegvallen van de reservering van een derde stadsbrug op deze plek, opnieuw in samenhang ontworpen. Dit komt tot uiting door de verlegging van de Hilledijk en de nieuwe woningen een adres op de dijk te geven in plaats van onderaan de dijk. Daarnaast is op gebiedsniveau gekeken naar het onderbrengen van twee pocketparks om de verblijfskwaliteit te verbeteren. Deze zijn allebei gelegen op verbindingsszone Afrikaanderwijk en Parkstad.



Figuur 5: Voorkeursmodel uit de stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt

De verkenning houdt rekening met het kenmerkende karakter van de Afrikaanderwijk en Parkstad door in de Tweebosbuurt de bekende stratenstructuur vast te houden en hogere dichtheden toe te passen aan de Laan op Zuid. Tot slot speelt de stedenbouwkundige verkenning in op de ontwikkeling Stadionpark door de bouwhoogten aan de oostkant van het plan hier qua hoogte op aan te laten sluiten. Hier worden bouwhoogten beoogd van ca. 15 lagen met parkeren onder maaiveld of onder een dek binnen de bouwplot. Het grondgebonden programma varieert van 3-4 woonlagen, het parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost binnen de bouwplot op maaiveld. Naast een verschuiving van het parkeren van de straat naar de binnenterreinen is het toevoegen van een aantal pocketparks die voor een kwaliteitsslag moeten zorgen in de inrichting van de openbare ruimte.

2.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is ca. 244.806 m² groot. Er is voor de woningen uitgeefbaar terrein van ca. 104.000 m² beschikbaar (ca. 43%). Voor openbare voorzieningen zoals ontsluiting en groen is ca. 108.000 m² nodig (44%). Tot slot is ca. 33.000 m² (13%) opgenomen als 'te handhaven'.

Aan de randen van de deelgebieden is aansluiting gezocht met de bestaande en toekomstige plannen van Parkstad en Stadionpark. De dichtheden op die plekken liggen hoger dan in de delen direct aansluitend op de Afrikaanderwijk. De huidige Tweebosbuurt kent een zeer hoge woningdichtheid met ca. 88 wo/ha en wordt hiermee gekenmerkt als een 'centrum stedelijk plus woonmilieu'. De toekomstige ontwikkeling heeft nog steeds een 'centrum stedelijk woonmilieu' met een woningdichtheid van ca. 60 wo/ha. Ter vergelijking: een Vinex woonwijkontwikkeling heeft een woningdichtheid van ca. 40 wo/ha.

Ruimtegebruik	Parkstad	Totaal %
Uitgeefbaar	104.333	43%



aan jongerenhuisvesting, ouderenhuisvesting of plek voor gezinnen (sociale stijgers) in deze omgeving geconstateerd. Het doel is daarom om op plot B1 woningen aan te bieden voor een van deze doelgroepen, waarbij de bewoners nu al woonachtig zijn in de (omgeving van) Afrikaanderwijk. Jongeren die het ouderlijk huis verlaten, maar wel graag in de buurt van familie blijven. Ouderen die juist graag bij hun kinderen in de buurt blijven. Of jonge gezinnen die een plek zoeken in de wijk waar ze zelf opgroeiden, maar waar geen ruimte meer is. Gezien het voor veel bewoners lastig blijkt een betaalbare woning te vinden, zal ook 'betaalbaarheid' onderdeel uitmaken van de opgave.

Waar de uitdaging ligt, is in het verkrijgen van inzicht in woonwensen van wijkbewoners. Participatie in een vroeg stadium is vaak lastig voor de gemeente, omdat eerst de te verwachten kosten en opbrengsten in beeld moeten worden gebracht voor aanvang van het project. Hierdoor maken we in een vroegtijdig stadium al keuzes voor massa en programma die beperkend werken in het participatieproces en voor de ontwikkelende partij. Er is niet altijd meer ruimte voor slimme ideeën die bijvoorbeeld een plan betaalbaarder kunnen maken.

Het verzoek is om op deze locatie ruimte te bieden aan een andere aanpak. Waarbij we inzetten op éérs uitgebreid participeren met de buurt voordat we een definitieve keuze maken voor het best passende programma. Welk type woningen wordt er gezocht? Hoe ziet een ideale woning voor jongeren uit de wijk eruit? Wat zijn minimale gewenste m² voor een gezin? Wat kunnen en willen ze maximaal betalen? Willen ze delen, of juist alles voor zichzelf? En wat voor indeling van een woning lijkt ze prettig? Door vooraf op dit type vragen een antwoord te krijgen, streven wij naar de beste match tussen bouwplan en wensen van de wijkbewoners.

Er is wel een kader nodig voor het participatieproces. Daarom is een massastudie gedaan met enkele varianten om gevoel te krijgen wat ongeveer ruimtelijk past op deze plek. Indien niet meer dan 32 woningen worden gerealiseerd, past dit in het bestemmingsplan Afrikaanderwijk. De herziening gaat uit van een aantal van ca. 74 (kleinere) woningen bij een gelijke bouwmassa in m² BVO. In de plint is ruimte voor passende commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen of werkfuncties, aansluitend op de behoeftes in de buurt.

Bij voorkeur ontwikkelen we binnen het bestemmingsplan om snelheid te kunnen maken. Met jongeren- en ouderenwoningen bestaat echter het risico op kleinere woningen, waardoor het realistisch is dat de bovengrens van 32 woningen in het bestemmingsplan wordt overschreden. Na het participatieproces wordt besloten wat het uiteindelijke aantal woningen wordt en start een eventuele bestemmingsplanprocedure.

De ambitie is om deze locatie uit te geven middels een tender. Deze tender zet in op het belonen van plannen die betaalbare woningen opleveren (bij aanvang en zo lang mogelijk daarna). Gunning op hoogste bod is dus geen doel in deze tender. We hebben nog niet eerder met het gunningscriterium 'betaalbaarheid' gewerkt. Deze plek leent zich er goed voor, omdat het een kleine kavel betreft en hoge opbrengsten voor de grond zijn voor de grex Parkstad geen vereiste.

Vanwege de hierboven omschreven aanpak wordt nu uitgegaan van een minimale grondopbrengst in de grex conform het huidige grondprijsbeleid van de gemeente Rotterdam.

2.5.2 Toelichting verwerven Beyersstraat 9 (tentgebouw)

Het tentgebouw, Beyersstraat 9, ligt midden in het plangebied/complex Parkstad en ligt aan de voet van de dijk direct grenzend aan het al opgeleverde Bloemfontein, de nog te ontwikkelen OBS Nelson Mandela (start bouw nog in 2022), het project De Kuil (in aanbouw) en bijbehorend inrichtingsplan Leeuwenkuil / Huis op Zuid (DO wordt vastgesteld in 2022). Tot op heden maakte de locatie geen deel uit van de scope van grondexploitatie Parkstad. Sloop was vanwege de verhuursituatie en relatieve nieuwstaat van het gebouw lang geen onderwerp van gesprek.

In 2022 kwam het gebouw op de verkooplijst van de gemeente Rotterdam. Het gebouw staat leeg en er was geen zicht op een huurder. Vanwege de slechte energieprestaties is het gebouw niet gemakkelijk te verhuren. Renovatie van het gebouw is hierdoor ook zeer kostbaar. Verkoop is



onwenselijk, omdat onzeker is wat een nieuwe koper met het gebouw zal doen. Het gebouw ligt op een belangrijke locatie in de wijk, direct naast een toekomstig park en basisschool. Daarnaast bevindt het gebouw zich dichtbij woningen (Jacominastraat/Beyersstraat), waar vanwege de technische staat zorgvuldig mee om moet worden gegaan.

Ook civieltechnisch zijn er argumenten om deze locatie in bezit van de gemeente Rotterdam te houden. Door de lage ligging is deze plek een uitdaging als het gaat om waterbeheer. We willen graag invloed houden op het peil en gebruik op deze plek. In 2019 heeft een uitgebreide studie plaatsgevonden naar het watermanagement rondom de Leeuwenkuil, de laagst gelegen locatie van de Afrikaanderwijk. Onderdeel van deze aanpak is de keuze voor specifieke uitgiftepeilen van OBS Nelson Mandela en De Kuil en de aanlegpeilen van de buitenruimte daaromheen. Hierin is ook gekeken naar de rol van de bestaande bouw aan de Jacominastraat en Beyersstraat, waaronder het tentgebouw. Zo is bij de berekening van de palen voor de nieuwbouw rekening gehouden met een eventuele toekomstige ophoging van de Jacominastraat en Beyersstraat.

Ten aanzien van landschap en leefbaarheid is het aantrekkelijk om de locatie bij het park te voegen. De uitbreiding van wonen in de Afrikaanderwijk als gevolg van Parkstad en Tweebosbuurt en de verdichtingsopgave van de Tweebosbuurt vergroten de druk op de openbare ruimte. Nu meerdere plots van Parkstad zijn opgeleverd, ervaren oorspronkelijke en nieuwe bewoners dat de wijk druk is en het groenaanbod beperkt. Door de nieuwbouw Leeuwenkuil valt een aanzienlijk deel van de huidige ruimte weg. Het groen maken van de locatie 'tentgebouw' zou een belangrijke bijdrage leveren aan het terugbrengen van groen in de nu vrij stenige Afrikaanderwijk en aan de waterbergingsopgave van dit deel van de wijk. We creëren met een extra stuk park groen van maat, een echt verblijfsgebied, in plaats van kleine plukjes her en der in de wijk. Door op deze plek ruimte te geven aan het water behouden we tevens een karakteristiek, diep liggend stukje 'Leeuwenkuil' met zicht op de waterkering. Deze benadering past in de 'Visie op de dijkzone', die in 2022 is opgesteld vanuit de grex Parkstad en Tweebosbuurt.

Ook de nabijgelegen OBS Nelson Mandela profiteert straks van de extra meters park, omdat de school de ambitie heeft het park te gebruiken als verlengstuk van het schoolplein. Vanuit de wijk wordt positief gereageerd om te vergroenen op deze plek. Om de wijk juist voor jonge gezinnen aantrekkelijk te houden is het van belang dat er voldoende plekken zijn waar (on)geregisserde ontmoetingen plaatsvinden en plek is voor kinderen om veilig te spelen. In de verdichtingsopgave waar de stad voor staat, is het van belang hier aandacht voor te hebben. De afgelopen jaren is de (tijdelijke) speelruimte als gevolg van woningbouw verkleind. Dit is een mooie plek om wat ruimte terug te geven.

Vanwege bovengenoemde redenen is het voorstel om dit gebouw op te nemen in de grex Parkstad. De gemeente zal na sloop de vrijkomende grond betrekken bij het park. Beoogde uitvoering is vanaf 2025, wanneer dit pand naar verwachting van de afdeling Vastgoed kan worden overgenomen.

2.5.3 Toelichting activeren Plot Z (Onderwijslocatie Laan op Zuid)

Programma en gebouw

Rotterdam-Zuid kent een grote opgave als het gaat om voortgezet onderwijs. Het huidige scholenaanbod sluit onvoldoende aan bij de huidige en toekomstige vraag. In februari 2018 is daarom een convenant gesloten tussen gemeente en de schoolbesturen CVO, LMC en BOOR, met als doel om het voortgezet onderwijsaanbod op Zuid aantrekkelijker en gevarieerder te maken en de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren. In dat kader realiseert schoolbestuur BOOR een VO-locatie van Scholengemeenschap Nieuw-Zuid aan de Laan op Zuid. Daarnaast is de Hogeschool Rotterdam (HR) op zoek naar een nieuwe locatie op Zuid. Beide besturen hebben elkaar gevonden en gaan op deze centrale locatie gezamenlijk een onderwijsgebouw realiseren. De samenwerking tussen deze partijen is uniek. Nog nooit realiseerden de gemeente, een middelbare school en hogeschool gezamenlijk een gebouw ten behoeve van onderwijs. De combinatie van de twee onderwijsinstellingen, strategisch gelegen op een locatie die vol in ontwikkeling is, biedt een unieke kans voor een toekomstgerichte profilering op de schaal van de bredere omgeving.



De nieuwe onderwijsvoorziening heeft op hoofdlijnen de volgende omvang, welke past binnen het huidige bestemmingsplan:

- VO-school voor ca. 800 havo- en vwo-leerlingen, met ca. 5.870 m² bvo.
- Hogeschool, Instituut CMI: ca. 3.000 studenten, met ca. 13.000 m² bvo.
- Gymzalen: voor de VO-school worden twee gymzalen gerealiseerd. Totale benodigde ruimte is ca. 1.240 m² bvo.
- Parkeervoorziening 2.600 m² BVO in de kelder, met ca. 30 st. auto parkeerplaatsen en 750 st. fiets parkeerplekken.

Het wordt architectonisch een ambitieus gebouw. Het gebouw komt in een groene uitnodigende zone te staan. Met een transparante plint in een vriendelijke vormgeving, die aansluit bij de bestaande bebouwing. Het gebouw is duurzaam door onder andere daktuinen, houten gevels, zonnepanelen en het omgaan met (regen)water. Maar vooral ook door een zorgvuldig ontwerp dat een circulaire bouw mogelijk maakt, met gebruik van biomaterialen en materiaalbesparing.

Ligging, groen en bereikbaarheid

Onderwijslocatie Laan op Zuid komt op het grensvlak van de buurten Kop van Zuid en Afrikaanderswijk te liggen, naast de gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Door een integrale benadering kan de ontwikkeling zowel ruimtelijk als programmatisch een schakelpunt vormen tussen de nieuwe en bestaande gebieden op Zuid. Dit geldt zowel voor de functies in het gebouw als voor de omliggende openbare ruimte.

De locatie van het schoolgebouw is optimaal ontsloten, ingekaderd tussen de Laan op Zuid, het Zuiderspoorpad, de Zuiderspoorstraat en het Hillekopplein. Er ligt een tramhalte voor de deur en op steenworp afstand liggen twee metrostations.

Een aandachtspunt is de toename van bezoekers op deze plek. Het gebied transformeert straks met de grote toeloop aan studenten en leerlingen (totaal ca. 3.800 studenten) van rustige woon-werkomgeving tot een bruisende, stedelijke plek. Deze ommezwaai in gebruik vraagt om een aantrekkelijke, nieuwe inrichting met goede verbindingen. De huidige voet- en fietspaden en verblijfsruimte voldoen niet meer in de nieuwe situatie. Niet voor leerlingen en voor studenten en ook niet voor buurtbewoners. De scholen zijn weliswaar een fantastische toevoeging voor de stad, een nieuwe ontwikkeling op deze schaal wordt niet altijd enthousiast ontvangen door omwonenden. Vanuit het wijkmanagement komt het signaal dat er steeds meer weerstand is tegen het verdichten van de Afrikaanderwijk. Bewoners ervaren vooral overlast: tijdens de bouw door het bouwverkeer en geluidsoverlast en na de bouw door een constante toestroom van (tijdelijke) verblijvers die in hun ogen geen waarde toevoegen aan hun leefomgeving. Buitenruimte wordt als gevolg van de verdichting steeds schaarser en met steeds meer mensen gedeeld. In dit gebied leidt de ontwikkeling van de twee scholen concreet tot het wegvallen van een veelgebruikte (tijdelijke) sport- en speelvoorziening. Met de huidige inrichting is er binnen dit deel van de wijk geen alternatief voorhanden. Daar moet naar worden gezocht in het inrichtingsplan behorend bij de ontwikkeling van plot Z.

Door bij de ontwikkeling van plot Z de scope voor de buitenruimte iets te verbreden slaan we twee vliegen in een klap. We kunnen samen met bewoners de bestaande buitenruimte een kwaliteitsimpuls geven én de buitenruimte voorbereiden op een significante groei van bezoekers van dit gebied. Er zijn meerdere kansen die we op deze plek kunnen benutten.

De huidige inrichting rondom Onderwijslocatie Laan op Zuid kent nu een vrij 'hard', stenig karakter en is meer een doorgangsruimte dan een verblijfsruimte. Door de openbare ruimte maximaal te verbinden en het doorgaand verkeer anders te organiseren, kan een meer kwalitatieve buitenruimte ontstaan en krijgt de buitenruimte rond de onderwijslocatie een sterkere verbinding richting de buurtstraten, de metro en Rijnhavenontwikkeling. Er ontstaat een groene verblijfplek nabij OV, goed ontsloten voor voetganger en fietser.

Omwonenden worden al betrokken bij de inrichting van de buitenruimte rondom het nieuwe gebouw. Veel informatie is in de bijeenkomsten van mei en oktober 2022 al opgehaald. De focus van deze bijeenkomst lag op hoe bewoners de omgeving nu ervaren en welke zorgen er zijn rondom de komst van het schoolgebouw.

Enkele belangrijke punten die in de bijeenkomsten naar voren kwamen:

- Bij de herinrichting direct het bestaande (omvangrijke) parkeerprobleem rondom de locatie aanpakken;
- Inzetten op een hogere kwaliteit groen om te verblijven;
- Verkeersveiligheid in de wijk verbeteren door verkeer op andere wijze te organiseren in en langs de wijk, specifiek de zone Laan op Zuid – Zuiderspoorstraat, Hillekopplein en Parallelweg;
- Verzorgen van goede en schone loop- en fietsroutes om bezoekersstroom te organiseren
- Aandacht voor speelmogelijkheden in algemene zin en verzoek om het bestaande sportveld in het groen van de nabije omgeving terug te brengen.

De bijeenkomsten werden goed ontvangen door de buurt en vormen een belangrijke basis voor de komende twee jaar, waarin we met elkaar dit stukje opnieuw zullen vormgeven.

2.6 Ontwikkelingsstrategie

Voor plot B1 wil de gemeente eerst een participatietraject doorlopen om tot een gewenst programma te komen alvorens de plot te tenderen. Blok E is het laatste onderdeel van Parkstad, hierin zit de oude Nelson Mandela school. Mogelijk wordt dit plot in de toekomst nog geactiveerd.

2.7 Fasering

De huidige planning gaat uit van afronding in 2027 voor het gehele project Parkstad. De uitgifte van plot Z is beoogd in 2024 en die van plot B1 in 2025. Vervolgens start de bouw van ca. 1,5 jaar en de inrichting van de openbare ruimte. De aankoop en sloop van Beyersstraat 9 is afhankelijk van de termijn waarop het gebouw vrijkomt vanuit Vastgoed. Deze is nu beoogd in 2025 of zoveel eerder als mogelijk.

3 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Parameters

In deze grondexploitatie is uitgegaan van de binnen de gemeente vastgestelde standaard parameters voor 2023 (jaarverslag 2022):

- Kostenstijging: 5,0% (2023 en 2024) een stijging van 2,0% voor opvolgende jaren
- Opbrengstenstijging: 0,0% (2023 en 2024) een stijging van 1,0% voor opvolgende jaren
- Rente: 0,8%
- Discontovoet 2,0%

3.2 Causaliteit investeringen

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 grondexploitatiebegroting Parkstad zijn toekomstige investeringen in de buitenruimte. De investeringen omvatten de aanleg van de openbare ruimte die direct grenst aan de ontwikkellocaties.

Van alle betreffende investeringen kan gesteld worden dat deze een directe relatie hebben met de ontwikkelingen en vloeien deze direct hieruit voort:

- Plot Z: Om de ca. 3.800 studenten vanuit de omliggende OV-knooppunten te begeleiden dienen wandelpaden, fietspaden en verblijfsvoorzieningen aangepast en gerealiseerd te worden. Ook ontbreekt het met wegvallen van de huidige tijdelijke invulling als sport- en speelvoorziening aan een nieuwe plek wanneer plot Z met bebouwing ingericht wordt. In samenspraak met de buurt zal dan ook een nieuwe sport- en speelvoorziening gerealiseerd worden voor de buurt.
- Plot B1: De toevoeging en invulling van het programma voor de plot B1 leidt niet tot extra investeringen in de grondexploitatie.
- Verwerving Beyerstraat 9 en inrichting als park: Afgelopen jaren heeft veel verdichting plaatsgevonden met onder meer de realisatie van de blokken S en T en verdichting binnen de overige bouwblokken. Dit vraagt tevens om meer groen binnen het plangebied.
- Bijdrage Roseknoop: De causaliteit tussen project Roseknoop en grondexploitatie Parkstad is aangetoond, specifiek daar waar de gebiedsontwikkeling Parkstad en het project Roseknoop aan elkaar grenzen en het profijt dat de gebiedsontwikkeling heeft van een verbetering van de (OV) bereikbaarheid.

Met Stadsbeheer is een bijdrage overeengekomen als gevolg van gedeeltelijke vervanging van riolering en bestrating binnen het plangebied.

3.3 Apparaatskosten

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

Onder de apparaatskosten vallen de kosten van de procesbegeleiding van de uitvoering. Dat wil zeggen de kosten van projectmanagement, planeconomie, markt- en contractspecialisten, algemeen civieltechnische planbegeleiding, en kosten van ondersteuning op juridisch, kartografisch, en communicatie-gebied. De kosten van Voorbereiding en Toezicht op de uitvoering (VTU) zijn opgenomen in de raming van Openbare Werken (als "Engineering"). Voor materiële communicatiekosten, het verrichten van taxaties, juridische ondersteuning bezwaar/beroepsprocedures en stedenbouwkundige supervisie zijn jaarlijks budgetten opgenomen.

3.4 Verwervingen

Alle gronden en opstallen zijn al in eigendom van de gemeente Rotterdam. De verwervingen die nog gepland staan betreffen allemaal 'interne leveringen' vanuit de afdeling Vastgoed richting Gebiedsontwikkeling. Boekhoudkundig worden ze van de balans overgeheveld naar de grondexploitatie:

- Plot B1: Jacominastraat 41, (oude locatie) Afrikaanderbad
- Plot Tentgebouw: Beyersstraat 9, zgn. Tentgebouw
- Plot E: Joubertstraat 7, (oude locatie) Nelson Mandelschool,

3.5 Bouwrijp maken

De kosten voor de werkzaamheden van de sloop en het bouwrijp maken zijn geraamd door het I-bureau. De werkzaamheden bestaan uit de sloop van de opstallen, voorbelasten en/of aanvullen van de uitgeefbare gronden, eventuele aanleg van bouwstraten, aanleg van nieuwe riolering en indien nodig verleggen van kabels en leidingen.

De raming gaat uit van de volgende standaard opslagen:

- Engineering: 17%
- Planontwikkeling 2%

Ook is rekening gehouden met verschillende onderzoeken die verricht moeten worden, deze zijn opgenomen als 'bijkomende kosten' incl. 15% onvoorzien. Tot slot is rekening gehouden met 15% object overstijgende risico's met als grondslag alle voorgaand genoemde kosten.

In de grondexploitatie is de zgn. 'basisraming' opgenomen die, gezien dit vroege stadium van ramen, nog kan variëren in een bepaalde bandbreedte. Voor nu is door het I-bureau een bandbreedte afgegeven van -10% en +15%.

3.6 Woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van eenheidsprijzen passend bij de Rotterdamse stijl en de uit het stedenbouwkundige plan afgeleide profielen voor verharding, groen en water. Het woonrijp maken omvat alle maatregelen die na de bouw nog gerealiseerd moeten worden onder meer moeten de bouwstraten van een definitieve verharding worden voorzien, trottoirs, groen, een speelplek, openbare verlichting en brandkranen aangelegd worden.

De raming gaat uit van de volgende standaard opslagen:

- Engineering: 17%
- Planontwikkeling 2%

Tevens is rekening gehouden met verschillende onderzoeken die verricht moeten worden, deze zijn opgenomen als 'bijkomende kosten' incl. 15% onvoorzien. Tot slot is rekening gehouden met 15% object overstijgende risico's met als grondslag alle voorgaand genoemde kosten.

In de grondexploitatie is de zgn. 'basisraming' opgenomen die, gezien dit vroege stadium van ramen, nog kan variëren in een bepaalde bandbreedte. Voor nu is door het I-bureau een bandbreedte afgegeven van -10% en +15%.

3.7 Overige kosten

De post Overige Kosten bevat een divers aantal posten.

- Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de kwantitatieve risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 3.10. De kosten en opbrengsten worden geraamd op basis van de meest reële raming van de kosten van de werkzaamheden of opbrengsten van het programma. Binnen de grondexploitatie wordt daarnaast budget gereserveerd (de onzekerheidsreserve) om overschrijdingen door tegenvallers te 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 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 concumbrede weerstandsvermogen.

3.8 Uitgifte grond

De grondprijzen van het programma dat al onderdeel is van de vastgestelde grondexploitatie is conform gemeentelijke grondprijsbeleid vastgesteld en ligt vast in gesloten overeenkomsten.

Voor het programma dat we voorstellen toe te voegen wordt het gemeentelijke gronduitgifte- en grondprijsbeleid gevolgd. De invulling verschilt per plot, zie hiervoor paragraaf 2.5. De grondopbrengsten zijn nu veelal gebaseerd op de vaste minimale grondprijzen voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.

3.9 Subsidies en overige opbrengsten

Er is geen rekening gehouden met subsidies en/of overige opbrengsten.

3.10 Risico's en kansen

Ten behoeve van de grondexploitatie is een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld om te bepalen hoe groot de onzekerheidsreserve moet zijn en een kwalitatieve risicoanalyse ten behoeve van het monitoren en beheersen van risico's die de projectdoelstellingen kunnen bedreigen.

De onzekerheidsreserve is een gevoeligheidsanalyse o.b.v. de grondexploitatieberekening en dateert van juli 2022. De kwalitatieve risicoanalyse diende mede als input voor de kwantitatieve risicoanalyse en is recent uitgevoerd.

Kwalitatieve risicoanalyse

De risicoanalyse is uitgevoerd conform de standaard systematiek, waarbij de verschillende vakdisciplines het totale project onder de loep hebben genomen. In de risico-inventarisatie zijn er risico's benoemd die door middel van scoring op kans van optreden en impact op tijd, geld en projectdoelen op volgorde van impact zijn gezet.

De belangrijkste risico's zijn:

- Bereikbaarheid van de bouwplots vanwege wegafsluitingen de komende jaren
- Toenemende kosten voor bouw- en woonrijp maken a.g.v. flinke prijsstijgingen
- Capaciteit en continuïteit in de personele bezetting valt (tijdelijk) weg waardoor werkzaamheden vertragen, foutief uitgevoerd worden en/of uitblijven.
- Bezwaar en beroepsprocedure bestemmingsplannen

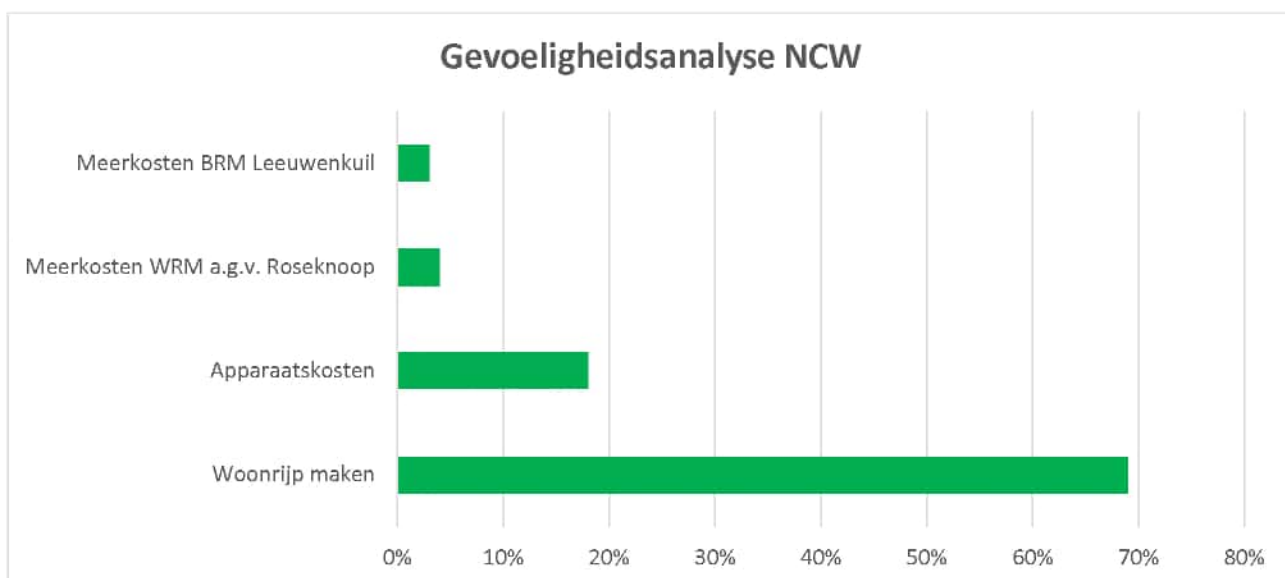
De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Deze gevolgen zijn volgens de interne standaarden doorvertaald in de kwantitatieve risicoanalyse.

Kwantitatieve risicoanalyse

Figuur 6 laat zien wat het effect is op de geprognosticeerde netto contante waarde wanneer de kosten en opbrengsten binnen een bepaalde bandbreedte gaan bewegen in tijd en geld. Ook is een aantal specifieke risico's opgenomen. De uitkomst laat zien dat de kosten voor woonrijp maken de grootste variabele is die het resultaat beïnvloedt.

De volgende risico's proberen we op de volgende manieren te beheersen:

- Woonrijp maken: grotendeels afhankelijk van de marktontwikkelingen. Tegenvallers kunnen deels opgevangen worden door keuzes te maken in kwaliteitsniveau of bepaalde inrichtingen niet meer te doen.
- Apparaatskosten: Capaciteit en continuïteit in de personele bezetting monitoren we maandelijks in het PT en het financieel overleg. Waar nodig vragen we de Ambtelijke Opdrachtgever om te prioriteren tussen werkzaamheden.
- Het project Roseknoop kan leiden tot dubbele werkzaamheden in het plangebied van de grondexploitatie. Dit proberen we te ondervangen door heldere afspraken te maken over de geplande werkzaamheden en deze zo goed mogelijk te plannen.
- De meerkosten voor de plot Leeuwenkuil zijn voor een deel niet te vermijden of te verminderen. Veelal komen deze voort uit beschikbare grond vanuit de ophoging die naar een andere locatie moet dan gepland.
-



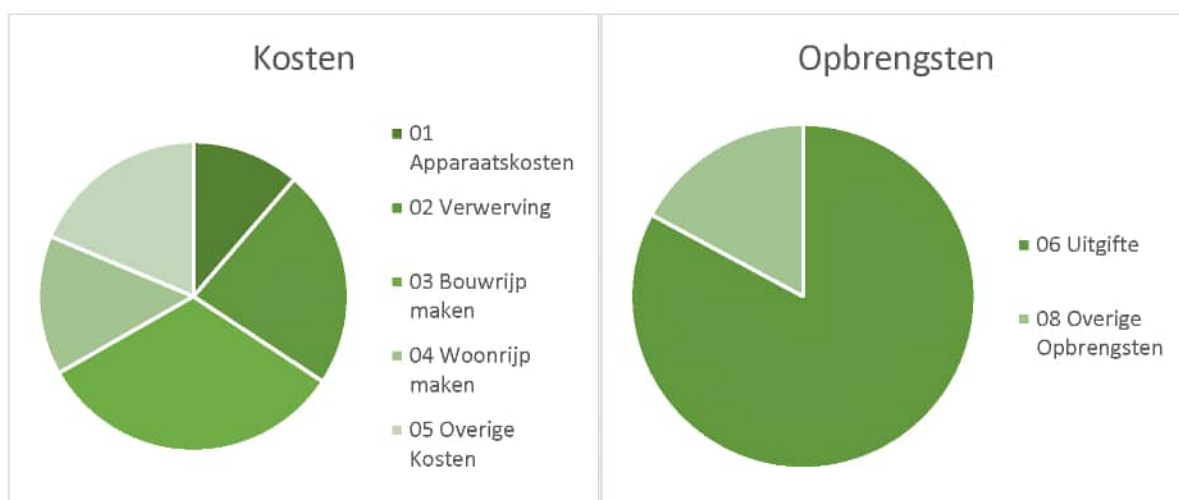
Figuur 6: Gevoeligheid saldo NCW per onderwerp

3.11 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 gelijk blijvende 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 de ontwikkeling aangegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in Figuur 7.



Figuur 7: Grafiek kosten en opbrengsten grondexploitatie Parkstad

Begroting	Herziene grondexploitatie	Huidige grondexploitatie
Totale kosten	€ 156,3 miljoen	€ 145,2 miljoen
Totale opbrengsten	€ 151,9 miljoen	€ 142,4 miljoen
Resultaatsneming	- € 13,4 miljoen	-€ 13,0 miljoen
Saldo NCW	€ 9,0 miljoen	€ 10,2 miljoen

Tabel 2: Grondexploitatiebegroting op NCW per 1-1-2023

Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve. Op basis van deze uitgangspunten sluit deze grondexploitatie met een voordelig resultaat van ca. € 9,0 miljoen op NCW per 1-1-2023. Dit is een daling van ca. € 1,2 miljoen ten opzichte van het jaarverslag 2021 dat uitging van een positief resultaat van ca. € 10,2 miljoen per 1-1-2022.