

Bijlage 1: Toelichting op de herziening van de grondexploitatie Katendrecht

Hieronder volgt een toelichting op:

1. De projecthistorie incl. besluitvorming en saldo verloop;
2. Het bouwprogramma;
3. Saldo(verklaring) en looptijd grondexploitatie;

1. De projecthistorie incl. besluitvorming en saldo verloop

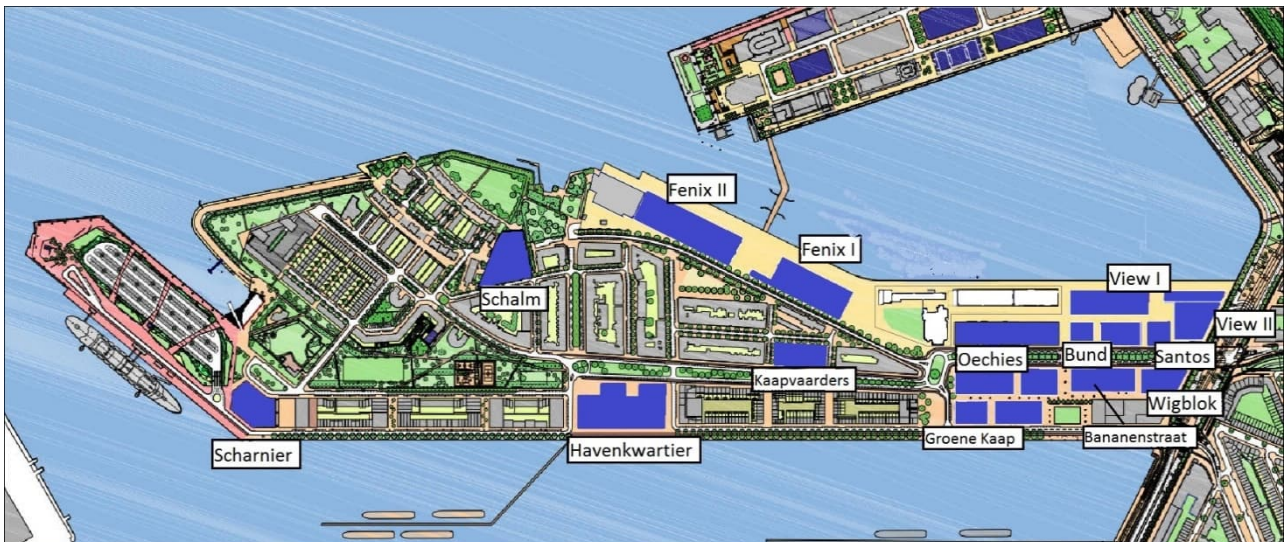
Integrale gebiedsontwikkeling Katendrecht

Op Katendrecht vindt een grootschalige en gebiedsontwikkeling plaats: van haven- en industrieterrein tot stedelijk woon- en leefgebied. Meer dan 15 jaar geleden is gestart met de herontwikkeling van het havengebied en met de investeringen in de bestaande stadswijk. Ondersteund door de gebiedscampagne "Kun jij de Kaap aan" is ingezet op een ander, meer gedifferentieerd woon- en leefmilieu met behoud van de havenuitstraling van het gebied. De gebiedsontwikkeling Katendrecht levert een bijdrage aan het collegeprogramma 2022-2026 met als doelstelling de bouw van jaarlijks 3.500-4.000 nieuwe woningen.

Ten opzichte van de laatste herziening wijkt het programma fors af. Het aantal woningen dat we toevoegen neemt met 1.550-1.600 woningen toe tot 3.050-3.100 woningen. Tevens omvat de herziening de ontwikkeling van detailhandel en maatschappelijke functies, waaronder onderwijs.

Hiermee wordt met deze gebiedsontwikkeling een antwoord gegeven op de opgave naar het realiseren van nieuwbouwwoningen als onderdeel van een goede groei van de stad.

Specifiek in Katendrecht is er sprake van een stevige verdichting: de wijk is getransformeerd naar een zeer gewilde woonwijk, en kan een belangrijke rol spelen bij de verdere initiatieven op Zuid.



Afbeelding 1: Ontwikkellocaties grondexploitatie Katendrecht

Het financiële saldooverloop van de grondexploitatie in de afgelopen jaren met de oorzaken wordt hieronder weergegeven.

Formeel peilmoment grondexploitatie	NCW-saldo	Bijstelling	Autonoom	Project uitvoering	Scope wijziging	Tussentijds winstneming	Overige Raadsinformatie
Herziening 2018	30,3						18bb9846
Jaarrekening 2018	28,1	-2,2	-0,4	-0,3		-1,5	Monitor Grex JV 2018 ; 19bb15011
Jaarrekening 2019	24,3	-3,8	-0,1	-1,1		-2,6	Monitor Grex JV 2019; 20bb4425
Jaarrekening 2020	21,1	-3,2	0,5	-0,7		-3,0	
Jaarrekening 2021	18,9	-2,2	1,1	-1,5		-1,8	Monitor Grex 2e herz 2021; 21bb11746
Jaarrekening 2022 *	15,1	-3,8	-2,9	-1,3		0,4	Raadsbrief 22bb004719: Wijziging ontwikkelstrategie Provimi
Herziening 2023	6,3	-8,8			-8,8		Voorliggende Herziening 2022 / 2023 ; 23bb001710
			-1,8	-4,9	-8,8	-8,5	

* wordt op korte termijn aan de raad ter vaststelling voorgelegd

Toelichting

Autonoom:	Kosten en opbrengsten op prijspeil brengen (indexatie)
Projectuitvoering:	Meer/ minderkosten en of - opbrengsten agv nadere uitwerking plannen; onvoorziene kosten <u>tijdens</u> uitvoering (bijv. meerkosten sanering)
Scopewijziging:	Programmawijziging, toevoegen/ uitnemen ontwikkelingen
Tussentijds winstneming:	Negatief bedrag = winstneming voor de gemeentelijke begroting (onderdeel van taakveld grondexploitatie)

2. Het bouwprogramma

De grondexploitatie bestaat uit meerdere ontwikkellocaties. Hiervan zijn een aantal ontwikkelingen reeds afgerond en de overige ontwikkelingen bevinden zich in de planvormings- of uitvoeringsfase. Zie hiervoor tabel 1.

In tabel 1 is het nieuwe programma en de stand van zaken aangegeven (geel = nieuwe ontwikkeling). Een vergelijking van het woningbouwaantal ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie is in tabel 2 weergegeven.

Nr	Ontwikkellocatie	Appartementen	Grondgebonden woningen	Hotel/ Horeca m²	Detailhande l m²	Maatschappelijk m²	Kantoren m²	Stand van zaken
1	Kaapvaarder		32					Gerealiseerd
2	Fenix 1	216						Gerealiseerd
3	Bananenstraat	372			1.000			Gerealiseerd
4	Groene Kaap	362	88		1.850			Gerealiseerd
5	Santos Stilwerk	16		897	5.055			Realisatiefase
6	The View/ Bayhouse	110			6.083		2.903	Realisatiefase
7	Havenkwartier	200						Realisatiefase
8	Fenix 2			3.300	1.000	11.325		Realisatiefase
9	Scharnier	114		268		1.805		voorbereiding
10	Schalm		62			4.628		voorbereiding
11	Bundweg*	482			2.688			voorbereiding
12	View 2*	262			4.051		3.654	voorbereiding
13	Oechies*	422			2.600	1.000	1.400	voorbereiding
14	Wigblok	360				2.524	2.524	voorbereiding
	Totaal	2.916	182	4.465	24.327	21.282	10.481	

* wordt gerealiseerd op gemeentelijk en particulier grond

Tabel 1: het nieuwe programma

Ontwikkellocatie	2018	2022	verschil
Kaapvaarder	32	32	0
Fenix 1	216	216	0
Bananenstraat	372	372	0
Groene Kaap	450	450	0
Santos Stilwerk	16	16	0
The View/ Bayhouse	110	110	0
Havenkwartier	200	200	0
Schamier	nvt	114	114
Schalm	nvt	62	62
Bundweg*	nvt	482	482
View 2*	nvt	262	262
Oechies*	nvt	422	422
Wigblok	125	360	235
Totaal	1521	3098	1577

* wordt gerealiseerd op gemeentelijk en particulier grond

Tabel 2: aantal nieuwe woningbouwaantal versus laatst vastgestelde grondexploitatie

3. Saldo(verklaring) en looptijd grondexploitatie

Het financieel resultaat van deze herziening komt neer op € 6,3 mln. NCW positief. Ten opzichte van het laatste formele peilmoment (jaarrekening 2022) is het plansaldo gedaald met € 8,8 mln.

(Tussentijdse) winstnemingen

De vaststelling van deze herziening en de bijbehorende projectbegroting heeft gevolgen voor de eerder genomen tussentijdse winstnemingen op deze grondexploitatie.

Conform de berekeningssystematiek (BBV-regelgeving) moet € 5 mln. tussentijdse winsten worden teruggedraaid. Het terugdraaien gaat ten laste van de algemene middelen van de gemeentebegroting en komt ten gunste van het grondexploitatiesaldo Katendrecht (taakveld 'grondexploitaties'). Dit gebeurt bij de jaarrekening 2023.

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

- Het toevoegen van de ontwikkelingen Schalm, Scharnier, Bundweg, View II en Oechies;
- Het programma bevat naast commerciële functies ook de ontwikkeling van twee scholen;
- Het toegevoegde woningbouwprogramma bevat ruim 50% betaalbare woningen (sociaal 16,5%; middensegment 37,7%);
- Aansluiten van de ondergrondse parkeervoorzieningen van de Pols Noord-ontwikkelingen op een gezamenlijke tunnelingang.

De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot en met 2030.