

Toelichting Grondexploitatie Herziening

DGE-851200-Rijnhaven Bouwprogramma



Van
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum
5-6-2024



Inhoudsopgave

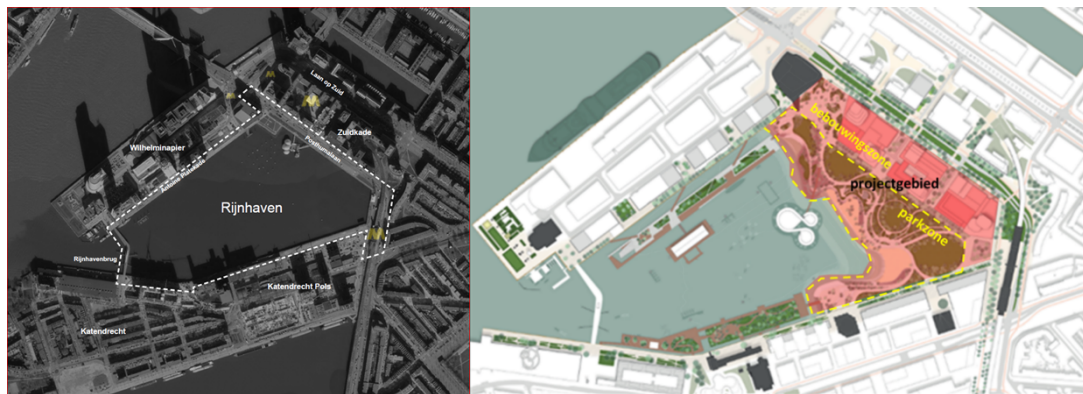
Samenvatting	3
1 Definitielijst	7
2 Inleiding	10
3 Ontwikkelingskader	12
3.1 Besluiten en kaders	12
3.2 Plangebied	12
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
3.4 Ruimtegebruik	15
3.5 Programma	16
3.6 Ontwikkelingsstrategie	16
3.7 Fasering	17
4 Grondexploitatie	19
4.1 Parameters	19
4.2 Apparaatskosten	19
4.3 Verwervingen	19
4.4 Bouwrijp maken	19
4.5 Woonrijp maken	20
4.6 Overige kosten	20
4.7 Uitgifte grond	20
4.8 Subsidies en overige opbrengsten	21
4.9 Risico's	21
4.10 Financieel resultaat	22

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de herziening van grondexploitatie Rijnhaven.

Planlocatie

Project Rijnhaven is gelegen aan de Posthumalaan. Het plangebied van de gebiedsontwikkeling betreft het hele havenbekken binnen de Rijnhavenbrug, inclusief de kades tot aan de rooilijnen van de bebouwing, de Posthumalaan en metrostation Rijnhaven. Het projectgebied van de grondexploitatie betreft het deel waar stedelijk programma zal worden ontwikkeld.



Figuur 1 planlocatie met links de contour van de gebiedsontwikkeling Rijnhaven en rechts het projectgebied van de grondexploitatie Rijnhaven

Korte beschrijving project

De grondexploitatie Rijnhaven heeft betrekking op de ontwikkelingen binnen het projectgebied. Het project omvat het realiseren van de landaanwinning, het bouwrijp maken van de bebouwingszone (drie bouwblokken), de gronduitgifte van drie bouwblokken en het woonrijp maken van de buitenruimte in de bebouwingszone en de parkzone (die gezamenlijk het projectgebied vormen). De buitenruimte van de parkzone is een gecombineerde financiering uit de grondexploitatie (o.b.v. causaliteit) en stedelijke investeringsmiddelen (vanuit het programma Stadsprojecten en een verkregen rijkssubsidie).

De locatie (grond en water) is volledig eigendom van de gemeente Rotterdam. De gronduitgifte van de drie bouwblokken binnen het projectgebied vindt plaats via een niet-openbare aanbestedingsprocedure.

Wijzigingen t.o.v. eerder genomen besluit

Project Rijnhaven is als grondexploitatie vastgesteld d.d. 26 november 2020 (20bb17733). De herziening van de grondexploitatie wordt voorgelegd omdat de scope van de grondexploitatie wijzigt. De wijzigingen ontstaan door de verdere uitwerking van de programmatische uitgangspunten in de kwaliteitskaders die inmiddels voor het project zijn vastgesteld (waaronder het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan). De oude uitgangspunten van de grondexploitatie waren nog gebaseerd op het Masterplan, zoals in april 2020 door de gemeenteraad vastgesteld (20bb4973).



Formeel peilmoment grond-exploitatie	NCW-saldo	Bijstelling	Bijstelling autonoom	Scope-wijziging	Project uitvoering	Tussentijdse winstneming of terugboeking eerder genomen winsten	Bestuurlijke besluitvorming
Openen grond-exploitatie	€ 1,95 mln.						Raadsvoorstel 20bb017544 Raadsbesluit 20bb17733
JV 2021	€ 0,65 mln.	€ 1,3 mln. (-)					Raadsinformatiebrief 22bb003838
JV 2022	€ - 20,2 mln.	€ 20,5 mln. (-)					Raadsinformatiebrief 23bb003971
JV 2023	€ - 36 mln.	€ 15,8 mln. (-)					Raadsinformatiebrief 24bb003305

Programma

Binnen het project Rijnhaven wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging
Sociaal	482	511	29
Middenhuur	482	256	-226
Midden koop	184	511	327
Hoger huur	207	383	176
Hoger koop	597	511	-86
Top huur	207	128	-79
Top koop	138	256	118
Totaal	2.297	2.555	258

Programma Niet-Wonen	Aantal M ² BVO huidig	Aantal M ² BVO herzien	Wijziging
Commercieel	56.000	59.527	3.527
Maatschappelijk	19.000	22.500	3.500
Totaal	75.000	82.027	7.027

Programma Parkeren	Aantal parkeren huidig	Aantal parkeren herzien	Wijziging
Autoparkeren	704	712	8
Fietsparkeren	13.703	9.312	-4.391
Totaal	14.407	10.024	-4.383

Tabel 1 Programma Rijnhaven

Bestemmingsplan

Het project paste niet in het vigerende bestemmingsplan (2009, 1e Herziening Bestemmingsplan Kop van Zuid). Dat bestemmingsplan voorzag voor het projectgebied in de bestemmingen Stedelijke Functies (t.b.v. een ondergrondse garage en een park) en Onbebouwd Gebied.

Op 11 mei 2023 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld welke voorziet in de bestemmingen Centrumfuncties en Groen en Water. Dit bestemmingsplan is medio 2024 nog niet onherroepelijk.

Fasering

De herziening van de grondexploitatie gaat uit van een looptijd van 16 jaar, gerekend vanaf 2024 t/m eindjaar 2039. De werkelijke looptijd gaat uit van startjaar 2020 en om die reden gaat de grondexploitatie uit van een totale looptijd van 20 jaar. De grondexploitatie is met 4 jaar verlengd op basis van voortschrijdend inzicht over meer zekerheid over de ontwikkeling van de ontwikkelblokken.

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering.

De fasering van de grondexploitatie gaat voor ontwikkelblok 1 uit van een specifiek faseringsjaar en voor de blokken 2 en 3 van een meerjarige fasering. Dit is omdat er op de ontwikkeling van blok 1 al concreter zicht is dan op de andere blokken die nog verder in de tijd zitten.

- Baggeren 2021 (gereed)
- Damping fase 1 2022-2024 (in uitvoering)
- Damping fase 2 2025-2026
- Bouwrijp 2026 t/m 2027
- Woonrijp Park 2027 t/m 2029
- Blok 1
 - o uitgifte 2027 (bouwtijd 4 jaar)
 - o woonrijp 2030-2031 (start 3 jaar na start bouw)
- Blok 2
 - o uitgifte 2030-2031-2032 (start na oplevering blok 1, bouwtijd 4 jaar)
 - o woonrijp 2032-2033-2034 (start 3 jaar na start bouw)
- Blok 3
 - o uitgifte 2034-2035-2036 (start na oplevering blok 2, bouwtijd 4 jaar)
 - o woonrijp 2037-2038-2039 (start 3 jaar na start bouw)

In het jaar 2039 zijn alle werkzaamheden afgerond.

Financiële haalbaarheid en belangrijkste risico's

Op basis van het stedenbouwkundig matenplan en deskundigen ramingen is de financiële haalbaarheid van dit plan berekend.

Er zijn ook kosten geraamd ten behoeve van de buitenruimte. De investeringen in de buitenruimte worden uitgevoerd voor de grondexploitatie Rijnhaven en zijn causaal zijn toe te rekenen aan de grondexploitatie (conform BBV) en aan het stadsproject.

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een saldo op netto contante waarde (NCW) van € -29.477.093 negatief per

(01-01-2024). Dit is een verbetering van € 6.548.558 NCW t.o.v. het jaarverslag 2023, dat uitging van een negatief saldo van € -36.025.651 NCW per (01-01-2024). Het is daarmee ook een verbetering van de eerder getroffen voorziening Rijnhaven. Het tekort moet gedekt worden uit de algemene middelen om het project uit te kunnen voeren. Bij de jaarrekening 2023 is er reeds een voorziening getroffen ter hoogte van € 36 mln. Doordat het saldo nu verbetert, is er sprake van een vrijval. Het resterende tekort is hierdoor al gedekt.

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 vormen:

- Marktentwikkelingen van opbrengsten, bouwkosten en rente geven een sterk fluctuerend saldo;
- Terughoudendheid van marktpartijen in de aanbestedingen van de bouwontwikkelingen als gevolg van (een combinatie van):
 - o conjuncturele omstandigheden;
 - o de mate van complexiteit en omvang bouwblokken;
 - o onzekerheden in ontwikkeling van wet- en regelgeving.
- Sociaal programma kan niet minimaal financieel neutraal in de grex en heeft een drukkend effect op het resultaat.

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 voortvloeijsel 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 projectspecifieke 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.

Resultaatsneming

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 Rijnhaven' 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

In de jaren sinds de eeuwwisseling zijn er meerdere perioden geweest waarin plannen gemaakt werden voor de Rijnhaven. Deze plannen werden dan vervolgens ook weer gestaakt, omdat het uiteindelijk toch aan haalbaarheid ontbrak. Het Havenbedrijf trok zich steeds meer terug naar het westen en de Rijnhaven werd aan de gemeente overgedragen. De scheepvaartfunctie werd afgebouwd en de Rijnhaven was gereed om ontwikkeld te gaan worden: de haven was leeg en ongebruikt. In de omliggende gebieden Kop van Zuid (Wilhelminapier) en Katendrecht werd wel in hoog tempo gebouwd.

In mei 2015 levert de aanbesteding van de Rijnhaven niet het gewenste resultaat op. Hierna blijft het een aantal jaren rustig. In juni 2018 wordt het Ambitiedocument Rijnhaven openbaar. Hiermee startte een nieuwe fase in de ontwikkeling van de Rijnhaven. Het idee oogstte veel draagvlak in de omgeving. Dit leidde tot de uitwerking in het Masterplan (april 2020) en daaropvolgend het in uitvoering nemen van de grondexploitatie. Ondertussen was het college in 2020 het investeringsprogramma Stadsprojecten gestart, waaruit onder andere de aanleg van het Rijnhavenpark gefinancierd kon worden.

In het Masterplan zijn de pijlers voor de gebiedsontwikkeling Rijnhaven verankerd: De Rijnhaven wordt een hoogstedelijk milieu, waar het havenverleden en rivier voelbaar zijn, met een bijzonder stadspark waarin het water centraal staat, en waarmee:

- een belangrijke volgende stap wordt gezet in het centrum op twee oevers;
- het een plek voor iedereen wordt;
- het voortbouwt op de kracht van Rotterdam;
- en het op robuuste wijze vormgeeft aan een duurzame relatie tussen stad en water door toevoeging van het 'rondje Rijnhaven'.

Nadat in 2020 de grondexploitatie was geopend en de status 'uitvoering' had gekregen, is vanaf 2021 gestart met het baggeren en dempen (1e fase) van de haven (voor zover het vigerende bestemmingsplan dat toelaat).

Inhoudelijk zijn er in de opvolgende jaren twee trajecten gestart: de juridisch planologische procedure (voorbereiding en opstellen van het bestemmingsplan) en het inhoudelijke ontwerptraject (de kwaliteitskaders voor de bouwontwikkeling en het parkontwerp). Alle kwaliteitskaders voor de Rijnhaven worden in samenhang, in volgorde en aanvullend op elkaar ontwikkeld. Gezamenlijk bepalen ze de kwaliteit van de totale gebiedsontwikkeling.

Doelstelling

Het doel van dit project is om de gebiedsontwikkeling Rijnhaven te realiseren. Het doel van de gebiedsontwikkeling is om tot een inclusieve combinatie van verstedelijking en vergroening te komen, door de bouw van drie bouwblokken en de aanleg van het Rijnhavenpark.

Binnen de gebiedsontwikkeling Rijnhaven wordt het voormalige havenbekken deels gedempt. Op deze plek worden vervolgens een drietal ambitieuze bouwblokken aan de Rotterdamse skyline toegevoegd. Er wordt een gemengd programma voorzien met maximaal 350.000 m² BVO, waarbinnen maximaal 3.000 woningen kunnen worden gerealiseerd, waarvan de helft in het betaalbare segment (sociale huurwoningen, middenhuur en middenkoop). Verder bestaat het programma voor een kwart uit andere stedelijke functies: ruimte voor werken, zorg en recreatie.

Naast de nieuwe bebouwing, wordt een geheel nieuw parkgebied gerealiseerd: het Rijnhavenpark. De ontwikkeling van het Rijnhavenpark bestaat uit drie verschillende parkdelen met ieder een eigen karakter en gebruik:

- een stadspark met strand aan de oostzijde van het bekken (het onderdeel landpark);
- drijvende parkdelen aan zowel de noord- als zuidzijde van het bekken (de onderdelen drijvend park Wilhelminapier en drijvend park Katendrecht);
- het wateroppervlak met recreatiemogelijkheden (inclusief het onderdeel Havenpier).

Het Rijnhavenpark en de bouwontwikkeling beïnvloeden elkaar inhoudelijk, maar zijn financieel van elkaar gescheiden. De kosten voor de bouwontwikkeling zijn voorzien in de grondexploitatie. De kosten voor de realisatie van het Rijnhavenpark worden verdeeld onder de grondexploitatie (op basis van causaliteit) en het gemeentelijk investeringsprogramma Stadsprojecten.

Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie Rijnhaven is een gerealiseerde bebouwingszone die is ingepast in een woonomgeving en die aansluit op een stadspark met een verblijfs- en recreatiegebied voor iedereen.



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:

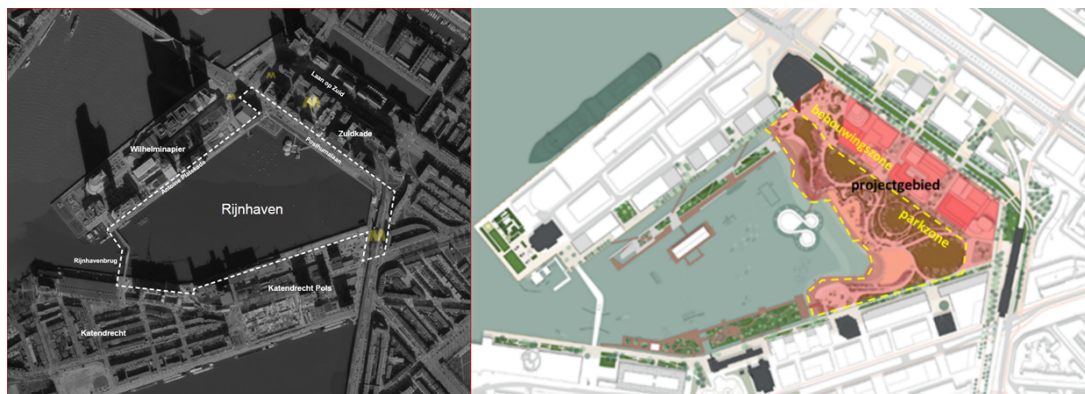
- Ambitiedocument Rijnhaven (raadsinformatiebrief: 18bb4761)
- Masterplan Rijnhaven (voorstel: 20bb004971, besluit: 20bb4973);
- Grondexploitatie Rijnhaven (voorstel: 20bb017544, besluit: 20bb17733)
- Investeringsmiddelen Stadsprojecten (raadsinformatiebrief: 20bb8072);
- Schetsontwerp Rijnhavenpark (raadsinformatiebrief: 21bb16654);
- Stedenbouwkundig plan (raadsinformatiebrief: 22bb005156);
- Bestemmingsplan (voorstel: 23bb001265, besluit: 23bb002856);
- Voorlopig Ontwerp landdeel Rijnhavenpark (raadsinformatiebrief: 23bb008309);
- Warmteplan en Bodemenergieplan (voorstel: 23bb007070, besluit: 23bb008395).

Verwachte toekomstige besluiten:

- Welstandsparagraaf Rijnhaven (verwacht medio 2024);
- Definitief Ontwerp landdeel Rijnhavenpark (verwacht medio 2024).

3.2 Plangebied

Het plangebied van de grondexploitatie ligt in de Rijnhaven. Het plangebied wordt begrensd door de de Posthumalaan en de (voormalige) kaden van Katendrecht en Wilhelminapier. Een tekening van het plangebied is hieronder opgenomen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 105.036 m².



Figuur 2 plangebied met links de contour van de gebiedsontwikkeling Rijnhaven en rechts het plangebied van de grondexploitatie Rijnhaven.

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het vastgestelde masterplan zijn de volgende stedenbouwkundige ambities/uitgangspunten benoemd die in het stedenbouwkundig plan verder zijn uitgewerkt.

De Rijnhaven wordt een hoogstedelijk gemengd stuk stad met:

- een ruimtelijke structuur met ruimte voor ontwikkeling van gebouwen, een stadspark en wateroppervlak (contouren park en drijvende zones zijn uitgangspunt).
- bouwvelden die het stedelijk weefsel vormen en de aangrenzende openbare ruimte inkaderen. Het principe gaat uit van alzijdige en samengestelde bouwblokken waar het programma en allerlei benodigde voorzieningen in opgelost kunnen worden, zonder dat er achterkanten ontstaan.
- bebouwing in een hoge dichtheid met gemengd stedelijk programma (méér dan alleen wonen).
- een stadspark als voorziening voor de stad.

- het rondje Rijnhaven als het stadspark rond een groots open wateroppervlak.
- het beleefbare, betreedbare en aanraakbare water als dé aantrekkingskracht en onderscheidende kwaliteit van het gebied.
- twee pleinen in de 'oksels' als entrees vanaf de stadsas en metrostations.
- behoud van belangrijke zichtlijnen, cultuurhistorie van het bekken en de havensfeer.
- een herinrichting van de infrastructuur Posthumalaan/Hillelaan als stadsboulevard (minder doorgaand autoverkeer).
- metrostations die worden opgewaardeerd tot hoogwaardige en uitnodigende OV-punten en zo mogelijk tot een centrale mobiliteitshub voor alle vormen van deeltvervoer.



Figuur 3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de Rijnhaven zijn volgens, in overeenstemming met het besluitvormingsmodel een reeks planproducten opgesteld en vastgesteld. Hieronder zijn deze chronologisch en beknopt beschreven.

Ambitiedocument Rijnhaven (2018)

Het ambitiedocument verkent de opgave en beschrijft ambities voor de ontwikkeling van de Rijnhaven. Er wordt voor het eerst een ontwikkeling geschetst met een behoorlijke landaanwinning in het bekken. De voorgestelde ontwikkeling omvat een hoog stedelijke bebouwingsrand aan de stadsas waarvoor een nieuw landpark gerealiseerd wordt met beperkt programma op het water. Met de input uit de participatie op dit ambitiedocument is het Masterplan opgesteld

Masterplan Rijnhaven (2020)

Het Masterplan Rijnhaven betreft een doorontwikkeling van het ambitiedocument en hierin zijn de hoofdpunten en kernambities van de gebiedsontwikkeling van de Rijnhaven vastgelegd. Ongeveer 1/3 van de haven aan de oostzijde wordt gedempt, waarop aan de stadsas 3 hybride stadsblokken gerealiseerd worden met 6 torens. Voor de blokken over de esplanade wordt het rondje Rijnhaven 'gesloten', dat het nieuwe stadspark van ongeveer 18 ha omlijst. Het Rijnhavenpark bestaat uit een groots open water in het midden, twee drijvende parkdelen aan de kades van de Wilhelminapier en Katendrecht en een landpark met stadsstrand aan de oostzijde. Er is een mixed-use programma voorgesteld van ongeveer 325.000 m² bvo, met circa 2500 woningen en 25-35% niet-woonprogramma. Het masterplan vormt het kader en input voor het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de parkuitwerkingen.

Stedenbouwkundig plan Rijnhaven (2022)

Het stedenbouwkundig plan is een verdere uitwerking van het masterplan voor het gebouwde programma en de daaraan grenzende openbare ruimte. In meer detail en voorzien van regels en randvoorwaarden beschrijft het stedenbouwkundig plan het gebouwde programma in al zijn facetten: het bouwvolume (omvang, situering en maximale bouwhoogtes), bouwregels (regels voor massaopbouw, parcellering, plint, et cetera), het programma en functioneren (per blok in bandbreedtes, randvoorwaarden voor mobiliteit/logistiek en ook t.a.v. sociale kwaliteit) en de beeldkwaliteit (architectuur). Voor de omringende openbare ruimte is geschetst wat het gebouwde programma ervan vraagt en eraan geeft. Gaandeweg het opstellen zijn allerlei (milieu)onderzoeken gedaan om de uitwerking te toetsen op uitvoerbaarheid en beleid.

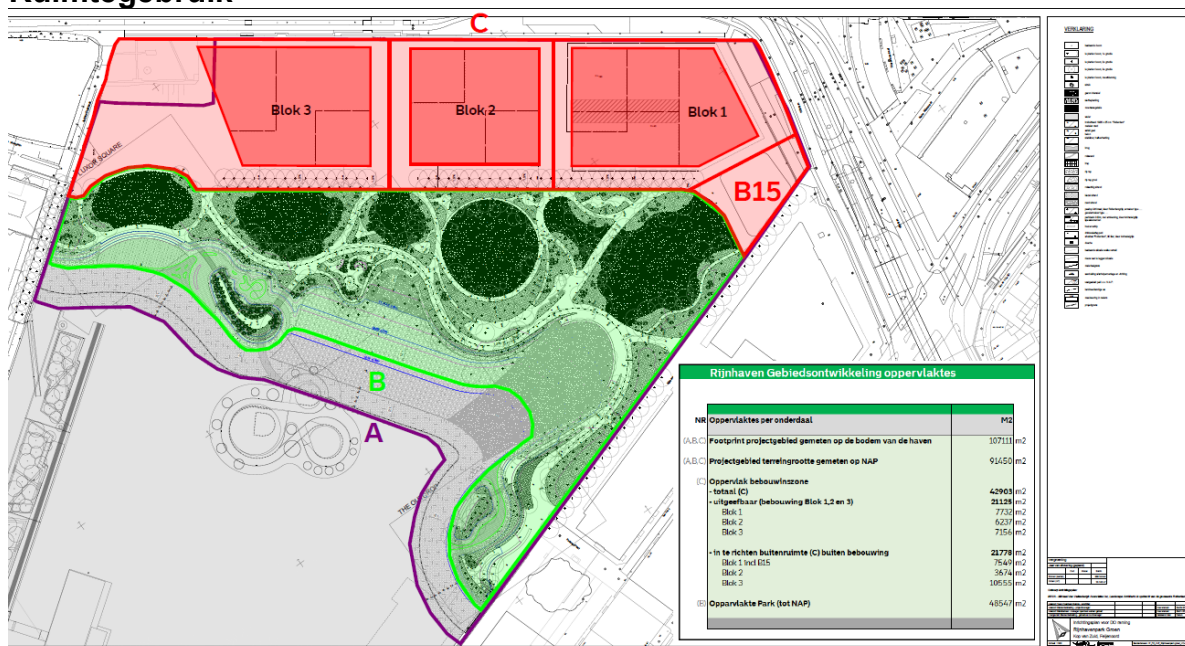
Bestemmingsplan Rijnhaven (2023)

De exacte dimensionering van de 3 blokken met de verdere uitwerking van de volume en het programma, met de gedane onderzoeken, is de basisinput voor het bestemmingsplan Rijnhaven geweest. Dit is parallel met het stedenbouwkundig plan opgesteld. Met het bestemmingsplan wordt voor het gehele rijnhavenbekken de nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt en bestemd; zowel het gebouwde programma als de landaanwinning en het drijvend programma. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, is op onderdelen aangepast en door gemeenteraad vastgesteld. Nu in afwachting van behandeling bij de RvS die in 2024 verwacht wordt.

Welstandsparagraaf Rijnhaven (vaststelling verwacht medio 2024)

In deze welstandsparagraaf is het principe van beeldkwaliteit uit het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een bruikbaar toetsingskaderdocument dat door de commissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed gebruikt kan worden om de bouwplannen voor de Rijnhavenontwikkeling te toetsen. In de Rijnhaven-blokken dienen de twee dominante aanwezige tijdslagen in het gebied, de havenstad en de moderne hoogbouwstad, op een eigentijdse en integrale wijze vormgegeven en vertaald te worden. In elk blok is er een volume refereert aan een (haven)veem omgeven door de eigentijdse architectuur van Rotterdam hoogbouwstad. Beide tijdslagen/blokonderdelen zijn uitgewerkt in kernprincipes, die zowel architect en ontwikkelaar als gemeente/CIE handvatten geven om het gesprek met elkaar een te gaan over (beeld)kwaliteit. Het document is besproken met de CIE, er is participatie geweest en het heeft ter inzage gelegen (geen zienswijzen ingediend). Het document is gereed om met de herziening van de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld te worden.

3.4 Ruimtegebruik



Figuur 4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is ca. 91.350 m² groot. Er is voor woningen uitgiftebaar terrein van ca. 21.125 m² beschikbaar (ca. 23%). Voor openbare voorzieningen zoals ontsluiting en groen is ca. 70.225 m² nodig (77%). Tot slot is ca. 0 m² (0%) opgenomen als 'te handhaven'.

Ruimtegebruik	Aantal M²	Totaal %
Uitgiftebaar	21.125	23%
Verharding/Groen	70.225	77%
Te handhaven	0	0%
Totaal	91.350	100%

Tabel 2 Ruimtegebruik

3.5 Programma

Om de businesscase van Rijnhaven robuuster te maken waardoor er financiële tegenvallers opgevangen kunnen worden, is het programma gewijzigd. Binnen het project Rijnhaven wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging
Sociaal	482	511	29
Middenhuur	482	256	-226
Midden koop	184	511	327
Hoger huur	207	383	176
Hoger koop	597	511	-86
Top huur	207	128	-79
Top koop	138	256	118
Totaal	2.297	2.555	258

Programma Niet-Wonen	Aantal M ² BVO huidig	Aantal M ² BVO herzien	Wijziging
Commercieel	56.000	59.527	3.527
Maatschappelijk	19.000	22.500	3.500
Totaal	75.000	82.027	7.027

Programma Parkeren	Aantal parkeren huidig	Aantal parkeren herzien	Wijziging
Autoparkeren	704	712	8
Fietsparkeren	13.703	9.312	-4.391
Totaal	14.407	10.024	-4.383

Er heeft een interne toetsing plaatsgevonden om te borgen dat het beoogde programma past binnen de gemeentelijke programmasturing van de beleidskaders voor kantoren, bedrijven, voorzieningen (Referentiewaarden maatschappelijke functies), wonen, hotelbeleid.

3.6 Ontwikkelingsstrategie

De gemeente voert ten aanzien van de Rijnhaven een actieve grondpolitiek. Immers de gemeente heeft 100% grondpositie in het hele gebied en daarnaast betreft het een langjarige, integrale gebiedsontwikkeling op een centrale, strategische locatie in de stad. Deze strategie stelt de gemeente in de positie om actief te sturen op de ontwikkeling en realisatie en daardoor sturingsmiddelen te hebben en actief te kunnen reageren op conjuncturele of andere ontwikkelingen die om bijsturing van de gebiedsontwikkeling vragen. Een andere overweging is dat voor de gebiedsontwikkeling een kapitaalintensieve landaanwinning vereist is, waarbij de gemeente er financieel gezien (dankzij haar lage interne rente) het meest bij gebaat is dat in eigen beheer uit te voeren.

In het model van de actieve grondpolitiek voert de gemeente een grondexploitatie van waaruit zij zorgdraagt voor het produceren van bouwrijpe grond, de gronduitgifte en het woonrijp maken. Deze aanpak is van toepassing voor de Rijnhaven en ligt des te meer voor de hand nu de gemeente de ontwikkeling ook combineert met het investeringsproject in het Rijnhavenpark (stadsproject). Het gebied ligt midden in een stedelijk gebied met veel gebruikers en andere stakeholders. Dat maakt het van groot belang om te kunnen sturen op het toevoegen van nieuwe buitenruimte nog voordat de bouwontwikkelingen gereed zijn.

De doorlooptijd van de landaanwinning (planvorming, aanbesteding, uitvoering, consolidatie) is dusdanig lang dat dit bepalend is voor het tempo van de gehele gebiedsontwikkeling. Deze lange doorlooptijd is, ondersteund door het Doorbouw Manifest en door Rotterdam – Sterker Door, de aanleiding geweest om de grondexploitatie Rijnhaven in een vroeg stadium te openen zodat de landaanwinning ter hand genomen kon worden, wat juridisch mogelijk is gelet op de vigerende bestemming (bestemmingsplan 2009).

Het uitgangspunt is dat de bouwblokken chronologisch en na elkaar in ontwikkeling worden gebracht. Enerzijds omdat de bouwplaats- en logistieke ruimte beperkt is terwijl het om grote bouwvolumes gaat. Anderzijds om het aanbod op de markt te spreiden ook in het licht van de overige bouwontwikkelingen die in de directe nabijheid op stapel staan.

Per bouwblok wordt een aanbestedingsstrategie uitgewerkt en in procedure gebracht. Het eerste bouwblok wordt uitgegeven via een niet-openbare aanbestedingsprocedure in de vorm van een concurrentiegerichte dialoog.

De volgorde van de bouwblokken is te starten met het blok nabij metrostation Rijnhaven (blok 1), dan het middelste blok (2) en ten slotte het blok aan de zijde van het Nieuwe Luxor. De aannemer van blok 1 gebruikt het lege terrein van blok 2 als bouwplaats. Later gebruikt de aannemer van blok 2 het lege terrein van blok 3 als bouwplaats. En als laatste gebruikt de aannemer van blok 3 het lege Luxorplein als bouwplaats.

Zo wordt bereikt dat

- De zone van de Pols van Katendrecht i.c.m. blok 1 Rijnhaven afgemaakt wordt en er een levendig nieuw gebied ontstaat met veel voorzieningen: in blok 1 wordt immers een cluster dagelijkse boodschappen voorzien naast ook zorg- en maatschappelijke voorzieningen.
- Tegelijk c.q. deels vooraf aan de bouw en oplevering van blok 1, realiseert de gemeente de parkzone waardoor de Rijnhaven en het nieuwe groen al in het vroege stadium van de gebiedsontwikkeling gebruikt kan worden door de Rotterdammers.

3.7 Fasering

De herziening van de grondexploitatie gaat uit van een looptijd van 16 jaar, gerekend vanaf 2024 t/m eindjaar 2039. De werkelijke looptijd gaat uit van startjaar 2020 en om die reden gaat de grondexploitatie uit van een totale looptijd van 20 jaar.

De fasering van de grondexploitatie gaat voor ontwikkelblok 1 uit van een specifiek faseringsjaar en voor de blokken 2 en 3 van een meerjarige fasering. Dit is omdat er op de ontwikkeling van blok 1 al concreter zicht is dan op de andere blokken die nog verder in de tijd zitten.

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- | | | | |
|---|-------------------|---------------|-----------------|
| • | Baggeren | 2021 | (gereed) |
| • | Demping fase 1 | 2022-2024 | (in uitvoering) |
| • | Demping fase 2 | 2025-2026 | |
| • | Bouwrijp | 2026 t/m 2027 | |
| • | Woonrijp Parkzone | 2027 t/m 2029 | |
| • | Blok 1 | | |



- uitgifte 2027 (bouwtijd 4 jaar)
 - woonrijp 2030-2031 (start 3 jaar na start bouw)
- Blok 2
 - uitgifte 2030-2031-2032 (start na oplevering blok 1, bouwtijd 4 jaar)
 - woonrijp 2032-2033-2034 (start 3 jaar na start bouw)
- Blok 3
 - uitgifte 2034-2035-2036 (start na oplevering blok 2, bouwtijd 4 jaar)
 - woonrijp 2037-2038-2039 (start 3 jaar na start bouw)

In het jaar 2039 zijn alle werkzaamheden afgerond.

4 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

4.1 Parameters

In deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de binnen de gemeente vastgestelde parameters voor het jaar 2024:

- Kostenstijging	5% 2024	4% 2025	2% 2026 e.v.	
- Opbrengstenstijging	-3% 2024	-3% 2025	2% 2026	1% 2027 t/m 2033
en 0% vanaf 2034				
- Rente	1,2%			
- Discontovoet	2%			

4.2 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de werkzaamheden van horend bij het bouwproject te ramen.

Daarnaast is er sprake van toerekening van apparaatskosten van het Stadsproject, deze is op basis van causaliteit gedaan. Deze apparaatskosten zijn niet berekend op basis van het standaard plankostenmodel omdat deze hiervoor niet toereikend is. Het gaat hierbij namelijk om anders soortige kosten. Het standaard plankostenmodel is namelijk ingericht op bouwprojecten.

4.3 Verwervingen

Alle gronden zijn in eigendom van Gemeente Rotterdam. Er is geen sprake van verwervingen.

4.4 Bouwrijp maken

De kosten voor de werkzaamheden van het bouwrijp maken zijn door het I-bureau van Stadsontwikkeling geraamd. In het bouwrijp maken zijn opgenomen alle maatregelen die uitgevoerd moeten worden voorafgaand aan de bouw van de drie bouwblokken en de aanleg van het Rijnhavenpark. De werkzaamheden bestaan uit:

- De landaanwinning in drie fases:
 - o Baggeren (uitgevoerd);
 - o Demping fase 1 (in uitvoering);
 - o Demping fase 2;
- Het opruimen of verplaatsen van bestaande inrichting;
- Bouwstraten;
- Riolerings;
- Kabels en leidingen.

De demping fase 1 betreft het meest oostelijke deel van de landaanwinning en betreft de zone die op basis van het vigerende bestemmingsplan (2009) mogelijk is. De demping fase 2 is het restant en betreft de westelijke 'randzone' van het park.

Voor de demping wordt de haven opgevuld met zand en voorzien van tijdelijke extra overhoogte (voorbelaasting). Na een periode van circa 1 jaar, afhankelijk van de mate en snelheid waarin de consolidatie optreedt, kan de extra overhoogte verwijderd worden en aangewend worden voor de 2e fase demping. Ter plaatse van de 1e fase kan bouwrijp gemaakt worden. Voor het dempen van de haven is in totaal circa 1,4 mln. m3 zand nodig. Het volledige plangebied is verkennend onderzocht op de milieutechnische stand van zaken.

Over de kosten van bouwrijp maken is gerekend met 18% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

4.5 Woonrijp maken

Het BBV stelt dat bestedingen in de openbare ruimte in een grondexploitatie dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie.

Onderdeel van de grondexploitatiebegroting Rijnhaven zijn toekomstige investeringen in de buitenruimte.

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, openbare verlichting en brandkranen aangelegd worden.

Over de kosten van woonrijp maken is gerekend met 18% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Van alle betreffende investeringen in de buitenruimte kan gesteld worden dat deze een directe relatie hebben met de ontwikkeling van het betreffende gebied.

4.6 Overige kosten

Onder de post overige kosten zijn de volgende kosten opgenomen:

- In de haven lagen een aantal objecten die voor het starten van de dempingswerkzaamheden verplaatst moesten worden. Het ging om de Drijvende Bollen, het Dobberend Bos, Autark (drijvende woning), Recycled Island en een Waternetponton. Een deel van deze objecten werd door de eigenaren zelf tijdig verplaatst. Inmiddels is het dempen gestart en bevindt dit zich in de afrondende fase. Alle objecten zijn inmiddels verplaatst.
- Er is rekening mee gehouden dat er in de fase van de het inklinken van de grond tijdelijke activiteiten op de voorbelasting plaatsvinden. Uitgangspunt is dat dit budgettair neutraal gebeurt.
- De bouwblokken worden middels drie tenders uitgegeven. Hiervoor maken inschrijvende partijen kosten. De gemeente vergoed een deel van deze kosten. Om die reden zijn er tendervergoedingen opgenomen.

Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 4.10. 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 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 Gemeenteraad. De portefeuille brede risico's worden afgedekt via het concern brede weerstandsvermogen.

4.7 Uitgifte grond

De grondprijzen voor de sociale woningbouw en de maatschappelijk voorzieningen zijn volgens, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid (Woonvisie 2024, Grondbeleid 2024, Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen).

De grondprijzen van de overige woningen, kantoor en commerciële functies zijn residueel bepaald. Vanwege de omvang van het plan en de bouwhoogte is ter onderbouwing van deze berekening samengewerkt met een externe bouwkostendeskundige.

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, in combinatie met de recente eenheidsprijzen van bouwkosten, is de grondprijs per woning bepaald.

De grondprijzen zijn niet volgens, in overeenstemming met het Grondbeleid (2024) bepaald. Voor deze afwijking wordt (gelijktijdig met de herziening van de grondexploitatie Rijnhaven) een besluit gevraagd. Een toelichting hierop wordt gegeven in het raadsvoorstel met kenmerk M2404-77.

4.8 Subsidies en overige opbrengsten

Er zijn geen subsidies of overige opbrengsten.

4.9 Risico's

Ten behoeve van de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd waarbij een passende onzekerheidsreserve is gevormd. De risicoanalyse bestaat uit de kwalitatieve en kwantitatieve analyse. Er is een kwalitatieve risicoanalyse opgesteld ten behoeve van het monitoren en beheersen van risico's die de projectdoelstellingen kunnen bedreigen en een kwantitatieve risicoanalyse om te bepalen wat de omvang van de onzekerheidsreserve moet zijn zodat financiële tegenvallers binnen het project kunnen worden opgevangen.

Kwalitatieve analyse

Bij de kwalitatieve analyse is er een risico-inventarisatie uitgevoerd. 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 onderstaand weergegeven. Ook enkele beheersmaatregelen zijn weergegeven.

Risico

- Markontwikkelingen van opbrengsten, bouwkosten en rente geven een sterk fluctuerend saldo

Beheersmaatregelen

1. Nieuwe vormen van contracten en voorwaarden;
2. Aanbestedings- en samenwerkingsvormen kritisch bekijken;
3. Mogelijkheid tot meerjarige fasering;
4. Monitoring van prijsfluctuaties zodat tijdig bijgestuurd kan worden.

Risico

- Terughoudendheid van marktpartijen in de aanbestedingen van de bouwontwikkelingen als gevolg van (een combinatie van):
 - conjuncturele omstandigheden;
 - de mate van complexiteit en omvang bouwblokken;
 - onzekerheden in ontwikkeling van wet- en regelgeving.

Beheersmaatregelen

1. Tendervoorwaarden waar mogelijk flexibiliseren;
2. Planning van de aanbesteding en gunning goed afstemmen op de marktsituatie.

Risico

Sociaal programma kan niet minimaal financieel neutraal in de grex en heeft een drukkend effect op het resultaat.

Beheersmaatregelen

1. Overeenstemming krijgen over dezelfde uitgangspunten;
2. Vinden van nieuwe uitgangspunten om sociale woningen te kunnen (blijven) realiseren;
3. Onderzoeken alternatieven voor sociaal programma;
4. Onderzoeken alternatieven voor integratie sociale woningen in bouwblokken.

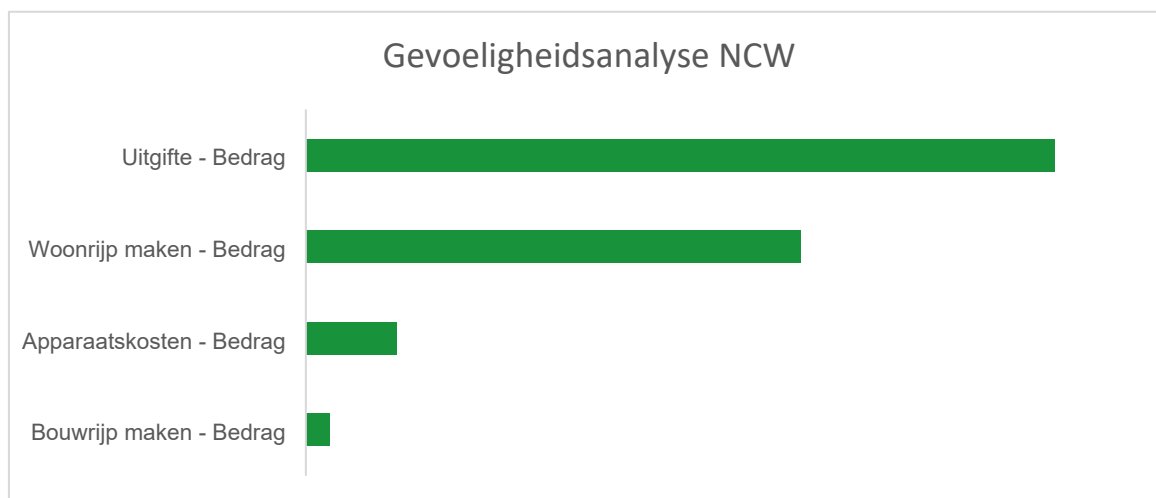
De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Deze gevolgen zijn volgens de interne standaarden doorvertaald in de kwantitatieve risicoanalyse.

Kwantitatieve analyse

Bij de uitvoering van de kwantitatieve analyse wordt de onzekerheidsreserve bepaald. De onzekerheidsreserve is een gevoeligheidsanalyse o.b.v. de grondexploitatieberekening en dateert van 7 mei 2024.

Deze kwantitatieve analyse is uitgevoerd conform interne standaarden en dit heeft zich vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen onder de overige kosten.

In de onderstaande tabel staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. De tabel laat zien wat het effect is op de verwachte NCW, wanneer kosten en opbrengsten binnen een bepaalde bandbreedte gaan bewegen in tijd en geld. Ook is een aantal specifieke risico's opgenomen. De grootste gevoeligheid van het saldo is voor uitgifte en woonrijp maken. Dit zijn de grootste posten binnen de grondexploitatie, welke nog gerealiseerd moeten worden. Om die reden zijn dit ook de gevoeligste posten voor de beïnvloeding van het resultaat.



Figuur 5 Gevoeligheidsanalyse

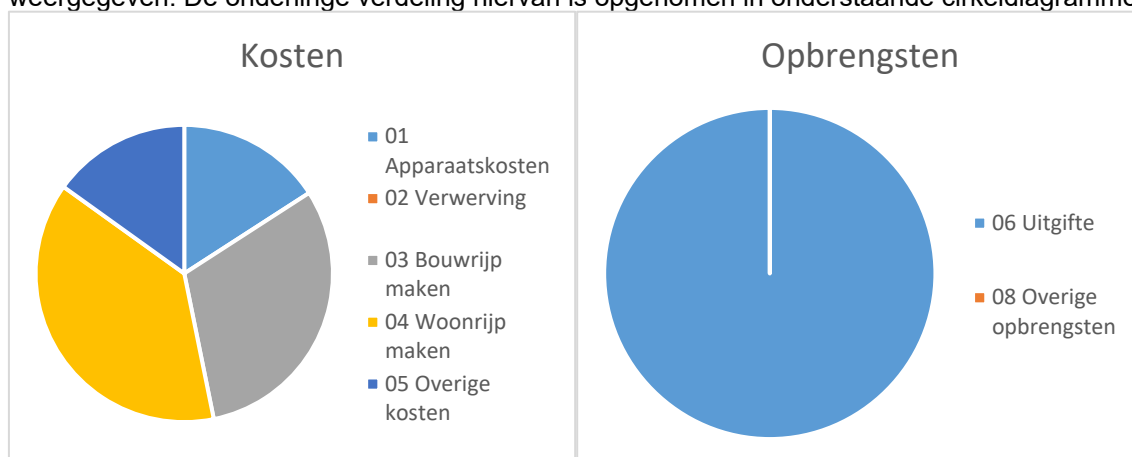
4.10 Financieel resultaat

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 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. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen. Vanwege de verbetering van het financiële resultaat kan de risicovoorziening verlaagd worden. Dit komt ten goede van de algemene middelen.

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 Cirkeldiagrammen kosten en opbrengsten

Begroting	Herziene grondexploitatie	Huidige grondexploitatie	Mutatie
Totale kosten	€ 83,38 mln.	€ 82,81 mln.	+ € 0,57 mln.
Totale opbrengsten	€ 57,61 mln.	€ 49,74 mln.	+ € 7,88 mln.
Saldo NCW	€ - 29,48 mln.	€ - 36,03 mln.	+ € 6,55 mln.

Tabel 3 Grondexploitatiebegroting

De kosten en opbrengsten zijn in bovenstaande tabel weergegeven in bedragen zonder rente en kostenstijging (index) op prijspeil 01-01-2024. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een negatief financieel resultaat heeft van € -29.477.093 NCW op (01-01-2024). Dit is een stijging van € 6.548.558 ten opzichte van jaarverslag 2023 dat uitging van een negatief resultaat van € -36.025.651 per (01-01-2024). Het is een verbetering van het de eerder getroffen voorziening Rijnhaven. Het tekort moet gedekt worden uit de algemene middelen om het project uit te kunnen voeren. Bij de jaarrekening 2023 is er reeds een voorziening getroffen ter hoogte van € 36 mln. Doordat het saldo nu verbeterd, is er sprake van een vrijval. Het resterende tekort is hierdoor al gedekt.

Opmerking

Voor vier grondexploitaties geldt dat de minimale grondprijs volgens de grondprijzenbrief niet is verwerkt, aangezien de voor deze grondexploitaties vastgestelde programma's met onderliggende uitgangspunten dan niet meer kunnen worden gerealiseerd. Het gaat hier om de grondexploitaties Merwehaven, Katendrecht, Rijnhaven en Sportcampus. Wel zijn voor deze grondexploitaties de (vaste) sociale grondprijs en de (vaste) grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen toegepast. Het effect van de aanpassing grondprijzen (vaste grondprijzen sociaal en maatschappelijk) en onzekerheidsreserve € 3,6 miljoen bedraagt waardoor de grex nu € -36,03 mln als startpunt 2024 heeft.

