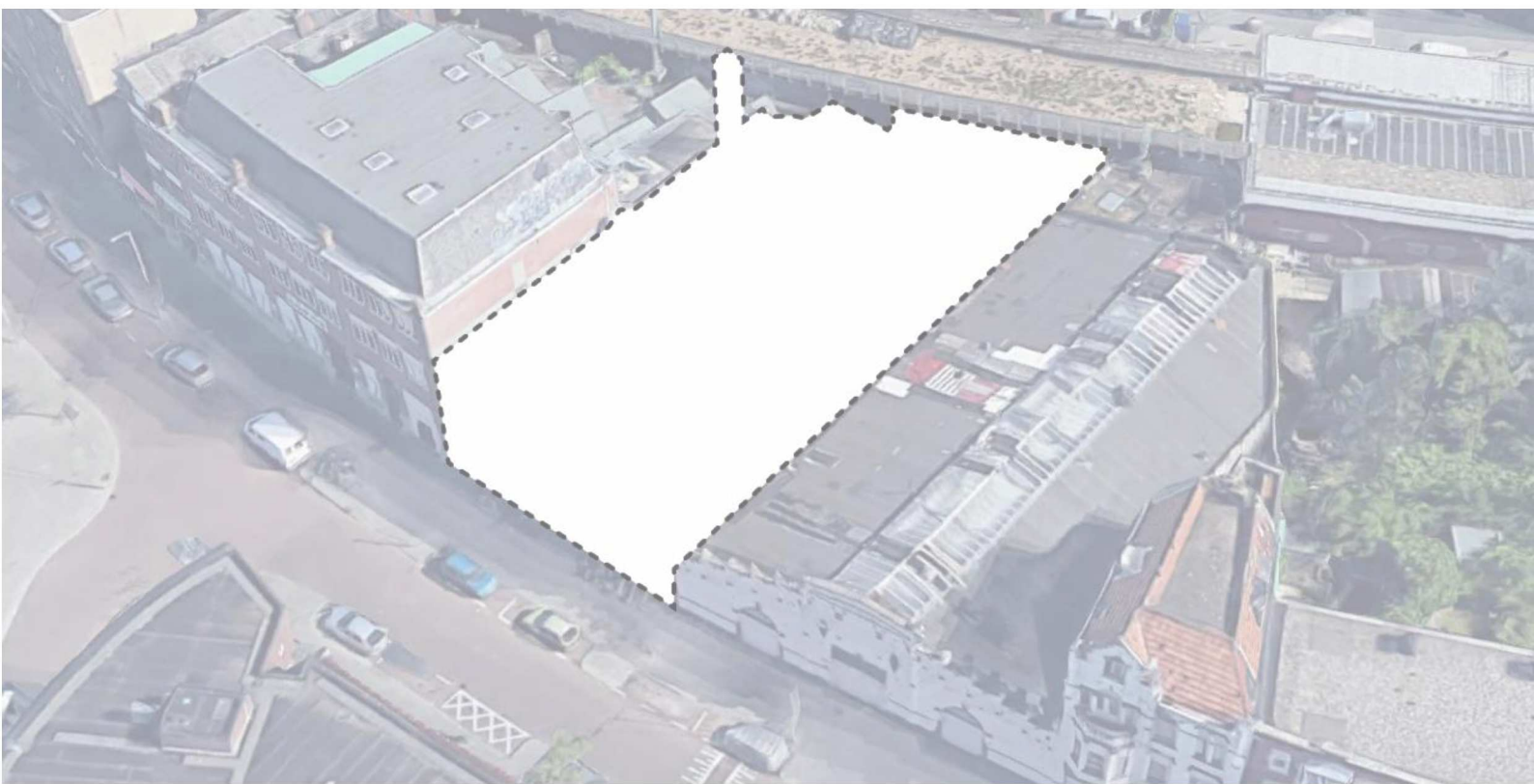




Toelichting grondexploitatie- Insulindestraat 240-248



Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

29 januari 2022



Inhoudsopgave

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

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie van project Insulindestraat 240-248, met einde looptijd 2025.

Het sloop-/nieuwbouwproject Insulindestraat 240 - 248 bevindt zich in de spoordriehoek in Bergpolder-Zuid. Op het perceel staat één pand van de gemeente Rotterdam. De gemeente is voornemens dit pand te slopen en de grond uit te geven ten behoeve van de realisatie van maximaal 28 woningen, gecombineerd met een opgang naar het Hofbogenpark. In het verleden is er door meerdere partijen interesse getoond in deze kavel. Destijds is aangekondigd de grond meervoudig onderhands aan deze partijen aan te bieden. In het licht van Didam-arrest kiezen we een passende marktbenaderingsstrategie.

De grondexploitatie Insulindestraat 240 – 248 is in uitvoering. Het plangebied is circa 766 m² groot. Uitgangspunt voor deze planvorming is het woningbouwakkoord Rotterdam 2019-2021, dat is vastgesteld door de Raad op 21 december 2018. Dit heeft geleid tot een programma voor Insulindestraat, bestaande uit maximaal 28 woningen, de daarbij behorende parkeergelegenheden en een publiek toegankelijke opgang naar de Hofbogen welke door de ontwikkelaar gerealiseerd wordt. Van de woningen wordt ca. 50% in het middeldure huursegment (conform actieplan Middenhuur) en ca. 50% huur in de vrije sector gerealiseerd.

Om de geambieerde ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dat is inmiddels aan de gemeenteraad aangeboden (22bb000814). Er zijn zeven zienswijzen ontvangen. De meeste zienswijzen gaan in op de maximale bouwhoogte en parkeerdruk in de omgeving. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan daarop aan te passen en hebben u voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten en deskundige ramingen is de financiële haalbaarheid van dit plan berekend. Voor de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd. De risico's zijn omgezet in een risicovoorziening die onder overige kosten als onzekerheidsreserve zijn opgenomen in de grondexploitatie. De investeringen om woonrijp te maken houden causaal verband met de voorgenomen ontwikkeling.

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een positief saldo van de grondexploitatie van € 213.434,= NCW op prijspeil 1 januari 2022. Met dit positieve saldo is het plan financieel uitvoerbaar. De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen. Het grootste risico in dit plan is de onzekerheid met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan. In de onzekerheidsreserve is er rekening gehouden met deze risico's. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is en door het positieve plansaldo financieel uitvoerbaar is.

1 Inleiding

In deze toelichting 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

Het pand aan de Insulindestraat 240-248 is gebouwd in 1908. Het is destijds met de achterzijde tegen De Hofbogen aangebouwd. Het pand is in het bezit van gemeente Rotterdam en sinds mei 2019 staat het leeg. Deze locatie heeft op dit moment de bestemming gemengd, inclusief wonen. Deze bestemming zal worden gewijzigd naar wonen ten behoeve van het realiseren van het beoogde programma in de grondexploitatie. Beoogd is een ontwikkeling die bestaat uit middelhuiswoningen en dure huurwoningen. Het bestaande pand aan de Insulindestraat 240-248 wordt gesloopt en bouwrijp gemaakt waarna een ontwikkelaar de grond koopt en het plan realiseert.

Doelstelling

- Het vervangen van bestaande bebouwing door passende bebouwing met een aantrekkelijke plint;
- Een woonprogramma met een mix van middeldure en dure huurwoningen, conform Woonvisie Rotterdam(2018), het Coalitieakkoord (2018) en het Actieplan middenhuur (2019).
- Publiek toegankelijke opgang naar de Hofbogen ten behoeve van goede aansluiting tussen Bergpolder en het toekomstige Hofbogenpark.

Resultaat

Een nieuw passend gebouw met aantrekkelijke plint, maximaal 28 woningen. Van die 28 woningen is circa 50% in het middeldure huursegment en 50% vrijesectorhuur. Tevens wordt een goede verbinding tussen het toekomstige Hofbogenpark en de wijk Bergpolder gerealiseerd. Het karakteristieke zicht vanaf de Hofbogen richting het centrum wordt behouden.

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader;
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen.

2 Ontwikkelingskader

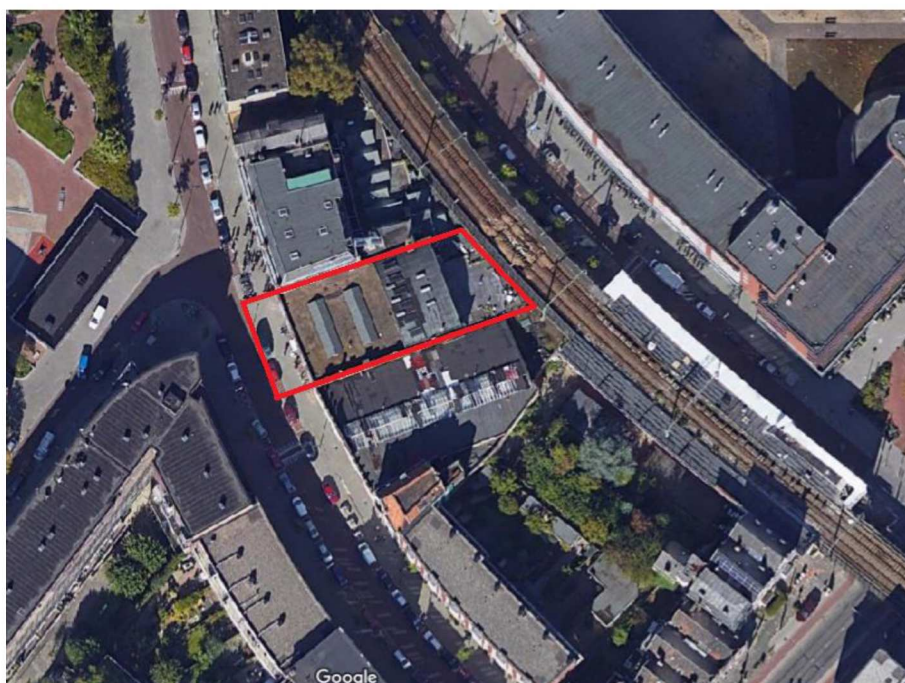
2.1 Besluiten en kaders

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

1. Bestemmingsplan; Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er is een nieuw bestemmingsplan Insulindestraat 240-248 opgesteld. Dat is inmiddels ter vaststelling aan uw raad aangeboden (22bb000814).
2. Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 (maart 2018);
3. Nota van Uitgangspunten Insulindestraat 240 – 248 is vastgesteld op 1 oktober 2021;
4. Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 agenda tot 2020 (2018);
5. Coalitieakkoord 2018 – 2022: Nieuwe Energie voor Rotterdam, d.d. 26 juni 2018;
6. Actieplan middenhuur, d.d. 2 april 2019.

2.2 Plangebied

Een luchtfoto van het plangebied van de ontwikkelingslocatie Insulindestraat 240-248 is opgenomen in figuur 1. Het plangebied ligt aan de straat Insulindestraat (tot 1 meter op de rijbaan) en is met de achterzijde tegen de Hofbogen aangebouwd. De totale oppervlakte van de ontwikkelingslocatie Insulindestraat 240-248 bedraagt circa 766 m².



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Google).

2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden



De locatie, dichtbij stedelijke voorzieningen, openbaar vervoer en tevens op een luwe plek in de wijk Bergpolder en aan het toekomstige Hofbogenpark, maakt de kavel uitermate geschikt voor wonen. Dat de kavel een afwijkende maat heeft en vrij diep is, vormt een kans om een bijzondere typologie te realiseren. Meerdere zijden van het perceel bieden goed uitzicht. Woningen kijken straks uit op de Insulindestraat en Insulindeplein of op het Hofbogenpark.

Op deze locatie wil gemeente Rotterdam een appartementencomplex bestaande uit middeldure en vrije sector-huurwoningen, (laten) realiseren die een passende invulling geeft aan deze locatie. Deze invulling moet goed aansluiten bij de gebouwen in de naaste omgeving welke een industriële bouwstijl hebben. Het appartementencomplex bestaat uit maximaal zeven bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 23 meter. De zesde en zevende bouwlaag liggen vanaf de straat gezien verder naar achter (terugliggend). Aan de Hofbogenzijde wordt passend afstand gehouden van het Rijksmonument.

Het parkeren vindt plaats op de eerste bouwlaag en liggen uit het zicht zodat de plint zelf voorzien kan worden van een goede plintfunctie of wonen. Hiermee voldoet het parkeren voor auto en fiets aan de eisen beschreven in het document Beleidsregeling parkeernomen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Voor de plint staat het ontwerpbestemmingsplan de functies dienstverlening, bedrijven t/m categorie 2 (als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten) en maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde geluidsgevoelig) toe.

De gemeente wenst hier een publiek toegankelijke opgang tussen het Hofbogenpark en Insulindestraat te realiseren, door het uitvragen van een sociaal veilig en prettig ontworpen trap. Deze opgang naar het Hofbogenpark is onderdeel van de tender. De opgang wordt gerealiseerd op uit te geven grond waar een recht van overpad voor het publiek op wordt gevestigd. Het realiseren

van de opgang is zodoende geen activiteit in het kader van woonrijp maken en geen onderdeel van de grondexploitatie.

Het totale exploitatiegebied is circa 766 m² groot waarvan het geheel bestemd als uitgeefbare grond.

Ruimtegebruik	Totaal (m ²)	Totaal %
Uitgeefbare grond	ci. 766	100
Niet uitgeefbare grond	0	0
Totaal	766	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik in m²

2.4 Programma

Er is voor de ontwikkeling Insulindestraat 240 - 248 gekeken naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van wonen. Op basis van de stedenbouwkundige visie van de gemeente is een ontwikkelingsmodel gemaakt. In tabel 2¹ wordt het programma van deze locatie nader toegelicht. Het woonprogramma is als volgt verdeeld:

- circa 50% middeldure huurwoningen;
- circa 50% vrije sector-huurwoningen.

Programma	Aantal huur	Aantal koop	BVO m2	Totaal aantal woningen
Wonen (middelduur)	ci. 13			ci. 13
Wonen (duur)	ci. 13			ci. 13
Totaal	ci. 26			ci. 26

Tabel 2: Programma

2.5 Ontwikkelingsstrategie

Het plangebied is in eigendom van gemeente Rotterdam.

In het verleden is er door meerdere partijen interesse getoond in deze kavel. Destijds is aangekondigd de grond meervoudig onderhands aan deze partijen aan te bieden. Als gevolg van het Didam-arrest wordt een passende marktbenaderingsstrategie gekozen. Bij de publicatie wordt vermeld dat in het verleden al geïnteresseerde partijen zich gemeld hebben. We vragen aan de markt om circa 50% middeldure en 50% dure huurwoningen te realiseren (totaal ongeveer 26 woningen). Parkeren dient binnen dit plangebied opgelost te worden door de ontwikkelaar voor het realiseren van de woningen. Naast deze ontwikkelingen dient de publiek toegankelijke opgang Hofbogen, die de woonkwaliteit verhoogt, door de ontwikkelaar gerealiseerd te worden. Deze zal ook in eigendom blijven bij de toekomstige eigenaar.

¹ Het bestemmingsplan staat minimaal 24 en maximaal 28 woningen toe. De grondexploitatie is opgesteld op basis van 26 woningen.

2.6 Fasering

De ontwikkelingsstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Vaststelling bestemmingsplan 2^e kwartaal 2022
- Start tender 2^e kwartaal 2022
- Sloop van het pand 4^e kwartaal 2022
- Verkoop grond & start bouw 3^e kwartaal 2023
- Woonrijp maken 1^e kwartaal 2025
- Weghalen tijdelijke vleermuiskasten 3^e kwartaal 2025

Er is uitgegaan van een realisatietermijn voor de woningen van 15 maanden. Einde looptijd van de grondexploitatie is eind 2025.

3 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie van de ontwikkelingslocatie Insulindestraat 240 - 248 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Parameters

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

- Kostenstijging 2,0 %
- Opbrengstenstijging 1,5% voor 2022 en 1,0% voor de jaren 2023 en tot en met 2025
- Rente 0,8 %
- Discontovoet 2,0 %

3.2 Apparaatskosten

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

Onder de apparaatskosten is ook de boekwaarde van de reeds gemaakte kosten in de IVA opgenomen. Bij het openen van de grondexploitatie wordt de IVA afgesloten en wordt de boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie.

3.3 Verwervingen

De betreffende grond en het bijbehorende pand zijn in bezit van Gemeente Rotterdam en hebben een boekwaarde. De grond inclusief opstal is nu ondergebracht bij Vastgoed en zal worden ingebracht in de grondexploitatie.

3.4 Bouwrijp maken

De kosten voor de sloop en het bouwrijp maken van de grond voor Insulindestraat 240 – 248 zijn geraamd door het Ingenieursbureau van Gemeente Rotterdam.

In het bouwrijp maken zijn alle maatregelen opgenomen die uitgevoerd worden voorafgaand aan het bouwproject, zoals: de voorbereidingswerkzaamheden voor het slopen van de opstallen, het slopen van de opstallen, het verwijderen of omleggen van kabels, leidingen en riool, bodemsanering en grondwerk en het eventueel verwijderen van aanwezig groen en verhardingen.

Er is ook rekening gehouden met de engineeringkosten. Deze kosten zijn geraamd door het Ingenieursbureau op basis van ervaringscijfers van Ingenieursbureau.

3.5 Woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd door het Ingenieursbureau. Dit betreft zowel engineeringkosten als materiële kosten. De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op basis van eenheidsprijzen van de Rotterdamse stijl en de uit het stedenbouwkundige plan afgeleide oppervlakte voor verharding en groen. Het woonrijp maken omvat de kosten voor het realiseren van aansluiting van de openbare weg naar de ingang van de parkeervoorziening van de nieuwe bebouwing en het goed aanhelen van de buitenruimte aan de voorzijde van het gebouw.

Conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) mogen alleen investeringen in de buitenruimte in de grondexploitatie worden verantwoord indien deze een direct causaal verband houden met de ontwikkelingen die in de grondexploitatie plaatsvinden. Op dit moment is het niet mogelijk vanaf de Insulindestraat met de auto het perceel te bereiken. Dat is wel noodzakelijk als gevolg van het geldende parkeerbeleid (parkeren op eigen terrein). Daarom dient de openbare ruimte voor het perceel heringericht te worden. De werkzaamheden omvatten voornamelijk het aanhelen van de direct aangrenzende buitenruimte op het nieuwe gebouw, herschikken van parkeervakken, realiseren van in/uitritconstructie. Deze werkzaamheden zouden niet worden uitgevoerd zonder deze voorgenomen ontwikkeling. Daarom houden de investeringen (t.b.v. woonrijp maken) verband met de voorgenomen ontwikkeling.

3.6 Overige kosten

De overige kosten bestaan o.a. uit de volgende posten:

Beheerkosten: de kosten voor het beheren van het pand vanaf het openen van de grondexploitatie totdat het gesloopt wordt.

Onzekerheidsreserve: de onzekerheidsreserve is de uitkomst van de kwantitatieve risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 3.9. 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 om te kunnen vangen. 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 of marktontwikkelingen). 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.

3.7 Uitgifte grond

De grondwaarde is residueel bepaald middels externe taxatie. De taxatie vormt de basis voor de tender.

3.8 Subsidies en overige opbrengsten

Er zijn in deze grondexploitatie geen subsidies van toepassing, wel is er een overige opbrengst.

Overige opbrengsten: tijdens IVA-fase zijn er kosten gemaakt in het kader van extern bestemmingsplan. Na het openen van de grondexploitatie zullen deze kosten overgeboekt worden naar een andere kostenplaats. Deze gemaakte kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie als overige opbrengsten.

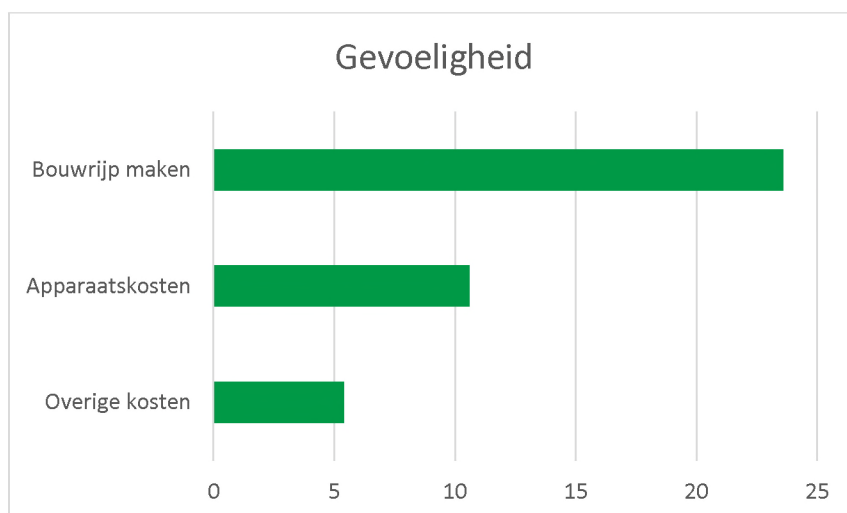
3.9 Risico's en kansen

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:

- Mogelijk niet tijdig vastgesteld bestemmingsplan in verband met zienswijzen en opstarten van de nieuwe gemeenteraad met als gevolg vertraging in het proces van circa twee maanden. De tender wordt dan of later op de markt gezet of met een voorbehoud dat bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. Het eerste leidt tot uitloop, extra apparaatskosten en mogelijk een langere looptijd van de grondexploitatie. Het tweede leidt mogelijk tot lagere biedingen van geïnteresseerde marktpartijen.
- Mogelijke vertragingen in de uitgifte naar aanleiding van geen binnengekomen inschrijvingen vanwege geen verdien capaciteit in het projectplan vanuit ontwikkelaarsperspectief;
- Mogelijk hogere bouwrijp maken kosten in verband met gevonden onbekende objecten in de grond na de sloop.

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

In onderstaande tabel staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. Het bouwrijp maken heeft veruit de hoogste gevoeligheid op het saldo. Deze is te verklaren uit de onduidelijkheden over de bodemkwaliteit en de grootte van het absolute bedrag. Na de sloop van het pand zal hierover te zijner tijd meer duidelijkheid gekregen worden.



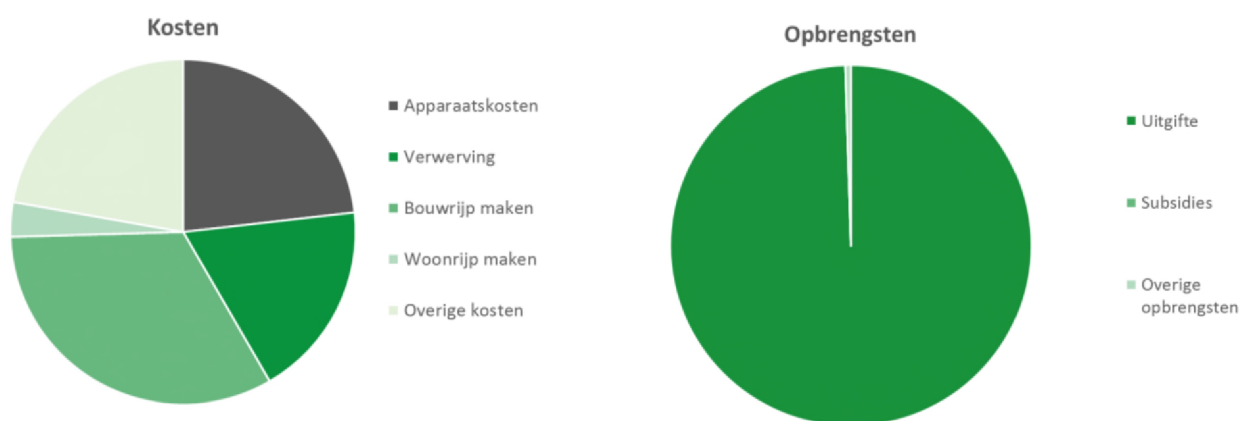
Figuur 4: Gevoeligheid saldo

3.10 Financieel resultaat

In Rotterdam worden de saldi van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie uitgedrukt in de Netto Contante Waarde (NCW). Over het algemeen moeten er in de grondexploitatie eerst kosten gemaakt worden voor bijv. verwerving. Later in de tijd bij de uitgifte van grond komen de opbrengsten binnen.

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

In deze toelichting grondexploitatie zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling aangegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in onderstaande figuur. Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve. Op basis van deze uitgangspunten resulteert het saldo van deze grondexploitatie € 213.434,= op NCW op 1 januari 2022.



Figuur 3: Grafiek kosten en opbrengsten van de grondexploitatie Insulindestraat

Begroting	Bedrag
Totale kosten NCW	€ 1.325.017
Totale opbrengsten NCW	€ 1.538.450
Saldo NCW	€ 213.434

Tabel 3: Grondexploitatiebegroting



Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft en daarmee financieel uitvoerbaar is.