

Toelichting grondexploitatie Feyenoord City



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Algemeen	4
2.1	Plangebied	4
2.2	Fasering	4
2.3	Programma	5
2.4	Doorkijk GREX fase 3	6
3	Uitgangspunten GREX fase 1+2	7
3.1	Parameters	7
3.2	Plankosten	7
3.3	Verwervingen	7
3.4	Bouw- en woonrijp maken	7
3.5	Begeleidingskosten civiele werken	8
3.6	Overige kosten	8
3.7	Uitgifte grond	9
3.8	Overige opbrengsten	9
3.9	Risico's en kansen	10
3.10	Financieel resultaat	10

1 Inleiding

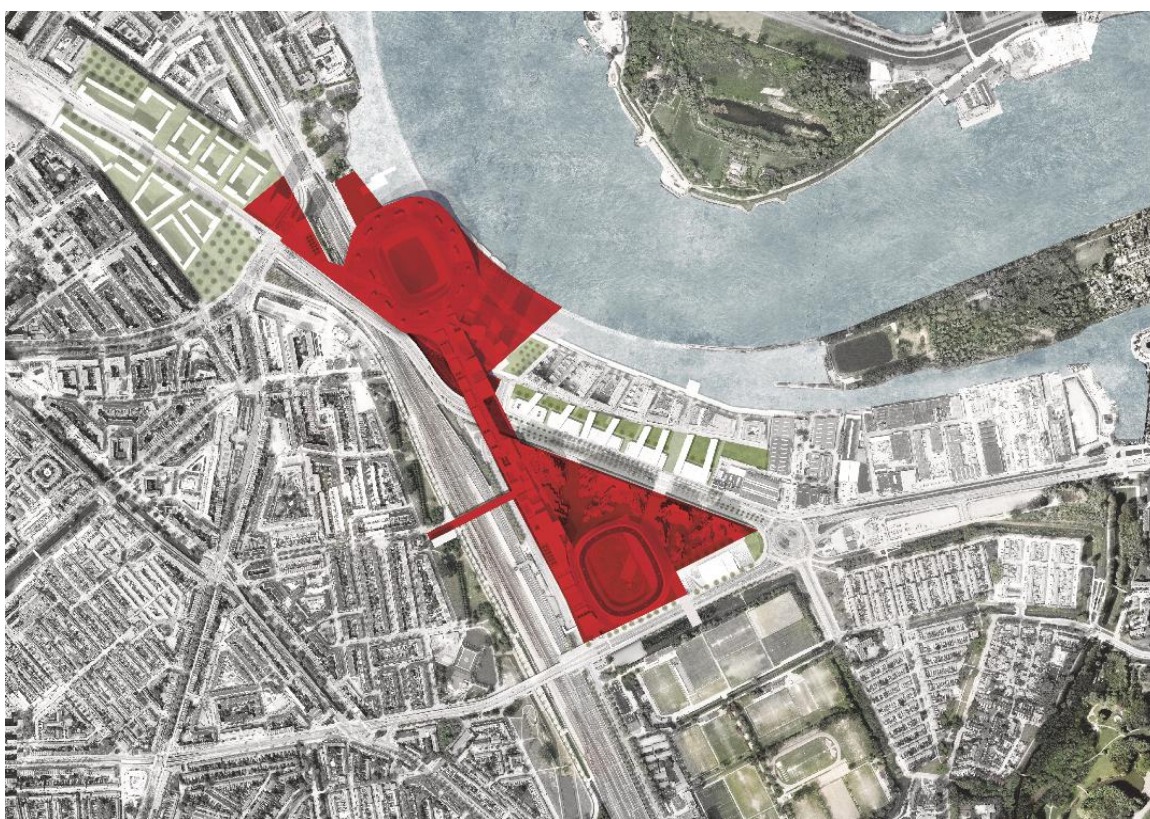
In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op de grondexploitatie van het project Feyenoord City. Aan de hand van een grondexploitatie wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Een noodzakelijke voorwaarde om de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan ter hand te nemen. De uitgangspunten van de grondexploitatie worden toegelicht en de kosten en opbrengsten worden nader onderbouwd. De toelichting geeft daarmee het kader weer waarbinnen uitvoering gegeven kan worden aan de ontwikkeling.

Voor Feyenoord City is een integrale grondexploitatie (GREX) opgesteld behorende bij het plangebied. Deze integrale GREX is gesplitst in twee delen. Een GREX fase 1 +2 en een GREX fase 3. In paragraaf 2.2 worden de verschillende planfasen nader toegelicht.

2 Algemeen

2.1 Plangebied

Het plangebied wordt omgrensd door de wegen Coen Moulijnweg, de Olympiaweg en de Stadionweg. Het nieuwe Stadion is gepositioneerd aan de nieuwe Maas met aan de west en noordwestzijde woningbouw ten zuiden van Parkstad. In figuur 1 is het plangebied van de ontwikkellocatie Feyenoord City weergegeven waar een grondexploitatie voor is opgesteld. De totale oppervlakte van de ontwikkellocatie Feyenoord City bedraagt circa 28 ha.



Figuur 1: ontwikkellocatie Feyenoord City

2.2 Fasering

Fase 1 bestaat uit de volgende ontwikkelingen: het Stadion, Laan op Zuid, een hotel en woonontwikkeling van De Urban Bridge, de tijdelijke brugverbinding over de Stadionweg, de brugverbinding over het spoor, het noordelijke deel van de Strip met parkeren en commerciële functies.

Fase 2 is de herontwikkeling van de Kuip. Voor deze herontwikkeling is een aparte

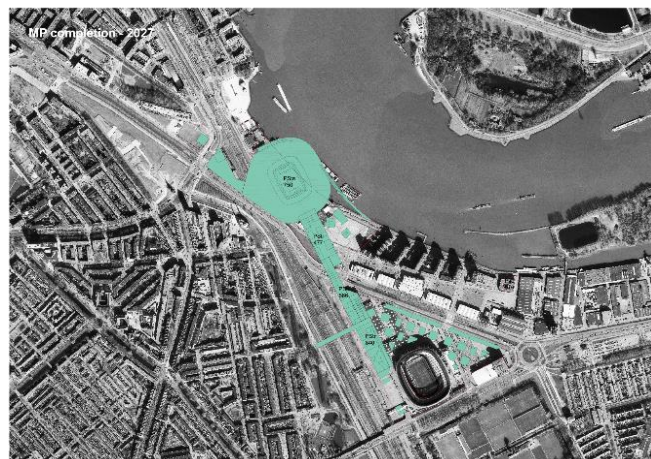
Business case opgesteld die geen onderdeel is van de grondexploitatie. Deze herontwikkeling loopt tot en met 2025. De parkeerbehoefte behorende bij het programma in de herontwikkelde Kuip en de herinrichting van het gebied rondom de Kuip zijn wel onderdelen die zijn opgenomen in de grondexploitatie fase 2.

Fase 3 bestaat uit uit de woningbouwontwikkeling rondom De Kuip (Kuip Park), de definitieve brugverbinding over de Stadionweg en Strip-Zuid met parkeren en commercieel programma. De ontwikkelingen in fase 3 starten vanaf 2025 t/m 2032.

Gevisualiseerd ziet dat er zo uit:



Fase 1



Fase 1,2 en 3

De ontwikkelingen van fase 1 en 2 zijn financieel samengevoegd in een GREX fase 1 en 2 (bijgevoegd als bijlage H6.2B2). GREX fase 1 en 2 kent een looptijd voor de ontwikkelingen vanaf heden tot en met 2024.

Alle ontwikkelingen van fase 1, 2 en 3 zijn financieel samengevoegd in de integrale GREX (bijgevoegd als bijlage H6.2B2). De looptijd van de integrale ontwikkeling belooft vanaf heden t/m 2032.

Ter besluitvorming ligt GREX fase 1+2 voor. Om die reden worden in Hoofdstuk 3 de algemene uitgangspunten behorende bij GREX fase 1 en 2 nader toegelicht.

2.3 Programma

De grootste oppervlakte in het programma binnen Feyenoord City wordt benut voor de realisatie van het nieuwe Stadion. Voor het programma van het nieuwe Stadion wordt verwezen naar 4.3 van het hoofdrapport. Voor de herontwikkelde Kuip is een aparte Business Case opgesteld. Voor het programma in de herontwikkelde Kuip wordt verwezen naar 4.4 van het hoofdrapport.

In onderstaand figuur 2 het programma zoals binnen het plangebied opgenomen in de grondexploitatie Feyenoord City.

	fase 1+2	fase 3	Integraal
Wonen (in st)	714	737	1.451
Spa en Wellness (m2 bvo)	4.500		4.500
Hotel (m2 bvo)	11.000		11.000
Leisure / commercieel (m2 bvo)	9.700	22.000	31.700
Sportvoorzieningen (m2 bvo)	2.000	4.000	6.000
Kantoor/broedplaats (m2 bvo)		4.000	4.000

Figuur 2: programma in de grondexploitatie Feyenoord City

2.4 Doorkijk GREX fase 3

Het is - onder voorbehoud van een aantal voorwaarden - mogelijk om GREX fase 3 op eindwaarde 2032 sluitend te krijgen. Op dit moment is GREX fase 3 sluitend gemaakt door € 3,5 miljoen aan extra opbrengst mee te rekenen. In de praktijk kan dit zich ook vertalen in minder kosten. Deze voorwaarden – onder andere fasering, verwerving en opbrengsten woningbouw - zullen in een vervolgfase nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden. Feyenoord City vindt het verstandig om het ontwikkelperspectief van de onderdelen van fase 3 op een later moment goed te onderzoeken, gevoed met inzichten en ervaringen vanuit de ontwikkelingen in fase 1+2, actuele marktomstandigheden en optimalisatiemogelijkheden. Op een later moment wordt een geactualiseerde GREX fase 3, passend binnen het ruimtelijk kader van het huidige concept masterplan, aan de gemeenteraad voorgelegd om de economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen aan te tonen met daarbij een voorstel hoe deze doorontwikkeling inhoudelijk, financieel en organisatorisch vorm te geven. Dit is een noodzakelijke voorwaarde ter voorbereiding van de actualisatie van het bestemmingsplan van de fase 3 ontwikkelingen.

3 Uitgangspunten bij GREX fase 1 +2

3.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters.

- Kostenstijging 1,0 % t/m 2018 en 1,5% vanaf 2019
- Opbrengstenstijging 1,0% bij woningbouw t/m 2018 en daarna 1,5%
- Opbrengstenstijging 0% bij de overige functies en daarna 1,5%
- Rente / discontovoet 8,0% bij negatief saldo en 2% bij een positief saldo

3.2 Plankosten

De plankosten zijn berekend op basis van een inschatting van de inzet per functie per jaar aangevuld met een kostprijs per product. In GREX fase 1+2 wordt voor € 10,7 miljoen aan plankosten meegerekend voor de periode vanaf heden tot en met 2024.

3.3 Verwervingen

Het totaal aan verwervingskosten zoals meegerekend in GREX fase 1+2 bedraagt € 60,1 miljoen. Dit bedrag is aan de hand van twee taxaties met betrekking tot de particuliere aankopen tot stand gekomen. De 'duurste' van de twee taxaties is in de GREX fase 1+2 verwerkt. Deze raming hebben wij ingeschat als een veilige en financieel solide basis. Ook is de inbrengwaarde van gemeentelijke grond meegerekend. Met alle vastgoedeigenaren is inmiddels gesproken. Allen hebben bereidheid uitgesproken tot verkoop.

3.4 Bouw- en woonrijp maken

Feyenoord City heeft een eigen raming van het bouw- en woonrijpmaken opgesteld die is bevestigd door het ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam. Het ingenieursbureau heeft vervolgens ook een raming van de civiele kosten opgesteld. Deze ramingen zijn gebaseerd op het kwaliteitshandboek openbare ruimte, ervaringscijfers en de kwaliteiten op basis van sfeerimpressies zoals in het Masterplan opgenomen. De raming van het Ingenieursbureau is in de GREX fase 1+2 verwerkt. Bij nadere uitwerking is het verstandig om de kwaliteitssturing van de openbare ruimte vast te stellen aan de hand van het kwaliteitshandboek openbare ruimte van de gemeente Rotterdam.

De kosten voor bouwrijp maken bedragen in totaal € 6,5 miljoen en bestaan uit:

- Sloopwerken;
- Grondwerken;
- Verwijderen, verleggen en leggen van riolering, kabels en leidingen;
- Constructie van de Strip Noord
- Stortkosten en milieukosten;

- **Staartkosten conform gemeentelijk beleid zijnde verkeersmaatregelen, nader te detailleren, indirecte bouwkosten, objectrisico bouwkosten, engineering en bijkomende kosten.**

De kosten voor woonrijp maken bedragen in totaal € 15,3 miljoen en bestaan uit:

- **Woonstraten, (hoofd)ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden**
- **Parkeren voor de bezoekers bij de woningen vindt plaats in de openbare ruimte op maaiveld. In het civiele budget zijn deze parkeervoorzieningen financieel gedekt.**
- **Openbare inrichting (o.a. straatmeubilair, verlichting, groen en bomen)**
- **Kunstwerken**
 - **Dek op de Strip parkeergarage als promenade**
 - **Helling grondlichaam van maaiveld naar woningen in stadiondriehoek**
- **Een waterpartij bij de urban bridge**
- **Een tijdelijke brug over de Stadionweg**
- **Een steigerpunt/landingspunt**
- **Als toeslag op de raming van het Ingenieursbureau is in de GREX fase 1+2 een kwaliteits toeslag van € 0,8 miljoen meegerekend.**
- **Staartkosten conform gemeentelijk beleid zijnde verkeersmaatregelen, nader te detailleren, indirecte bouwkosten, objectrisico bouwkosten, engineering en bijkomende kosten.**

3.5 Begeleidingskosten civiele werken

Begeleidingskosten voor de civiele werkzaamheden (Voorbereiding, Administratie, bestekken, Toezicht; ook wel VAT genoemd) voor een bedrag van € 2,8 miljoen is meegerekend als percentage van de civiele kosten conform gemeentelijk beleid.

3.6 Overige kosten

In overleg tussen de gemeente Rotterdam en Feyenoord City zijn voor een bedrag van € 10,0 miljoen de volgende aanvullingen op de raming gedaan.

- **Omleggen gasleiding**
- **Bekostiging van busparkeren op vier verschillende locaties ook buiten het plangebied van Feyenoord City. Deze bekostiging wordt financieel gecompenseerd door een gelijk bedrag aan opbrengsten van het busparkeren. Dit zal nog nader in contracten moeten worden uitgewerkt.**
- **Een huurvergoeding voor het parkeergebruik rondom de Kuip tijdens event op gemeentelijke grond voor de periode tot en met 2024. Financieel is er rekening gehouden met een (gedeeltelijke) continuering van deze huurvergoeding zelfs als er geen fase 3 komt. In dat geval zullen er nog nader afspraken gemaakt moeten worden.**

Er wordt een post algemeen onvoorzien meegerekend van in totaal € 5,3 miljoen.

3.7 Uitgifte grond

De grondprijzen van de woningen, leisure, kantoor en overige commerciële voorzieningen zijn residueel bepaald en zijn tot stand gekomen op basis van marktanalyses en in gesprek met financiële vastgoedspecialisten van de gemeente Rotterdam. Voor residentieel vastgoed geldt als uitgangspunt dat de grond binnen de scope van Feyenoord City verworven en bouw- en woonrijp gemaakt wordt en dat de woningen gerealiseerd en verkocht worden. Voor een marktconforme prijs per m² is gekeken naar de huidige marktprijzen voor vergelijkbare woningtypen in de directe omgeving van Feyenoord City: Veranda, Kop van Zuid, Sportdorp en Rotterdam in het algemeen. De gerekende opbrengstwaarde in de grondexploitatie wordt onderschreven door een adviesrapport van TW3 en (in het kader van de second opinion) Brink Groep Management en Advies.

Voor het commercieel vastgoed (kantoor, retail, leisure, hotel) geldt als uitgangspunt dat Feyenoord City de grond verwerft, de grond bouw- en woonrijp maakt en een marktpartij selecteert om het vastgoed te realiseren. Voor de gerekende marktconforme huur- en verkoopprijzen per m², vormfactoren, stichtingskosten en rendementen resulterend in een residuele grondwaarde per functie is gekeken naar de huidige marktprijzen voor vergelijkbare typen vastgoed in Rotterdam en Nederland.

De gerekende opbrengsten zijn vervolgens beoordeeld door de Brinkgroep Management en Advies en daarop op aantal punten aangepast. In een nadere uitwerking, voor de uitgifte van deze gronden, zullen de gronden getaxeerd worden.

De berekende grondprijzen voor de sportvoorzieningen (of sportgerelateerd) zijn conform het gemeentelijk beleid voor maatschappelijke voorzieningen.

3.8 Overige opbrengsten

Naast de uitgifte van grond voor de functies woningbouw en commercieel vastgoed zijn in de GREX fase 1+2 ook opbrengsten gerekend voor de grondafdracht aan het nieuwe Stadion en het parkeren voor auto en bus.

Ten behoeve van het Stadion zijn in de GREX voor ca € 60 mln kosten ingeschat op het gebied van verwerven, bouwrijpmaken en woonrijpmaken. Op basis van een taxatie van de daadwerkelijke kosten, worden deze vergoed vanuit het erfpachtcontract dat tussen de gemeente Rotterdam en het Stadion wordt afgesloten.

Voor het parkeren binnen Feyenoord City is een aparte parkeerexploitatie opgesteld. De financiële resultaten van deze exploitatie opzet zijn verwerkt in de grondexploitatie van Feyenoord City. Een toelichting is opgenomen in een bijlage H6.2B6.

Voor het busparkeren geldt dat de kosten gedekt worden door een gelijk bedrag aan opbrengsten. Dit zal nog nader in contacten moeten worden uitgewerkt.

3.9 Risico's en kansen

In onderstaand figuur 3 zijn de 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:

- De opbrengst van de woningen fluctueert op dit moment zeer, met als gevolg lagere of hogere grondopbrengsten. Onzekere afzet van het commercieel programma waardoor lagere of hogere grondopbrengsten kunnen optreden.
- Hogere of lagere verwervingskosten dan berekend. Bij een minnelijke aankoop zal de aankoop goedkoper dan berekend uit kunnen vallen. Bij het ontbreken van een aantrekkelijk alternatief mogelijk in combinatie met tijdsdruk zal de aankoop juist duurder kunnen uitvallen.

De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Dit heeft zich vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen in de GREX fase 1+2.

3.10 Financieel resultaat

GREX fase 1+2 genereert een sluitend resultaat op eindwaarde in 2024. Het totaal aan kosten bedraagt circa € 111 miljoen en aan opbrengsten circa € 112 miljoen; derhalve een positief nominaal resultaat van + € 1 miljoen. In figuur 4 is dit resultaat met ook de invloed van de rente en inflatie vertaald naar een eindwaarde resultaat in 2024 weergegeven. In de grondexploitatie moeten er eerst kosten worden gemaakt voor verwerving, bouwrijpmaken en planbegeleiding. Later in de tijd bij de uitgifte van grond komen de opbrengsten binnen. Uitgaven en opbrengsten op verschillende momenten in de tijd worden gecorrigeerd met inflatie en rente. De eindwaarde-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. De rente wordt berekend over het saldo in elk jaar. De eindwaarde van de GREX fase 1+2 in 2024 geeft vervolgens het verwachte financiële resultaat weer – rekening houdend met de rente en inflatie - op het einde van de looptijd.

Grondexploitatie resultaat fase 1+2	
	Totaal
Kosten	-111 Miljoen
Opbrengsten	<u>112</u> Miljoen
Saldo	1 Miljoen
Kosteninflatie	-6 Miljoen
Opbrengsteninflatie	4 Miljoen
Rente	<u>1</u> miljoen

Eindwaarde	0 miljoen EW 2024
------------	-------------------

Figuur 4: eindwaarde resultaat GREX fase 1+2

De opbouw van de kosten naar de hoofdkostensoorten is weergegeven in figuur 5.

Kosten	Bedragen in mio	aandeel (%)
plankosten	10,7	10%
verwerving	60,1	54%
Bouw- en woonrijpmaken	21,8	20%
civiele begeleiding	2,8	3%
overige kosten	10,0	9%
onvoorzien	5,3	5%
Totaal	110,7	100%

Figuur 5: opbouw kostensoorten in GREX fase 1+2

De opbouw van de opbrengsten is weergegeven in figuur 6.

Opbrengsten	Bedragen in mio	aandeel (%)
wonen	25,7	23%
commercieel	9,9	9%
parkeren (auto en bus)	16,1	14%
Stadion	60,0	54%
Totaal	111,7	100%

Figuur 6: opbouw opbrengsten in GREX fase 1+2

Geconcludeerd kan worden dat de GREX fase 1+2 met de beschreven uitgangspunten een sluitend financieel resultaat genereert en daarmee financieel uitvoerbaar is.