

Toelichting Grondexploitatie

DGE- Studentenhuisvesting EUR



Van
Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum
16-1-2026



Inhoudsopgave

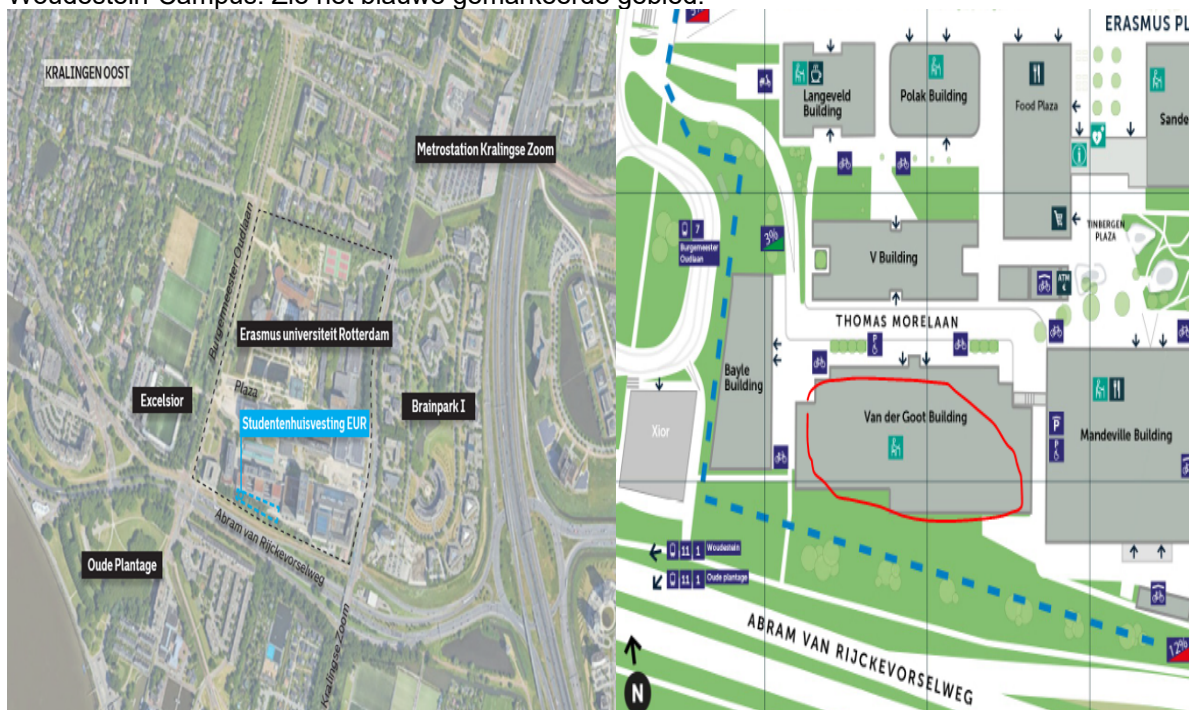
Samenvatting	3
1 Definitielijst	6
2 Inleiding	9
3 Ontwikkelingskader	11
3.1 Besluiten en kaders	11
3.2 Plangebied	11
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
3.4 Ruimtegebruik	12
3.5 Programma	13
3.6 Ontwikkelingsstrategie	13
3.7 Fasering	13
4 Grondexploitatie	14
4.1 Parameters	14
4.2 Immateriële vaste activa	14
4.3 Apparaatskosten	14
4.4 Verwervingen	14
4.5 Bouwrijp maken	14
4.6 Woonrijp maken	14
4.7 Overige kosten	14
4.8 Uitgifte grond	15
4.9 Subsidies en overige opbrengsten	15
4.10 Risico's	15
4.11 Financieel resultaat	16

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie van het project nieuwbouw Studentenhuisvesting EUR.

Planlocatie

Project Studentenhuisvesting EUR is gelegen aan de rand van het campuscomplex Woudestein van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR). De betreffende kavel ligt tussen de Abram van Rijckevorselweg en strak tegen het Van der Goot Gebouw, dat onderdeel uitmaakt van de EUR Woudestein-Campus. Zie het blauwe gemarkeerde gebied.



Figuur 1- Situering Studentenhuisvesting EUR en Van der Goot Gebouw

Korte beschrijving project

De gemeente werkt samen met de EUR aan de ontwikkeling van een kavel aan de rand van campus Woudestein ten behoeve van studentenhuisvesting. De kavel heeft een oppervlakte van circa 2.000 m² en is deels in eigendom van de EUR (circa 60%) en deels in eigendom van de gemeente (circa 40%).

Het plan omvat de realisatie van 340-460 hoogwaardige en betaalbare studentenwoningen binnen de sociale huurprijs grenzen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, verwerft de gemeente het perceel van de EUR en worden de gronden samengevoegd en als één perceel in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan de beoogde woningcorporatie.

Het financiële resultaat van de grondexploitatie wordt verdeeld naar rato van de grondinbreng van beide partijen.

IVA

Voor dit project is in 2024 een IVA geopend. Per 01-01-2026 bedraagt de boekwaarde € 379.557 (negatief). Deze boekwaarde wordt overgeheveld naar de vast te stellen grondexploitatie.

Eerder genomen besluiten

Jaar	Project	Financieel saldo	Dekking verwacht resultaat	Bestuurlijke besluitvorming
2024	IVA Studentenhuisv. EUR	€163.375	Grondexploitatie Studentenhuisv.EUR	24bo007676
2025	IVA Studentenhuisv. EUR	€379.557	Grondexploitatie Studentenhuisv.EUR	BBV-aspect grondexploitatieportefeuille JR2025 25bo009749
2026	IVA----> Grex	NCW €332.170 incl.saldo IVA €379.557	Grondexploitatie Studentenhuisv.EUR	Raadsvoorstel tot vaststelling grondexploitatie Studentenhuisv. EUR (nog te besluiten)

Programma

Binnen het project Studentenhuisvesting EUR wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen	Aantal M ² BVO	%
Studentenwoningen	340-460	12.000	100%

Vanwege de locatie is voor fietsparkeren een korting van 50% opgenomen. Dit betekent dat de helft van het vereiste aantal fietsparkeerplaatsen binnen de ontwikkeling wordt gerealiseerd en de overige plaatsen op de bestaande campus voorzieningen en op de nog aan te leggen Randweg worden opgelost. Autoparkeren kan niet in de plint of onder het gebouw worden gerealiseerd. De EUR heeft aangegeven open te staan voor afspraken om dit in de bestaande parkeergarage van de campus op te lossen. De EUR en de beoogde woningcorporatie dienen hiervoor een overeenkomst af te sluiten.

Bestemmingsplan

Het plan past binnen het huidige bestemmingsplan. In de 1^e herziening van het Bestemmingsplan Kralingse Zoom (onherroepelijk vastgesteld op 17 juni 2021), heeft de locatie de functieaanduiding "Studentenhuisvesting" gekregen. Juridisch-planologisch kunnen de studentenwoningen zonder aanpassing in het omgevingsplan worden gerealiseerd.

Fasering

De gemeente verwerft de benodigde grond van de EUR en geeft deze vervolgens, samen met de eigen grond, in eeuwigdurende erfpacht uit aan de beoogde woningcorporatie.

- Ontwikkelovereenkomst tussen gemeente en de woningcorporatie: Q2 2026
- Bouwrijp maken: Q1 2027
- Start bouw: Q3 2027
- Oplevering collegejaar 2028-2029 (uitgaande ca.18 maanden bouwtijd)

In 2027 worden alle werkzaamheden voor dit grex project afgerond. De aanleg van de openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van dit project. De EUR gaat aan de zuidzijde van de campus een randweg aanleggen op eigen kosten.

Financiële haalbaarheid en belangrijkste risico's

Op basis van de NvU en bijbehorende ramingen, is de financiële haalbaarheid van dit plan berekend. Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leiden tot een saldo op netto contante waarde (NCW) van €332.170 positief per peildatum 01-01-2026 voor de gemeente.

De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen (conform RSPW). Risico's doen zich met name voor in het proces met de EUR, met mogelijk een vertragend effect op uitvoering van de grondexploitatie.

Als de interne bestuurlijke besluitvorming binnen de EUR en de gemeente meer tijd kost dan voorzien, kan dit leiden tot vertraging van dit project en hogere apparaatskosten. Dit risico kan beheerst worden door zowel ambtelijk als bestuurlijk in overleg te blijven met EUR om besluitvorming tijdig te laten plaatsvinden.

Een eerder geïdentificeerde risico met betrekking tot de financiële haalbaarheid voor de beoogde woningcorporatie is op basis van actuele inzichten vervallen.

Geconcludeerd wordt dat het plan een positief financieel resultaat heeft, past binnen het gemeentelijk beleid en daarmee voor de gemeente financieel uitvoerbaar is.

Staatssteun

Na het opstellen van dit rapport zal nader inzicht verkregen worden in de mogelijke staatssteunaspecten. Indien de verwerving van de gronden van de EUR als staatssteun wordt aangemerkt, worden alternatieven onderzocht.

Mocht in het uiterste geval blijken dat het project geen doorgang kan vinden, dan wordt voorzien in een afboeking van het IVA-saldo ter hoogte van € 379.557.

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 voortvloeisel 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 Studentenhuisvesting EUR* 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.

Voorgeschiedenis

Het project Studentenhuisvesting EUR kent een lange voorgeschiedenis. Eerdere afspraken over grondprijzen en samenwerking tussen de gemeente en de EUR bleken in de praktijk te leiden tot een voor de EUR financieel niet haalbare businesscase.

In de afgelopen jaren zijn verschillende ontwikkelmodellen verkend, waaronder gezamenlijke tendering en afzonderlijke uitgifte van gronden. Deze modellen hebben niet tot voortgang geleid. Beide organisaties beschikken over een grondpositie, voelen eigenaarschap en willen met de uitvoering van het project hun beleidsdoelstellingen realiseren. Hierdoor is besloten om het project als een gezamenlijk project op te pakken. Er is gekozen geen separate rechtspersoon op te richten om de samenwerking te formaliseren, maar voor een joint venture bij contract waarbij de gemeente de financiële administratie voert (grex). Beide partijen participeren hierin naar rato van hun grondpositie.

In het tweede kwartaal van 2025 is in opdracht van de gemeente een taxatie opgeleverd op basis van de concept-Nota van Uitgangspunten, met als doel de financiële haalbaarheid te beoordelen. De getaxeerde marktwaarde lag onder de minimale grondprijs die de gemeente hanteert conform de Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2025. Volgens het Rotterdams beleid wordt uitgegaan van uitgifte in eeuwigdurende erfpacht tegen minimaal de vastgestelde grondprijs.

Omdat de locatie uitdagingen kent wat betreft oriëntatie, afmetingen en (bouw)logistiek, is er begin 2025 een marktconsultatie georganiseerd met drie woningcorporaties om belangstelling voor de ontwikkeling te toetsen. In onderling overleg tussen de corporaties heeft een partij aangegeven bereid en in staat te zijn deze ontwikkeling uit te voeren. De andere corporaties hebben aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben.

Deze afspraak is inmiddels bekrachtigd in de Prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties die eind januari 2026 zijn getekend door partijen. De beoogde ontwikkelende corporatie is bereid de grond af te nemen tegen de vastgestelde minimale grondwaarde volgens het grondprijsbeleid en de grondprijzenbrief. Hiermee is er sprake van een positieve grondexploitatie.

Doelstelling

Het doel is de realisatie van een wooncomplex met 340-460 hoogwaardige, betaalbare en voor studenten aantrekkelijke wooneenheden. De EUR en de gemeente hebben de gezamenlijke wens dat er ook een hoog percentage onzelfstandige eenheden wordt gerealiseerd.

De ontwikkeling dient bij te dragen aan gemeenschapsvorming, verbinding en inclusiviteit onder bewoners. Het complex zorgt er ten slotte voor dat de huidige achterkant van de campus een voorkant krijgt, die mede de entree richting de stad definieert en bijdraagt aan verlevendiging van de zuidzijde van de campus.

Gelet op de aanhoudende schaarste aan studentenhuisvesting in Rotterdam levert het project een concrete bijdrage aan de uitbreiding van het aanbod betaalbare studentenwoningen.



Resultaat

Het resultaat is de realisatie van betaalbare sociale studentenwoningen op de EUR campus. Het beoogde programma omvat circa 340-460 studentenunits.

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

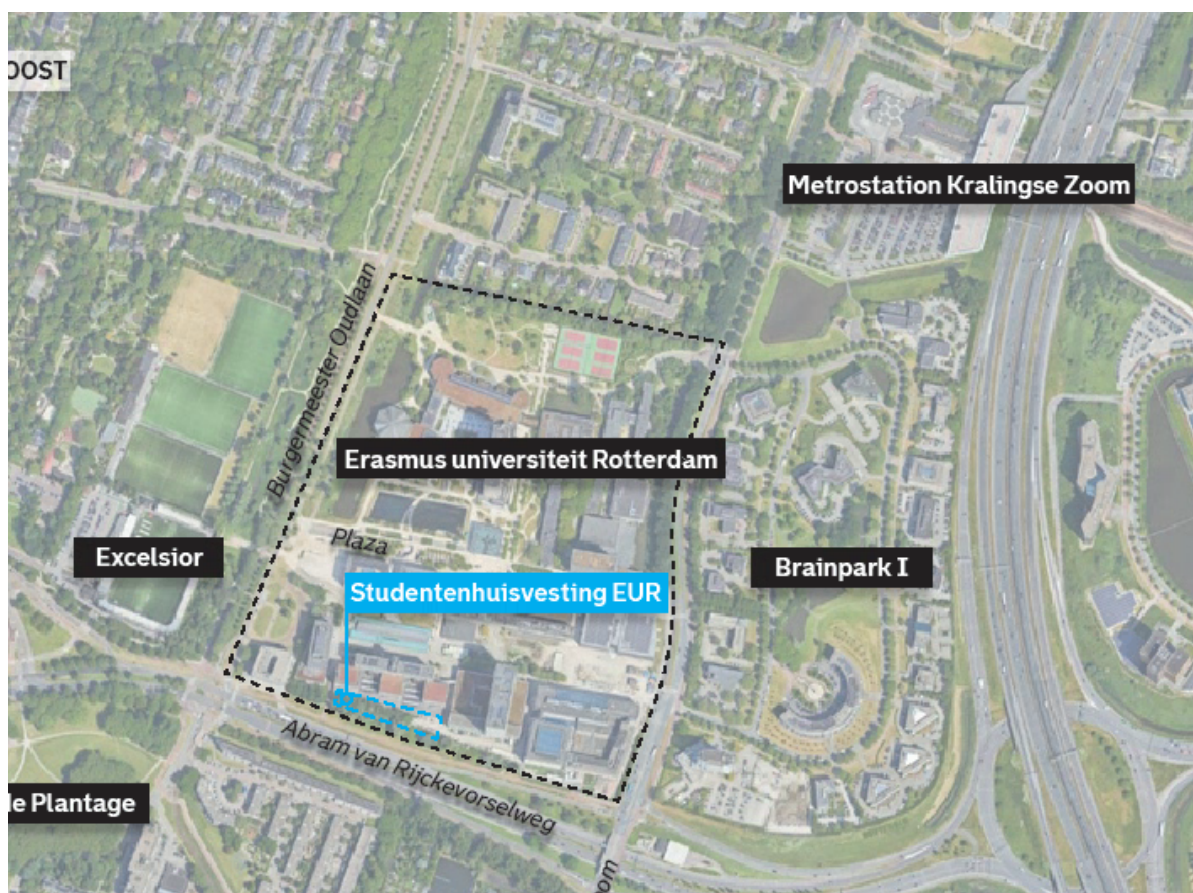
De volgende besluiten en kaders zijn op het project van toepassing:

1. In de 1^e herziening van het Bestemmingsplan Kralingse Zoom (onherroepelijk vastgesteld op 17 juni 2021), heeft de locatie de functieaanduiding Studentenhuisvesting gekregen.
2. De Nota van Uitgangspunten (NvU)
3. Het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting 2023-2026
4. Masterplan Campus Woudestein
5. Randweg Erasmus Universiteit Rotterdam

3.2 Plangebied

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het stedelijke deel van het campuscomplex van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Een luchtfoto van het plangebied is hieronder opgenomen. De scope van de grondexploitatie betreft uitsluitend het blauwe omlijnde gebied.

De campus Woudestein van de Erasmus Universiteit Rotterdam is gelegen aan de oostzijde van Rotterdam, vlak bij de ringweg A16. De campus wordt aan de zuidzijde begrensd door de Abram van Rijkevorselweg, een van de hoofdinvallswegen van de stad. Aan de oostzijde van de campus ligt de Kralingse Zoom met aan de overkant de locatie Brainpark I. De noord- en westzijde van de campus grenzen aan het woongebied Kralingen, met aan de westzijde de Burgemeester Oudlaan en het Excelsior Stadion.



Figuur 2— Luchtfoto plangebied

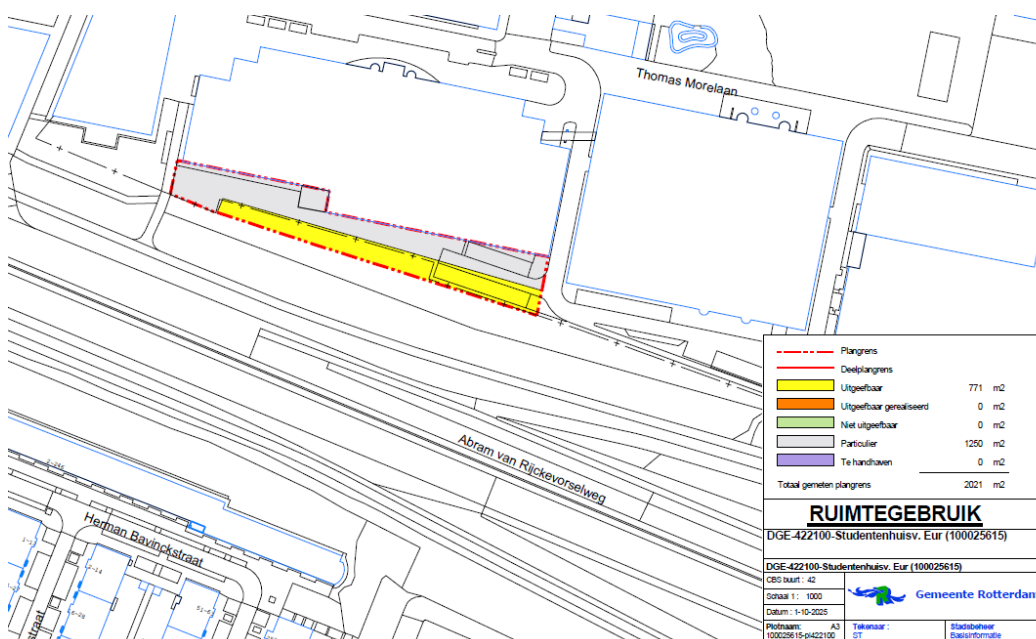
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Er is een Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de studentenhuysvesting opgesteld. Deze is door het college vastgesteld. Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige massa zijn gerelateerd aan het Masterplan Campus Woudestein (2010).
- Vanwege de aard en ligging van de plot aan de Abram van Rijkevorsseweg is er speciale aandacht voor de geluidsbelaste zuidgevel.
- Aan de noordzijde is vergroening van het dak van het Van der Goot Gebouw voorzien om het uitzicht en daarmee de woonkwaliteit te verbeteren.
- De aanleg van de openbare ruimte is geen onderdeel van dit project. EUR gaat de randweg die deze ontwikkeling ontsluit aanleggen voor eigen rekening en risico. De randweg zal gefaseerd worden aangelegd aansluitend op de uitvoering van de studentenhuysvesting.

3.4 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is ca. 2.021m² en is volledig bestemd voor de bebouwing.

Ruimtegebruik	Aantal M ²	Totaal %
EUR	1.250	60%
Gemeente	771	40%
Totaal	2.021	100%



Tabel 1 – Ruimtegebruik

3.5 Programma

Binnen het project Studentenhuisvesting EUR wordt het volgende programma gerealiseerd:

Programma	Aantal woningen	Aantal M ² BVO	%
Studentenunits	340-460	12.000	100%

Er heeft een interne toetsing plaatsgevonden om te borgen dat het beoogde programma past binnen de gemeentelijke programmasturing van het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting 2023-2026.

3.6 Ontwikkelingsstrategie

- EUR en gemeente werken samen in een projectteam. Er is gekozen voor een contractuele samenwerking ('joint venture by contract'), waarbij de gemeente de financiële administratie voert (grex). Beide partijen participeren hierin naar rato van hun grondpositie.
- Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, verwerft de gemeente het perceel van de EUR en worden de gronden samengevoegd en als één perceel in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan de beoogde woningcorporatie.
- De beoogde corporatie is bereid de grond af te nemen tegen de vastgestelde minimale grondwaarde volgens het grondprijsbeleid en de grondprijzenbrief. Hiermee is er sprake van een financieel positieve grondexploitatie.

3.7 Fasering

De ontwikkelstrategie leidt tot de onderstaande fasering:

- Ontwikkelovereenkomst tussen gemeente en de woningcorporatie: Q2 2026
- Bouwrijp maken: Q1 2027
- Start bouw: Q3 2027
- Oplevering collegejaar 2028-2029 (uitgaande ca.18 maanden bouwtijd)

In 2027 worden alle werkzaamheden binnen dit grex project afgerond. In 2028 is het project volledig afgerond.

4 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

4.1 Parameters

In deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de binnen de gemeente vastgestelde parameters voor 2026:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| - Kostenstijging | 2026:3%; 2027: 2% |
| - Opbrengstenstijging | 2026:3%; 2027:2% |
| - Rente | 2,5% |
| - Discontovoet | 2% |

4.2 Immateriële vaste activa

Voor dit project is in 2024 een IVA geopend. Dit betreft project G100025615-DGE-422100 Studentenhuisv.EUR. Per 01-01-2026 bedraagt de boekwaarde € 379.557 (negatief). Voorgenoemde boekwaarde zal worden overgeheveld naar de vast te stellen grondexploitatie.

4.3 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt om de kosten voor de werkzaamheden van onder andere projectmanagement, stedenbouw, gebiedsexploitatie en communicatie te ramen. Daarnaast is de uitkomst van het plankostenmodel aangepast op basis van afstemming met de verschillende disciplines.

4.4 Verwervingen

De gemeente verwerft het aandeel van de EUR binnen het plangebied. De verwerving vindt plaats conform de in de samenwerking vastgelegde afspraken.

4.5 Bouwrijp maken

De kosten voor de werkzaamheden van het bouwrijp maken zijn door het I-bureau van Stadsontwikkeling geraamd of getoetst. Onder het bouwrijp maken vallen alle maatregelen die voorafgaand aan de bouw van de studentenwoningen uitgevoerd moeten worden. De werkzaamheden bestaan onder andere uit het opruimen van het grondwerk, het kappen van de bomen, het verleggen van kabels en leidingen. Voor de kosten van het bouwrijp maken is gerekend met circa 18%- 20% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

4.6 Woonrijp maken

Voor dit project hoeft geen openbare ruimte te worden aangelegd.

4.7 Overige kosten

Onder de post overige kosten zijn de volgende uitgaven opgenomen:

Er zijn twee randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze studentenhuisvesting:

- Omdat de te realiseren studentenhuisvesting vrijwel direct tegen het Van der Goot Gebouw aan wordt gebouwd, moet de huidige vluchtroute van dat gebouw anders worden

georganiseerd. Daarnaast moeten de ramen aan de zijde van de nieuwe studentenhuysvesting worden dichtgezet. Deze technische aanpassingen zijn opgenomen onder de overige kosten. De uitvoering hiervan ligt bij de EUR.

- Er is een projectteam samengesteld waarin, naast de relevante disciplines vanuit de gemeente, ook de EUR is vertegenwoordigd. Het projectteam stelt onder andere de NvU, Programma van Eisen op en voert afstemming met de beoogde woningcorporatie. De apparaatskosten van de EUR maken onderdeel uit van dit project en zijn opgenomen in de grex. Deze kosten mogen echter pas vanaf 2024 worden meegerekend, vanaf het moment dat de IVA is geopend bij de gemeente. De gemaakte kosten door de EUR voor 2024 komen voor rekening van de EUR.

Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse 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.

4.8 Uitgifte grond

De beoogde woningcorporatie is bereid deze ontwikkeling op zich nemen. De grondprijs is gebaseerd op de maatschappelijke grondprijs. Voor 2026 is deze prijs vastgesteld op € 268 per m² BVO.

Met deze woningcorporatie zijn prestatieafspraken gemaakt. In verband met het Didam-arrest zal een publicatie plaatsvinden.

4.9 Subsidies en overige opbrengsten

In deze grondexploitatie zijn geen overige opbrengsten en subsidies opgenomen.

4.10 Risico's

Ten behoeve van de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd waarbij een passende onzekerheidsreserve is gevormd. De risicoanalyse bestaat uit 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.

Het belangrijkste risico betreft mogelijke vertraging in de interne bestuurlijke besluitvorming binnen de EUR en de gemeente. Dit kan leiden tot hogere apparaatskosten.

Dit risico wordt beheerst door tijdige ambtelijke en bestuurlijke afstemming met de EUR.

Een eerder geïdentificeerde risico met betrekking tot de financiële haalbaarheid voor de beoogde woningcorporatie is op basis van actuele inzichten komen te vervallen en maakt daarom geen onderdeel meer uit van de risicoanalyse.

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.

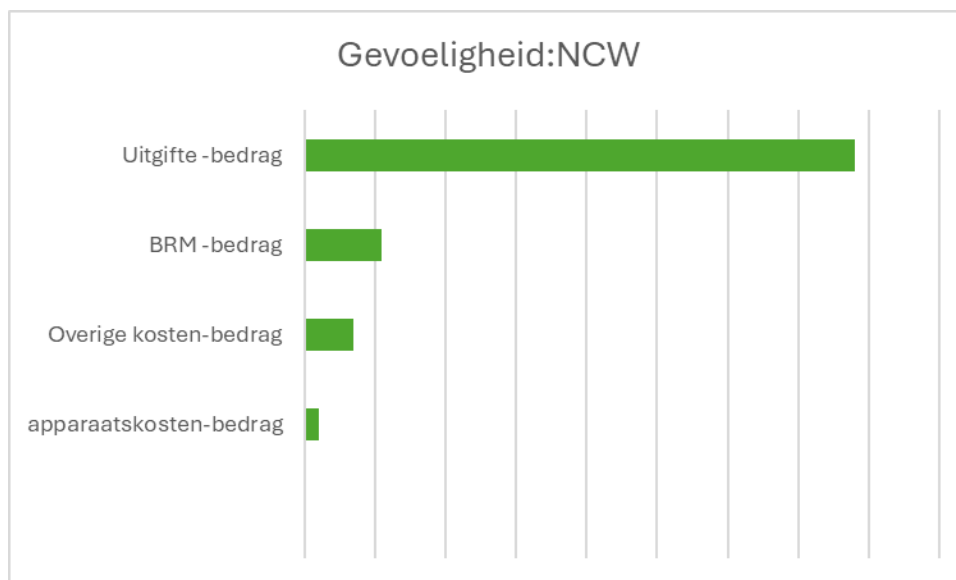
Na het opstellen van dit rapport is nader inzicht verkregen in de mogelijke staatssteunaspecten. Indien de verwerving als staatssteun wordt aangemerkt, worden alternatieven onderzocht. Mocht in het uiterste geval blijken dat het project niet kan doorgaan, dan wordt voorzien in een afboeking van het IVA-saldo ter hoogte van € 379.557.

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 30-10-2025.

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 gevoeligheden van het saldo betreffen het gerealiseerde aantal m² BVO aan opbrengsten en de kosten voor het bouwrijp maken.



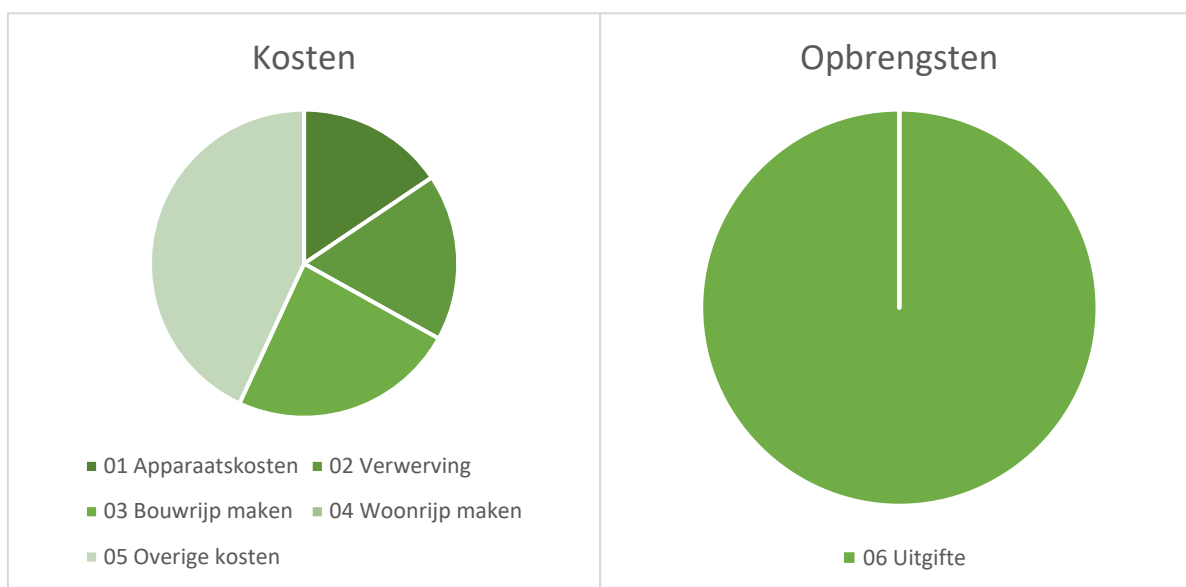
Figuur 3 – Gevoeligheidsanalyse NCW

4.11 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 deze toelichting grondexploitatie zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor het project weergegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in onderstaande cirkeldiagrammen.



Figuur 4 - Cirkeldiagram kosten en opbrengsten

Begroting	Bedrag
Totale kosten	€2.899.275
Totale opbrengsten	€3.216.000
Saldo NCW	€332.170

De kosten en opbrengsten zijn in bovenstaande tabel weergegeven in bedragen zonder rente en kostenstijging (index) op prijspeil 01-01-2026. Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft van €332.170 NCW per (01-01-2026) voor de gemeente en daarmee financieel uitvoerbaar is.

