



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Sebastiaan van de Ven
Telefoon: 0651596890
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2304-3159 - 23bo5096

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie VV
Overschie

Datum: 23 mei 2023

Aan de commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Beste leden van de commissie,

In uitvoering brengen grondexploitatie VVV Overschie

Deze brief geeft een korte toelichting bij:

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

1. Projecthistorie incl. besluitvorming en gemaakte kosten

De gemeente is voornemens de voormalige voetbalvelden in Overschie, die volledig eigendom zijn van de gemeente Rotterdam, te herontwikkelen. Het naastgelegen terrein, aan de zijde van het lint de Overschiese Kleiweg, is in bezit van derden. De huidige bedrijvigheid op het terrein heeft in de omgeving de afgelopen jaren voor overlast gezorgd. Daarnaast heeft dit geleid tot zware grondvervuiling op het eigen terrein alsook op de voetbalvelden. Bij herontwikkeling van het voetbalterrein is naast de sanering van de gronden ook het verminderen van de overlast voor de omgeving een belangrijke doelstelling. De buurtbewoners zijn daarom voorstander van woningbouw.



Afbeelding 1: Ontwikkellocatie grondexploitatie VV Overschie

Door de beperkingen van de Overschiese Kleiweg is het aantal nieuwe woningen gemaximeerd op 99.

Onderdeel van de grondexploitatiebegroting zijn de toekomstige investeringen in de buitenruimte. Van alle betreffende investeringen wordt gesteld dat deze ten dienste van de grondexploitatie worden uitgevoerd. Deze investeringen zouden niet plaatsvinden als er geen grondexploitatie zou zijn.

Voor het project VV Overschie zijn voorbereidingskosten gemaakt. Deze voorbereidingskosten voor de toekomstige grondexploitatie zijn op gemeentelijke balans onder de categorie Immateriële Vaste Activa (IVA) geactiveerd. Per 1-1-2023 bedraagt de boekwaarde € 428.041,- nadelig. Voornoemde boekwaarde zal worden overgeheveld naar de vast te stellen grondexploitatie.



Jaar	Project	Financieel saldo	Dekking verwachte resultaat	Bestuurlijke besluitvorming
2020	IVA	€ 134.625,-		BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2020 (21bb000924)
2021	IVA	€ 280.925,-		BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2021 (22bb444)
2022	IVA	€ 428.041,-		BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2022 (23bb001216)
2023	IVA --> GREX	-/- € 2,6 mln. (incl. € 428.041)	Dekking reserve stimulering bouwproductie (2,6 mln)	Raadvoorstel tot vaststelling grondexploitatie

2. Het bouwprogramma

Het bouwprogramma omvat de realisatie van 99 woningen:

Programma	Aantal
Appartementen	60
Grondgebonden woningen	24
Tiny Houses	15



3. Verklaring van het grondexploitatie saldo

De grondexploitatie gaat naar uitvoering meteen negatief saldo van € 2,6 mln. op netto contante waarde.

De belangrijkste kosten binnen de grondexploitatie zijn:

- Verwerving van de particuliere gronden en opstallen (Van der Gaagterrein);
- Sanering gronden Van der Gaagterrein en voormalige voetbalvelden;
- Bouw- en woonrijpmaken van het terrein;
- Plankosten;
- Engineering;

Als gevolg van de zware grondvervuiling drukken met name de hoge saneringskosten het resultaat van de grondexploitatie. Hierdoor heeft de grondexploitatie VV Overschie meer kosten dan opbrengsten.

De grondexploitatie heeft een looptijd van 2023 tot en met 2027. Na vaststelling van de grondexploitatie kan in 2024 worden begonnen met het bouwrijp maken. Naar verwachting zullen de gronden in de tweede helft van 2025 worden uitgegeven.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen