



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor te besluiten tot:

- A. Het vaststellen van de omvang van de grondexploitatieportefeuille per 31 december 2024 van 82 grondexploitatieprojecten op basis van bijlage 1.
- B. Het herbevestigen van een langere looptijd dan 10 jaar vanaf heden voor 3 specifiek benoemde grondexploitaties.
- C. Het vaststellen dat voorbereidingskosten ten behoeve van voorziene grondexploitaties worden geactiveerd voor 13 specifiek benoemde initiatieven.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft de wijze van verslaglegging voor van gemeenten en provincies. Middels dit voorstel wordt u gevraagd om in overeenstemming met deze regelgeving de omvang van de grondexploitatieportefeuille vast te stellen, de langere doorlooptijd dan 10 jaar voor diverse grondexploitaties te bekrachtigen en in te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten ten behoeve van voorziene grondexploitaties. De voorgelegde besluiten zijn noodzakelijk voor de jaarstukken 2024 en worden in lijn met het Rotterdams Grondbeleid voorgelegd. Het besluit om grondexploitaties met een langere doorlooptijd dan 10 jaar vast te stellen is overigens vanuit BBV-oogpunt voor deze huidige gebiedsontwikkelingen niet noodzakelijk, aangezien dit besluit reeds eerder is genomen. Omwille van het overzicht en transparantie naar uw raad leggen wij dit in dit raadsvoorstel voor.

Het nu voorliggend besluit is een (jaarlijks) terugkerend besluit, waarbij voor de laatste maal dit besluit is meegenomen bij de Monitor Grondexploitaties met peildatum 1 juli 2024: [Raadsvoorstel over BBV-aspecten en Monitor Grondexploitatie 2e herziening 2024 \[24bb007050\]](#)



In dat raadsvoorstel is opgenomen dat indien aan het einde van het kalenderjaar 2024 blijkt dat er nieuwe ontwikkelingen zijn die een aanvullend besluit vragen, dat dan een aanvullend voorstel aan de raad zal worden voorgelegd.

Deze nieuwe ontwikkelingen blijken er te zijn en zijn de volgende:

- Het in uitvoering nemen van de grondexploitaties: Zeehond/Ostadehof, Schiekadeblok en Gat van Middelland;
- Het aanpassen van de einddatum van de grondexploitatie Rijnhaven naar 31 december 2039;
- Het aantal IVA's, de voorbereidingskosten van grondexploitaties, is met 2 gedaald vanwege het in uitvoering nemen van de grondexploitaties Zeehond/Ostadehof en Schiekadeblok.

Dit raadsvoorstel valt dus te zien als een 'veegbesluit' voor het jaar 2024. Omwille van de transparantie en overzichtelijkheid leggen wij u wel een integraal raadsvoorstel BBV-aspecten voor.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Alle onderhavige projecten maken deel uit van de grondexploitatieportefeuille en dragen daarmee bij aan de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente.

Toelichting:

De volgende onderwerpen worden hierna puntsgewijs behandeld:

- A. Vaststelling grondexploitatieportefeuille
- B. 10-jaars termijn lopende grondexploitaties
- C. Activeren voorbereidingskosten

Ad A. Vaststelling grondexploitatieportefeuille

Het BBV schrijft voor dat de gemeenteraad jaarlijks de grondexploitatieportefeuille vaststelt. Impliciet doet uw raad dit door vaststelling van de jaarrekening. Tevens wordt uw raad met behulp van het Markt, Grond & Vastgoedrapportage Rotterdam (MGVR) en de Monitor Grondexploitaties geïnformeerd (en besluit uw raad) over mutaties die substantiële financiële of planningstechnische consequenties hebben. Echter, uit de jaarstukken blijkt niet om welke projecten het gaat. Daarom heeft uw raad in 2017 besloten de samenstelling van de portefeuille jaarlijks formeel te bekrachtigen, waarna de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen door het vaststellen van de jaarrekening geaccordeerd worden. Bijlage 1 geeft het projectenoverzicht weer van de 82 grondexploitaties in uitvoering per 31 december 2024.

Ten opzichte van de opgave per 1 juli 2024 is de grondexploitatieportefeuille met 3 projecten uitgebreid.

Dit betreffen de volgende nieuwe grondexploitaties in uitvoering:

- DGE-040300-Zeehond Ostadehof ([Raadsvoorstel over vaststelling ontwerpbestemmingsplan Ostadehof \[24bb004682\]](#))



- DGE-131200-Schiekadeblok ([Raadsvoorstel over Openen grondexploitatie Schiekadeblok \[24bb00638\]](#))
- DGE-250300-Gat van Middelland [Collegebrief over Vaststelling Nota van Uitgangspunten 'Light' Gat van Middelland \[24bb005734\]](#)

Uw raad wordt gevraagd de omvang van de portefeuille per 31 december 2024 vast te stellen.

Ad B. 10-jaars termijn lopende grondexploitaties

Om de risico's die samenhangen met zeer langlopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatie volgens het BBV maximaal 10 jaar bedragen, tenzij uw raad besloten heeft hier gemotiveerd van af te wijken. In een voorstel om een grondexploitatie naar uitvoering te brengen is een alinea opgenomen over de doorlooptijd van het project en zal uw raad daar waar nodig verzocht worden om - met in acht name van risicobeheersmaatregelen - goedkeuring aan de langere doorlooptijd te verlenen. Aangezien er gedurende de uitvoering van een grondexploitatie wijzigingen in de doorlooptijd van het project kunnen ontstaan, wordt uw raad jaarlijks aan het einde van het jaar gevraagd voor de desbetreffende projecten akkoord te gaan met een looptijd langer dan 10 jaar. Momenteel omvat de grondexploitatie-portefeuille 3 projecten die pas ná 2034 afgerond zullen worden. De grondexploitaties die het betreft zijn:

Projectnaam	Voorziene einddatum
DGE-680200-Nesselande	31-dec-48
DGE-872400-Kop v Zd vernieuwd	31-dec-35
DGE-851200-Rijnhaven Bouwprogr	31-dec-39

Deze projecten zijn niet veranderd ten opzichte van de Monitor Grondexploitaties met peildatum van 1 juli 2024. Wel is de voorziene einddatum voor de grondexploitatie Rijnhaven bij de behandeling van de herziening in 2024 aangepast: [Raadsvoorstel over herziening grondexploitatie Rijnhaven - \[24bb004656\]](#). Naar aanleiding van vragen vanuit uw raad is de reden van deze aanpassing toegelicht in het [Afdoeningsvoorstel toezegging wethouder Zeegers over Rijnhaven \(herziening grondexploitatie en welstandsparagraaf\) - looptijd \[24bb007021\]](#).

Voor deze 3 projecten geldt dat een verkorting van de looptijd door bijvoorbeeld een hoger verkooptempo van de woningen aan te houden op dit moment niet realistisch is. De verkoop van gronden en/of investeringen die daarmee samenhangen zullen daardoor doorlopen tot na 2034. Dit is passend bij de marktbehoefte zoals de gemeente deze voorziet voor die periode.

Uw raad wordt op basis van voorgaande argumenten gevraagd te besluiten om gebruik te maken van de mogelijkheid voor deze 3 grondexploitaties een looptijd langer dan 10 jaar te hanteren. Om de (financiële) risico's van de langere doorlooptijd te beperken zijn de navolgende beheersmaatregelen op project- dan wel portefeuilleniveau geïmplementeerd:

- Per grondexploitatie is een actuele en goed onderbouwde raming van de uitgaven en inkomsten beschikbaar;



- Investerings worden zoveel mogelijk afgestemd op het genereren van inkomsten ten einde het financieringsrisico te beperken;
- Een realistisch, op de marktvraag afgestemd uitgifteprogramma (zowel qua planning als typologie);
- Een adequate beheersing van de grondexploitatieportefeuille (zoals monitoring van marktontwikkelingen en periodieke confrontatie van opgenomen programma versus marktvraag op gebiedsniveau);
- De voorziene grondwaarden voor gronduitgiften die na het 10e jaar voorzien zijn, worden vanaf 31 december 2034 niet meer geïndexeerd. Tot dat moment worden ze via de jaarlijks geactualiseerde parameter 'opbrengstenstijging', aangepast in de NCW-berekening. Deze maatregel houdt in dat niet met een positief resultaat op grondexploitatie wordt gerekend, die verband houden met opbrengstenstijgingen na het 10e jaar. Tevens geldt dat bij grondexploitatie met een positief verwacht resultaat pas een tussentijds resultaat wordt verantwoord als de resterende looptijd binnen deze 10 jaarstermijn valt.

Uw raad wordt gevraagd te besluiten tot het herbevestigen van een langere looptijd dan 10 jaar vanaf heden voor 3 specifiek benoemde grondexploitaties. Aangezien uw raad reeds in voorgaande jaren voor de 3 initiatieven en specifiek bij de herziening van de grondexploitatie Rijnhaven heeft besloten tot deze looptijd langer dan 10 jaar, is het vanuit BBV-oogpunt niet noodzakelijk om dit besluit aan uw raad voor te leggen. In het kader van transparantie van de genomen besluiten leggen wij volledigheidshalve dit in dit raadsvoorstel voor.

Ad C. Activeren van voorbereidingskosten toekomstige grondexploitaties

Onder voorwaarden is het mogelijk om voorbereidingskosten voor toekomstige grondexploitaties te activeren op de gemeentelijke balans onder de categorie Immateriële Vaste Activa (IVA). Een voorwaarde is dat uw raad voor de betreffende initiatieven het voornemen tot ontwikkeling bekrachtigt. Dit verloopt via dit voorliggende raadsvoorstel. Daarin worden de dan bekende initiatieven aan uw raad voorgelegd. Bij het openen van een IVA vindt zoals opgenomen in het grondbeleid een toets plaats op: volledigheid van het projectvoorstel, risico's dat het initiatief niet leidt tot een grondexploitatie, haalbaarheid planning van concrete tussenproducten en eindresultaat en de juiste naleving van BBV-criteria voor activering van voorbereidingskosten. Onderdeel van de toets is of het realistisch is dat de ontwikkeling binnen 5 jaar tot een grondexploitatie in uitvoering leidt. Hiermee wordt voorkomen dat voorbereidingskosten dienen te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Vervolgens vindt tussentijdse monitoring op de uitputting van het IVA-budget plaats en bij ophoging van het IVA-budget vindt een toets op dezelfde punten plaats als bij opening.

Op dit moment zijn er 13 initiatieven waarvoor een IVA-project geopend is. Ten opzichte van de Monitor grondexploitaties zijn 2 initiatieven na 1 juli 2024 als grondexploitatie in uitvoering genomen. Dit betreffen: Schiekadeblok en Zeehond. Hierdoor is het aantal initiatieven gedaald van 15 naar 13.

Het betreft de volgende 13 projecten:

- Schiehaven Noord (DGE -291100-Schiehaven noord) (start IVA: 2020)



De gemeente onderzoekt of het mogelijk is een stedelijke woonwijk te realiseren op het gebied langs de Westzeedijk in Delfshaven. Dit in aansluiting op het Lloydkwartier;

- Islamitische begraafplaats (DGE-781700-Islam begraafplaats) (start IVA: 2021)
Het project kent een gefaseerde aanpak, nl.: locatieonderzoek, haalbaarheidsonderzoek en uitvoeringsfase. Het project heeft als doel om (bouwrijpe) grond te leveren aan de initiatiefnemer om op deze wijze een Islamitische rustplaats te creëren;
- Lodewijk Pincoffsplein (DGE-790100-Pincoffsplein (IVA)) (start IVA: 2021)
Dit initiatief is gericht op het realiseren van 120 woningen (incl. (fiets)parkeren) met commerciële en maatschappelijke invulling in de plint in de wijk Kop van Zuid - Entrepot;
- Piekstraat (DGE-790200-Piekstraat – IVA) (start IVA: 2021)
Het IVA-project heeft enkel betrekking op de ontwikkeling van de gemeentelijke kavel aan de Piekstraat. Onderzocht wordt welk programma aan woningen, plintfuncties en parkeerplaatsen op deze gemeentelijke plot haalbaar is, waarbij deze programmaonderdelen met andere kaveleigenaren kunnen worden ingewisseld;
- Cultuurcampus (DGE-711700-Cultuurcampus IVA) (start IVA: 2021)
Het project omvat het opstellen van een Masterplan voor de van Leeuwenlocatie. Het masterplan omvat in ieder geval een stedenbouwkundig / ruimtelijk plan, een concept grondexploitatie en ontwikkelstrategie en een planning;
- Lemairepark (DGE-022600-Lemairepark IVA) (start IVA: 2022)
Dit initiatief in Hoek van Holland is gericht op het realiseren van ca. 100 woningen en een zorgcomplex.
- Pompenburg (DGE-105000-Pompenburg-IVA) (start IVA: 2022)
Het project Pompenburg is een gebiedsontwikkeling met twee grote bouwvlekken waarop bebouwing komt met een toren. In het totaal wordt er 993 woningen met werkfunctie in de plint gerealiseerd.
- Romeynshof (DGE-631400-Romeynshof-IVA) (start IVA: 2022)
Deze ontwikkeling rondom de bestaande Romeynshof is gericht op het toevoegen van woningen, herontwikkeling van de maatschappelijke voorzieningen, de herhuisvesting van het gezondheidscentrum en het realiseren van een passende parkeeroplossing.
- Mussetstraat-Goede Herderkerk(DGE-841700-Goede Herderk.IVA) (start IVA: 2022)
Deze ontwikkellocatie in Lombardijen zal worden omgezet van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming.
- Madroelpark (DGE-910500- Madroelpark IVA) (start IVA: 2022)
Dit project in Pernis is gericht op de realisatie van maximaal 150 woningen.
- Capelseweg (DGO-672200-Capelseweg IVA) (start IVA: 2022)
Dit project heeft ten doel het woningaanbod in gebied Prins Alexander binnen de bestaande structuren van de wijk uit te breiden door middel van het afstoten van de gemeentelijke niet-kern vastgoedportefeuille welke niet voor gebiedsontwikkeling en/of ruimtelijk strategische doeleinden benodigd is.
- Schoterboshof (DGE-150600-Schoterboshof IVA) (start IVA: 2023)



Met de herontwikkeling van Schoterboshof wordt een verouderd parkeerdek getransformeerd tot een woongebouw, basisschool en mobiliteitshub. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht voor een goed woon-, verblijf- en leefklimaat.

- Studentenhuisvesting EUR (DGE-422100-Studentenhuisv. Eur) (Start IVA: 2024)
Het project omvat de voorbereidingen voor het realiseren van studentenhuisvesting op de campus van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR).

De voorbereidingskosten voor deze initiatieven bedragen per 1 december 2024 € 8,7 miljoen. Deze kosten passen in het hiervoor geldende investeringskrediet.

Mochten de voorbereidingskosten in de toekomst niet tot een grondexploitatie in uitvoering leiden, zullen de gemaakte kosten moeten worden afgeboekt.

Uw raad wordt gevraagd te besluiten tot het vaststellen om voorbereidingskosten ten behoeve van voorziene grondexploitaties te activeren voor 13 specifiek benoemde initiatieven. Voor deze initiatieven geldt dat voorgaande keren zijn vastgesteld. Het gevraagde besluit is voor deze initiatieven een herbevestiging van dit besluit. Ook in dit geval geldt dat herbevestiging vanuit BBV-oogpunt niet nodig is, maar dat u hiermee een compleet overzicht behoudt van voorziene grondexploitaties waarvoor de voorbereidingskosten worden geactiveerd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het voorstel kent geen financiële consequenties, met dien verstande dat het besluit om de voorbereidingskosten te activeren voorkomt dat voorbereidingskosten ten behoeve van voorziene grondexploitaties ten laste van het resultaat moeten worden gebracht.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C. J. Schouten

Bijlage(n):

1. Projectenoverzicht van grondexploitaties in uitvoering



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025;

gelet op artikel 12, lid 5, van de Verordening Financiën Rotterdam;

Besluit:

1. Tot het vaststellen van de omvang van de grondexploitatieportefeuille per 31 december 2024 van 82 grondexploitatieprojecten op basis van bijlage 1.
2. Tot het herbevestigen van een langere looptijd dan 10 jaar vanaf heden voor 3 specifiek benoemde grondexploitaties.

Projectnaam	Voorziene einddatum
DGE-680200-Nesselande	31-dec-48
DGE-872400-Kop v Zd vernieuwd	31-dec-35
DGE-851200-Rijnhaven Bouwprogr	31-dec-39

3. Tot het vaststellen dat voorbereidingskosten ten behoeve van voorziene grondexploitaties worden geactiveerd voor 13 specifiek benoemde initiatieven.

Projectnaam	Projectnummer
DGE-291100-Schiehaven noord	100021614
DGE-781700-Islam begraafplaats	100022033
DGE-790100-Pincoffsplein (IVA)	100022325
DGE-790200-Piekstraat – IVA	100022367
DGE-711700-Cultuurcampus IVA	100022431
DGE-022600-Lemairepark IVA	100023258
DGE-105000-Pompenburg-IVA	100023232
DGE-631400-Romeynshof-IVA	100023369
DGE-841700-Goede Herderk.IVA	100023401
DGE-910500- Madroelpark IVA	100023277
DGO-672200-Capelseweg IVA	100022875
DGE-150600-Schoterboshof IVA	100024926
DGE-422100-Studentenhuisv. Eur	100025615

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,