



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 2022 van 76 grondexploitatieprojecten op basis van bijlage 1.
- B. Het vaststellen van een langere looptijd dan 10 jaar vanaf heden voor 4 specifiek benoemde grondexploitaties.
- C. Het vaststellen dat voorbereidingskosten ten behoeve van voorziene grondexploitaties worden geactiveerd voor 20 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 conform de regelgeving de omvang van de grondexploitaties 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 (zoals door uw raad bekrachtigd middels besluit 17bb659). De voorgelegde besluiten zijn noodzakelijk voor de Jaarstukken 2022, maar kunnen pas nu worden voorgelegd om zo accuraat mogelijk te zijn.

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 (MGV) 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 is in 2017 door uw raad 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 76 grondexploitaties in uitvoering per 31 december 2022.

Ten opzichte van de opgave vorig jaar is de grondexploitatieportefeuille met 1 project uitgebreid. Drie grondexploitaties zijn in 2022 gereed gemeld en vier projecten zijn geopend.

De afgeronde projecten zijn:

- DGE-730200-Zuidel. Tuinsteden
- DGE-820200-Hillesluis.
- DGE-720400-2e Carnissestraat

Daarnaast zijn in 2022 vier nieuwe grondexploitaties in uitvoering genomen. Dit betreffen:

- DGE-893700-Feyenoord City Grex
- DGE-721100-Carnisse Eiland
- DGE-310600-Insulindest.240-248
- DGE-371100-Tamboer II West

Uw raad wordt gevraagd de omvang van de portefeuille per 31 december 2022 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. Omdat 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 4 projecten die pas ná 2032 afgerond zullen worden. De grondexploitaties die het betreft zijn:

Projectnaam	Voorziene einddatum
DGE-600400-Bedr.Ter.Schiebroek	31-12-2036
DGE-680200-Nesselande	31-12-2048
DGE-851200-Rijnhaven Bouwprogr	31-12-2036
DGE-872400-Kop v Zd vernieuwd	31-12-2035



Ten opzichte van de stand van de jaarrekening 2021 zijn er 2 mutaties in dit overzicht. De volgende 2 projecten komen niet meer in dit overzicht voor:

- DGE-130800-Ontw.Locaties RCD;
- DGE-411200-Revit. Hordijk Bedr.

Deze twee grondexploitaties hadden bij de jaarrekening 2021 een voorziene einddatum in 2032 en vallen nu binnen de termijn.

Het project DGE-680200 Nesselande kent een voorziene einddatum van 31 december 2048. Bij de jaarrekening 2021 was de voorziene einddatum 31 december 2041. Deze verlenging heeft als reden dat rekening is gehouden met een tragere uitgifte van bedrijfskavels in dit gebied.

Voor deze 4 projecten geldt dat een verkorting van de looptijd door bijvoorbeeld een hoger verkooptempo van de woningen aan te houden niet realistisch is. De verkoop van gronden en/of investeringen die daarmee samenhangen zullen daardoor doorlopen tot na 2032. 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 af te wijken van het BBV. Om de (financiële) risico's van de langere doorlooptijd te beperken zijn de navolgende beheersmaatregelen op projectdanwel 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 grondwaarde voor gronduitgiften die na het 10e jaar voorzien zijn, worden vanaf 2032 niet meer geïndexeerd. Tot dat moment worden ze via de jaarlijks geactualiseerde parameter 'opbrengstenstijging', aangepast in de NCW-berekening. Met deze maatregel wordt voorzichtigheid in de financiële uitkomsten van de grondexploitatie betracht.

Uw raad wordt gevraagd te besluiten tot het vaststellen van een langere looptijd dan 10 jaar vanaf heden voor 4 specifiek benoemde grondexploitaties.

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). De belangrijkste voorwaarde is dat uw raad voor de betreffende initiatieven het voornemen tot ontwikkeling bekrachtigt. Dit verloopt via dit voorliggende, jaarlijks terugkerende raadsvoorstel. Daarin worden de dan bekende initiatieven aan uw raad voorgelegd. Op dit moment zijn er 20 initiatieven waarvoor een IVA-project geopend



is. Ten opzichte van de Jaarrekening 2021 zijn er 9 nieuwe initiatieven bijgekomen. Daarnaast zijn 3 initiatieven in 2022 als grondexploitatie in uitvoering genomen. Dit betreffen: Feyenoord City, Insulinde str. 240-248 en Tamboer II West. Hierdoor is het aantal initiatieven met 6 gestegen.

Het betreft de volgende 20 projecten:

- Merwehavens (DGE-260800-Merwehaven-IVA)
De Merwehavens (Merwepieren, inclusief twee waterbekkens, Marconistrip, Van Udenstrook) maakt onderdeel uit van het gebied Merwevierhavens. Merwehavens vormt één van de belangrijkste binnenstedelijke woningbouwlocaties voor de middellange termijn;
- Slinge 303 (DGO-731400-Slinge 303)
De gemeente Rotterdam en de filantropische instelling 'Stichting De Verre Bergen' (SDVB) zijn sinds 2018 op initiatief van SDVB met elkaar in gesprek over de toekomstige invulling van vijf scholen locaties binnen Zuidwijk. Uw raad is op 12 maart 2019 geïnformeerd over het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek om vijf locaties in Zuidwijk één op één te verkopen aan de SDVB. Slinge 303 zal door middel van een gronduitgifte worden verkocht, waardoor voor deze locatie een grondexploitatie dient te worden geopend;
- Schalmlocatie (DGE-850900-Schalmlocatie IVA)
Dit betreft een studie voor een nieuw (extra) schoolgebouw op Katendrecht om hiermee de onderwijsvraag voor de komende jaren op te vangen. Om zo goed mogelijk met de beperkte ruimte om te gaan wordt onderzocht of het schoolgebouw gecombineerd kan worden met woningen (sociaal en vrije sector). De te activeren kosten omvatten het onderzoek naar de ruimtelijke inpassing van het programma en functies en de financiële haalbaarheid;
- Voetbalvelden Overschie (DGE-560800-VW Overschie IVA)
De voorziene ontwikkeling betreft het realiseren van een duurzame woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan verdichting van de stad en eveneens leidt tot verbetering van de leefbaarheid van de omgeving en waterhuishouding van het terrein;
- Schiekadeblok (DGO-131000-Schiekadeblok IVA)
Het project bevat de nieuwbouw van kantoorgebouwen, twee woontorens met een levendige plint, de renovatie en vernieuwing van bestaande panden aan Delftsestraat en het Schieblock en de aanleg van een nieuwe openbare ruimte;
- Schiehaven Noord (DGE -291100-Schiehaven noord)
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)
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))
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)**
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)**
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;
- **Parkhaven (DGE-181300-Parkhaven IVA)**
Parkhaven is gesitueerd aan weerszijden van de Euromast. Het onbebouwde terrein is gemeentelijk eigendom. De intentie is om binnen dit plan circa 650 woningen te realiseren. Tevens zal een kwaliteitsimpuls van het groen worden gerealiseerd. Dit mede door ondergronds parkeren mogelijk te maken;
- **Lemairepark (DGE-022600-Lemairepark IVA) (Nieuw)**
Dit initiatief in Hoek van Holland is gericht op het realiseren van ca. 100 woningen en een zorgcomplex.
- **Zeehond (DGE-040100-Zeehond) (Nieuw)**
Het betreft een woningbouwproject van circa 45 grondgebonden eengezinswoningen in Rozenburg op de voormalig locatie zwembadlocatie de Zeehond.
- **Pompenburg (DGE-105000-Pompenburg-IVA) (Nieuw)**
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.
- **Schuttersveld (DGE-371000-Schuttersveld IVA) (Nieuw)**
De gemeente herontwikkelt op deze locatie een nieuwe sporthal in combinatie met woningen en een gezondheidscentrum. Daarbij moet ook dubbel ruimtegebruik mogelijk zijn voor aansluitende maatschappelijke functies.
- **Romeynshof (DGE-631400-Romeynshof-IVA) (Nieuw)**
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.
- **Texelsestraat Noord (DGE-721200-Texelsestr.Nrd IVA) (Nieuw)**
Deze ontwikkeling is gericht op het realiseren van woningen en het verbeteren van de woonkwaliteit aan de Texelsestraat Noord.
- **Mussetstraat-Goede Herderkerk(DGE-841700-Goede Herderk.IVA) (Nieuw)**
Deze ontwikkellocatie in Lombardijen zal worden omgezet van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming.
- **Madroelpark (DGE-910500- Madroelpark IVA) (Nieuw)**
Dit project in Pernis is gericht op de realisatie van maximaal 150 woningen.



- Capelseweg (DGO-672200-Capelseweg IVA) (Nieuw)
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.

De voorbereidingskosten voor deze initiatieven bedragen ultimo 2022 € 11,1 miljoen.

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 20 specifiek benoemde initiatieven.

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,

V.J.M. Roelofs

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Ontwerpbesluit
- Bijlage 1. Projectenoverzicht van grondexploitaties in uitvoering



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2023;
(raadsvoorstel nr. 23bo003248);

gelet op het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten;

Besluit:

1. Tot het vaststellen van de omvang van de grondexploitatieportefeuille per 31 december 2022 van 76 grondexploitatieprojecten op basis van bijlage 1.
2. Tot het vaststellen van een langere looptijd dan 10 jaar vanaf heden voor 4 specifiek benoemde grondexploitaties.

Projectnaam	Voorziene einddatum
DGE-600400-Bedr.Ter.Schiebroek	31-12-2036
DGE-680200-Nesselande	31-12-2048
DGE-851200-Rijnhaven Bouwprogr	31-12-2036
DGE-872400-Kop v Zd vernieuwd	31-12-2035

3. Tot het vaststellen dat voorbereidingskosten ten behoeve van voorziene grondexploitaties worden geactiveerd voor 20 specifiek benoemde initiatieven.

Hoofdprojectnaam	Oracle-projectnummer
DGE-260800-Merwehaven-IVA	100019791
DGO-731400-Slinge 303	100020060
DGE-850900-Schalmlocatie IVA	100020793
DGE-560800-VVV Overschie IVA	100020876
DGO-131000-Schiekadeblok IVA	100021201
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-181300-Parkhaven IVA	100022648
DGE-022600-Lemairepark IVA	100023258
DGE-040100-Zeehond	100023327
DGE-105000-Pompenburg-IVA	100023232
DGE-371000-Schuttersveld IVA	100023087
DGE-631400-Romeynshof-IVA	100023369
DGE-721200-Texelsestr.Nrd IVA	100023710
DGE-841700-Goede Herderk.IVA	100023401
DGE-910500-Madroelpark IVA	100023277
DGO-672200-Capelseweg IVA	100022875



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

De griffier,

De voorzitter,