



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De grondexploitatie Nieuw Kralingen te herzien. De herziening behelst de uitgifte van 3.200 m² voor de maatschappelijke vastgoedontwikkeling van een basisschool en gymzaal, in de vorm van een integraal Kindercentrum (IKC), in plaats van aan de Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen (OCNK) voor woningbouw. De herziening leidt tot een verslechtering van het grondexploitatieresultaat met € 3,6 miljoen (negatief) NCW naar € 11,1 miljoen NCW (positief), prijspeil 1-1-2025. De einde looptijd 31-12-2033, wijzigt niet.
2. Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Voor de woningbouwontwikkeling Nieuw Kralingen is de gemeente Rotterdam een publiek private samenwerking aangegaan met de ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen [OCNK], bestaande uit Heijmans Vastgoed en Era Contour. Het betreft de ontwikkeling van maximaal 800 woningen. De financiële consequenties van de Samenwerkingsovereenkomst Nieuw Kralingen (SOK) met de OCNK zijn samen met de grondexploitatie Nieuw Kralingen op 28 november 2019 (19bb24330) door de raad vastgesteld.

De herziening van de grondexploitatie wordt voorgelegd voor besluitvorming, omdat de scope van de grondexploitatie Nieuw Kralingen wijzigt (23bb007196). De inpassing van het IKC valt binnen het plangebied van de grondexploitatie Nieuw Kralingen en is een maatschappelijke functie in plaats van woningbouw. Er wordt 3200 m² minder grond verkocht aan OCNK voor de realisatie van woningbouw. Daarentegen wordt de grond intern geleverd aan Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling voor de inpassing van het IKC.



Deze programmatische wijziging van woningbouw naar onderwijs leidt tot een verslechtering van het grondexploitatie resultaat met € 3,6 miljoen (negatief) NCW naar € 11,1 miljoen NCW (positief), prijspeil 1-1-2025. Omdat het een verslechtering van meer dan € 1 miljoen betreft, wordt de herziening ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Een verdere uiteenzetting van het plan is opgenomen in de samenvatting van de 'Toelichting op de grondexploitatie'.

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

- Vaststelling van de gebiedsvisie Nieuw Kralingen door de raad op 14 juni 2018 (18bb4671);
- Vaststelling van de Samenwerkingsovereenkomst Nieuw Kralingen en van de grondexploitatie Nieuw Kralingen door de raad op 28 november 2019 (19bb24330);
- Vaststelling van het bestemmingsplan "Boezembocht-Veilingterrein" door de raad op 28 mei 2020 (20bb6597);
- Herziening van de grondexploitatie Nieuw Kralingen door de raad op 7/9 november 2023 (23bb007196).
- Raadsinformatiebrief Projectambitiedocument IKC Nieuw Kralingen (25bb001548)

Toelichting:

Voorgeschiedenis

Vanaf het begin van de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen in 2017 is de vraag geweest of de noodzaak of wens er was om een basisschool in Nieuw Kralingen te realiseren. Tot en met medio 2020 bleek op basis van de jaarlijkse leerlingenprognoses, die vooral op bestaande gebieden gericht is, en het overleg met de schoolbesturen bij het opstellen van het Integraal Huisvestingsplan [IHP] 2019-2023 dat er geen (toekomstige) behoefte was aan een basisschoollocatie in Kralingen-Crooswijk. Referentiewaarden zoals we nu hanteren voor maatschappelijk vastgoed bij nieuwe gebiedsontwikkelingen waren er destijds nog niet. Wel is in het voorzieningenplan Kralingen-Crooswijk uit 2020 de opmerking opgenomen dat *"tijdens de planvorming voor Nieuw Kralingen ook de vraag naar de noodzakelijke en gewenste maatschappelijke voorzieningen moet worden meegenomen"*. Op basis hiervan is Nieuw Kralingen verder uitgewerkt zonder basisschool.

Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige verkaveling zonder basisschool, waarbij een basisschool zowel planologisch als publiekrechtelijk niet actief mogelijk is gemaakt. In 2018 is met deze stedenbouwkundige verkaveling de Gebiedsvisie Nieuw Kralingen (18bb4671) vastgesteld en hebben gemeente en de Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen (OCNK) in 2019 de SOK ondertekend (19bb24330). Op 28 mei 2020 is het bestemmingsplan Boezembocht – Veilingterrein, zonder bestemming voor een basisschool, door de raad vastgesteld (20bb6597). In de SOK Nieuw Kralingen zijn onder andere de financiële afspraken tussen gemeente en de OCNK gemaakt op het toen afgesproken programma met bijbehorende stedenbouwkundige verkaveling. Het huidige programma van Nieuw Kralingen voorziet in 800 woningen waarvan 80 sociale huurwoningen, 80 middenhuurwoningen, 50 betaalbare koopwoningen en een opgave om zorgwoningen in te passen. Het huidige programma voorziet daarmee niet in een basisschool.



Eind 2021 bleek uit jaarlijks onderzoek van de gemeentelijke afdeling OBI naar de woningbouwprogrammering (onder andere van 800 gezinswoningen in Nieuw Kralingen) en de leerlingenprognoses in Kralingen-Crooswijk dat er nu wel behoefte is om een basisschool in Nieuw Kralingen te realiseren. In het nieuwe IHP 2024-2027 is dit samen met de schoolbesturen vastgelegd. Gedurende de planvorming ontstond de behoefte om ook aanverwante kindgerichte functies toe te voegen, zoals een kinderdagopvang. Vandaar dat nu gesproken wordt over de inpassing van een Integraal Kindcentrum.

Locatie IKC in Nieuw Kralingen

Op basis van een gemeentelijke locatiestudie zijn begin 2022 in overleg met de OCNK drie potentiële locaties aangewezen voor een IKC in Nieuw Kralingen, alle op toekomstig grondgebied van OCNK. ICS Adviseurs heeft in opdracht van Portefeuille Onderwijs een locatieonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit locatieonderzoek is door gemeente en OCNK gezamenlijk gekozen voor een locatie midden in het plangebied. Het IKC wordt op deze locatie gerealiseerd ten koste van 19 eengezinswoningen. Deze 19 eengezinswoningen worden alsnog in de 2^e fase van Nieuw Kralingen gerealiseerd, waardoor het aantal woningen in Nieuw Kralingen gelijk blijft. Binnen het bouwveld ligt de exacte locatie van het IKC nog niet vast.



Programma en optie tot uitbreiden

Het IKC is gepland in het hart van Nieuw Kralingen en het streven is het IKC zo in te passen dat het een vanzelfsprekend onderdeel van de wijk wordt. De stedenbouwkundige maat en schaal moeten daarbij aansluiten op de toekomstige omliggende bebouwing. De entree van het IKC ligt aan de toekomstige Singel, een prominente zichtlocatie in het hart van Nieuw Kralingen.



Veiligheid, bereikbaarheid en zichtbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten voor de ligging en opzet van het IKC. Uitgangspunt is een IKC met een basisschool voor 400 leerlingen met de uitbreidingsmogelijkheid naar 600 leerlingen, de mogelijkheid voor aanverwante kindgerichte functies (zoals een kinderdagopvang) voor de komende 40 jaar, een schoolplein van 800 m2 en een gymzaal van 600 m2, op een kavel van maximaal 3.200 m2.

Besluitvorming

Omdat de inpassing van het IKC zorgt voor een verslechtering van de grondexploitatie Nieuw Kralingen van meer dan € 1 miljoen, leidt dit tot voorliggende herziening aan uw raad van de grondexploitatie Nieuw Kralingen. Dit is na de eerste herziening in 2023 (23bb007196) de tweede herziening. Het is de verwachting dat bij een langjarige gebiedsontwikkeling als Nieuw Kralingen – die meebeweegt met de markt – er de komende jaren nog herzieningen zullen volgen. Voor de realisatie van het IKC dient er tevens een wijziging in het omgevingsplan te komen, gezien deze vooralsnog de bestemming "Wonen" heeft.

Participatie

Voor de herziening van de grondexploitatie is geen participatie benodigd. Voor de aanleiding van de herziening, de inpassing van het IKC in Nieuw Kralingen, heeft wel al participatie plaatsgevonden. Voor het Projectambitiedocument van het IKC heeft op 27 januari 2025 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Met de aanwezigheid van circa 60 geïnteresseerden, betrokken bewoners en (aspirant)kopers in Nieuw Kralingen was de opkomst hoog. De plannen voor het IKC werden met veel interesse en enthousiasme ontvangen. Tot slot is de wijkraad Crooswijk in de gelegenheid gesteld om haar visie op de beoogde ontwikkeling te geven. De wijkraad heeft hier nog niet op gereageerd.

SARO is als schoolbestuur en bouwheer – met Portefeuille Onderwijs als opdrachtgever – verantwoordelijk voor de verdere planvorming en participatie van het IKC. Bewoners, kopers, belanghebbenden en wijkraad zullen periodiek worden geïnformeerd over de voortgang van de planvorming. Onderdeel hiervan is het wettelijk communicatie- en participatietraject behorend bij de benodigde wijziging van het Omgevingsplan om het IKC planologisch mogelijk te maken.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Aanpassing op de gronduitgifte

De inpassing van het IKC in Nieuw Kralingen heeft als consequentie dat het plot niet meer aan OCNK wordt geleverd voor woningbouw. Het plot wordt daarentegen intern uitgegeven voor de maatschappelijke vastgoedontwikkeling van het IKC. Het IKC komt in de plaats van 19 eengezinswoningen. De 19 eengezinswoningen worden wel in de 2^e fase van Nieuw Kralingen gerealiseerd, waardoor het aantal woningen in Nieuw Kralingen gelijk blijft. Dit heeft tot gevolg dat een aanpassing op aan OCNK te leveren grondoppervlakten moet plaatsvinden, waarvoor OCNK moet worden gecompenseerd. Dat betekent een voor de gemeente negatieve wijziging van de financiële afspraken in de SOK: de grond was immers al verkocht met een koopsom (voor woningbouw) opgenomen als prognose. Door minder grond aan OCNK te verkopen, mist OCNK een deel van de dekking voor de investeringen in Nieuw Kralingen. OCNK realiseert meer woningen op een kleiner plangebied, wat leidt tot een negatief financieel effect.



Daarnaast heeft een school een (positief en negatief) effect op de verkoopbaarheid van direct naastgelegen woningen. Het financieel effect door deze grond niet langer uit te geven aan OCNK is in juni 2024 door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur gewaardeerd waarna de aanpassing op de koopsom is overeengekomen.

Middels een interne levering krijgt Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling conform vigerend grondbeleid de grond tegen de actuele maatschappelijke grondwaarde geleverd op basis van het bij Definitief Ontwerp definitief te bepalen programma (zowel voor het bebouwde als onbebouwde deel). Deze maatschappelijke grondwaarde is lager dan de neerwaartse aanpassing van de koopsom voor OCNK. De aanpassing op de koopsom voor OCNK minus de grondwaarde van Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling wordt na besluitvorming ten laste van deze grondexploitatie gebracht.

Kosten bouwrijp maken en apparaatskosten

De kavel van het IKC is grond die bij de gemeente in eigendom is en waarvan in de SOK Nieuw Kralingen is afgesproken deze 'as is' aan OCNK te leveren. Nu de grond niet meer aan OCNK, maar aan Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling wordt geleverd en het uitgangspunt is dat Cluster Stadsontwikkeling bouwrijpe grond aan Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling levert, worden de kosten voor bouwrijp maken eveneens na besluitvorming ten laste van deze grondexploitatie gebracht.

Realisatiekosten IKC

Dekking voor de realisatie van het IKC, inclusief de grondaankoop, komt vanuit het integraal huisvestingsplan onderwijs (IHP 2024-2027) van Portefeuille Onderwijs van Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling en zal via het jaarlijks huisvestingsprogramma (HVP) beschikbaar worden gesteld conform de in de Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting Rotterdam (VVOR 2021) opgenomen normbedragen (geïndexeerd naar het jaar van beschikbaar stellen). De plankosten voor de planvorming, onder andere van Cluster Stadsontwikkeling, worden ook door Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling gedekt. Deze kosten hebben daarmee geen invloed op het saldo van deze grondexploitatie.

Financiële consequenties grondexploitatie

De programmatische wijziging van woningbouw naar onderwijs leidt tot een verslechtering van het grondexploitatieresultaat met € 3,6 miljoen (negatief). Met een NCW-saldo van € 14,7 miljoen (positief), stand van 31-12-2024, bedraagt het saldo van de grondexploitatie Nieuw Kralingen na doorvoering van deze herziening in totaal € 11,1 miljoen (positief) NCW, prijspeil 1-1-2025. Dit betekent dat de grondexploitatie Nieuw Kralingen ook na de herziening in 2025 een positief saldo zal behouden maar dus wel zal verslechteren als gevolg van de inpassing van het IKC.

Juridische consequenties

De inpassing van het IKC in Nieuw Kralingen betekent een aanpassing op de in de SOK overeengekomen oppervlakten voor verkoop en koopsom en daarmee het wijzigen van de SOK tussen gemeente en OCNK. De aanvullende afspraken tussen OCNK en gemeente zullen na een positief raadsbesluit over de herziening van de grondexploitatie Nieuw Kralingen in een allonge worden vastgelegd.



Er is een staatssteuntoets uitgevoerd. OCNK heeft geen voordeel bij de inpassing van het IKC en is ook niet de beoogd eigenaar van het IKC. De financiële afspraken worden opgenomen in de allonge op de SOK.

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):

Toelichting herziening grondexploitatie Nieuw Kralingen



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025;

gelet op de artikelen 108 en 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De grondexploitatie Nieuw Kralingen te herzien. De herziening behelst de uitgifte van 3.200 m² voor de maatschappelijke vastgoedontwikkeling van een basisschool en gymzaal, in de vorm van een integraal Kindercentrum (IKC), in plaats van aan de Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen (OCNK) voor woningbouw. De herziening leidt tot een verslechtering van het grondexploitatieresultaat met € 3,6 miljoen (negatief) NCW naar € 11,1 miljoen NCW (positief), prijspeil 1-1-2025. De einde looptijd 31-12-2033, wijzigt niet.
2. Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,