

Annotatie

Commissie Bouwen & Wonen

Van: L.J.E. Blomen en C.C. van der Sar (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Kenmerk: 26bb003382
Datum: 29 april 2026
Betreft: Grex Studentenhuisvesting EUR
Vergadering: 13 mei 2026

Doel van de bespreking

Het raadsvoorstel om de grondexploitatie Studentenhuisvesting EUR te openen en de status 'uitvoering' te geven ligt voor ter advisering. U bespreekt het voorstel met wethouder Zeegers.

Kernpunten

- Een grondexploitatie (grex) is de (gemeentelijke) boekhouding en begroting van een gebiedsontwikkeling van start uitvoering tot en met afronding. Een grex bevat alle opbrengsten (zoals gronduitgifte) en kosten (zoals verwerving, bouwrijp maken, apparaatskosten) binnen de ontwikkeling. De waarde van de grondexploitatie (het plansaldo) wordt uitgedrukt in NCW (Netto Contante Waarde). Als deze groter is dan 0 is sprake van een positieve grex, als deze kleiner is dan 0 is sprake van een negatieve grex en wordt een voorstel gedaan voor dekking vanuit gemeentelijke middelen.
- Om de ontwikkeling van een nieuw studentenhuysvestingscomplex op Campus Woudestein van de EUR mogelijk te maken, stelt het college voor om voorliggende grondexploitatie te openen. De ontwikkeling omvat ca. 400 (+/- 15%) studentenwoningen met voorzieningen zoals fietsparkeren. Met dit plan wil het college bijdragen aan het realiseren van meer betaalbare studentenhuysvesting.
- De grondexploitatie met een looptijd van 31 december 2027 kent een netto contante waarde van €332.170 positief (prijsspeil 1 januari 2026). Dit is het te verwachten resultaat voor de gemeente na verwerving van het perceel van de EUR.
- Het is een raadsbevoegdheid om grondexploitaties vast te stellen.

Te bespreken stukken

Raadsvoorstel Openen grondexploitatie Studentenhuisvesting EUR ([26bb002015](#)) met als bijlage:

- Toelichting grondexploitatie Studentenhuisvesting EUR ([26bb002014](#))

Daarbij betrekken:

- Collegebrief over Nota van Uitgangspunten Studentenhuisvesting EUR ([26bb002017](#)) met bijlage Nota van Uitgangspunten Studentenhuisvesting EUR ([26bb002016](#))

Achtergrond

- Om studentenhuysvesting op de beoogde kavel mogelijk te maken en de grond binnen het plangebied in eeuwigdurend erfpacht te kunnen uitgeven aan de beoogde corporatie die de ontwikkeling wil gaan uitvoeren, dient de gemeente de grond van de EUR te verwerven. De betreffende kavel bestaat uit twee percelen, waarvan één in bezit van de EUR (ca. 60%) en één in bezit van de gemeente (ca. 40%).
- Het project is een gezamenlijk project van de gemeente en de EUR in de vorm van een 'joint venture by contract' waarbij de gemeente de financiële administratie (grondexploitatie) voert waarin beide partijen naar rato van hun grondpositie participeren.
- Begin 2024 zijn door EUR en gemeente al principeafspraken gemaakt over de verwerving van de grond van de EUR door de gemeente, waarbij is afgesproken dat het resultaat van de

grondexploitatie wordt verdeeld naar rato van de grondinbreng van de betrokken partijen en als vergoeding voor de grond.

- In de Samenwerkings- en koopovereenkomst die de gemeente en de EUR willen gaan sluiten voor de inbreng van de grond van EUR worden naast het formaliseren van de principeafspraken over de verdeling van het grex-resultaat afspraken gemaakt over een naar rato verdeling van de risico's van dit project, evenals afspraken over risicoverdeling in het geval de ontwikkeling onverhoopt geen doorgang vindt.
- De beoogde ontwikkelende corporatie is bereid gevonden om de grond af te nemen tegen de vastgestelde minimale grondwaarde volgens het grondprijsbeleid en de [grondprijzenbrief 2025](#). Daarmee is er zicht op een positieve grondexploitatie.
- De eeuwigdurende erfpachtovereenkomst wordt na planontwikkeling aangegaan en wordt afhankelijk gesteld van het definitief ontwerp door de beoogde corporatie dat instemming heeft van gemeente en EUR. Levering van de grond vindt plaats na het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Financiële en juridische aspecten

- Voor het optreden van mogelijke risico's in het project is een onzekerheidsreserve opgenomen in de grondexploitatie.
- Als risico benoemt het college in het Raadsvoorstel dat als de interne bestuurlijke besluitvorming binnen de EUR en de gemeente meer tijd kost dan voorzien, dit kan leiden tot vertraging en hogere apparaatskosten.
- Voor dit project is in 2024 een IVA (Immateriële Vaste Activa) geopend. Per 01-01-2026 bedraagt de boekwaarde € 379.557 (negatief). Deze boekwaarde wordt overgeheveld naar de grondexploitatie als deze wordt vastgesteld.
- In de Toelichting op de Grex (bijlage [26bb002014](#)) wordt op blz.5 het staatssteunaspect benoemd. Gesteld wordt dat als de verwerving van de gronden van de EUR als staatssteun wordt aangemerkt, alternatieven worden onderzocht. Als zou blijken dat het project geen doorgang kan vinden, moet het IVA-saldo ter hoogte van € 379.557 worden afgeboekt. Onduidelijk is hoe groot het college het staatssteunrisico schat.
- De aanleg van de openbare ruimte is geen onderdeel van het project; de EUR gaat de aanleg van de randweg die de ontwikkeling ontsluit voor eigen rekening en risico financieren.

Overige relevante informatie

- Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting 2023-2026 ([23bb001000](#))
- Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen: [Presentatie inwerksessie 21 april 2026](#) (toelichting m.b.t. grondexploitaties vanaf slide 35)

Verdere procedure

Na bespreking adviseert u over de verdere besluitvorming. Indien u het raadsvoorstel rijp acht voor raadbehandeling, kan dit plaatsvinden in de raad van 21 mei 2026. Dit kan als hamerstuk, tweeminutendebat of regulier debat.