

Annotatie Herziening grondexploitatie Nieuw Kralingen

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb006010
Datum: 27 augustus 2025
Betreft: Herziening Grex Nieuw Kralingen
BWB-Vergadering: 3 september 2025

Doel van de bespreking

Ter advisering ligt het Raadsvoorstel voor ter herziening van de grondexploitatie Nieuw Kralingen, dit naar aanleiding van het plan om een Integraal Kindcentrum (IKC) in de wijk te realiseren in plaats van eerder voorziene woningbouw op de beoogde locatie. U bespreekt het voorstel met wethouder Zeegers. Hiervoor is eveneens de commissie WIOSSAN uitgenodigd.

Kernpunten

- De vraag ligt voor of de raad de grondexploitatie Nieuw Kralingen voor een tweede keer wil wijzigen; dit betreft een raadsbevoegdheid.
- De voorgestelde wijziging betreft het toevoegen van een Integraal Kindcentrum (IKC), ten koste van woningbouw, op de beoogde locatie in de wijk Nieuw Kralingen.
- Met dit voorstel verslechtert het grondexploitatie resultaat met €3,6 mln (negatief) netto contante waarde naar €11,1 mln (positief). Er worden hierdoor 19 woningen minder gerealiseerd, die in de tweede fase van Nieuw Kralingen wel nog worden gerealiseerd.
- De vraag die hiermee voorligt is of de raad bereid is €3,6 mln aan gemeentelijke middelen te besteden aan een programmatische wijziging in de gebiedsontwikkeling van Nieuw Kralingen van woningbouw naar onderwijs.
- Verder is op verzoek van de raad de wethoudersbrief toegevoegd, die ingaat op de financiële consequenties indien 300 woningen aan Nieuw Kralingen zouden worden toegevoegd. Zie toelichting hieronder; het is aan de raad om hierin een afweging te maken en het college al dan niet een opdracht over mee te geven.

Eerdere bespreking van het onderwerp

- In de commissie BWB van [26 maart jl.](#) is het Projectambitiedocument 'light' voor het IKC Nieuw Kralingen besproken (zie [\[25bb001548\]](#) en [\[25bb001549\]](#)). In dit document informeerde het college de raad reeds over de voorgenomen plannen. Toen werd melding gemaakt van negatieve financiële consequenties voor de gemeente Rotterdam ter hoogte van in ieder geval ca. €3,2 mln, die in de loop van 2025 tot een herziening van de grondexploitatie Nieuw Kralingen zal leiden.
- In de commissie is op 26 maart jl. discussie gevoerd over de vraag waarom het college had gekozen voor een projectambitiedocument 'light', aangezien het vaststellen van een 'light' versie, conform het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen, een collegebevoegdheid is en geen raadsbevoegdheid. Aangezien het plan wel aanzienlijke financiële consequenties heeft, is toen gesproken over de vraag hoe het Projectambitiedocument 'light' zich verhiel tot het budgetrecht van de raad ten aanzien van de grondexploitatie Nieuw Kralingen en in hoeverre met dit projectambitiedocument reeds een voorschot wordt genomen op de besluitvorming die omtrent de grondexploitatie nog moet volgen.
- Destijds is aangegeven dat de raad zijn bevoegdheid ten tijde van de grondexploitatie kan uitoefenen. Deze ligt nu voor.

Toevoegen extra woningen

- Tevens is naar aanleiding van het Projectambitiedocument Light IKC Nieuw Kralingen stilgestaan bij de vraag van de commissie of met het herzien van de grondexploitatie Nieuw Kralingen niet ook kan worden geïnvesteerd in de verdichting van de wijk met de toevoeging

van extra woningen. Naar aanleiding hiervan is inmiddels een wethoudersbrief [\[25bb002852\]](#) ontvangen, waarin de financiële consequenties hiervan voor de grex worden geduid.

- Bij het toevoegen van 300 woningen met segmentering conform Woonvisie verslechtert de grex verder met naar verwachting €5,3 mln. Bij het toevoegen van 300 sociale woningen gaat het om een bedrag van naar verwachting €10,5 mln. Dit zou ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie komen en loopt mogelijk verder op.
- Het college wijst erop dat in het licht van de huidige druk op de projecten en de voorgestelde bezuiniging het inzetten op verdichting in Nieuw Kralingen een keuze is die ambtelijke capaciteit en geld kost, hetgeen dan niet kan worden uitgeven aan andere dingen. Het is aan de raad om hier een afweging in te maken en het college hier al dan niet een opdracht over mee te geven.

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

Een grex bevindt zich in de voorbereidingsfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het openen van een grex is een raadsbevoegdheid; dat geldt ook voor het herzien van een grex bij een groter negatief resultaat dan €1 mln.



Verkenning	Verdieping	Voorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, omgevingsplan

Toelichting

- Bij de start van de gebiedsontwikkeling van Nieuw Kralingen is niet voorzien in de realisatie van een basisschool. Eind 2021 bleek echter dat er wel behoefte aan was aan een basisschool en gymzaal. Gedurende de planvorming zijn hier aanverwante taken, zoals een kinderdagopvang, aan toegevoegd, zodat nu sprake is van een Integraal Kindcentrum (IKC).
- Uitgangspunt is een IKC te realiseren met een basisschool voor 400 tot 600 leerlingen, kindgerichte functies voor de komende 40 jaar, een schoolplein van 800 m2 en een gymzaal van 600 m2 op een kavel van max. 3.200 m2.
- Beoogd is een plot in het hart van Nieuw Kralingen met inpassing in de wijk. Hier waren oorspronkelijk 19 eengezinswoningen gepland; die worden nu naar de tweede fase van Nieuw Kralingen verplaatst.

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over vaststellen herziening grondexploitatie Nieuw Kralingen [\[25bb003899\]](#)
- Bijlage:
- Toelichting op de grondexploitatie – Herziening grondexploitatie Nieuw Kralingen [\[25bb003900\]](#)

Daarbij betrekken:

- Afdoeningsvoorstel wethouder Zeegers toezegging over consequenties toevoegen van woningen [\[25bb002852\]](#)

Overige relevante informatie

- Collegebrief over Projectambitiedocument Light IKC Nieuw Kralingen [\[25bb001548\]](#)
- Projectambitiedocument Light IKC Nieuw Kralingen [\[25bb001549\]](#)
- Raadsbesluit Gebiedsvisie Nieuw Kralingen [\[18bb4671\]](#)
- Raadsbesluit Grondexploitatie Nieuw Kralingen [\[19bb24330\]](#)
- Bestemmingsplan Boezembocht-Veilingterrein [\[20bb6597\]](#)
- Reparatie bestemmingsplan Boezembocht-Veilingterrein [\[21bb11127\]](#)
- [Verordening](#) voorzieningen onderwijshuisvesting Rotterdam 2021

- Integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting ([IHP](#)) 2024-2027
- Coalitieakkoord Een Stad (2022-2026)

Verdere procedure

Na bespreking dient de commissie te adviseren over besluitvorming in de raad. Raadsbehandeling kan in principe plaatsvinden op 11 september als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat.

