



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- De grondexploitatie Studentenhuisvesting EUR te openen en de status 'uitvoering' toe te kennen. De grondexploitatie met een einde looptijd van 31-12-2027 kent een netto contante waarde (NCW) van € 332.170 positief (prijsspeil 1-1-2026). De ontwikkeling omvat ca. 400 (+/- 15%) studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen, zoals fietsparkeren.
- Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de beoogde ontwikkeling.

Waarom dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?

Voor u ligt een voorstel om de grondexploitatie te openen die nodig is voor het tot ontwikkeling brengen van een nieuw studentenhuysvestingscomplex op de EUR campus (Campus Woudestein). Opening van de grondexploitatie is nodig om de gronduitgifte voor deze ontwikkeling te kunnen voorbereiden en een financieel kader te creëren voor het ontwikkelproces door de beoogde woningcorporatie.

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

- Coalitieakkoord (2022)
- Rotterdamse Woonvisie (2024)
- Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting 2023-2026
- Vigerend Bestemmingsplan
- 1e herziening van het Bestemmingplan Kralingse Zoom (onherroepelijk vastgesteld op 17 juni 2021)
- Masterplan Campus Woudestein (2010)
- Inrichtingsplan Randweg Erasmus Universiteit Rotterdam

Toelichting:

Rotterdam is door de aanwezigheid van vele onderwijsinstellingen op HBO- en universitair niveau een populaire plek om te gaan studeren. Het vinden van passende studentenhuysvesting is echter een uitdaging voor studenten in Rotterdam.



Mede hierom is op bestuurlijk niveau de ambitie uitgesproken om het aantal studentenunits in de stad te vergroten en is het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting 2023-2026 vastgesteld. Om invulling te geven aan deze ambitie ontwikkelen de gemeente en de Erasmus Universiteit Rotterdam in samenwerking op de kavel langs de Abram van Rijckevorselweg (campus Woudestein) een studentenhuisvestingscomplex met 400 (+/- 15%) woningen met bijbehorende voorzieningen. De ontwikkeling van studentenhuisvesting op campus Woudestein vindt plaats tegen de achtergrond van een structureel tekort aan betaalbare studentenwoningen in Rotterdam. De druk op de woningmarkt voor studenten is hoog en neemt de komende jaren verder toe. De realisatie van circa 400 studentenwoningen draagt direct bij aan het verminderen van deze schaarste en sluit aan bij gemeentelijk beleid om voldoende betaalbare huisvesting voor studenten te realiseren. Het project kent bovendien een beperkt risicoprofiel. Dit project betreft een samenwerking tussen EUR en gemeente. Beide organisaties hebben een grondpositie, voelen eigenaarschap en willen beleidsdoelstellingen bereiken met de uitvoering van het project. Hierdoor is besloten om het project als een gezamenlijk project op te pakken. Er is gekozen voor een 'joint venture by contract' waarbij de gemeente de financiële administratie voert (GreX). Beide organisaties participeren hierin naar rato van hun grondpositie.

De planologische basis is aanwezig, er is een beoogde woningcorporatie die de ontwikkeling wil oppakken en de financiële haalbaarheid is positief. De risico's in dit project worden beheersbaar geacht.

Locatie

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het stedelijke deel van het campuscomplex van EUR. De campus Woudestein van de EUR ligt aan de oostzijde van Rotterdam, vlak bij de ringweg A16. De campus wordt aan de zuidzijde begrensd door de Abram van Rijckevorselweg, een van de hoofdinvalswegen van de stad. Aan de oostzijde van de campus ligt de Kralingse Zoom met aan de overkant de kantoorlocatie Brainpark I. De noord- en westzijde van de campus grenzen aan het woongebied Kralingen, met aan de westzijde de Burgermeester Oudlaan en het Excelsior stadion.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Er is een Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de studentenhuisvesting opgesteld. Deze is door het college vastgesteld. Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige massa zijn gerelateerd aan het Masterplan Campus Woudestein (2010).
- Vanwege de aard en ligging van de plot aan de Abram van Rijckevorselweg is er speciale aandacht voor de geluidsbelaste zuidgevel. Aan de noordzijde is vergroening van het dak van het Van der Goot-gebouw voorzien om het uitzicht en daarmee de woonkwaliteit te verbeteren.
- De aanleg van de openbare ruimte is geen onderdeel van dit project. EUR gaat de randweg die deze ontwikkeling ontsluit aanleggen voor eigen rekening en risico. De randweg zal gefaseerd worden aangelegd aansluitend op de uitvoering van de studentenhuisvesting.



Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is circa 2.021 m² groot. Dit oppervlak is bestemd voor de bebouwing. Binnen dit project is er ruimte beschikbaar van circa 12.000 m² (bruto vloeroppervlak) voor bebouwing, met een mix van studentenwoningen en ondersteunende faciliteiten zoals fietsenstallingen. Minimaal 1/3 deel van de woningen zal als onzelfstandige studentenunit worden ontwikkeld. Het beoogde programma past binnen de gemeentelijke programmasturing van het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting 2023-2026.

Aanpak van de ontwikkeling:

- EUR en gemeente werken nauw samen in een projectteam en houden elkaar op de hoogte van besluiten en relevante ontwikkelingen.
- Het gezamenlijke projectteam heeft de Nota van Uitgangspunten opgesteld en heeft als taak te komen tot de benodigde besluiten en overeenkomsten.
- Op 18 juni 2024 is een bewonersavond georganiseerd waarin de concept Nota van Uitgangspunten is gepresenteerd. Aanwezigen waren positief over de uitgangspunten van de ontwikkeling.

Tijdslijn

- Het te ontwikkelen kavel bestaat uit 2 percelen, namelijk één in bezit van de EUR (circa 60%) en één in bezit van de gemeente (circa 40%). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken en de grond binnen het plangebied in eeuwigdurend erfpacht te kunnen uitgeven aan de beoogde corporatie, dient de gemeente het perceel grond van de EUR te verwerven.
- Begin 2024 zijn er door EUR en gemeente principeafspraken gemaakt over de verwerving van de grond van de EUR door de gemeente. Daarbij is afgesproken dat het resultaat van de grondexploitatie (GREX) wordt verdeeld naar rato van de grondinbreng van de betrokken partijen en als vergoeding voor de grond. Dit is in lijn met de afspraak dat dit een gezamenlijk project is van de EUR en de gemeente.
- 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 principeafpraak 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.
- In Q2 2025 is er een taxatie opgeleverd die is uitgevoerd in opdracht van de gemeente op basis van de concept-Nota van Uitgangspunten, met als doel de financiële haalbaarheid van het project te beoordelen. De marktwaarde is hierbij lager getaxeerd dan de minimale grondprijs die de gemeente hanteert volgens Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2025. Volgens Rotterdams beleid is het uitgangspunt dat de grond in eeuwigdurende erfpacht zal worden uitgegeven voor de minimale grondprijs.
- Omdat de locatie uitdagingen kent wat betreft oriëntatie, afmetingen en (bouw)logistiek, is er begin 2025 een marktconsultatie georganiseerd met 3 woningcorporaties om belangstelling voor de ontwikkeling te toetsen. In onderling overleg tussen de corporaties heeft een partij aangegeven bereid en in staat te zijn deze ontwikkeling uit te voeren. De andere corporaties hebben aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben. Dit is inmiddels bekrachtigd in de Prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties die eind januari 2026 zijn getekend door partijen.



- De beoogde ontwikkelende corporatie is bereid gevonden om de grond af te nemen tegen de vastgestelde minimale grondwaarde volgens het grondprijnsbeleid en de grondprijzenbrief. Daarmee is er zicht op een positieve grondexploitatie.

Voor de uitgebreide toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar de bijlage 'Toelichting grondexploitatie Studentenhuisvesting EUR' en de paragraaf financiële consequenties.

Hoe verder?

Door opening van de grondexploitatie wordt in de voorwaarde voorzien om een grondreservering aan te kunnen gaan met een ontwikkelovereenkomst, die een kader schept voor verdere planvorming en ontwikkeling. De erfpachtovereenkomst (eeuwigdurend) zal pas worden aangegaan ná planontwikkeling en zal afhankelijk worden gesteld van het leveren van een definitief ontwerp door de beoogde corporatie, dat instemming heeft van de gemeente en EUR. Levering zal pas plaatsvinden na het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Grondwaarde

De beoogde corporatie is bereid de minimale grondprijs te betalen voor het perceel. Het totale financiële resultaat voor de gemeente is € 332.170 positief (NCW) prijspeil 1-1-2026. Dit is nadrukkelijk het te verwachten resultaat voor de gemeente na verwerving van het perceel van de EUR.

Afhankelijkheid

Deze ontwikkeling is een samenwerking tussen de EUR, gemeente en de beoogde corporatie. Na bestuurlijke besluitvorming kunnen de benodigde overeenkomsten tussen partijen worden geformaliseerd.

Risico's

Risico's doen zich met name voor in het proces met de EUR, met mogelijk een vertragend effect op uitvoering van de grondexploitatie.

Als de interne bestuurlijke besluitvorming binnen de EUR en de gemeente meer tijd kost dan voorzien, kan dit leiden tot vertraging van dit project en hogere apparaatskosten. Dit risico kan beheerst worden door zowel ambtelijk als bestuurlijk in overleg te blijven met EUR om besluitvorming tijdig te laten plaatsvinden.

Voor het optreden van risico's in het project, is in de grondexploitatie een onzekerheidsreserve opgenomen.

Het college verwacht dat met de ontwikkeling van deze locatie, in lijn met de vastgestelde Nota van Uitgangspunten en binnen een beheersbaar financieel kader, een bijdrage zal worden geleverd aan extra studentenhuisvesting op de EUR campus en aan de uitstraling van een van de belangrijkste invalswegen van de stad. Het college van B&W en het bestuur van de Erasmus Universiteit Rotterdam streven beide naar een vlotte kwalitatieve invulling van de projectlocatie, en hebben vertrouwen in het slagen van deze ontwikkeling.



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:

1. Toelichting grondexploitatie EUR-studentenhuisvesting



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 maart 2026
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

Gelet op de artikelen 108 en 147 Gemeentewet en de Nota Rotterdams grondbeleid;

besluit:

1. De grondexploitatie Studentenhuisvesting EUR te openen en de status 'uitvoering' toe te kennen. De grondexploitatie met een einde looptijd van 31-12-2027 kent een netto contante waarde (NCW) van € 332.170 positief (prijspeil 1-1-2026). De ontwikkeling omvat ca. 400 (+/- 15%) studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen, zoals fietsparkeren.
2. Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie Studentenhuisvesting EUR een causaal verband hebben met de beoogde ontwikkeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,