

Aan : Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte
Datum : 19 januari 2023
Betreft : Herziening Grondexploitatie
Parkstad

Van: Evert Peterse
Telefoon: 06 30 88 14 89
E-mail: ep.peterse@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 23bb000282

Vergadering : Commissievergadering 25 januari 2023

Doel van de bespreking:

Het voorstel tot vaststelling van de herziene grondexploitatie Parkstad (grex) met bijhorende deelbesluiten staat ter advisering op de agenda.

Voorgeschiedenis:

Aanleiding van de herziening is de toevoeging van twee bouwplots; Plot Z en B1, de verwerving van Beyerstraat 9 voor buitenruimte en een bijdrage aan het project Roseknoop.

Parkstad is de naam voor de laatste fase van de Kop van Zuid ontwikkeling. Het doel van dit project is om te komen tot een kwalitatief goede woonwijk, die voldoet aan de volgende uitgangspunten:

1. Uitgangspunten NPRZ (Bedienen van de doelgroepen zoals opgenomen in de Woonvisie Rotterdam 2030: huishoudens met modaal - hoger inkomen, sociale stijgers, young potentials);
2. Een meer gedifferentieerd en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu dat aansluit op het overige woonprogramma van Parkstad. De (toekomstige) bewoners moeten wooncarrière kunnen maken binnen hun eigen buurt/wijk;
3. Realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving c.q. buitenruimte;
4. Talentontwikkeling bij jongeren stimuleren;
5. Voldoende voorzieningen op gebied van sport, scholing en ontspanning.

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over vaststelling herziening grondexploitatie Parkstad ([22bb008741](#)) met bijlage;
- Toelichting grondexploitatie Parkstad ([22bb008742](#)).

Mogelijke aandachtspunten:

Toelichting grondexploitatie

Het toevoegen van ontwikkelplots, het doen van een verwerving en een bijdrage aan een ander project waar de besluitvorming al is geweest middels de grondexploitaties Parkstad wordt uitgebreid toegelicht. Los van politieke keuzes en inhoudelijke vragen is de toelichting een duidelijke uiteenzetting van het gevraagde en zou de raad de wethouder kunnen verzoeken het



Blad: 2/2

Datum: 19 januari 2023

format van deze toelichting tot norm te maken voor alle toelichtingen op toekomstige (wijzigingen in) grondexploitaties.

Bijdrage Roseknoop:

Bij het vaststellen van de begroting middels besluit [22bb007301](#) vanuit de grex Parkstad lijkt er een bijdrage is ingecalculeerd welke nu onderdeel is van de besluitvorming. Daarmee lijkt het dat wanneer er nu geen goedkeuring voor voorgestelde wijziging wordt gegeven de begroting van het project Roseknoop niet meer sluitend is. Op figuur 3 is duidelijk te zien dat Parkstad niet direct aan de Roseknoop grenst. De BBV stelt regels over het mogen toerekenen van kosten en de argumenten die daarbij horen.

Financiële consequenties:

Het toevoegen van programma minus de bijdrage aan de Roseknoop leidt tot een saldoverbetering van € 0,5 mln. Netto Contante Waarde (NCW) maar het doorvoeren van de parameters zoals rente en inflatie leidt tot een verslechtering van het saldo met € 1.7 mln. NCW. Dit resulteert in een daling van het positieve saldo met € 1,2 miljoen NCW wat daarmee eigenlijk de financiële component van het gevraagde besluit is.

Onduidelijk is welke kosten precies in rekening worden gebracht en of deze ook uit de [bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling en of segmentering bouwplannen](#) zouden kunnen worden onttrokken waarmee deze grondexploitatie bij winstneming de algemene middelen vult en de raad meer grip op de middelen houdt.

Overige relevante informatie:

- [BBV](#)
- [Verordening financiën Rotterdam 2021](#)
- [22bb006508 Collegebrief d.d. 10 oktober 2022 over Aanbesteding Roseknoop](#)

Verdere procedure:

Raadsbehandeling is voorzien voor 2 februari 2023. U kunt aangeven of u de behandeling als hamerstuk, als kort bespreekpunt of als inhoudelijk debat wilt voeren.