

Annotatie Grondexploitatie Romeynshof

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier), L.J. Hoeks (assistent-griffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb007831
Datum: 29 oktober 2025
Betreft: Grondexploitatie Romeynshof
BWB-Vergadering: woensdag 5 november 2025

Doel van de bespreking

Het raadsvoorstel om de grondexploitatie Romeynshof te openen ligt ter advisering voor aan de commissie. U bespreekt dit raadsvoorstel met wethouder Zeegers.

Kernpunten

- De vraag ligt voor of de raad de grondexploitatie Romeynshof wil vaststellen en openen.
- De grex heeft een netto contante waarde van ruim €2,4 miljoen negatief. De ontwikkeling omvat de realisatie van max. 220 nieuwe woningen en ca. 4.400m² aan voorzieningen.
- Als redenen voor de negatieve grex worden o.a. genoemd een groot aandeel woningen in het middensegment (40%) en tot de NHG-grens (37,5%), maatschappelijke voorzieningen (zorg en cultureel/maatschappelijk) die zorgen voor een beperkte opbrengstpotentie en sterk gestegen bouwkosten sinds de start van de marktselectie. Het voorstel is om het tekort te dekken vanuit het Doorbouwfonds.
- De vraag die hiermee voorligt is of de raad bereid is €2,4 miljoen aan gemeentelijke middelen te besteden aan de voorgenomen ontwikkelingen voor Romeynshof.

Voorgestelde wijzigingen

- Het doel van de ontwikkeling is de vervanging van het gedateerde voorzieningencentrum Romeynshof en het toevoegen van woningbouw rondom het metrostation Romeynshof. Daarnaast wordt ook het huidige gezondheidscentrum vervangen.
- Er worden ca. 200 appartementen gerealiseerd: 30% middeldure huur, 10% middeldure koop, 37,5% koopwoningen tot de NHG-grens (thans € 405.000 VON) en 22,5% in het dure segment. Aanvullend mogen maximaal 20 woningen in het middenhuur- of middenkoopsegment worden gerealiseerd. Ook worden parkeervoorzieningen en fietsenbergingen gerealiseerd met een omvang van ca. 3.100 m² BVO.
- De nieuwe maatschappelijke voorziening komt na realisatie in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd door de gemeente. Het huidige gezondheidscentrum werd verhuurd door de gemeente - huurder Erasmus MC komt in de nieuwe situatie terug als niet-gemeentelijke huurder en Stichting Zovida wordt zelf eigenaar.
- Gedurende de ontwikkeling blijft het gezondheidscentrum in zijn geheel operationeel en is een uitgangspunt dat de huidige activiteiten van de cultureel-maatschappelijke voorziening door kunnen in het gedeelte van de De Romeynshof dat tijdens de bouw operationeel blijft, of op een locatie elders in de wijk.

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

Een grex bevindt zich in de voorbereidingsfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een raadsbevoegdheid om een grex te openen.



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



Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over vaststellen Grondexploitatie Romeynshof [[25bb006737](#)]
- *Bijlage(n):*
- Bijlage 1 over toelichting grondexploitatie Romeynshof [[25bb006738](#)]
- Bijlage 2 over Nota van Uitgangspunten Romeynshof [[25bb006739](#)]

Aandachtspunten

- De grondexploitatie is eerder dan de wijziging van het omgevingsplan Romeynshof aan de raad aangeboden. De wijziging van het omgevingsplan wordt, in afwijking van het beleid om de grondexploitatie en planologisch kader gelijktijdig te laten vaststellen, later ter vaststelling aan uw raad aangeboden.
- Met het eerder vaststellen van de grex wil het college voorbereidende werkzaamheden in de buitenruimte kunnen bekostigen om tijdig bouwrijpe grond te kunnen leveren. Tegelijkertijd wordt in het Raadsvoorstel gesteld dat na de omgevingsplanprocedure zal worden gestart met de voorbereiding van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken voor de eerste fase: dit betreft onder andere het slopen, het rooien of verplanten van bomen en het aanleggen van bouwwegen. De vraag is hoe e.e.a. zich tot elkaar verhoudt.
- Ook is de vraag in hoeverre met het eerder vaststellen van de grex een voorschot wordt genomen op de nog komende besluitvorming over het omgevingsplan.
- De wijziging van het omgevingsplan [ligt momenteel ter inzage](#). Vooralsnog wordt uitgegaan van behandeling van de omgevingsplanwijziging in de subcommissie van 3 februari a.s. en besluitvorming in de laatste raadsvergadering van deze raad op 26 februari a.s. Indien het omgevingsplantraject vertraging oploopt, is de besluitvorming hierover aan de nieuwe raad.

Financiële consequenties

- Er is een reservering voor dekking van het tekort op de grondexploitatie vanuit het Doorbouwfonds. Zie [pagina 225](#) van de concept-begroting 2026 onder 'Bestemmingsreserve Doorbouwfonds (DBF)'. De bijdrage 'Populus Romeynshof (grex)' dient ter dekking van het tekortsaldo (netto contante waarde) in de gemeentelijke grondexploitatie (€1.750.000) en de bijdrage 'Populus Romeynshof' dient ter dekking van de onrendabele top (ORT) van in de investering bij de externe ontwikkelende partij (AM) (€735.000). De definitieve besluitvorming over de inzet van het Doorbouwfonds vindt plaats bij de besluitvorming over deze grondexploitatie.
- Het college heeft besloten dat voor de maatschappelijke voorziening de grondprijs ten tijde van de tender (2023) wordt gehanteerd, terwijl de prijs die in 2025 geldt, hoger is. Het college stelt dat dit gemeente-breed geen financiële gevolgen heeft.

Verdere procedure

Indien u besluitvorming over de grex vooraf wilt laten gaan aan besluitvorming over de omgevingsplanwijziging, kan dit plaatsvinden in de raad van 11/13 november als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat.