

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Openen en in uitvoering nemen van de grondexploitatie Grote Beer.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- De grondexploitatie Grote Beer te openen en de status 'in uitvoering' toe te kennen.
- Vast te stellen dat de investeringen in de buitenruimte een causaal verband hebben met de grondexploitatie.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het collegeprogramma heeft het doel om te starten met de bouw van 18.000 woningen in Rotterdam in deze collegeperiode. Ontwikkelaar Dura Vermeer heeft in 2020 een Unsolicited Proposal ingediend bij de gemeente om woningbouw te realiseren op de locatie Grote Beer (onderdeel van de gebiedsontwikkeling Alexanderknoop). U heeft recent het bestemmingsplan vastgesteld. Het openen van de grondexploitatie is de volgende stap om de ontwikkeling mogelijk te maken.

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

- Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 agenda tot 2020 (2018).
- Coalitieakkoord 2018-2022 (Nieuwe energie voor Rotterdam).
- Actieplan Middenhuur (2019).
- Raadsbesluit over grondbeleid en marktbenadering projectmatige bouw (19bb16680).

Toelichting:

Op 6 april 2020 heeft ontwikkelaar Dura Vermeer een voorstel ingediend voor het ontwikkelen van de locatie Grote Beer, een locatie binnen de gebiedsontwikkeling Alexanderknoop. De gemeente is eigenaar van deze locatie en heeft het voorstel van Dura Vermeer in behandeling genomen als Unsolicited Proposal (hierna: UP).

Op 24 november 2020 heeft het college ingestemd met het UP en het bijbehorende toetsingskader (20bb016243) en is dit besluit voorgelegd aan uw raad. Hierop zijn geen bedenkingen geuit. Daarmee werd de enkelvoudig onderhandse selectie van Dura Vermeer als ontwikkelaar van de locatie Grote Beer mogelijk gemaakt.



In het UP belooft Dura Vermeer een markant woongebouw te ontwikkelen, bestaande uit huurappartementen (waarvan het grootste deel middenhuur), commerciële ruimte in een levendige plint en een parkeeroplossing in de parkeergarage Noord van het Alexandrium Shopping Center op basis van een overeenkomst met eigenaar Klépierre. Parallel aan het ontwikkelen van het bouwplan werkt Dura Vermeer op basis van een intentieovereenkomst aan een koopovereenkomst met woningbelegger Vesteda voor de verhuur van de huurwoningen.

Het uiteindelijke bouwprogramma bevat 193 appartementen, waarvan 164 in de middenhuur en 29 in de vrije sector huur. In de plint is ca. 400 m² bvo commerciële ruimten gepland, alwaar detailhandel, kantoor en/of dienstverlening zich kan vestigen. Het oorspronkelijk ingediende UP bevatte 85 middenhuur appartementen. Met de verhoging van het aantal appartementen en een aandeel middenhuur van circa 85%, levert het plan een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave en het behalen van de beleidsdoelstellingen uit het Actieplan Middenhuur.

Bij een start bouw in december 2021 is de ontwikkeling van schetsontwerp naar start bouw in één jaar doorlopen. Dit is uitzonderlijk bij een omvangrijk plan als dit, waarbij het bestemmingsplan moet worden gewijzigd en veel afspraken met betrokken partijen gemaakt moesten worden. Ondanks de korte doorlooptijd is het bouwplan van hoge kwaliteit, zo bleek ook uit de positieve beoordeling door de Commissie voor Welstand en Monumenten.

De grondexploitatie Grote Beer omvat de uitgifte van bouwrijpe grond, tezamen met de gemeentelijke kosten die een causaal verband hebben met de ontwikkeling. De kosten zijn berekend op basis van het stedenbouwkundig matenplan en een (voorlopig) inrichtingsplan. De volgende kosten zijn geraamd:

- het bouwrijp maken van de locatie met inbegrip van de kosten van de benodigde watercompensatie elders binnen het peilgebied van het Hoogheemraadschap;
- het woonrijp maken van de locatie voor de ten gevolge van de bouwontwikkeling noodzakelijke herinrichting van de buitenruimte in de nabijheid van het plan;
- de gemeentelijke plankosten voor personele inzet.

Op 30 september 2021 heeft u ingestemd met het bestemmingsplan voor de locatie. Hiermee is de uitvoerbaarheid van de grondexploitatie publiekrechtelijk mogelijk gemaakt. Dura Vermeer heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten sluit de grondexploitatie met een winstgevend resultaat van € 4,55 miljoen op NCW¹ 1 januari 2022.

¹ Netto Contante Waarde



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



V.P.G. Karremans, l.b.

Bijlage(n):

- Toelichting grondexploitatie (21bb012600)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

besluit:

- de grondexploitatie Grote Beer te openen en de status 'in uitvoering' toe te kennen;
- vast te stellen dat de investeringen in de buitenruimte een causaal verband hebben met de grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

