



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Directie Gebiedsontwikkeling
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2302-184

Onderwerp: Toelichting Grex Merwehaven

Datum: 15 mei 2023

Aan de gemeenteraad Rotterdam

Geachte leden van de commissie,

In uitvoering brengen grondexploitatie Merwehaven

Deze brief geeft een korte toelichting bij:

1. De projecthistorie incl. besluitvorming en gemaakte kosten;
2. Het bouwprogramma;
3. Saldo(verklaring) en looptijd grondexploitatie;

1. Projecthistorie incl. besluitvorming en gemaakte kosten

Het in uitvoering brengen van de grondexploitatie Merwehaven geeft verdere invulling aan de transformatie van Merwehaven van havengebied naar een woon-werkomgeving. Het plan is om circa 2.500 woningen te realiseren. Naast woningen biedt het plan ruimte aan maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsruimten. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de beoogde ontwikkellocaties binnen Merwehaven (afbeelding 1).



Afbeelding 1: Ontwikkellocaties grondexploitatie Merwehaven

Onderdeel van de grondexploitatiebegroting zijn de toekomstige investeringen in de buitenruimte langs de Marconistrip en op de Langevaarpier en Kortevaarpier en bijdragen aan infrastructurele ingrepen t.b.v. de bereikbaarheid van het plangebied. Van alle betreffende investeringen wordt gesteld dat deze ten dienste van de grondexploitatie Merwehaven worden uitgevoerd. Deze investeringen zouden niet plaatsvinden als er geen grondexploitatie zou zijn.

Voor het project Merwehaven zijn voorbereidingskosten gemaakt. Deze voorbereidingskosten voor de toekomstige grondexploitatie zijn op de gemeentelijke balans onder de categorie Immateriële Vaste Activa (IVA) geactiveerd.

Met de vaststelling van de grondexploitatie Merwehaven wordt de huidige boekwaarde van de IVA overgeheveld naar de grondexploitatie.



<u>Jaar</u>	<u>Project</u>	<u>Financieel saldo</u>	<u>Dekking verwachte resultaat</u>	<u>Bestuurlijke besluitvorming</u>
2019	Start IVA	€ 547.895	Toekomstige grondexploitatie	BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening (19bb25019)
2020	IVA	€ 1.048.140		BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2020 (21bb000924)
				Aanvraag krediet van € 6,7 mio voor het verwerven en verkrijgen van de pieren (20bb014667).
2021	IVA	€ 1.924.789		BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2021 (22bb444
2022	IVA	€ 2.929.203		BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2022 (23bb001216).
				Collegebrief Aanvraag Woningbouwimpuls 4 ^e Tranche (22bb005749).
2023	IVA --> GREX	NCW : € -/- 11 mln (incl. saldo IVA: € 2.929.203)	Cofinanciering (€ 11 mln)	Raadvoorstel tot vaststelling grondexploitatie

2. Het bouwprogramma

Het bouwprogramma van de Merwehaven omvat de realisatie van woningen, bedrijfsruimte en maatschappelijke voorziening (tabel 1). Het plan is om circa 2.500 woningen te realiseren, waarvan 60% in het betaalbare segment. Van het totaal aantal woningen is 55% koopwoningen en 45% huurwoningen.

Tabel 2, Programma grondexploitatie Merwehaven

Programma	Aantal
Woningen	ca. 2.500
M2 bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte	ca. 30.000
M2 bruto vloeroppervlak maatschappelijk	ca. 15.000



3. Saldo(verklaring) en looptijd grondexploitatie

De grondexploitatie heeft een negatief NCW-saldo van € 11 mio.

Het verwachte negatieve resultaat van de grondexploitatie is afgedekt met gemeentelijke cofinanciering, bijhorende bij de Woningbouwimpuls subsidie, waarmee de grondexploitatie dekkend is.

Het grote aandeel betaalbare woningen, de noodzakelijke geluidswerende maatregelen aan de woningen, het behoud van een aantal waardevolle loodsen in het gebied en de investeringen in de buitenruimte zorgen voor hoge kosten in de grondexploitatie. Hierdoor heeft de grondexploitatie Merwehaven meer kosten dan opbrengsten. Dit resulteert in een negatief resultaat van € 22 mio. Voor de ontwikkeling Merwehaven is vanuit de Woningbouwimpuls 4^{de} tranche een subsidie ontvangen. De subsidie bedraagt € 11 mio, die als geprognostiseerde kosten in de grondexploitatie en dus in de Netto Contante Waarde (NCW) is verwerkt. Hierdoor heeft de grondexploitatie een negatief NCW-resultaat van € 11 mio.

De grondexploitatie heeft een looptijd van 2023 tot en met 2034. Door de vaststelling van de grondexploitatie wordt naar verwachting in 2025 gestart met de bouw van de woningen. Een harde eis vanuit de eind december 2022 verkregen Woningbouwimpuls-subsidie 4^e tranche is dat in 2025 wordt gestart met de bouw van de woningen. Het gebiedsbestemmingsplan zal in het voorjaar van 2023 ter inzage gaan en naar verwachting begin 2024 worden vastgesteld, onder voorbehoud van bezwaar en beroep. Het risico is dat indien de bestemmingsplanprocedure wordt vertraagd, de start bouw in 2025 niet kan worden gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,

Chantal Zeegers
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen