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

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

Van: Monique den Hollander
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2304-31 D2305-47746 - 23bo005341

Bijlage(n): 2

Onderwerp: Korte toelichting Grex Slinge 303

Datum: B&W 30 mei 2023

Oplegnotitie

In uitvoering brengen van de grondexploitatie Slinge 303

Onderstaand wordt ingegaan op:

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

1. Projecthistorie incl. besluitvorming en gemaakte kosten

Door het starten van deze grondexploitatie wordt de nieuwbouwontwikkeling aan de Slinge 303 (voormalige locatie wijkgebouw Larenkamp, inmiddels gesloopt) mogelijk gemaakt. De nieuwbouw betreft een basisschool (particulier onderwijs, 4000 m2 BVO) en (minimaal) 50 appartementen in de midden dure koopsector.

Afbeelding 1 Locatie nieuwbouwontwikkeling
Afbeelding 2: Schets uit nota van uitgangspunten opgesteld voor nieuwbouw, door Stadsontwikkeling

Stichting De Verre Bergen, initiatiefnemer, is voornemens nieuwbouw te realiseren van een basisschool, in particulier onderwijs (NPRZ, School op Zuid), om de onderwijskansen voor kinderen uit Zuidwijk te verbeteren.

De kosten die betrekking hebben op dit haalbaarheidsonderzoek, m.n. apparaatskosten, zijn geadministreerd in een Immateriële Vaste Activa project (IVA-project) onder de naam 'Slinge 303'. Voornoemde boekwaarde zal worden overgeheveld naar de vast te stellen grondexploitatie.

Jaar	Project	Financieel saldo	Dekking verwachte resultaat	Bestuurlijke besluitvorming
				12 maart 2019 Besluit B&W instemming met het verlenen van medewerking aan initiatief (19MO01316/19bb12977) door middel van het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek.
2019	Start IVA	€ 12.962	Toekomstige grondexploitatie	BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening (19bb25019)
2020	IVA	€ 126.510		BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2020 (21bb000924)
2021	IVA	€ 295.502		BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2021 (22bb444)
2022	IVA	€ 446.512		BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille Jaarrekening 2022 (23bb001216)
2023	IVA --> GREX	saldoneutraal (incl. saldo IVA:€ 460.200, (per 20-3-2023)		Raadvoorstel tot vaststelling grondexploitatie

Uitkomsten haalbaarheidsonderzoek
Het haalbaarheidsonderzoek heeft geresulteerd in een nota van uitgangspunten voor de nieuwbouwontwikkeling waarbij de wens is geuit om naast een basisschool ook minimaal 50 appartementen in het middendure koopsegment in het project te integreren. Om die reden is door Stichting De Verre Bergen Heijmans als ontwikkelaar bij het project betrokken geraakt.

2. Het bouwprogramma

Het bouwprogramma bestaat uit minimaal 50 woningen in de middendure koopsector, en een basisschool van ca 4000 m^2 bvo. In de nota van uitganspunten zijn de randvoorwaarden uitgeschreven die van toepassing zijn op de beoogde nieuwbouw.

De buitenruimte die direct in de omgeving van de nieuwbouw is gelegen zal worden heringericht, tot aan de omliggende straten. Er bestaat een causaal verband tussen het her in te richten gebied en het nieuwbouwplan.

Tabel 1. Programma grondexploitatie Slinge 303

Programma	**Aantal**
Woningen	Minimaal 50
M2 bruto vloeroppervlak maatschappelijk	ca. 4.000

3. Verklaring van het grondexploitatie saldo

Met de huidige kennis van het project zijn ramingen opgesteld van de kosten en opbrengsten die volgens het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) aan het project causaal zijn toe te rekenen. De boekwaarde van de IVA-kosten Slinge 303 (€ 460.200, per 20 maart 2023) zijn in de kostenraming meegenomen. Het project kent momenteel nog een aantal onzekerheden waarmee rekening is gehouden in de kostenraming, door het opnemen van de 'onzekerheidsreserve'. De looptijd van het grondexploitatieproject bedraagt 4 jaren (2023-2026).

De grondexploitatie heeft momenteel een budgettair neutraal saldo op netto contante waardebasis met prijspeil 1-1-2023. Dit berekende saldo is gebaseerd op het uitgangspunt dat afronding van de onderhandeling over de uitgifte nog plaats moet vinden. De start van de bouw in december 2023 is nodig om in september 2025 de school in gebruik te nemen. Hierdoor kan SDVB volgens planning de tijdelijke locatie voor september 2025 verlaten.