



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Te besluiten tot de uitname van 6 kantoorkavels van 4.559 m² bvo uit de grondexploitatie Nesselande. De kavels zullen worden ingezet voor het project Flexwonen Nesselande. De uitname van de kavels leidt tot daling van het grondexploitatieresultaat van €830.493 NCW PP 1-1-2024. Na de wijziging bedraagt het grondexploitatieresultaat €13.024.935 NCW positief PP 1-1-2024. De einde looptijd, 2048, van grondexploitatie wijzigt niet.
2. Vaststellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de scopewijziging in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied.
3. Voor de grondexploitatie Nesselande gebruik te maken van de mogelijkheid aangegeven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Woonstad Rotterdam is voornemens om het project Flexwonen Nesselande te realiseren en tijdelijk te exploiteren. De grond hiervoor is nu nog opgenomen in de grondexploitatie Nesselande. Omdat de locatie gedurende minimaal 15 jaar niet voor uitgifte beschikbaar is en tijdelijk voor een andere activiteit zal worden ingezet, wordt voorgesteld:

- De grond over te boeken vanuit de grondexploitatie naar afdeling Vastgoed om verhuur mogelijk te maken.

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

- Naar aanleiding van de in november 2018 aangenomen motie "Tijdelijke woningbouw biedt oplossingen" (18bb9390) is er een verkenning gestart naar geschikte locaties voor flexwoonprojecten. Er is een locatiestudie uitgevoerd en verschillende locaties zijn opgepakt voor verdere verkenning om zo 2000 tijdelijke woningen te realiseren.
- Op 13 juli 2021 heeft de voormalige wethouder Bouwen, Wonen, Energietransitie Gebouwde omgeving in Rotterdam een breder inzicht over de voortgang tijdelijke woningbouw aan de commissie BWB verschaft als onderdeel van de afdoening

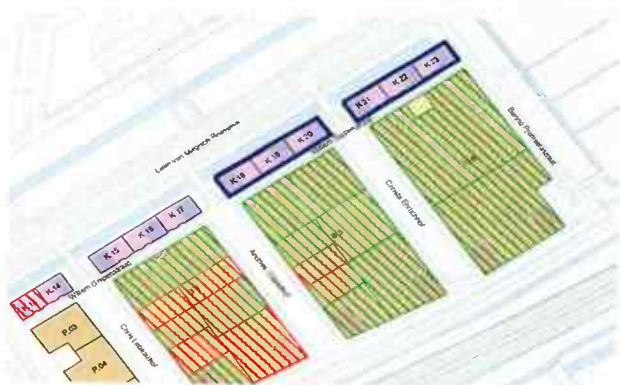


van de toezegging om te informeren over de planning ten aanzien van twee flexwonen locaties. Hier heeft de wethouder ook de bedrijvenstrook in Nesselande benoemd als een van de verkenninglocaties. Het college van B en W is hiermee akkoord gegaan (12-04-2022) om de verkenningfase voor de locatie Nesselande af te ronden en te starten met de locatie uitwerking en het bijbehorende participatie traject.

- Op 18 juli 2023 is er een afsprakenbrief tussen gemeente en Woonstad Rotterdam getekend met afspraken over o.a. financiën, stedenbouwkundige uitgangspunten en planning.

Toelichting:

Woonstad Rotterdam is voornemens om het project Flexwonen Nesselande te realiseren en tijdelijk te exploiteren. De flexwoonlocatie is gelegen aan de Willem van Gispensstraat (kavels 18 t/m 23) in Nesselande. Woonstad Rotterdam is bereid om circa 140 flexwoningen te realiseren en tijdelijk te exploiteren. Flexwonen is bestemd voor sociaal-reguliere huur. Woonstad Rotterdam wil hierbij in Nesselande inzetten op de doelgroep jongeren t/m 27 jaar, waarvan 1/3 statushouders. De gemeente geeft Woonstad Rotterdam garantie op 30 jaar exploitatie in Rotterdam. Dit wordt opgedeeld in twee exploitaties, waarvan in ieder geval de 1^e periode van 15 jaar in het gebied Nesselande.



De gemeente Rotterdam zal de betreffende kavels aan Woonstad Rotterdam verhuren voor een periode van 15 jaar ten behoeve van flexwonen. De kavels zullen beschikbaar worden gesteld voor een andere activiteit dan opgenomen in de huidige grondexploitatie, daarom zullen de kavels worden uitgenomen uit de grondexploitatie. Met de uitname van de kavels zal de looptijd van de grondexploitatie ongewijzigd blijven.

Omdat de locatie gedurende 15 jaar niet voor uitgifte beschikbaar is en tijdelijk voor een andere activiteit zal worden ingezet worden de kavels uit de grondexploitatie overgeboekt naar de gemeentelijke afdeling Vastgoed, conform de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De grond zal dan niet beschikbaar zijn voor verkoop gedurende minimaal 15 jaar.

Met de uitname van de kavels verandert het einde van de looptijd van de grondexploitatie (2048) niet, derhalve is het vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) noodzakelijk dat er een besluit wordt genomen in het kader van het afwijken van de 10-jaar termijn.



Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie.

De verhuring zal buiten de grondexploitatie plaatsvinden, waarbij de kosten die betrekking hebben op de ontwikkeling van de flexwoningen, zoals woonrijp maken en inrichting van de buitenruimte, vanuit de exploitatie van deze flexwoningen worden gerealiseerd. Deze kosten worden vooral gedekt uit subsidies. Hiermee is sprake van een causaal verband tussen de scopewijziging in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied.

Het besluit over de scopewijziging van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Als de gemeenteraad instemt met de voorgestelde scopewijziging zullen de kavels worden uitgenomen uit de grondexploitatie en worden ingebracht binnen de vastgoedportefeuille GO Beheer Gebiedsontwikkeling. Vanwege de beperkte wijziging in de grondexploitatie is er geen uitgebreide toelichting op de grondexploitatie opgesteld. Er is een verkorte toelichting opgesteld.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financieel

Om de scopewijziging mogelijk te maken is een bestuurlijk besluit noodzakelijk. De scopewijziging omvat de uitname van 6 kantoor perceel van in totaal 4.559 m² bvo uit de grondexploitatie

Gezien de historie van Nesseland hebben de kavels geen boekwaarde en is deze vastgesteld op € 0. Daarmee vindt de overboeking plaats tegen € 0,-. Om flexwonen mogelijk te maken moet de grondexploitatie worden herzien, omdat flexwonen niet past binnen de huidige grondexploitatie Nesseland. De kavels hebben geen boekwaarde, daarom komen de opbrengsten te vervallen met het overhevelen van de grond naar Vastgoed. Voorafgaand aan de scopewijziging van de grondexploitatie Nesseland bedraagt het financieel resultaat € 13.855.428, -. Het financieel effect van deze scopewijziging op de grondexploitatie Nesseland bedraagt € 830.493, - negatief op netto contante waarde per prijspeil 1 januari 2024. Het negatieve effect kan worden opgevangen binnen de grondexploitatie Nesseland. Na de scopewijziging is het resultaat van de grondexploitatie Nesseland € 13.024.935, - NCW (PP1-1-2024).

Juridisch

Voor de grondexploitatie zijn er geen juridische consequenties.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Bijlage(n):

- 1) A4 Grondexploitatie Nesselande



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 24bo003149, 13 februari 2024;

gelet op artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 en artikel 156 van de Gemeentewet;

overwegende, dat flexwoningen op korte termijn een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van het tekort aan woningen. En naar aanleiding van de in november 2018 aangenomen motie "Tijdelijke woningbouw biedt oplossingen" (18bb9390) is er een verkenning gestart naar geschikte locaties voor flexwoonprojecten. Er is een locatiestudie uitgevoerd en verschillende locaties zijn opgepakt voor verdere verkenning om zo 2000 tijdelijke woningen te realiseren.

Woonstad Rotterdam voornemens is om het project Flexwonen Nesselande te realiseren en tijdelijk te exploiteren. De grond hiervoor is nu nog opgenomen in de grondexploitatie Nesselande. De afdeling Vastgoed van de gemeente Rotterdam zal de betreffende kavels aan Woonstad Rotterdam verhuren voor een periode van 15 jaar ten behoeve van flexwonen. De kavels zullen beschikbaar worden gesteld voor een andere activiteit dan de huidige grondexploitatie, daarom zullen de kavels worden uitgenomen uit de grondexploitatie.

besluit:

1. tot de uitname van 6 kantoor kavels van 4.559 m² bvo uit de grondexploitatie Nesselande. De kavels zullen worden ingezet voor het project Flexwonen Nesselande. De uitname van de kavels leidt tot daling van het grondexploitatieresultaat van €830.493 NCW PP 1-1-2024. Na de wijziging bedraagt het grondexploitatieresultaat €13.024.935 NCW positief PP 1-1-2024. De einde looptijd, 2048, van grondexploitatie wijzigt niet.
2. dat er een causaal verband is tussen de scopewijziging in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied.
3. gebruik te maken van de mogelijkheid aangegeven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar voor de grondexploitatie Nesselande.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 februari 2024

De griffier,

De voorzitter,