

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

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

Van: A.S.T. Bhattoe
Telefoon: 0622214052
E-mail: ast.bhattoe@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2312-6019 - 24bo003150

Onderwerp: Toelichting scopewijziging GREX
Nesselande

Datum: 13 februari 2024

Aan de commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Beste leden van de commissie,

Programma-/scopewijziging¹ grondexploitatie Nesselande

Deze brief geeft een korte toelichting op:

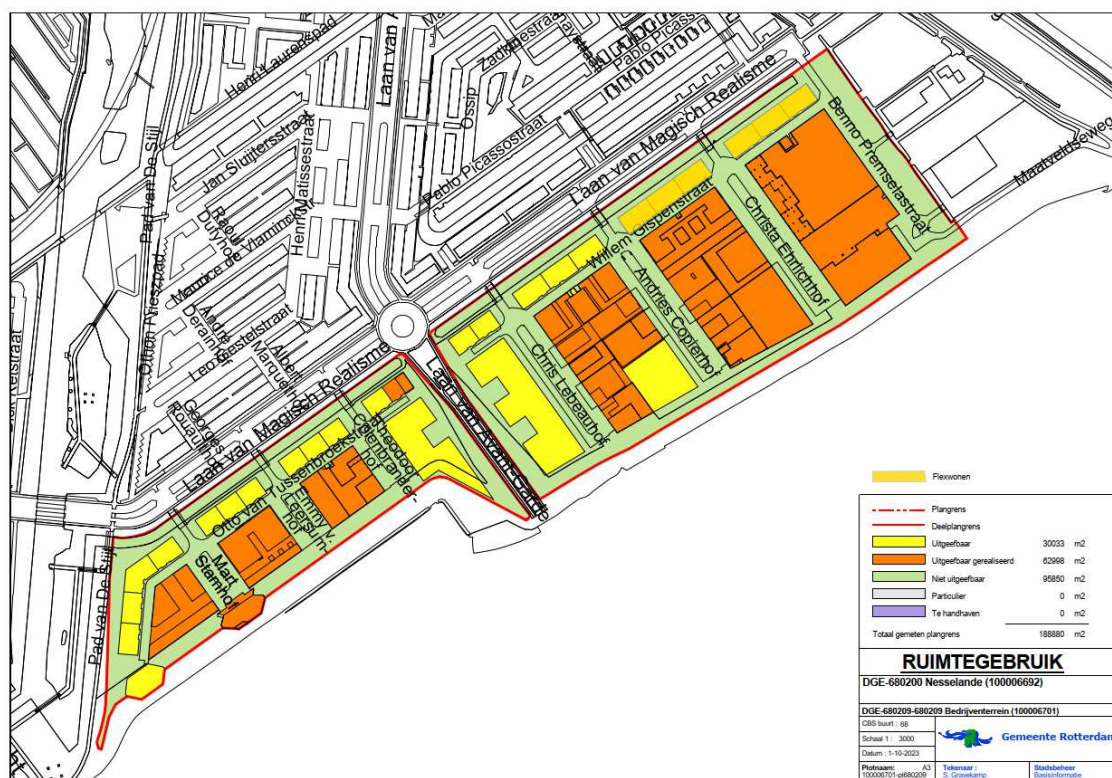
1. De grondexploitatie Nesselande;
2. De wijziging van het bouwprogramma;
3. Financiële gevolgen van de scopewijziging.

1. Grondexploitatie Nesselande

De grondexploitatie Nesselande heeft als hoofddoelstelling te voorzien in de woningbouwbehoefte voor Rotterdam(mers) door middel van zowel een projectmatige ontwikkeling als de uitgifte van kavels ten behoeve van particuliere ontwikkeling. Daarnaast is er ook ruimte voor de ontwikkeling van bedrijventerrein (inclusief kantoren) met name gelegen langs de rijksweg A20. De grondexploitatie is een zogenoemde gebiedsexploitatie en omvat de gehele ontwikkeling van Nesselande.

De voorgenomen wijziging heeft uitsluitend betrekking op het programmagedeelte bedrijventerrein, meer specifiek de kantorenlocatie gelegen aan de Willem Gispensstraat, zie afbeelding 1.

¹ Gelet op de relatief beperkte wijziging van het programma binnen de grondexploitatie is geen toelichting op de grondexploitatie opgesteld, maar gekozen voor de onderhavige vorm van informeren



Abbeelding 1: Uitname kavels grondexploitatie Nesselande t.b.v. Flexwonen

2. Wijziging programma

Het huidige nog te realiseren bouwprogramma voor kantoren bestaat uit 23 kavels met een totale oppervlakte van 17.097 m² bvo.

De beoogde locatie voor de exploitatie van Flexwoningen betreft een zestal kavels met een programma-omvang van 4.559 m² bvo. Daar deze kavels niet voor de vigerende bestemming zullen worden benut, is voorgesteld de kavels uit de grondexploitatie te halen en over te boeken naar de vastgoedportefeuille GO Beheer Gebiedsontwikkeling. Aldaar zullen ze worden beheerd door de afdeling Vastgoed en verhuurd aan woningcorporatie Woonstad voor een periode van 15 jaar.

Kosten die gemaakt zullen worden ten behoeve van de beschikbaarstelling van de kavels voor Flexwoningen (woonrijpmaken/kavelinrichting) worden vanuit het project Flexwoningen gefinancierd. Deze kosten worden grotendeels bekostigd door middel van subsidies.

Vanwege de overboeking van de betreffende kavels daalt het te realiseren bouwprogramma naar 12.538 m² bvo. Deze daling heeft financiële gevolgen, zie de volgende paragraaf.

3. Financiële gevolgen van de programma-/scopewijziging

Gezien de historie van Nesselande hebben de kavels geen boekwaarde en is deze vastgesteld op € 0. Daarmee vindt de overboeking plaats tegen € 0.

Bij de jaarrekening 2023 betrof het resultaat van de grondexploitatie Nesselande € 13.855.428 positief (op netto contante waarde per 1 januari 2024). Vanwege de overboeking vervallen binnen de grondexploitatie de geraamde opbrengsten op basis van uitgifte van de kavels. Hierdoor wijzigt het resultaat met +/- € 830.493 naar € 13.024.935 positief (netto contant per 1 januari 2024). Het gevolg van de wijziging wordt hiermee opgevangen binnen de grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,



Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen