

Annotatie Grondexploitatie Schoterboshof

Van: C.C. van der Sar (commissiegriffier)
Contact: 06 2251 2167, L.vandersar@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb002483
Datum: 4 april 2025
Betreft: Grondexploitatie Schoterboshof
BWB-Vergadering: 16 april 2025

Doel van de bespreking

Het Raadsvoorstel om de grondexploitatie Schoterboshof (Agniesebuurt Oost) te openen ligt ter advisering voor aan de commissie. U bespreekt dit Raadsvoorstel met wethouder Zeegers.

Kernpunten

- De vraag ligt voor of de raad de grondexploitatie Schoterboshof wil vaststellen en openen. Het is een raadsbevoegdheid om een grex te openen.
- De voorgenomen ontwikkeling omvat ca. 125 woningen langs de volgende segmentering: 38 middenhuur, 38 middenkoop, 38 dure segment en 11 topsegment. Daarnaast bevat de ontwikkeling een school met gymzaal, commerciële ruimtes en kinderopvang, ondergrondse bouwlaag voor parkeren en het stallen van fietsen.
- De grex heeft een netto contante waarde van €1,1 mln negatief, die wordt gedekt uit door het Doorbouwfonds en een voorziening van MO. Als redenen voor de negatieve grex worden genoemd de hoge kosten voor mobiliteitsvoorzieningen en bodemsanering, en een programma met maatschappelijke voorzieningen en een groot aandeel betaalbare woningen, hetgeen tot een beperkte opbrengstpotentie leidt.
- De vraag die hiermee voorligt is of de raad bereid is €1,1 mln aan gemeentelijke middelen te besteden aan de voorgenomen ontwikkelingen voor Schoterboshof.

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

Het openen van een grondexploitatie bevindt zich in de voorbereidingsfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Openen van een grex is een raadsbevoegdheid en maakt de weg vrij naar de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning.



Verkenning	Verdieping	Voorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, omgevingsplan

Voorgeschiedenis

De [Nota van Uitgangspunten](#) voor de ontwikkeling van het integrale project Kasthoek-Schoterboshof is op [13 april 2023](#) door de raad vastgesteld.

Toelichting gevraagde besluiten

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel Vaststellen openen grondexploitatie Schoterboshof van 1 april 2025 ([25bb002316](#))

Bijlagen:

- Bijlage behorende bij 25bb002316 over Toelichting op de grondexploitatie Schoterboshof ([25bb002317](#))
- Bijlage behorende bij 25bb002316 over NvU Kasthoek en Schoterboshof ([25bb001714](#))

Mogelijke aandachtspunten

- Het college heeft conform het ruimtelijk besluitvormingsmodel besloten beperkt af te wijken van de Nota van Uitgangspunten, door af te zien van een kiss & ride (K&R) voorziening voor de school en van openbare beschikbaarheid (buiten schooluren) van het speelplein op het dak van de school.

Financiële consequenties

- De grondexploitatie Schoterboshof heeft een tekort van € 1,1 mln. Dit tekort wordt voor €750.000 gedekt uit het Doorbouwfonds en een beperkte voorziening vanuit MO (onderwijs) aan specifieke planelementen van ca. €350.000.
- De voorbereidingskosten die zijn gemaakt na opening van de IVA Schoterboshof (boekwaarde €714.575 per 31 december 2024), zullen in de grondexploitatie worden opgenomen.

Juridische consequenties

Er zijn geen juridische consequenties.

Verdere procedure

Na bespreking in de commissie kan raadsbehandeling plaatsvinden op 15 mei als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat.