

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Openen grondexploitatie Feyenoord City.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Besluiten tot het openen van de grondexploitatie Feyenoord City met een positief saldo van € 1,6 mln (NCW) op basis van prijspeil 1 januari 2022 en de status 'in uitvoering' toe te kennen.
2. Vaststellen dat de scope van de grondexploitatie 3 fasen van de ontwikkeling van Feyenoord City behelst, waarvan Fase 1 en 3 nu in uitvoering gaan, en Fase 4 na een herziening van de grondexploitatie volgt.
3. Vaststellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met het openen van deze grondexploitatie wordt de fysieke uitvoering van de gebiedsontwikkeling mogelijk gemaakt die voortvloeit uit het door uw raad vastgestelde Masterplan Feyenoord City en de afspraken die daarover gemaakt zijn met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas.

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

- Masterplan Feyenoord City (raad, 2017)
- Bestemmingsplan Feyenoord City (raad, 2020)

Toelichting:

Inleiding

Zoals bekend is Feyenoord City primair een private gebiedsontwikkeling. Hiervoor is de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM) opgericht. Deze stichting verzorgt voor eigen rekening en risico de complete gebiedsontwikkeling. Zij heeft daarvoor haar eigen private grondexploitatie opgesteld. Zoals bekend ziet die private grondexploitatie toe op de realisatie van minimaal 3700 woningen waarvan 53% in het betaalbare segment conform de WBI-subsidie (Woningbouwimpuls). In het project zijn 450 sociale woningen opgenomen.



Met de stichting zijn diverse overeenkomsten en daaruit voortvloeiende allonges afgesloten. Wij hebben u daarover uitgebreid geïnformeerd onder meer met onze brief van 1 november 2018 (18bb8785) over de Raamovereenkomst en recentelijk in onze brief van 26 april jl. (21bb5506) met een uitvoerig dossier over de governance bij de gebiedsontwikkeling. Voor de werkzaamheden waartoe de gemeente zich heeft verplicht in het kader van deze afspraken is het wenselijk om (ook) een gemeentelijke grondexploitatie te openen. Die grondexploitatie ligt nu ter besluitvorming voor.

Onderdelen gemeentelijke grondexploitatie

Voor de gebiedsontwikkeling zijn private en gemeentelijke gronden nodig. De private gronden worden door StiGaM verworven. Daarnaast brengt ook de gemeente gronden in. Deze gronden verkoopt de gemeente bouwrijp aan StiGaM. De gemeente zal StiGaM opdracht geven om de gronden bouwrijp te maken alvorens deze worden verkocht. De kosten voor het slopen, saneren en bouwrijp maken worden door de gemeente betaald aan StiGaM en bij de uitgifte weer verrekend met StiGaM.

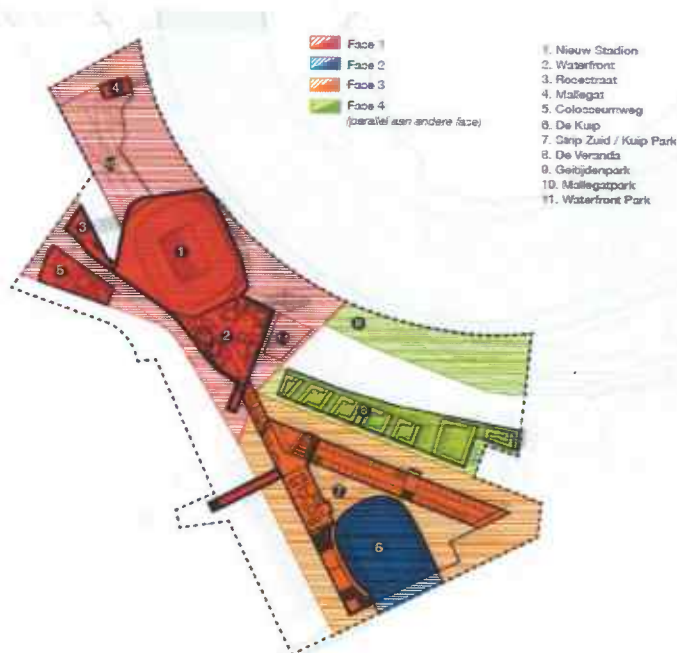
Voor de gronden op de plek van het nieuwe stadion, die de gemeente van StiGaM koopt, wordt de aankoopprijs verminderd met de kosten voor het bouwrijp maken. Na aankoop door de gemeente krijgt StiGaM opdracht om de gronden bouwrijp te maken en wordt daarvoor betaald. Door deze werkwijze liggen de kosten en risico's voor het slopen, saneren en bouwrijp maken niet bij de gemeente maar bij StiGaM en transformeert de gemeente de gronden naar bouwrijpe grond volgens de kwaliteitseisen die de gemeente hanteert. De financiële afhandeling is conform de BBV-regels in de grondexploitatie opgenomen.

Naast bovenstaande verrekeningen tussen de gemeente en StiGaM zal de grond voor de stadionontwikkeling door de gemeente van StiGaM worden aangekocht, samengevoegd worden met gemeentelijke grond en in erfpacht worden uitgegeven aan Nieuw Stadion BV. Deze verwerving en uitgifte in erfpacht is ook opgenomen in deze grondexploitatie. De aankoop van de grond onder het stadion en de uitgifte in erfpacht zijn financieel neutraal in deze grondexploitatie opgenomen. Deze transactie vindt alleen plaats bij het bereiken van financial close van het nieuwe stadion. Mocht financial close van het nieuwe stadion niet worden bereikt, geldt dat alle investeringen tot dat moment ook gemaakt worden als het nieuwe stadion niet doorgaat en er een alternatieve invulling dient te komen.



Fasering

Het totale plangebied bestaat uit meerdere fases. In figuur 1 zijn de deelfases schematisch weergegeven. In de gemeentelijke grondexploitatie zijn alleen fase 1, 3 en 4 opgenomen. Fase 2 betreft de herontwikkeling van De Kuip. Dit is een aparte vastgoedontwikkeling en hoort, gezien de BBV-regels, niet thuis in een grondexploitatie. Fase 4 maakt onderdeel uit van de scope van de grondexploitatie, maar op dit moment zijn de plannen voor fase 4 nog onvoldoende uitgewerkt. Wanneer duidelijk is hoe fase 4 eruit gaat zien, wordt de grondexploitatie met een herziening opnieuw aan uw raad aangeboden zodat ook dit onderdeel mee 'in uitvoering gaat'.



Figuur 1: Plankaart Masterplan Feyenoord City.

Woningbouwimpuls subsidie

Op 10 september 2020 is het positieve besluit ontvangen dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de subsidie voor de Woningbouwimpuls heeft toegekend aan het project Feyenoord City. Dit bedrag van € 21,2 mln. wordt ingezet om specifieke maatregelen te bekostigen zoals:

- Fiets- en voetgangersbrug
- Verleggen van de Evides waterleiding
- Bijdrage aan de overkluizing
- Verplaatsing van het Gas Ontvangst Station
- Uitplaatsing van twee tankstations
- Uitplaatsing spoorbedrijf

De uitplaatsing van beide tankstations en de uitplaatsing van het spoorbedrijf worden in de grondexploitatie geadministreerd.



Risicoanalyse

De grondexploitatie heeft een positief saldo van € 1,6 miljoen (NCW).

De uitgangspunten voor de grondexploitatie zijn reëel en bieden ruimte voor bijsturing. De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden voor het omgaan met risico's.

Voor de gemeentelijke grondexploitatie is volgens de gebruikelijke werkwijze een risicoanalyse uitgevoerd. Risico's kunnen optreden in het lager uitvallen van de verkoop van de gemeentegronden, hogere gemeentelijke apparaatskosten of een vertraging in de gebiedsontwikkeling. Aan de hand van de project specifieke risicoanalyse is er een bij het project passende onzekerheidsreserve in de grondexploitatie opgenomen.

De voorliggende grondexploitatie gaat er van uit dat het nieuwe stadion zal worden gerealiseerd. Het is niet uitgesloten dat Feyenoord besluit om geen nieuw stadion te realiseren op de beoogde plek. In dat geval zal de grondexploitatie worden herzien en opnieuw ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Tot dat moment is als beheersmaatregel opgenomen dat alle investeringen tot dat moment ook gemaakt zouden moeten worden als het nieuwe stadion niet door zou gaan en er een alternatieve invulling dient te komen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De grondexploitatie Feyenoord City is opgesteld en dient naar uitvoering gebracht te worden. De totale investeringen en opbrengsten leiden tot een positief saldo van € 1,6 miljoen op basis van Netto Contante Waarde en prijspeil 1 januari 2022 (met rente, kosten- en opbrengstenstijging).

In de door uw raad vastgestelde Gemeentelijke Position Paper (mei 2017) is aangegeven dat de gemeente haar gronden binnen Feyenoord City zal verkopen voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City.

Met het openen van de grondexploitatie kunnen de voorbereidende werkzaamheden van Fase 1 en 3 starten. Dat is van het belang om de gebiedsontwikkeling en in het bijzonder de woningbouw de komende tijd op tempo te houden. De investeringen die hiermee worden gepleegd in de komende tijd zijn zoals eerder gezegd noodzakelijk voor een gebiedsontwikkeling met en zonder nieuw stadion. Mocht het stadion er uiteindelijk toch niet komen wordt de grondexploitatie opnieuw tegen het licht gehouden en ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Causaliteit

Het Besluit Begroting en Verantwoording stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie. Onderdeel van de grondexploitatie Feyenoord City is het bouwrijp maken van de gemeentelijke gronden. De herinrichting van de buitenruimte is niet opgenomen in de grondexploitatie. Inrichting van de openbare ruimte komt ten laste van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Van alle investeringen in de grondexploitatie kan gesteld worden dat deze uitgevoerd worden ten dienste van de



grondexploitatie Feyenoord City. Deze investeringen zouden dus niet plaatsvinden als er geen grondexploitatie zou zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

1. Toelichting gemeentelijke grondexploitatie Feyenoord City



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021;(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op (wettelijke) bepalingen;

overwegende, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Rotterdam zuid op het gebied van sport, woningbouw en onderwijs;

besluit:

1. Tot het openen van de grondexploitatie Feyenoord City met een positief saldo van € 1,6 mln (NCW) op basis van prijspeil 1 januari 2022 en de status 'in uitvoering' toe te kennen.
2. Dat de scope van de grondexploitatie 3 fasen van de ontwikkeling van Feyenoord City behelst, waarvan Fase 1 en 3 nu in uitvoering gaan en Fase 4 na een herziening van de grondexploitatie volgt.
3. Dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

