

Aan : Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte
Datum : 20 maart 2023
Betreft : Herziening Grondexploitatie
Katendrecht
Vergadering : Commissievergadering 5 april 2023

Van: G. van Egmond en E. Peterse
Telefoon: 06-34597875
E-mail: g.vanegmond@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 23bb001820

Doel van de bespreking:

Het voorstel tot vaststelling van de herziene grondexploitatie Katendrecht met bijbehorende deelbesluiten staat ter advisering op de agenda.

Eenzijds wordt in het voorliggende het budgetrecht van de raad aangesproken, anderzijds wordt er over doorvoeren gesproken. Op pagina 6/11 van 23bb001710 staat: "In de grondexploitatie is een aantal wijzigingen doorgevoerd dat volgens het vigerend grondbeleid door de raad dient te worden vastgesteld. De projecten die zijn opgenomen in deze herziening vallen binnen deze voorwaarden."

Het kader hiervoor is na te lezen in [5.2.1 Budgetrecht en 5.2.2 Wijzigen grondexploitatiecomplexen](#)

De negatieve financiële bijstelling bedraagt € 12.6 mln. (saldo gaat van € 18,9 mln. naar € 6,3 mln. NCW).

Voorgeschiedenis:

De grondexploitatie Katendrecht is gestart in 2003 en de raad heeft op 27 november 2018 de laatste herziening van de grondexploitatie Katendrecht vastgesteld [18bb9846](#).

In december 2022 is al een herzien voorstel aan de raad aangeboden, maar dit is nog vóór bespreking in de commissie teruggedenomen door het college. Het nieuwe voorliggende voorstel is in grote lijnen hetzelfde, met dien verstande dat nu de locatie Provimi uit de grondexploitatie is gehaald. Dit is expliciet in het raadsbesluit vermeld.

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel Herziening grondexploitatie Katendrecht [23bb001710](#) met als bijlage Toelichting op de herziening grondexploitatie Katendrecht [23bb001711](#)

Daarbij betrekken:

- Collegebrief over terinzagelegging bestemmingsplan Katendrecht ([23bb1698](#))
- Beantwoording schriftelijke vragen GroenLinks over Participatie Katendrecht – Wilhelminaplein) ([23bb001731](#) met bijlagen [23bb001732](#) en [23bb001733](#))

Mogelijke aandachtspunten:

- De status van het toegevoegde programma detailhandel (8000 m2) is onzeker. De uitslag van toets hierop door de provincie, welke in Q1 wordt verwacht (p4 raadsvoorstel) is nog niet bekend bij de raad;
- De negatieve bijstelling wordt niet voorzien van duidelijke informatie. Het argument dat wordt opgevoerd is "Deze bijstelling is onder andere het gevolg van programmawijzigingen en toevoegen van nieuwe ontwikkelingen". Een duidelijk overzicht/tabel met per ontwikkeling een financieel effect en argumentatie ontbreekt..
- Onduidelijk is welke (project overstijgende c.q. POEK) kosten toegerekend worden naar de ontwikkelingen conform [artikel 5.3 BBV](#). Te verwachten zijn kosten in de buitenruimte en voor (fiets)parkeren c.q. tunnel daar naar toe, maar hoeveel en waar is de vraag. Anders verwoordt: Hoe worden de kosten eerlijk verdeeld over de ontwikkelingen van de gemeente en die van derden? Een voorbeeld hierin is de Codrico-locatie, welke buiten de grondexploitatie en bestemmingsplan Katendrecht valt maar wel via dit gebied ontsloten wordt.
- Onduidelijk is wat met het uit exploitatie nemen van Provimi met de op deze deellocatie gemaakte kosten (boekwaarde) gebeurt en hoeveel dit is.
- Het ontwerp-raadsbesluit is op onderdelen (de laatste overweging en het besluit onder 2) slecht leesbaar en daardoor niet begrijpelijk.
- Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Katendrecht ligt niet ter bespreking voor, maar kunt u betrekken bij de bespreking van de herziening van de grondexploitatie Katendrecht.

Financiële consequenties:

In algemene zin is niet duidelijk op te maken hoe het toevoegen van programma leidt tot een negatieve bijstelling. In de toelichting op pagina 14, tabel 5, ziet men een toename van de kosten met € 22,8 mln. en een toename van de opbrengsten met € 10.2 mln.

In het voorstel staat dat de bijbetalingen van eigenaren, voor het invullen van meer programma en of het creëren van meer planologische ruimte op hun percelen, in de grondexploitatie gaan landen. Dit resulteert in een lagere afdracht naar de Algemene middelen vanuit het product Erfpacht. Niet duidelijk is of dit tot een bijstelling van de begroting gaat leiden.

De ontwikkelingen van de Provimi locatie is eerder onder de aandacht gebracht met collegebrief [22bb004719](#). In deze brief zijn allerlei onderhandelingsresultaten beschreven met financiële consequenties. Omdat het erfpachtcontract expireert, maar de nieuwe bestemming

Blad: 3/3
Datum: 20 maart 2023

onderwerp van gesprek is, is het onduidelijk of er een waarde sprong in het verschiet ligt. Wel zijn alle kosten in het onderhandelproces in de grondexploitatie Katendrecht geland. Na het voorliggende besluit zullen de voorbereidingskosten worden geactiveerd op de balans in de vorm van een boekwaarde (IVA) zie ook [23bb001216](#) echter staat Provimi hier niet tussen.

Overige relevante informatie:

[BBV](#)

[Verordening financiën Rotterdam 2021](#)

Verdere procedure:

Raadsbehandeling is voorzien voor 13 april 2023. U kunt aangeven of u de behandeling als hamerstuk (A), als kort bespreekpunt (B) of als inhoudelijk debat (C) wilt voeren.