



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De herziene grondexploitatie DGE-893700-Feyenoord City met een negatief saldo van -€ 16,4 mln. (NCW) op basis van prijspeil 1-1-2024 welke een doorlooptijd heeft t/m 2034 vast te stellen (bijlage 1) en daarbij te constateren dat de grondexploitatie uitvoerbaar is vanwege de verliesvoorziening van €16,1 mln. als opgenomen in de jaarrekening 2023 en de door het college toegekende bijdrage van € 300.000 uit het doorbouwfonds;
2. Vast te stellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied;
3. Vast te stellen dat de scope van de grondexploitatie drie deelgebieden van de ontwikkeling van Feyenoord City behelst, waarvan deelgebied 1 nu in uitvoering is en deelgebieden 2 en 3 financieel uit de grondexploitatie zijn gehaald maar binnen de scope blijven;
4. Besluiten om voor de grondexploitatie Feyenoord City gebruik te maken van de mogelijkheid in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar (zie toelichting grondexploitatie in de bijlage);
5. Besluiten om het ontwikkelprogramma van deelgebied 1 te wijzigen in overeenstemming met het Masterplan Feyenoord City waarvan onder andere 4.750 nieuwe woningen deel uitmaken;

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Nadat de Raad van State in oktober 2022 het bestemmingsplan had vernietigd besloot ons college op 6 december 2022 om de bouwplot voor een nieuw stadion in Feyenoord City niet langer voor dat doel te reserveren en lichtte daarover uw raad in (22bb008373).

Daarmee kwam een eind aan de planontwikkeling die in 2017 was ingezet met het raadsbesluit over de Position Paper Feyenoord City. Op 15 februari jl. heeft uw raad ook zelf in formele zin een einde gemaakt aan Feyenoord City 1.0 door de Position Paper uit 2017 niet langer van toepassing te verklaren en de status van 'risicovol project' te beëindigen naar aanleiding van het aanbieden door ons college van de eindrapportage in oktober vorig jaar (24bb000860).



Ondertussen is in nauwe samenwerking met Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam) gewerkt aan een alternatieve gebiedsontwikkeling zonder een nieuw stadion. In januari 2023 hebben wethouder KBW en wethouder FODGP uw raad geïnformeerd (23bb000562) dat daartoe zou worden gewerkt aan vier nieuwe kaderdocumenten onder de werknaam Feyenoord City 2.0:

1. Herziening Gebiedsvisie Stadionpark
2. Herziening Masterplan Feyenoord City
3. Ambitiedocument Waterkant
4. Herziening Gemeentelijke Grondexploitatie Feyenoord City

Voor elk van bovenstaande documenten wordt uw raad een voorstel tot vaststelling voorgelegd. Onderhavig raadsvoorstel betreft de herziening van de grondexploitatie.

Met de raadsbesluiten kunnen een aantal contractuele (financiële) afspraken met de Stigam en Stadion Feijenoord definitief gemaakt worden. Voor Stigam zijn uw besluiten van groot belang om haar financiering te kunnen continueren en haar eigen private grondexploitatie definitief te kunnen maken.

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

Raadsbesluit grondexploitatie in uitvoering (februari 2022)

Raadsbesluit Oostflank (januari 2024)

Toelichting:

Op 3 februari 2022 heeft uw raad besloten om de Grondexploitatie Feyenoord City in uitvoering te laten gaan. Die grondexploitatie was gebaseerd op het Masterplan Feyenoord City dat uw raad in november 2019 had vastgesteld. Nadat de Raad van State in oktober 2022 het bestemmingsplan had vernietigd, besloot ons college tot een andere gebiedsontwikkeling, dat wil zeggen een gebiedsontwikkeling zonder een nieuw stadion. Dat betekent ook dat de gemeentelijke grondexploitatie moet worden herzien.

Bij de besluitvorming voor Feyenoord City sluiten we zoveel mogelijk aan bij de afspraken in het kader van het besluitvormingsmodel waarin per fase het gewenste ruimtelijke product wordt benoemd en precies wordt aangegeven wie besluit en welke zaken worden vastgesteld (bijvoorbeeld een financiële paragraaf bij een masterplan). Bij Feyenoord City stellen we voor om de besluitvorming over de grondexploitatie te koppelen aan het moment van het (eerste) ambitiedocument voor het deelgebied Waterkant. Wij achten dit opportuun omdat het ambitiedocument voldoende diepgang biedt. Mocht de uitwerking in het stedenbouwkundig plan onverhoopt tot wijziging van de grondexploitatie noodzaken, zal een herziening aan uw raad worden voorgelegd.

Noodzaak gemeentelijke grondexploitatie

De grondexploitatie Feyenoord City maakt onderdeel uit van het programma Stadionpark. De voorliggende grondexploitatie is primair een private gebiedsontwikkeling waarin de gemeente in de basis een faciliterende rol met grondpositie (hoofdstuk 3 van het grondbeleid) vervult. Dit betekent dat vrijwel alle activiteiten, die noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk door private partijen worden gefinancierd en uitgevoerd. Hiervoor is de stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam) opgericht. Stigam heeft een eigen grondexploitatie en zo ook de gemeente. Tussen de gemeente en



Stigam zijn afspraken gemaakt om de gebiedsontwikkeling Feyenoord City tot stand te brengen.

Stigam heeft op 18 oktober 2018 een raamovereenkomst met de gemeente gesloten waarin op hoofdlijnen de belangrijkste randvoorwaarden zijn vastgesteld. Deze raamovereenkomst is op 19 juli 2023 herzien in verband met het definitief niet doorgaan van het nieuwe stadion.

Naast de private gronden zijn voor de gebiedsontwikkeling ook gronden nodig van de gemeente. Deze gronden worden door de gemeente ingebracht in de gebiedsontwikkeling. Om deze gronden te kunnen inbrengen is de grondexploitatie van de gemeente opgesteld. Voor de gemeente is sprake van een grondexploitatie met de volgende doeleinden:

1. Het mogelijk maken van de verkoop van gronden die reeds in bezit van de gemeente zijn (inclusief het voormalige onderkomen van de Gamma, dat door de gemeente binnen de vastgestelde grondexploitatie reeds is aangekocht) of komen (zie ook punt 1);
2. Het mogelijk maken van de aankoop van gronden. In de vast te stellen herziene grondexploitatie gaat het om gronden van ProRail/NS en waterperceel Rijkswaterstaat voor de landaanwinning (welke partijen enkel aan de gemeente willen verkopen) en de verwervingen die betaald worden met de Woningbouwimpuls subsidie. Deze worden door de gemeente actief verworven;
3. Het bouwrijp laten maken van de gronden in eigendom van de gemeente;
4. Het verplaatsen van het onderstation/relaishuis van ProRail/NS (zie hoofdstuk 4.6);
5. Het gestand doen van de overeenkomst met betrekking tot geluid met Stadion Feijenoord (en de betaling van de aan dit deelgebied gerelateerde kosten)
6. Het kunnen doen van uitgaves vanuit de Woningbouwimpuls subsidie;
7. Het kunnen bekostigen van de apparaatskosten en de overige kosten (met name de risicoreserve) van de gemeente;
8. Het realiseren van de aanleg van de landaanwinning en langsdam.

Door bovenstaande werkzaamheden vanuit de grondexploitatie pakt de gemeente een actievere rol op dan alleen de faciliterende rol. Om de risico's voor de gemeente te beperken zijn voor nagenoeg alle werkzaam aparte vaste prijsafspraken gemaakt met de Stigam of vallen deze onder de Woningbouwimpuls subsidie. Dit is gedaan om zo de kosten en het risico bij Stigam te leggen. Het opbrengstrisico ligt geheel bij de Stigam.

De uitzonderingen hierop zijn de verplaatsing van het onderstation/relaishuis en de aanleg van de landaanwinning/langsdam.

De gronden momenteel in eigendom van de gemeente, of gronden die in de toekomst in eigendom van de gemeente komen, zullen door de gemeente bouwrijp worden verkocht aan Stigam. De gemeente zal Stigam opdracht geven om de gronden bouwrijp te maken alvorens deze worden verkocht aan Stigam en deze kosten worden bij de gronduitgifte verrekend. Uiteindelijk met als resultaat dat het risico van het slopen, saneren en bouwrijp maken niet bij de gemeente liggen maar bij Stigam. De werkzaamheden in het kader van woonrijp maken worden uitgevoerd door Stigam, zodoende zijn er in de grondexploitatie geen kosten opgenomen voor het woonrijp maken.



Hierdoor is het risicoprofiel voor de gemeente sterk minder dan een traditioneel project wat middels actief grondbeleid wordt gerealiseerd. Feyenoord City is zodoende vooral faciliterend grondbeleid met enkele kenmerken van actief grondbeleid. Deze vorm is bij de vaststelling van de grondexploitatie in 2022 gekozen.

Scope grondexploitatie

In het nieuwe masterplan zijn 3 deelgebieden onderscheiden. De herziene grondexploitatie focust op deelgebied 1 (Colosseum, Roseplot, Mallegatplot en Waterkant).



Deelgebieden 2 en 3, respectievelijk de Veranda en Stadiondriehoek/stationsomgeving Hillesluis, maken financieel geen deel uit van de grondexploitatie omdat de ontwikkeling nog te weinig is uitgewerkt. Wel blijven ze onderdeel van de scope van de grondexploitatie. Bij de uitwerking van de plannen tot een Ambitiedocument of Stedenbouwkundig plan worden deze financieel verder uitgewerkt. Op dat moment worden deze deelgebieden weer financieel opgenomen met een door uw raad vast te stellen herziening van de grondexploitatie.

Opbrengsten Gemeente

De waarde van de gemeentelijke gronden wordt in overeenstemming met de contractuele afspraken met Stigam bepaald op basis van de complexwaarde. Dat wil zeggen dat de grondwaarde berekend wordt op basis van een taxatie van de gehele gebiedsontwikkeling (alle kosten en opbrengsten in deelgebied 1, die in de private grondexploitatie zitten). De taxatie van de complexwaarde moest worden herzien vanwege de hernieuwde plannen en laat lagere opbrengsten zien, waardoor de gemeente een lagere grondwaarde zal ontvangen. Met de Stichting is een zogenaamde Basisgrondwaarde 1 afgesproken, welke de gemeente altijd zal ontvangen. Tevens zijn er afspraken over aanvullende betalingen als de Stichting een sluitende of positieve grondexploitatie draait.



Woningbouwimpuls (WBI)

Het project Feyenoord City krijgt een subsidie van het rijk voor de realisatie van 3.700 woningen in het kader van de woningbouwimpuls. Een deel van de subsidie wordt aan de grondexploitatie toegerekend en is daarin opgenomen. Het Ministerie van BZK is akkoord met het wijzigingsverzoek van de gemeente voor de subsidie beschikking (WBI) nu er enige vertraging is ontstaan in de start bouw. Het nieuwe uiterste startbouwmoment is door het Ministerie van BZK vastgesteld op 1 januari 2025.

Programma grondexploitatie

Het aangepaste masterplan gaat uit van 4.750 woningen voor deelgebied 1. Dat ligt ook aan de basis van de grondexploitatie die door Stigam is opgesteld en de uitgevoerde taxatie voor de complexwaarde. In de verdere planuitwerkingen wordt gestuurd op het realiseren van dit aantal van 4.750 woningen binnen deelgebied 1. Dit aantal overstijgt de aantallen woningen die in de subsidieaanvraag en toekenning van de Woningbouwimpuls subsidie is aangehouden. Hierin wordt uitgegaan van minimaal 3.700 woningen. In onderstaande tabel is het programma in de hele grondexploitatie welke naar uitvoering is gegaan in 2022 vergeleken met deelgebied 1 van de voorliggende herziene grondexploitatie.

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging	Aantal M ² BVO huidig	Aantal M ² BVO herzien	Wijziging
Mallegat	170	191	21	1.200	620	-580
Colosseumplot	500	626	126	2.000	3.446	1.446
Roseplot	296	420	124	600	2.000	1.400
Waterkant (voormalige Waterfront & Nieuwe Stadion)	640	3.513	2.873	154.300	69.948	-84.352
De Kuip	156	n.v.t.	-156	21.600	n.v.t.	-21.600
Strip Zuid (toekomstig Deelgebied 3)	190	n.t.b.	-190	33.000	n.t.b.	-33.000
Kuip Park (toekomstig Deelgebied 3)	772	n.t.b.	-772	0	n.t.b.	0
De Veranda (toekomstig Deelgebied 2)	1.045	n.t.b.	-1.045	10.000	n.t.b.	-10.000
Totaal	3.769	4.750	981	222.700	76.015	-146.685

Tabel 2 – Programma Feyenoord City deelgebied 1

Er wordt gerekend met 422.895 m² bvo voor woningbouw. Dit komt neer op ongeveer 4.750 woningen, waarvan ca 700 sociale woningen. Voor deelgebied 1 is de segmentering met Stigam afgesproken. Stigam moet in ieder geval voldoen aan de uitgangspunten voor betaalbare woningen, te weten minimaal 700 sociale woningen en minimaal 40% middelduur. Tussen de verschillende plots in deelgebied 1 mag geschoven worden, mits het totaal voldoet aan de afspraken. De woonsegmentering mag wijzigen binnen de uitgangspunten in het Masterplan Feyenoord City en het Ambitiedocument Waterkant. In het masterplan staat dat minimaal 700 sociale woningen en minimaal 40% middelduur



worden gerealiseerd. Zo mag er bijvoorbeeld geschoven worden tussen 'duur' en 'top' of een groter aandeel 'middelduur' worden gerealiseerd. Eventuele aanpassingen moeten zoals afgesproken in de raamovereenkomst vastgesteld worden in de Stuurgroep Gebiedsontwikkeling van Stigam en de gemeente, waarbij geldt dat instemming van de gemeente vereist is. Bij een wijziging van het programma met wezenlijke financiële gevolgen zal een hertaxatie van de complexwaarde plaatsvinden.

Geluid De Kuip

Nu er geen nieuw stadion komt, behoudt De Kuip haar functie als stadion. Daarom wordt samen met Stadion Feijenoord gesproken over zaken als mobiliteit, zichtbaarheid van het monument en geluid dat De Kuip produceert in de context van de gebiedsontwikkeling. Mobiliteit en zichtbaarheid van De Kuip zijn op hoofdlijnen opgenomen in het Masterplan Feyenoord City en worden verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan voor de Stadionsdriehoek. Stadion Feijenoord heeft in het kader van betere beheersing van bezoekersstromen een aanvraag voor aanpassing van de milieuvergunning ingediend die aansluit bij het gewenste functioneren van De Kuip met bijvoorbeeld buitenpodia bij voetbalwedstrijden. Over geluid hebben de gemeente en Stadion Feijenoord NV nadere afspraken gemaakt. Daarbij zijn afspraken gemaakt over financiële compensatie van Stadion Feijenoord voor het afzien van grote concerten in De Kuip, waarvoor in de huidige vergunning in de jaren 80 een uitzondering was gemaakt. Door het verminderen van het geluid uit De Kuip zijn immers minder isolatiemaatregelen aan de woningen nodig en neemt de kwaliteit van het wonen nabij De Kuip toe. De compensatie is voor de gemeente minimaal budgetneutraal. De kosten van de compensatie worden naar rato van kostenbesparingen op isolatiemaatregelen verdeeld over de betrokken grondexploitaties (Grondexploitatie Sportcampus & Park de 2 Heuvels en Grondexploitatie Feyenoord City).

Bij de grondexploitatie van de Sportcampus & Park de Twee Heuvels is het betreffende bedrag onderdeel van de verliesvoorziening bij de jaarrekening 2023. Voor Feyenoord City zijn de toe te rekenen kosten verbonden met deelgebied 1 en 2 en derhalve in deze grondexploitatie opgenomen. Voor deelgebied 1 worden de kosten doorberekend aan de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (en de achterliggende ontwikkelaars). De kosten gerelateerd aan deelgebied 2 zijn ook opgenomen in de voorliggende grondexploitatie. Deze zullen te zijner tijd worden doorgelegd aan de betreffende ontwikkelaars, wat op dat moment een positief effect zal hebben op het resultaat van deze grondexploitatie.

Landaanwinning/langsdam

In het afgelopen jaar is gestudeerd op verschillende scenario's voor de landaanwinning en de langsdam. De conclusie was dat de landaanwinning en langsdam tot een kwalitatief betere gebiedsontwikkeling leidt. Er is meer ruimte om de hoogteverschillen te overbruggen, er kan een echte wijk worden gerealiseerd (met ruimte voor de verbinding vanaf de Oranjeboomstraat door het gebied naar de Veranda) en er ontstaat ruimte voor een ruime rivierpromenade. De langsdam is noodzakelijk voor de realisatie van het gehele Getijdenpark. Uit de aanvulling op de ROER bij de Oostflank/Stadsbrug blijkt dat de aanleg geen nadelige gevolgen voor de scheepvaart heeft en bij de realisatie van de brug niet leidt tot een grotere afgraving van De Esch. Het besluit over de landaanwinning en langsdam kan dus binnen het project Feyenoord City genomen worden.



Ook blijkt dat de landaanwinning en de langsdam (met daaraan gekoppeld het Getijdenpark) meer programma mogelijk maakt, de situatie ten aanzien van externe veiligheid verbetert en door een hogere gebiedskwaliteit hogere (grond)opbrengsten mogelijk maakt. In totaliteit worden hiermee de kosten van de landaanwinning en langsdam terugverdiend.

Omdat de landaanwinning en langsdam zowel financieel als kwalitatief positief uitvallen, wordt dit als uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling gehanteerd.

Stigam heeft aangegeven de kosten in haar grondexploitatie op te nemen. Hiermee draagt Stigam ook direct bij aan de realisatie van het Getijdenpark Feyenoord, waar de langsdam onderdeel van is. Eerder heeft de gemeente toegezegd de landaanwinning en langsdam over te nemen mits het risicoprofiel niet te veel toeneemt. De gemeente neemt de realisatie op zich voor een vaste prijs die Stigam in tranches betaalt, inclusief voorziene indexatie en rente. Stigam betaalt de gemeente bij iedere uitgifte van een kavel (zowel van de gemeentelijke gronden als de privaat verworven gronden) naar rato van oppervlak. De prijs is bepaald op basis van een raming van het I-bureau van Stadsontwikkeling en de binnen de gemeente voorgeschreven indexatie en rente. Uiteindelijk is het risico dat de kosten hoger uitvallen dan de af te spreken vaste prijs voor de gemeente. Tegelijkertijd is het ook een kans voor de gemeente als de kosten lager uitvallen. In de berekening van de gemeentelijke onzekerheidsreserve wordt hier rekening mee gehouden. Met Stigam zijn verdere afspraken uitgewerkt om de betalingen voldoende zeker te stellen.

Apparaatskosten

In de periode tot en met 2025 zijn geen apparaatskosten in de grondexploitatie opgenomen. De apparaatskosten worden voor deze periode bekostigd uit een ander project. Namelijk het project: DGO-872500-Stadionpark FC – 100018617. Dit project ontvangt een bijdrage vanuit het IFR (O234AC - IFR - Capaciteit Feijenoord City) die tot en met 2025 in de begroting zijn opgenomen. Voor de periode vanaf 2026 tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie zijn de apparaatskosten opgenomen in de voorliggende grondexploitatie.

Risicoparagraaf

Er is volgens de gebruikelijke werkwijze een risicoanalyse uitgevoerd voor de gemeentelijke grondexploitatie. Daarbij zijn een beperkt aantal risico's geconstateerd. De meeste risico's liggen in de private grondexploitatie van Stigam en niet bij de gemeente. De voornaamste risico's voor de gemeentelijke grondexploitatie zijn het duurder worden van de aanleg van de landaanwinning en de verplaatsing van het onderstation/relaishuis. Daarnaast bestaat het risico dat de gemeentelijke apparaatskosten hoger uitvallen. Aan de andere kant zien wij ook kansen, bijvoorbeeld de mogelijkheid van lagere kosten voor de verplaatsing van het onderstation/relaishuis of het eventueel verkrijgen van een bijdrage ervoor en hogere opbrengsten van de gronduitgifte. Op basis van de risicoanalyse is een passende onzekerheidsreserve in de grondexploitatie opgenomen. Zie verder onder het kopje 'Financiële en juridische consequenties/aspecten'.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Saldo grondexploitatie

Met de in de grondexploitatie opgenomen opbrengsten (op basis van de met Stigam overeengekomen Basisgrondwaarde 1), de WBI-subsidie en de overige met Stigam



overeengekomen betalingen) en de gemeentelijke kosten sluit de (gemeentelijke) Grondexploitatie Feyenoord City 2.0 op negatief saldo van -€ 16,4 mln. (NCW) op basis van prijspeil 1-1-2024. Met de hierna onderbouwde verliesvoorziening van € 16,1 mln. en toekenning van een bijdrage uit het Doorbouwfonds van € 3 ton is de grondexploitatie 'financieel uitvoerbaar'.

Verliesvoorziening

Vanwege de vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State en het besluit om de locatie van het nieuwe stadion niet langer meer te reserveren, is de huidige (in 2022 vastgestelde) grondexploitatie niet langer uitvoerbaar. Om deze reden en omdat er op 31-12-2023 nog geen herziene grondexploitatie was vastgesteld, is in overleg met Concern Control, Financial Audit en met goedkeuring van de accountant PwC besloten om in de Jaarrekening 2023 een verliesvoorziening op te nemen op grond van het voorzichtigheidsbeginsel.

De accountant schrijft voor dat deze verliesvoorziening wordt bepaald op basis van de "directe opbrengstwaarde methodiek". Met die methodiek wordt bekeken in hoeverre de boekwaarde goed kan worden gemaakt. Voor dit project is dit echter niet eenvoudig te bepalen omdat er, ook bij het stoppen van het project, nog verplichtingen openstaan en nog investeringen nodig zijn, ongeacht of er wel of niet wordt doorgegaan met het project:

- Boekwaarde van de grondexploitatie (gemaakte kosten voor de verwerving van het gebouw van de Gamma en overname van historisch kosten);
- Terugbetalen van de Woningbouwimpuls subsidie (de al onttrokken gelden);
- Verplaatsen van het onderstation/relaishuis (door ProRail, benodigd voor het doortrekken van de Colosseumweg in het kader van de Roseknoop);
- Verplaatsen van Shunter/Alstom, waar al onomkeerbare stappen zijn gezet;
- Resterende apparaatskosten om bovenstaande onderdelen adequaat uit te voeren.

De kosten komen in totaal uit op € 45,6 mln. Daar staat volgens de voorgeschreven methodiek de marktwaarde van de gemeentelijke gronden tegenover als ze op dit moment in de huidige staat zonder enige gebiedsontwikkeling zouden worden verkocht. De huidige marktwaarde is op dit moment € 29,5 mln. Daarmee komt de hoogte van de verliesvoorziening uit op € 16,1 mln.

Eind april wordt de jaarrekening 2023 alvast ter informatie aan uw raad aangeboden met daarin de bovengenoemde verliesvoorziening voor Feyenoord City. De voorliggende herziening van de Grondexploitatie Feyenoord City loopt daarmee vooruit op de vaststelling van de Jaarrekening 2023 die naar verwachting na de zomer op uw raadsagenda staat.

Doorbouwfonds

Wij hebben verder besloten om een bijdrage van € 0,3 mln. uit het Doorbouwfonds toe te kennen aan het project vanwege het realiseren van meer betaalbare woningen in de Waterkant. Hiermee is de herziene grondexploitatie voor Feyenoord City financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

M.J.H. Lamers

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Toelichting Grondexploitatie Herziening Feyenoord City
2. Ontwerpbesluit



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2024

gelet op

- De uitspraak van de Raad van State om het vastgestelde bestemmingsplan Feyenoord City te vernietigen;
- Dat daarom de door onze raad vastgestelde Gebiedsvisie Stadionpark en het Masterplan Feyenoord City moeten worden herzien, evenals de Grondexploitatie Feyenoord City;
- Dat het Masterplan Feyenoord City inmiddels voor de locatie Waterkant is uitgewerkt in een ambitiedocument;

overwegende dat:

- De gebiedsontwikkeling van Feyenoord City van groot belang is voor Rotterdam en voor Rotterdam Zuid in het bijzonder;
- Van het rijk een subsidie is ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls die alleen wordt uitgekeerd als vaart wordt gemaakt met de planontwikkeling;
- Duidelijkheid moet worden geboden richting omgeving (bewoners en ondernemers) en professionele stakeholders waaronder de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en Stadion Feyenoord hoe het verder gaat met de gebiedsontwikkeling;

besluit:

1. De herziene grondexploitatie DGE-893700-Feyenoord City met een negatief saldo van -€ 16,4 mln. (NCW) op basis van prijspeil 1-1-2024 welke een doorlooptijd heeft t/m 2034 vast te stellen (bijlage 4) en daarbij te constateren dat de grondexploitatie uitvoerbaar is vanwege de verliesvoorziening van €16,1 mln als opgenomen in de jaarrekening 2023 en de door het college toegekende bijdrage van € 300.000 uit het doorbouwfonds;
2. Vast te stellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied;
3. Vast te stellen dat de scope van de grondexploitatie drie deelgebieden van de ontwikkeling van Feyenoord City behelst, waarvan deelgebied 1 nu in uitvoering is en deelgebieden 2 en 3 financieel uit de grondexploitatie zijn gehaald maar binnen de scope blijven;
4. Besluiten om voor de grondexploitatie Feyenoord City gebruik te maken van de mogelijkheid in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar;
5. Besluiten om het ontwikkelprogramma van deelgebied 1 te wijzigen in overeenstemming met het Masterplan Feyenoord City waarvan onder andere 4.750 nieuwe woningen deel uitmaken;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

Blad: 11/11
Datum: 15 april 2024
Ons kenmerk: M2403-3952; D2403-130846



De griffier,

De voorzitter,