

Inspraakmoment bij zienswijze nr: 4 Mevr. A. van Geel. Het accent bij deze inspraak ligt op het ontbreken van garanties en dekking voor de tientallen miljoenen aan subsidie

Voorzitter, geachte leden van de commissie, overige belangstellenden,

Rotterdam is een stad volop in beweging en dat willen we graag zo houden met zijn allen. We hebben een enorme woningbouwopgave om onze jongeren, onze dienstverleners en onze toekomstige ouderen van een huis te voorzien, dus er moet flink doorgebouwd worden. Ook Katendrecht levert daar een hele forse bijdrage aan. Maar geachte leden van de raad, hoeveel risico bent u bereid daar bij te lopen? Hoeveel projecten is uw commissie inmiddels tegengekomen waarbij de praktijk toch net even iets anders uitpakt dan de voorgespiegelde plannen van de ontwikkelaar? Ik hoef ze u niet op te sommen toch?

Thans ligt hier voor u het voorstel voor de herontwikkeling van het Codricoterrein, aangevuld met allerlei eronder gefrommelde bijzaken, om met één klap goed te keuren. Bouwen op grond die eigendom is van de gemeente. Grond belast met erfpacht en soms met bestaande gebouwen erop die beschermd zijn. Met tot voor kort een industrieel bedrijf dat we liever niet in een woonwijk zien. Grond ook die de gemeente graag bebouwd zou zien. En kijk wat er gebeurt. Direct na het aantreden van de vorige wethouder bouwen, bouwen, bouwen, gaat een projectontwikkelaar, de eigenaar van het vastgoed en tevens erfpachter, de directeur stedenbouw, cluster stadsvernieuwing en de wethouder, allen niet afkomstig uit Rotterdam, aan de slag om het zo gewenste rondje Rijnhaven af te maken. Binnen no time verschijnt er een ambitieus, misschien megalomaan plan met een belachelijk hoge onrendabele top, straks mogelijk gemaakt met tientallen miljoenen euro's, enigszins gekunsteld verkregen, subsidie van Rijk en gemeente. Met het verkooppraatje van een cadeau aan de stad in de vorm van een maritiem centrum dat ontwikkelaar voor eigen rekening en risico gaat bouwen in de Rijnhaven. Alles verwoord in een Nota van Uitgangspunten die uw raad in februari 2021, midden in coronatijd, in een online debat heeft goedgekeurd.

Voorzitter, leden van de commissie, Hoe anders is de situatie nu, 3,5 jaar later.

De nota van uitgangspunten is zoals B&W in haar toelichting toegeeft op een groot aantal punten gewijzigd. De uitkomst van het participatietraject, dat de ontwikkelaar zelf heeft gedaan en waar deze zo hoog over opgeeft, wordt door niemand van de deelnemers herkend. Er is slechts informatie uitgedeeld en niet geluisterd. Waar is de controle van de gemeente op het horen van haar burgers? Dat volstaat niet met het naar inspraakmomenten uitzenden van een voor ontwikkeling aangestelde projectmanager Katendrecht, die speciaal voor de wethouder de hele toelichting van dit voorstel, alsook de antwoorden op de van tafel geveegde zienswijzen naar de eigenaar/erfpachter en de ontwikkelaar heeft toegeschreven.

Waar zijn de garanties voor 50% betaalbaar met 10% (hoezo slechts 10%?) sociaal. De ontwikkelaar geeft aan die 50% zelf uit te gaan voeren. Waar hebben we dit meer gehoord? Waar is die professionele partij, als bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie, die voor de gemeente de aangewezen partij dient te zijn als het gaat om betaalbaar wonen op gemeentelijke grond en die de gemeentelijke leidraad van 30% sociaal wel had kunnen realiseren? En wie of waar is de partij die straks het hotel gaat exploiteren en die garant staat voor het volgens de regels van de RCE te restaureren interieur van het Rijksmonument? Hebben we dan niets geleerd van De Scharnier of Correct Residences?

Waarom geeft de gemeente hier trouwens zelf, tegen enorme kosten de regie uit handen, terwijl onteigening tbv woningbouw een optie was die veel goedkoper was en per saldo wellicht slechts 2 jaar later tot een woningbouwrealisatie had geleid. Het is niet dat er nu niet gebouwd wordt op Katendrecht Blijkbaar mag een ogenschijnlijk snel gerealiseerd en publicitair gunstig rondje Rijnhaven, wat ik overigens al jaren loop, wat kosten!

Wie neemt de verantwoordelijkheid bij uw raad, voor het voorkomen van de nadelige effecten van dit project voor dat leuke en dorpse Katendrecht, dat haar bevolking en alles wat daarbij komt kijken alleen al hiermee met 25% ziet toenemen?

Waar staat in de nota van uitgangspunten dat aan de ontwikkelaar 60.000 m2 ontwikkelrecht wordt aangeboden, die valt in het Rijnhaven gebied? Waar andere ontwikkelaars dus al direct het nakijken hebben. Waarom jukt de wethouder tegen de media dat dit slechts 45.000 m2 is en vergeet ze de 15.000 m2 op het water erbij te vermelden? Waar is trouwens het voorstel OMV voor dat Maritieme Centrum, waarvoor hier en nu in dit coördinatiebesluit aan u 25.000 m2 ontwikkelrecht wordt teruggevraagd?

Voor hoeveel thans ongedekte tientallen miljoenen, die rechtstreeks in de zakken van eigenaar/erfpachter en projectontwikkelaar verdwijnen, is de raad bereid risico te lopen? Ongedekt omdat het erg aannemelijk is dat de Raad van State de verkoop voor 3 miljoen euro van een aangrenzend stuk grond met bestemming openbaar, in tegenstelling tot de verkoop van de tot 2050 verpachte grond wél ziet als een verkoop in strijd met het Didam arrest, en zij de wijziging van het bestemmingsplan, waar dit stukje grond in mee is gefrommeld, verwerpt. Of de niet bestaande zekerheid dat het Rijk tot 2028 de WBI subsidie van 11 miljoen overeind houdt nu niet binnen de vereiste periode van 3 jaar, aflopend over 3,5 maand, gebouwd gaat worden? Of de niet bestaande zekerheid dat de 8 miljoen uit het Enecofonds afkomstige miljoenen voor de cofinanciering nog aanwezig en gereserveerd staan, gelet op de begrotingsproblematiek van de gemeente.

Hoeveel tientallen miljoenen is de raad bereid additioneel te reserveren voor noodzakelijke aanpassingen achteraf op infrastructureel gebied nu blijkt dat alle cijfers over verkeersstromen, parkeerdruk enz. enz. gebaseerd zijn op niet geactualiseerde modellen of recent gemeten data, maar zijn toegeschreven naar de wensen en mogelijkheden van de ontwikkelaar en niet dus naar de behoefte van huidige en toekomstige bewoners?

Hoeveel miljoen is de raad bereid straks bij te leggen als blijkt dat de nu nog niet geïnventariseerde herstelkosten van de binnenzijde van het monument vele malen hoger liggen dan gedacht? Of gaat de eigenaar/erfpachter die al 20 jaar lang geen stuiver in het verplichte onderhoud van een monument heeft gestoken en waar de verwaarloosde staat aan toe te schrijven is, dit betalen?

Waar zijn, voorzitter en leden van de commissie, als laatste, de miljoenen naar toe gegaan, die werden meegenomen bij de berekening van de onrendabele top, voor het verhuizen van de Codrico activiteiten in haar toenmalige vorm, inclusief de enorme kosten van de verhuizing van de malerij, nu naar nu blijkt de malerij activiteiten zijn opgeheven en dus niet mee verhuizen? Heeft u van B&W een correctie van de verleende subsidie ter dekking van die onrendabele top gezien?

Voorzitter, leden van de Raad, Voor u ligt een wangedrocht van een voorstel. Niet gedekt en met verdraaide informatie onderbouwd. Een voorstel van een particuliere eigenaar/erfpachter en een ontwikkelaar, die miljoenen in hun zak steken. Een project op gemeenteground, maar zonder

garanties naar u toe. Dit, in verband met het in werking treden van de nieuwe wet leefomgeving in 2024, heel bewust snel nog eind 2023 in elkaar geflanste voorstel met tientallen miljoenen euro's risico voor onze gemeente verdient maar één plek. Dat is de prullenbak.