

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van de raadsleden D.P.A. Tak (PvdA) en A. Kockelkoren (GroenLinks) over Wie betaald wat, kostenverdeling Feyenoord City.

Portefeuillehouder: A.H.P. van Gils

Aan de Gemeenteraad.

Op 28 juli 2020 stelden D.P.A. Tak (PvdA) en A. Kockelkoren (GroenLinks) ons schriftelijke vragen over Wie betaald wat, kostenverdeling Feyenoord City. (20bb9922)

Inleidend wordt gesteld:

"In de veegbrief van de voorjaarsnota werd na vragen van de PvdA Rotterdam duidelijk dat € 21 miljoen van de projectkosten (o.a. de overkluizing) van het nieuwe Feyenoord Stadion niet langer gedragen wordt door Nieuw Stadion B.V., maar gezocht wordt in de Woningbouwimpuls regeling van het rijk. Verder wordt in de brief van 9 juli 2020, over de stand van zaken rondom de gebiedsontwikkeling, gesproken over nieuwe afspraken rondom de 'demarcatie' (toewijzing) van kosten tussen gemeente en Nieuw Stadion B.V..

Voor de PvdA Rotterdam en GroenLinks Rotterdam heeft de gebiedsontwikkeling in Feijenoord City altijd de belangrijkste prioriteit gehad, met als speerpunt betaalbaar wonen op die prachtige locatie rondom het stadion. De afspraken zoals door de gemeenteraad vastgelegd in het position paper in 2017 zijn daarvoor leidend. Wanneer het erop lijkt dat er een verschuiving van kosten plaats vindt van private middelen naar publieke middelen baart dit ons ernstig zorgen omdat hiermee mogelijk die afspraken en de gebiedsontwikkeling onder druk komen te staan.

Wij hebben daarom de volgende vragen voor het college:"

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Klopt het dat de kosten voor de overkluizing van het nieuwe Feyenoord stadion niet langer worden gedragen door Nieuw Stadion B.V. en zo ja waarom niet?

Antwoord:

Dat klopt. Met de bekendmaking van het Rijk dat onze aanvraag voor de woningbouwimpulsgelden voor Feyenoord City gehonoreerd worden, kunnen we mede de overkluizing financieren om deze voor Rotterdam zo belangrijke gebiedsontwikkeling van de grond te krijgen. Ter toelichting het volgende.



In 2016 is, als onderdeel van de Haalbaarheidsstudie Feyenoord City, door de initiatiefnemers besloten dat de kosten voor de overkluizing bij het stadion horen. Destijds is met de inzichten van dat moment een keuze gemaakt waar bepaalde onderdelen het beste kunnen worden ingepast (de demarcatie) zodanig dat de gebiedsontwikkeling haalbaar was en de businesscase van het stadion sluitend. Ondanks dat het gebruikelijk is om investeringen voor zaken als de overkluizing, de landaanwinning en de langsdam in een grondexploitatie onder te brengen hebben de initiatiefnemers destijds toch besloten om deze in de bouwkosten van het stadion op te nemen, waarmee de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling financieel sluitend was.

Sindsdien is het plan voor de gebiedsontwikkeling inclusief het nieuwe stadion verder uitgewerkt, zijn nieuwe partijen toegetreden (Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas) en nieuwe afspraken gemaakt om verdere invulling aan de samenwerking te geven. Dat heeft eind 2019 onder meer geresulteerd in de vaststelling van het Masterplan Feyenoord City en de presentatie van het Definitief Ontwerp (DO) voor het nieuwe stadion. Bovendien ontstond er meer inzicht in de kosten die samenhangen met het forse ambitieniveau voor Feyenoord City, denk aan een iconisch stadion, kwaliteit openbare ruimte, de noodzaak van goede verbindingen met de omliggende gebiedsdelen, uitbreiding van het (sociale) woningbouwprogramma, verwerken adviezen van het Quality-team, etc.

Zoals bekend zat er op dat moment een gat tussen de raming van de bouwkosten van het nieuwe stadion en het beschikbare budget. Dat heeft ertoe geleid dat opnieuw gekeken is naar de toedeling van kosten van bepaalde planonderdelen. In het hun gezamenlijke overleg hebben gemeente, Stadion Feyenoord NV en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas opnieuw naar de demarcatie gekeken en geconcludeerd om de overkluizing toe te rekenen aan de (private) grondexploitatie. De overkluizing is immers vooral een investering in de gebiedsontwikkeling en wordt zoals gezegd normaal gesproken opgenomen in een grondexploitatie (eerder dan in een gebouwexploitatie).

De (private) grondexploitatie kan deze wijziging in de demarcatie, i.c. het toerekenen van de kosten voor de overkluizing aan de private grondexploitatie, echter niet zomaar dragen en hebben wij besloten Feyenoord City in te dienen voor de woningbouwimpuls waarmee het Rijk tracht om de woningbouw in Nederland op korte termijn een impuls te geven. Onze overwegingen daarbij zijn de volgende:

- de in beginsel private gebiedsontwikkeling van Feyenoord City achten wij van groot maatschappelijk belang voor Rotterdam en Rotterdam Zuid in het bijzonder, gegeven de situatie op de woningmarkt;
- het realiseren van een nieuw stadion is belangrijk voor de aard en omvang van de gebiedsontwikkeling, c.q. de woningbouw en het tempo waarin deze tot stand komt;
- het realiseren van de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City sluit één op één aan bij de doelstellingen van de rijksregeling als het gaat om de gewenste woningbouw en het gewenste tempo;



- wij het dus wenselijk en opportuun vinden om de kansen te benutten om rijksmiddelen voor de gebiedsontwikkeling in te zetten.

Zoals bekend heeft het Rijk de aanvraag inmiddels goedgekeurd waarmee ook gezegd is dat de aanvraag zoals door ons opgesteld past binnen de voorwaarden die het Rijk aan de bijdrage in het kader van de woningbouwimpuls stelt.

Voorts wordt gesteld:

“De overkluizing, ook wel ‘Urban Bridge’ genoemd werd in de notitie van 9 januari 2017 nog gezien als onderdeel van de totale kosten van het stadion ad. € 366 miljoen: *“Deze investering gaat uit van een turn key oplevering en is inclusief een inpandige parkeergarage en de constructieve onderbouw van de publieke omloop zoals beschreven in Hoofdstuk 4 Masterplan, paragraaf 4.3.1. “Nieuw Stadion” én inclusief de Urban Bridge zoals beschreven in Hoofdstuk 4 Masterplan, paragraaf 4.3.2 “Urban Bridge”. Turn key houdt in dat bij de investeringen ook de inrichting is inbegrepen.”*

Dit wordt nader toegelicht in onderstaande tabel in de Notitie Stichtingskosten van 17 November 2016, waar de ‘Concourse boven NS’ staat ingetekend voor grofweg € 21 miljoen (€ 20,5 miljoen precies).

Het nieuwe Stadion

Onderdeel	Totaal investering
players & staff	€ 68.500.000
hospitality	€ 57.800.000
spectators	€ 82.700.000
public	€ 44.500.000
parkeren	€ 15.900.000
concourse boven NS	€ 20.500.000
externe omloop	€ 14.200.000
loopbruggen	€ 3.200.000
inrichting horeca	€ 43.200.000
overige inrichting	€ 15.200.000
Totale investering Stadion	€ 365.700.000

Vraag 2:

Hieruit maken wij op dat de overkluizing in eerste instantie wel betaald zou worden door de ontwikkelaars als onderdeel van de € 366 miljoen, wat was de reden voor het college om hier verandering in aan te brengen?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 1.

Vraag 3:

Welke nieuwe demarcatie afspraken heeft de gemeente met de bouwers van het stadion gemaakt en hoe verhouden die zich tot de oorspronkelijke afspraken zoals vastgelegd in het originele position paper, de achterliggende GREX, en het raadsbesluit van des tijds?



Antwoord:

Er zijn geen nieuwe demarcatieafspraken tussen gemeente en initiatiefnemers van het stadion gemaakt in de zin dat er investeringen naar de gemeente komen. Wel is zoals toegelicht bij het antwoord op vraag 1 sprake van een nieuwe afspraak over de demarcatie tussen Stichting Gebiedsontwikkeling en Nieuw Stadion BV.

De nieuwe afspraak over de demarcatie past bij de Position Paper. De Position Paper borgt dat er sprake moet zijn van een heldere en complete demarcatie tussen gemeente en private partijen. Dat is vastgelegd in voorwaarde 11. De Position Paper legt de demarcatie niet inhoudelijk vast. Bij de toets op de Position Paper moet blijken dat de demarcatie goed is afgesproken en dat er geen zaken bij de grondexploitatie en stadioninvestering tussen wal en schip zijn geraakt die dan mogelijk alsnog voor rekening van de gemeente komen.

Vraag 4:

Graag zouden wij een specificatie zien van de oorspronkelijke kostenverdeling in vergelijking met de huidige kostenverdeling.

Antwoord:

De gevraagde specificatie is niet beschikbaar en achten wij, met verwijzing naar het antwoord op de vorige vraag, niet relevant voor de gemeentelijke positie.

Vraag 5:

In hoeverre is van een turn key oplevering nog sprake als de overkluizing uit de kosten voor het stadion is gehaald?

Antwoord:

De term Turn Key (waarbij de opdrachtgever de oplevering van een gebouw volledig bij de opdrachtnemer, c.q. bouwer legt) geldt voor het stadion als gebouw en niet voor de toeleidende routes om omliggende faciliteiten als fietsenstallingen. Ook voor de Strip-noord (als toeleidende route) en busparkeren geldt bijvoorbeeld dat ze geen onderdeel uitmaken van de kosten van het stadion, maar wel noodzakelijk zijn voor het functioneren van het stadion. Hierover zijn contractuele afspraken gemaakt tussen Stadion en Stichting Gebiedsontwikkeling die komende periode verder uitgewerkt worden. Overigens sluit het verschuiven van de kosten niet automatisch uit dat de overkluizing wel onderdeel wordt van de bouwopdracht aan de aannemer van het stadion.

Vraag 6:

Zijn de totale kosten voor de overkluizing nog steeds € 21 miljoen of is dat bedrag inmiddels opgelopen? En zijn er aanverwante kosten?

Antwoord:

De kosten voor de overkluizing bedragen nog steeds € 21 mln. Hierbij komt nog een beperkt bedrag aan kosten voor werkzaamheden van ProRail. Deze extra kosten worden toegerekend aan het stadion.



Vraag 7:

Hebben er nog andere verschuivingen plaats gevonden van kosten die gelieerd zijn aan de bouw van het nieuwe stadion (bijvoorbeeld projectkosten, landaanwinning/dam, etc.) ten opzichte van de afspraken in het position paper van Nieuw Stadion B.V. naar de gemeente Rotterdam of Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (of andere partijen)?

Antwoord:

Er zijn geen kosten gelieerd aan de bouw van het nieuwe stadion verschoven naar de gemeente. Wel zijn nadere afspraken gemaakt over de kosten van de werkzaamheden van ProRail en de verdeling naar gemeente, Stichting Gebiedsontwikkeling en Stadion Feijenoord. Dit bleek nodig omdat de werkzaamheden in het belang zijn voor het stadion, de Roseplot en het doortrekken van Colosseumweg en daarmee dus in het belang van meerdere partijen.

Zoals bij het antwoord op vraag 3 gesteld zijn in de Position Paper geen inhoudelijke afspraken gemaakt over de verdeling van kosten tussen private partijen. Stichting Gebiedsontwikkeling en Stadion hebben de demarcatie in de afgelopen jaren verder verdiept en zo nodig de eerder gemaakte afspraken over de verdeling van de bijbehorende projectkosten herzien. Ook zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van de door het stadion betaalde kosten voor de gebiedsontwikkeling voordat de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas was opgericht, zoals voor het concept-masterplan.

Zoals eerder gemeld in voortgangsrapportage 4 werken Stichting Gebiedsontwikkeling en Stadion samen met een aantal private partijen aan een gebiedsbreed energie- en warmtesysteem om op deze wijze tot een zo duurzaam mogelijke gebiedsontwikkeling te komen. De uitwerking hiervan kan betekenen dat een aantal investeringen hierin niet per gebouw maar op gebiedsniveau gedaan worden door de betrokken energiepartijen.

Voor de landaanwinning en de dam onderzoekt het Stadion of een andere partij deze werkzaamheden op zich kan nemen, waarna deze met een jaarlijkse vergoeding betaald worden.

Vraag 8:

Is er een extra bijdrage gevraagd vanuit Stadion om de bekostiging van het Definitief Ontwerp (DO) rond te krijgen? Zo ja, om wat voor bedrag gaat dit en wie draait voor deze kosten op?

Antwoord:

Stadion Feijenoord NV heeft geen extra bijdrage in de bekostiging van het Definitief Ontwerp aan de gemeente gevraagd. Onderdeel van het TO is ook het technisch ontwerp voor de overkluizing. De woningbouwimpulsgelden zijn voor de publieke investeringen in het gebied inclusief voorbereidingskosten. Uit deze gelden wordt daarom voor een beperkt bedrag het Technisch Ontwerp van de overkluizing gefinancierd.



Vraag 9:

Wat doet de gemeente Rotterdam als de Woningbouwimpuls gelden niet worden toegewezen? Worden de kosten dan alsnog gedragen voor Nieuw Stadion B.V. en welke afspraken zijn hierover vastgelegd?

Antwoord:

Zoals gezegd heeft het Rijk de subsidieaanvraag goedgekeurd en is deze vraag niet aan de orde.

Vraag 10:

Hoe was de gemeente Rotterdam omgesprongen met de overkluizing als de Woningbouwimpuls-regeling van het Rijk er niet was geweest?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 9.

Vraag 11:

Wat was de overweging van het college om te kiezen voor de gebiedsontwikkeling rondom Feyenoord City als een van de projecten voor de Woningbouwimpuls gelden voor Rotterdam en heeft het college ook gekeken naar andere projecten?

Antwoord:

Het college heeft een groslijst opgesteld van projecten die in aanmerking komen voor de Woningbouwimpuls en deze beoordeeld op kansrijkheid in relatie tot de criteria voor de Woningbouwimpuls. Het betreft projecten zoals ook genoemd in de Strategische Verkenning Verstedelijking die in de zomer van 2019 met uw raad is gedeeld.

Omdat de Woningbouwimpuls middelen een nadrukkelijke koppeling kennen met de woondeals zoals vorig jaar door de Minister van Binnenlandse Zaken gesloten, betreft het vooral ook projecten die ofwel concreet genoemd zijn in de Woondeal Zuidelijke Randstad danwel daaruit logischerwijs volgen. Zo is in de Woondeal Zuidelijk Randstad de zone Kralingse Zoom – Stadionpark concreet genoemd als één van de twee prioritaire ontwikkelzones in de Zuidelijke Randstad (de andere betreft CID-Binckhorst in Den Haag) waar Rijk en gemeente een meerjarig partnerschap aangegaan zijn om de woningbouw te “optimaliseren en bevorderen”. Het indienen van een aanvraag voor Feyenoord City vloeit hieruit logischerwijs voort. Zie verder ook de toelichting bij het antwoord op vraag 1.



Vraag 12:

Deelt het college onze mening dat de realisatie van betaalbare woningen in het sociale en middensegment als onderdeel van de gebiedsontwikkeling bij Feyenoord City (Fase 1, 2 en 3) niet in het geding mag komen door de verschuiving van kosten? Zo nee, waarom niet en hoe borgt het college dit nu en in de toekomst?

Antwoord:

Wij delen uw mening dat de realisatie van betaalbare woningen in het sociale en middensegment niet in het geding mag komen en hebben daarom de aanvraag gedaan. Uw raad heeft met het Masterplan het kader vastgesteld dat wij zullen volgen. Met de Stichting Gebiedsontwikkeling hebben wij dit contractueel vastgelegd in een allonge op de raamovereenkomst waarbij we tevens uitvoering hebben gegeven aan de door uw raad aangenomen motie Ruimte voor koop over middeldure koop en zelfbewoning. Bovendien is het realiseren van minimaal 50% betaalbare woningen een voorwaarde voor de verkregen bijdrage uit de Woningbouwimpuls en dit zal het Rijk monitoren.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen



De burgemeester,

A. Aboutaleb

