



Gemeente
Rotterdam

Voortgangsrapportage 2022



Van
Kernteam Hart van Zuid

Datum
31 december 2022

Cluster
Stadsontwikkeling



Inhoudsopgave

Leeswijzer	3
1 Het project Hart van Zuid	4
1.1 Projectgeschiedenis	4
1.2 Doelen	5
1.3 Projectgebied en omgeving	5
1.4 Terugblik op de uitvoering	6
1.5 Betrokkenheid gemeentebestuur bij de uitvoering	8
2 Risico's en kansen	9
3 Stand van zaken gebied en deelprojecten	11
3.1 Voortgang gebiedsbrede ontwikkeling	11
3.1.1 Ruimtelijke Ordening	11
3.1.2 Gebiedskwaliteit en buitenruimte	11
3.1.3 Bouwlocaties, tijdelijkheid en BLVC	12
3.1.4 Beheer van het gebied	13
3.1.5 Social Return	13
3.1.6 Duurzaamheid	13
3.2 Voortgang deelgebied Plein op Zuid/shopping & culture	15
3.2.1 Zwembadgebouw/ Zwemcentrum Rotterdam	15
3.2.2 Kunstenpand	15
3.2.4. Busstation/ OV Knoop	17
3.2.5 Winkelcentrum Zuidplein uitbreiding	18
3.3 Voortgang deelgebied Ahoyplein/business&(leisure)entertainment	19
3.3.1 Ahoy hallen	19
3.3.2 Rotterdam Ahoy Convention Centre (RACC)	19
3.3.3 Hotel	20
3.3.4 Bioscoop en commerciële functies	20
3.3.5 Parkeergarage Leisure Plot	20
3.4 Voortgang ontwikkellocaties	21
3.4.1 Woningen project Zuiderparkhof	21
3.4.2 ABN-AMRO locatie	21
3.4.3 Twentestraat	22
4 Voortgang t.o.v. financiële kaders	23
5 Tegenprestaties	25
6 De omgeving: communicatie, participatie en gebiedsmarketing	26
6.1 Communicatie	26
6.2 Participatie	27



6.3	Gebiedsmarketing	27
	BIJLAGE 1	29
	BIJLAGE 2	31

Leeswijzer

De voortgangsrapportage heeft als doel de raad te informeren over de gebiedsontwikkeling als geheel, met daarnaast een update over de afzonderlijke bouwprojecten. Deze rapportage vormt een inhoudelijke aanvulling op de beknopte rapportage in het kader van de Monitor Grote Projecten (twee keer per jaar). Deze voortgangsrapportage is losstaand te lezen.



1 Het project Hart van Zuid

1.1 Projectgeschiedenis

Het project Hart van Zuid vindt zijn oorsprong in de gemeentelijke Stadsvisie 2030. In de Stadsvisie 2030 (door de gemeenteraad vastgesteld in november 2007) is het gebied rond Ahoy, Zuidplein en Vaanweg-Pleinweg opgenomen als VIP-gebied. Dit gebied kan een sleutelrol vervullen in de zogenaamde “dubbelslag op Zuid”: het wegwerken van achterstanden en het benutten van kansen. Hart van Zuid focust vooral op de kansen. De gemeenteraad heeft in de jaren daarna een aantal kaderstellende besluiten genomen om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. In bijlage 1 zijn deze weergegeven. De projectopdracht en financiering liggen met name in de besluiten van 2011 en 2015 vast. Deze zijn in bijlage 1 ook toegelicht.

Het belangrijkste besluit was om deze gebiedsontwikkeling van Hart van Zuid samen met partners vorm te geven: een publiek-private-samenwerking (PPS) op basis van een robuust contract. Ten eerste omdat deze omvangrijke opgave als één integraal project efficiënter en met meer gebiedskwaliteit zal kunnen worden opgeleverd, met de inbreng van kennis en creativiteit door gemeente, marktpartijen en stakeholders. Ten tweede omdat de contractvorm (DBFMO: design, build, finance, maintain, operate) een solide wijze is om de (juridische en financiële) positie van de gemeente gedurende de lange looptijd van de uitvoering van de opgave te borgen.

De ontwikkeling Hart van Zuid is gebaseerd op een twintigjarige overeenkomst met enerzijds strakke afspraken over te realiseren publieke doelen en anderzijds ruimte voor commercieel initiatief en flexibiliteit voor veranderende omstandigheden gedurende de looptijd. Het contract tussen gemeente en ontwikkelcombinatie Ballast-Nedam-Heijmans (hierna afgekort BNH, en formeel Coeur du Sud BV geheten) combineert publiek opdrachtgeverschap en ondernemerschap. In de voorbereiding is de medewerking verzekerd van de belangrijkste zakelijke stakeholders zoals RET, Winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en de maatschappelijke instellingen Zwembad, Bibliotheek en Theater Zuidplein. Het project Hart van Zuid stimuleert onze private partner BNH te zoeken naar commerciële kansen en verdiensten. BNH aanvaardt dat enerzijds een deel van de kosten moeten worden terugverdiend door ontwikkelingen en anderzijds een groot deel van door BNH gecreëerde opbrengsten ten goede komt aan c.q. terugvloeit in het project Hart van Zuid, via onder andere de zogenaamde tegenprestaties. Daarom bestaat het programma van Hart van Zuid uit elkaar versterkende onderdelen:

- Een basispakket met (publieke) doelen die vooraf door uw raad zijn vastgesteld (zoals bijvoorbeeld de realisatie van een nieuw zwembad en een sociaal programma); en
- Een keuzepakket met (commerciële) doelen die door de ontwikkelcombinatie zijn ingebracht zoals bijvoorbeeld de realisatie van de uitbreiding van Winkelcentrum Zuidplein, leisureplot en een woningbouwprogramma. Eventuele opbrengsten uit het keuzepakket vloeien deels naar een gezamenlijke rekening (de zogenaamde



Administratieve Rekening) waaruit extra kwaliteitwensen (tegenprestaties) kunnen worden bekostigd (zie hoofdstuk 5);

- Aanvullend pakket met (commerciële) doelen, die voortkomen uit de potentie van het gebied, bijvoorbeeld extra woningen.

1.2 Doelen

De vijf doelen van het project Hart van Zuid zijn kortgezegd (in bijlage 2 de uitgebreide omschrijving):

1. Vliegwielen voor Zuid;
2. Aantrekkelijk Hart van Zuid;
3. Hart van Zuid werkt;
4. Verbonden stedelijk knooppunt van Zuid;
5. Duurzame en gezonde leefomgeving.

Randvoorwaarden

De vijf doelen moeten worden gerealiseerd binnen de financiële randvoorwaarden van het project. Het totale projectbudget is verdeeld in een investeringsdeel van € 155,3 miljoen en een budget voor de niet-investeringsuitgaven van € 98,3 miljoen. Dit is inclusief de risicoreserve en de bekostiging van het gemeentelijke deel van de Administratieve Rekening.

1.3 Projectgebied en omgeving





Carnisse Poort

Als uitvloeisel van Hart van Zuid komen ook andere projecten hierdoor mede tot stand, een goed voorbeeld hiervan is het project Carnisse Poort wat aan de rand van het gebied ligt en mede is geïnitieerd en bekostigd door het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPZR). Hierdoor kan een korte loop-fietsroute van en naar de wijk Carnisse respectievelijk Hart van Zuid tot stand worden gebracht, waarbij de aan te kopen woningen in aantal ook weer worden teruggebouwd.

Motorstraatgebied

Ook het Motorstraatgebied aan de andere kant van de Strevelsweg profiteert in haar verdere ontwikkeling van het succes van de ontwikkelingen van Hart van Zuid. Door de realisatie van de oost-west route op maaiveld, die 24uur/7 dagen per week geopend is, in tegenstelling tot de parkeergarage die in de avonduren en nacht is gesloten, is het Motorstraatgebied niet alleen makkelijker bereikbaar, maar ook dichterbij het openbaar vervoer komen te liggen. Het gebied gaat de komende jaren getransformeerd worden o.a. door meer woningen toe te voegen. Door te profiteren van de gunstige ligging ten opzichte van het openbaar vervoer zijn er minder (dure) autoparkeerplaatsen nodig en kan meer groen worden toegevoegd in het gebied.

1.4 Terugblik op de uitvoering

De totale looptijd van de realisatiefase van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is 20 jaar. Het grootste deel van de basisopgave is gerealiseerd, de focus verschuift naar het keuzepakket en aanvullende pakket.

Een korte terugblik in vogelvlucht:

- Na jaren van voorbereiding, planvorming, aanbesteding, contractvorming en uitwerken van de winnende biding, is de realisatiefase van het project in het voorjaar van 2016 van start gegaan.
- In 2017 beleefde het project zijn eerste mijlpaal met de oplevering van Zwemcentrum Rotterdam.
- In 2018 werd de renovatie van de beurshallen van Ahoy afgerond.
- 2019 stond in het teken van bouwen.
- In 2020 werden steeds meer resultaten zichtbaar voor alle Rotterdammers, door de oplevering van het nieuwe Theater Zuidplein met een vestiging van de Bibliotheek en de oplevering van het Rotterdam Ahoy Congres Centra (RACC). 2020 was ook het jaar van de Covid-19 pandemie. De bouw- en ontwikkelprojecten hebben weliswaar te maken gehad met de effecten van de lockdown, toch zijn in dit jaar twee grote bouwprojecten zonder vertraging opgeleverd.
- In 2021 is het Eurovisie Songfestival in Ahoy gehouden met wereldwijde aandacht. De eerste woningen Zuiderparkhof zijn opgeleverd. Ook is het eerste gedeelte van de buitenruimte en de vervanging van de riolering in het gebied afgerond.



Activiteiten 2022

2022 was het zevende volle jaar van de uitvoering. In dit jaar zijn de laatste woningen Zuiderparkhof opgeleverd. Ook is het nieuwe busstation Zuidplein in gebruik genomen. De aanleg van de buitenruimte is bijna afgerond. De bezoekers van Ahoy kunnen nu vanuit de metro over de nieuw aangelegde Gooilandsingel naar Ahoy wandelen. De Oost-West route door de parkeergarage is feestelijk in gebruik genomen. Ook is de vervangingsopgave van de riolering in dit jaar afgerond. Er is gestart met de bouw van het hotel op de leisureplot.

Net als in voorgaande jaren stellen we vast, dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd binnen de door de raad gestelde financiële kaders en dat de uitvoeringsrisico's passen binnen het gehanteerde risicoprofiel. Overall zien we dat het contract enerzijds robuust is gebleken voor de (financiële) druk en anderzijds voldoende flexibel om als samenwerkende partners ruimte te vinden voor oplossingen en kansen die ten goede komen aan de kwaliteit in het gebied. Verder zien we dat de vooruitgang in het gebied ook nieuwe investeerders aantrekt, die kansen zien voor (her) ontwikkeling.

Stand van zaken project:

Basispakket (doelen die vooraf door de raad zijn vastgelegd)	Keuzepakket ((commerciële) doelen die door BNH zijn ingebracht)	Aanvullend pakket ((commerciële) doelen die voortkomen uit de potentie van het gebied)
Zwembad (incl. pluspakket 50 meter bad) ✓	Hoornbeek college ✓	Extra woningen o.a. ABN AMRO-locatie ▶
Hallen Ahoy ✓	Plint zwembad ✓	Zonnepanelen (Ahoy, RACC en Kunstenpand) ✓
Kunstenpand (incl. pluspakket 3 ^e zaal) ✓	Woningen Zuiderparkhof ✓	Extra groen Gooilandsingel ✓
RACC (incl. pluspakket muziekhal) ✓	Uitbreiding Winkelcentrum Zuidplein ✓	Groen dak RACC ✓
Busstation ✓	Vorbereiding Stationshal en kiosken OV-knoop ▶	Revitaliseren van metrostation, bouw fietsenstalling ▶
Sociaal programma (3 jaar inzet, € 3,75 miljoen SROI) ✓	Vorbereiding Kopgebouw ▶	
Openbare ruimte (beheer t/m 2037) ✓	Vorbereiding Leisureplot ▶	

✓ Deelproject is opgeleverd/afgerond

▶ Deelproject is gestart (vorbereiding)



1.5 Betrokkenheid gemeentebestuur bij de uitvoering

Door de diversiteit aan onderwerpen in Hart van Zuid, zijn er raakvlakken met portefeuilles van de diverse wethouders. In het uitvoeringsjaar 2022 heeft het gemeentebestuur op verschillende momenten “live” betrokkenheid getoond bij de uitvoering van het project Hart van Zuid.

- 22 maart, wethouder Bas Kurvers, ontmoeting bewoners Zuidpleingebied
- 24 maart, wethouder Richard M oti, Uitreiking Zie Zuid Award
- 7 juni, wijkraad Zuidplein-Zuiderpark-Carnisse, informatie-sessie
- 13 juni, wethouder Judith Bokhove, opening nieuwe busstation Zuidplein
- 29 augustus, minister Hugo de Jonge en wethouder Chantal Zeegers, werkbezoek Hart van Zuid, woningbouwproject “In 't Zuiderpark” en Carnisse-eiland.



2 Risico's en kansen

Het project Hart van Zuid maakt deel uit van de Monitor Grote Projecten, waarmee de raad twee keer per jaar wordt geïnformeerd over onder andere de risicobeheersing bij projecten. Het risicomangement binnen Hart van Zuid bestaat uit:

- Een kwalitatieve analyse waarbij de risico's en kansen inzichtelijk worden gemaakt (oorzaak, gevolg) en waarvan het doel is om de risico's zo goed mogelijk te beheersen en de kansen zo goed mogelijk te benutten; en
- Een kwantitatieve analyse waarbij de risico's worden beprijsd op basis van "kans maal gevolg" en er een risicoraming wordt berekend. De risicoraming moet corresponderen met de risicobuffer (d.w.z. onzekerheidsreserve) waaruit geput kan worden in het geval risico's inderdaad optreden en leiden tot extra kosten.

Om zo goed mogelijk te kunnen sturen wordt de kwalitatieve analyse periodiek uitgevoerd, zowel op hoog abstractieniveau (integrale project en de 5 projectdoelstellingen) als op lager detailniveau (per deelproject). De risicobuffer waarmee de gemeente de Realisatiefase is ingegaan, is onderdeel van de projectbegroting. Bij de periodieke herijking van de risicoanalyse wordt gekeken of de (resterende) risicobuffer nog voldoende groot is. Op dit moment zien we een toenemende druk op de resterende risicobuffer door een combinatie van onder andere oplopende apparaatskosten en de hard gestegen inflatie. We hebben extra opbrengsten uit de nieuwe ontwikkelingen binnen Hart van Zuid nodig om de oplopende kosten en de resterende risico's gedurende de resterende contractduur mee te kunnen opvangen.

Op programma niveau is het risicoprofiel veranderd en het aantal geïdentificeerde risico's afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit is een logisch gevolg van het feit dat veel bouwopgaves gereed of in uitvoering zijn. Het Kunstenpand, het RACC, buitenruimte behalve het laatste gedeelte van de Gooilandsingel, het busstation, de woningen Zuiderparkhof en de uitbreiding van het Winkelcentrum Zuidplein zijn opgeleverd. Het hotel is in aanbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen en acquisities moet kritisch worden gekeken naar de financiële haalbaarheid, niet alleen per afzonderlijke opgave maar ook vanuit de bril van de integrale gebiedsontwikkeling.

De belangrijkste risico's per ultimo 2022 zijn:

1. Extra ruimtelijke kwaliteit buiten scope van basisopgave kan niet worden gerealiseerd Als commerciële onderdelen van Hart van Zuid minder opbrengen of risico's inderdaad optreden kan het zijn dat extra kwaliteit/wensen (Tegenprestaties) niet kunnen worden uitgevoerd. Deze extra's zijn wel belangrijk om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken dat hoort bij het 2^e centrum van Rotterdam. Belangrijke beheersmaatregel is dat gemeente en BNH intensief zoeken naar nieuwe ontwikkelmogelijkheden en kansen in het gebied. De aanhoudende interesse voor wonen in Rotterdam is gunstig, hoewel er wel sprake is van enige kentering in de woningmarkt. Ook wordt er, als het noodzakelijk is om extra wensen te vervroegen, gezocht naar andere mogelijke dekkingsbronnen en het tijdig activeren daarvan.



2. Hogere apparaatslasten dan ingeschat

De gemeentelijke inzet op het project is zwaarder dan in het begin is ingeschat. In principe is de markt aan zet, maar dit vergt wel intensieve begeleiding vanuit de gemeentelijke organisatie, met name als het gaat om normaliter publieke taken zoals ruimtelijke procedures en verkeersbesluiten. De hogere inzet komt ook doordat bewust wordt gekeken naar extra potenties van het gebied, die niet in het huidige contract zitten en tijdens het sluiten van de markt in 2016 ook nog niet in beeld waren, zoals extra woningbouwopgave. Tot op heden zijn de hogere apparaatskosten gedekt vanuit de beschikbare onzekerheidsreserve. Voor de komende jaren blijft dit een punt waar vanuit het project aandacht voor is. Bij toekomstige ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de apparaatskosten kostendekkend worden doorberekend aan de ontwikkelende partij en waar mogelijk anterieure overeenkomsten worden gesloten om de meerwaarde van meer en anders bouwen te incasseren.

3. Vertraging in volledig realiseren van de leisureplot

De contracten voor het hotel, de bioscoop en parkeergarage zijn getekend. Met enige vertraging is in 2022 de bouw van het hotel begonnen. De bioscoopexploitant heeft toestemming voor uitstel van start bouw gevraagd aan de gemeente. Omdat het bioscoopbezoek nog niet terug is op het niveau van voor corona, kan de exploitant op dit moment geen positieve investeringsbeslissing nemen. We zijn voornemens om in te stemmen met het verzoek tot uitstel, omdat er (op korte termijn) geen (beter) alternatief voor handen is voor de betreffende plot. Onderdeel van de nieuwe afspraken zijn wel aanvullende financiële bepalingen met de exploitant om het risico van gemeente en BNH te minimaliseren. Er wordt daarnaast met BNH en Ahoy (als afnemer) gesproken over start bouw van de parkeergarage, losgekoppeld van de bouw van de bioscoop. Dit heeft voordelen (de bouwer kan nu nog de eerder afgegeven bouwkosten garanderen), maar brengt ook (exploitatie)risico's met zich mee.

Kansen/potenties

Naast risico's wordt er vanuit de projectorganisatie bewust gekeken naar potenties van het gebied, die niet in het huidige contract zitten. Hierbij kan gedacht worden aan het verkennen en realiseren van gemeentelijke ambities, zoals het vormgeven van de voortgaande energietransitie, extra woningen, leer-werkakkoord, klimaatadaptatie en verdere vergroening.

Eén van de kansen is het realiseren van extra woningen in het gebied. Om de woningbouw te versnellen heeft het Rijk een bijdrage van € 25 miljoen vanuit de Woningbouwimpuls voor de Noordrand Zuiderpark toegekend. Het gaat naast Hart van Zuid om de locatie Huismanstraat en om Carnisse eiland. De gemeente levert eenzelfde bedrag van € 25 miljoen als cofinanciering. Door middel van het slim inzetten van deze middelen kunnen we ze ten volste benutten voor de realisatie van de woningen en de benodigde (flankerende) maatregelen.

Mogelijk ontstaan er ook nog opbrengsten uit ontheffingsvergoeding vanwege meer en anders bouwen (functiewijzigingen en/of volumevergroting) en het in rekening brengen van de apparaatskosten bij ontwikkelaars c.q. derden. De huidige forse stijging van de bouwkosten in combinatie met een ingezette daling van de woningprijzen zetten de nieuwe businesscases wel onder druk, waardoor de opbrengsten uit ontheffingsvergoedingen zullen afnemen.

3 Stand van zaken gebied en deelprojecten

In deze paragraaf gaat het over de voortgang in het jaar 2022, te beginnen met de gebiedsbrede ontwikkeling (3.1). Daarna zoomen we in op de voortgang in de twee deelgebieden van Hart van Zuid, te weten het noordelijk deel met het thema “*shopping & culture*” (3.2.) en het zuidelijk deel met het thema “*business & entertainment*” (3.3.). Tot slot sluiten we af met paragraaf 3.4 met de stand van zaken van de ontwikkelprojecten in het gebied.

3.1 Voortgang gebiedsbrede ontwikkeling

3.1.1 Ruimtelijke Ordening

Sinds de uitspraak van 12 juli 2017 door de Raad van State vormt het bestemmingsplan Hart van Zuid Bestuurlijke Lus (november 2016) definitief de planologische basis voor de uitvoering van het project. Voor nieuwe ontwikkelingen moet mogelijk een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden.

3.1.2 Gebiedskwaliteit en buitenruimte

In 2022 is de Gooilandsingel afgesloten voor autoverkeer en begon de metamorfose naar stadsboulevard. Bewoners, bezoekers en ondernemers hebben relatief veel hinder ondervonden, doordat de oude bekende route via de Gooilandsingel was afgesloten met bouwhekken. Inmiddels is de Gooilandsingel weer open voor voetgangers en fietsers. De werkzaamheden op de Gooilandsingel worden begin Q2 2023 afgerond.



Foto credits Loes van der Weerd - Gooilandsingel



Foto credits Loes van der Weerd - Gooilandsingel

Daarnaast zijn de voorbereidingen voor een stedelijke waterbuffer afgerond. Hierbij wordt regenwater opgevangen en opgeslagen in de ondergrond onder het Ahoy voorplein. Dit wordt o.a. gebruikt voor schoonmaken van Ahoy, toiletspoeling van de toekomstige bioscoop en de fontein op het Annie M.G. Smidtplein. In de eerste helft van 2023 zal gestart worden met de aanleg hiervan.



Rond de Zuiderparkweg wordt in nauw overleg met vooral RET en Ahoy gewerkt aan een aantal tijdelijke aanpassingen om de Zuiderparkweg op een goede manier te laten aansluiten op de nieuwe Gooilandsingel. We hanteren hierbij de uitgangspunten van het verkeersplan voor het hele gebied, wetend dat niet alle financiële middelen beschikbaar zijn om dit verkeersplan volledig uit te voeren. Voor zowel permanente herinrichting van de Zuiderparkweg volgens het verkeersplan en voor herinrichting van het voorplein Ahoy moet nog dekking worden gevonden.

3.1.3 Bouwlocaties, tijdelijkheid en BLVC

Bouwactiviteiten hebben een grote – tijdelijke - impact op de directe omgeving van een bouwplaats. Ondernemers en bewoners kunnen hinder ondervinden van geluidsoverlast en van het bouwverkeer. Voor elke bouwplaats maakt BNH van tevoren een gedetailleerd plan om die overlast vooraf te analyseren en beheersen. Voor iedere “tijdelijke situatie” monitoren BNH en de gemeente met kwartaalschouwen de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie voor omwonenden en ondernemers (BLVC).

In 2022 vonden de laatste bouwactiviteiten plaats bij woningen ‘In ‘t Zuiderpark’ (locatie Z’67). Daarnaast is er volop gewerkt aan de buitenruimte, waaronder aanpassingen aan de Sallandweg, de herinrichting Gooilandsingel en rondom het busstation/OV-knooppunt. In 2022 is naast Ahoy de bouw gestart van het nieuwe hotel.

Overzicht van bouwactiviteiten in de tijd gezien:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hoornbeeck									
Zwembad									
Ahoy hallen									
Kunstenpand									
RACC									
OV-knooppunt									
WCZP									
Woningen 'Zuiderparkhof' (locatie Z'67)									
Herinrichting Openbaar gebied									
Fontein (A.M.G. Schmidtplein)									
Underwaterbuffer									
Riolering									
Hotel									
Parkeergarage									
Bioscoop + horeca									
Carnissepoort									
ABN-Amro									
Parnassia									



3.1.4 Beheer van het gebied

Vanaf 1 januari 2017 wordt het beheer van de buitenruimte in het projectgebied (deels) verzorgd door de bouw-ontwikkelcombinatie BNH. Voor meldingen blijven de bekende kanalen 14010 en de Meld'R-app de ingang voor bewoners, winkeliers en belanghebbenden. BNH zorgt vanaf 2017 gedurende 21 jaar voor het beheer van groen (bomen, gras, beplanting), verharding (wegen, trottoirs, pleinen), kolken en de openbare toiletvoorzieningen. Beheer van openbare verlichting, afvalinzameling, schoonhouden en riolering blijven bij de gemeente. Wettelijke taken als toezicht & handhaving, vergunningverlening (o.a. bouwplaatsen, tijdelijke verkeersmaatregelen en ingravingen) blijven (vanzelfsprekend) ook bij de gemeente. Het aantal klachten over de buitenruimte is afgenomen van 63 in 2019 naar 49 in 2020 naar 41 in 2021 en 35 tot en met november 2022.

3.1.5 Social Return

Na het behalen van de afspraken over Social Return in 2020 heeft BNH de inzet t.b.v. het sociale programma op een afgeschaald niveau gecontinueerd. De ervaring van de eerste vijf jaar sociaal programma Hart van Zuid is geëvalueerd en gedeeld met de gemeente Rotterdam en NPRZ. Gemeente, Werkgeversservicepunt Rijnmond (WSPR) en BNH hebben afgesproken om de inspanningen de komende jaren voort te zetten onder het motto "social contribution".

Vermeldenswaard is dat project de Startmotor in 2022 zelfstandig is voortgezet door TNO en partners.

Ook het project Maatschappelijke Diensttijd (MDT op Zuid) is in 2022 voortgegaan en heeft dankzij nieuwe fondsen vanuit het Informatiepunt Hart van Zuid diverse talentontwikkelingsactiviteiten voor jongeren georganiseerd.

3.1.6 Duurzaamheid

Rotterdam heeft zich gecommitteerd aan het Europese project RUGGEDISED en afgesproken dat in het gebied Hart van Zuid duurzaamheidsinitiatieven worden uitgevoerd. Het Smart City EU-programma RUGGEDISED is een samenwerkingsverband van zes Europese steden, waarvan Rotterdam de coördinerende stad is. RUGGEDISED test en implementeert slimme oplossingen op het gebied van energie, transport en digitale technologie in grootschalige stedelijke proeftuinen om de weg te plaveien naar een slimmer en duurzamer Europa. Het RUGGEDISED-project is eind oktober succesvol afgerond.

De gemeente, Ahoy, BNH en Eneco hebben een 'thermisch smart grid' voor de uitwisseling van koude en warmte tussen gebouwen gerealiseerd; vooralsnog tussen het bestaande Ahoy-complex en RACC. Er is een uitbreidingsmogelijkheid tot aansluiten van gebouwen op de leisureplot. Naast Stadsverwarming zijn 2 lokale natuurlijke bronnen aangesloten op het grid; een asfaltcollector en Riothermie. Riothermie is het halen van warmte uit rioolwater. Dit is aangelegd in het gemaal op het voorplein van Ahoy en voedt het grid met zowel warmte, als koude.



Onder de Ahoyweg, achter Ahoy, in het asfalt, ligt de asfaltcollector waarbij er warmte en koude door collectoren geoogst wordt. De overtollige geoogste thermische energie wordt opgeslagen in een seizoenwarmte-koude opslag (WKO) onder de hallen van Ahoy en gebruikt naar gelang er vraag naar is.

Ook is gewerkt aan een 'elektrisch smart grid', waarbij circa 7000 zonnepanelen in het Hart van Zuid gebied worden gerealiseerd. Zo zijn er in opdracht van Eneco 2.764 zonnepanelen op het bestaande Ahoy-complex aangebracht en zijn er in 2021 2.450 zonnepanelen op het dak van het RACC gerealiseerd. Op het Kunstenpand zijn 1630 zonnepanelen aangebracht. Samen met de al aanwezige zonnepanelen op het metrostation en het gemaaltje Zuiderparkweg opgeteld staat de daarmee op te wekken energie gelijk aan het theoretisch gemiddeld jaarverbruik van ongeveer 75% van alle huishoudens in Hart van Zuid. Er zijn in opdracht van de gemeente al diverse deelprojecten van de vervanging van het riool afgerond waarbij het hemelwater kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Ook worden nu voorbereidingen getroffen om regenwater op te slaan onder het plein van Ahoy, dat kan worden ingezet voor o.a. toiletspoeling in Pathé en ten behoeve van het schoonmaken van Ahoy.

Het nieuwe hotel heeft een aansluiting op het warmtenet (stadsverwarming) en heeft met het ventilatiesysteem een interessante innovatie toegepast. Het hotel voldoet verder aan de vereisten voor duurzame nieuwbouw. Het hotel draagt op die manier dus een steentje bij aan de totale duurzaamheidsambitie van Hart van Zuid

Cijfers

- o *Elektriciteit: gerealiseerd 15.500 m² PV (op RACC, Ahoy, Kunstenpanden, nZEB-woningen, RET-station en gemaal) = 2 voetbalvelden => Opwek is gelijk aan elektriciteitsgebruik van 720 huishoudens (2,5 miljoen kWh)*
- o *Warmte (van het gas af) & Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG): besparing 2260 ton CO₂ besparing => equivalent met de CO₂ uitstoot van 600 huishoudens qua energieverbruik*
- o *Stadsbrede CO₂ besparing vanwege invoering 100 elektrische bussen: 4000 ton CO₂ besparing => equivalent met de CO₂ uitstoot van 1200 huishoudens qua energieverbruik*
- o *smart telemanagement openbare verlichting 5.9 miljoen kWh besparing => vergelijkbaar met elektriciteitsgebruik van 1800 huishoudens*

Geleerde lessen

Het was fijn om met behulp van subsidies de uitvoering te testen. Hiermee gaan we ons voordeel doen in de gebiedsontwikkelingen Rijnhaven en M4H. Meer inzetten op quick wins en geen al te ingewikkelde processen.

Voor warmte-koudenetwerken hebben we o.a. geleerd, dat integraal ontwerpen voordeel biedt voor ontwikkelaars, mits van tevoren bekend is, waar wat komt te liggen. Verder is integrale warmte-koudevoorziening gunstig om BENG-scores te halen, zonder compensatiemaatregelen elders af te kopen. Het aanleggen van geïntegreerde warmte-koudevoorzieningen in de bestaande omgeving is mogelijk, maar vraagt (nu nog) veel tijd. Er is veel regie nodig tussen de verschillende partijen en hun eigen belangen.

Qua elektriciteit bleek, dat er op veel plekken een theoretisch probleem is, dat virtueel te optimaliseren is. Praktische bezwaren en wetgevingstechnische belemmeringen maken dit lastig.



3.2 Voortgang deelgebied Plein op Zuid/shopping & culture

Een van de belangrijkste onderdelen in het hele project Hart van Zuid is het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het creëren van een wandelpromenade/ stadsboulevard als “centrale as” vanaf noord (gebied Pleinweg/rond ABN-pand), naar zuid (gebied Ahoy, evenemententerrein Zuiderpark). De Gooilandsingel, met de twee sterke “draggers” Winkelcentrum Zuidplein en de OV-knoop, wordt na afronding van de werkzaamheden in 2023 een autoluwe wandelpromenade. Uiteindelijk, na oplevering van het nieuwe metrostation, is sprake van een levendige stadsboulevard met aan weerszijden voorzieningen/ winkels in de plinten, met een vernieuwde opgang van het busstation naar het metrostation. Hierna gaan we kort in op de voortgang van de deelprojecten in dit deelgebied.

3.2.1 Zwembadgebouw/ Zwemcentrum Rotterdam

Het nieuwe zwembad wordt naar tevredenheid geëxploiteerd door het Sportbedrijf. Het aantal klachten/storingen van Zwemcentrum Rotterdam stabiliseert (198 in 2018, 76 in 2019 en 91 in 2020 en 159 in 2021 en 120 tot en met november 2022). In de zomer van 2022 zijn grote gedeeltes van de paden naast het 50-meter bad vervangen omdat de tegels door spanning in de vloeren kapot zijn gegaan.

3.2.2 Kunstenpand

Het Kunstenpand functioneert naar tevredenheid.



Foto credits: Scagliola Brakke

3.2.3 The Splash / nieuw waterspeelelement

Het tijdelijke speel- en kunstobject The Splash, geïnspireerd op de vroegere pierenbadjes en het huidige Zwemcentrum, is eind 2022 verwijderd van het Annie M.G. Schmidtplein en in



tijdelijke opslag geplaatst. Onderzocht wordt of de elementen elders in de stad kunnen worden gebruikt.

Op de locatie komt een nieuw waterspeelelement. Hier wordt Q1 2023 mee gestart. Hierbij zal de definitieve bestrating worden aangebracht

3.2.4. Busstation/ OV Knoop

Het nieuwe busstation Zuidplein is op 13 juni feestelijk in gebruik genomen.

Zuidplein is een van de grootste OV-knooppunten van Rotterdam en het op een na grootste busstation van Nederland. Per dag rijden er zo'n 2.000 bussen van en naar Zuidplein. Eerst waren de instaphaltes verspreid en deels in het donker, onder het metrostation en het winkelcentrum. De haltes zijn nu verplaatst naar één centrale gelegen plek. De juiste bushalte is hierdoor makkelijk te vinden en de looproutes zijn korter.



Foto credits: Ossip van Duivenbode

De RET is bezig met de voorbereiding van de installatie voor elektrisch opladen van de bussen en zal naar verwachting in 2023 de omgevingsvergunning aanvragen. Gestreefd wordt naar 5 sneloplaadpunten.

Opgerolde krant

Bij de opening van het busstation is de restauratie van het kunstwerk 'Opgerolde Krant' gepresenteerd. Het kunstwerk van kunstenaarscollectief Kunst & Vaarwerk uit 1981, een ode aan Rotterdam als havenstad, is in opdracht van het Centrum Beeldende Kunst gerestaureerd omdat het was aangetast.

De Q-park garage is aangepast, zodat er een verbeterde 24/7 voetgangersvriendelijke verbinding naar Ikazia en het Motorstraatgebied is gerealiseerd. Deze oost-west-route is op 2 september feestelijk geopend.

Stand van zaken stationshal

Naast het busstation is ook het metrostation en de ruimte daaronder een belangrijk onderdeel van de OV-knoop. In de oorspronkelijke aanbidding van BNH was het realiseren van een stationshal onder de metro als ontwikkelambitie opgenomen. Dit project is nu in voorbereiding. Dit plan bestaat uit het aan de noord- en zuidkant op de begane grond bouwen van hallen.

Vanuit de gemeente liften we mee met deze ontwikkeling met een grote nieuwe fietsenstalling met ruim 1300 fietsparkeerplaatsen. De MRDH heeft een bijdrage toegezegd om de eerste en tweede verdieping van het metrostation op te knappen en een betere ontsluiting van het winkelcentrum te realiseren. Ook wordt gewerkt aan het toevoegen van commerciële ruimtes in de hallen en het middengebied. Komende tijd wordt het VO verder uitgewerkt en wordt de haalbaarheid van het hele plan bepaald.



3.2.5 Winkelcentrum Zuidplein uitbreiding



Foto credits Ossip van Duivenbode

De bouw van de uitbreiding van het Winkelcentrum Zuidplein met circa 5000 m² winkelvloeroppervlakte en aanvullende parkeergarage is in augustus 2022 opgeleverd.

In augustus 2022 openden Albert Heijn (AH) en Amazing Orientals twee grote nieuwe supermarkten, en in de maanden daarna betrokken andere winkeliers een unit in het nieuwe gedeelte.

In het bestaande winkelcentrum Zuidplein is in 2022 doorgewerkt aan de grootschalige renovatie en upgrade. Feestelijke opening begin 2023.

3.3 Voortgang deelgebied Ahoy-plein/business & (leisure)entertainment

Na oplevering van de busterminal is gestart met de aanleg van een wandelpromenade/stadsboulevard over de Gooilandsingel, de “centrale as” van Hart van Zuid.

Bezoekers kunnen flaneren langs winkels/voorzieningen en via een voetgangersvriendelijke oversteek op de Zuiderparkweg, zoals aan de voorzijde van Rotterdam CS, over het plein richting Ahoy, RACC en leisureplot (hotel, bioscoop en parkeergarage).



Artist impression - bron: website Hart van Zuid

3.3.1 Ahoy hallen

Voor de hallen 2-6 is de contractuele eis een maximale bezoeken capaciteit van 40.000 bezoekers. BNH, Ahoy en gemeente hebben een principeakkoord bereikt om te komen tot een veilig, beheersbaar en te handhaven ontvluchtingsscenario, die maximale exploitatieruimte biedt en rekening houdt met de verwachting van Ahoy. Dit wordt naar verwachting in 2023 afgewikkeld.

3.3.2 Rotterdam Ahoy Convention Centre (RACC)

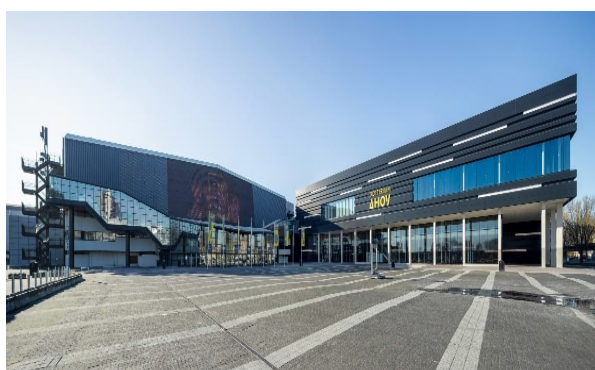


Foto credits: Stijn Poelstra

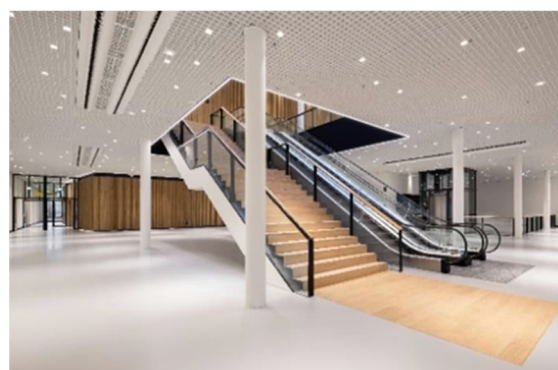


Foto credits: Stijn Poelstra

Het Rotterdam Ahoy Convention Centre (RACC) is eind 2020 opgeleverd en voldoet na de Covid-19 periode aan de verwachtingen.

BNH is in maart 2021 gestart met gesprekken om dubbelgebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van Ahoy/RACC met aanbieders van parkeergelegenheden, te weten Q-Park en de gemeente Rotterdam nader te concretiseren en te formaliseren. Deze parkeeroplossing – gebaseerd op dubbelgebruik van parkeerplaatsen – is een voortvloeisel van de beginselen



daarvoor, zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Hart van Zuid (2016). Dit betreft niet alleen parkeergelegenheden in het projectgebied Hart van Zuid, maar ook op parkeergelegenheden op enige afstand, zoals o.a. Motorstraatgebied en Slinge. Dit medegebruik vindt plaats aanvullend op het initiële (primaire) gebruik van de betreffende parkeervoorzieningen; oftewel op tijdstippen dat sprake is van leegstand. CP voldoet aan haar verplichtingen ter zake van het parkeren RACC, als men met betrokken partijen tot sluitende afspraken komt en deze borgt in een contractuele afspraak voor 700 plekken. Naast deze opgave dient ook de bewegwijzering voor autoverkeer en voetgangers ter zake van dit onderwerp te worden aangepast. Dit is nu in uitvoering.

3.3.3 Hotel

Voor de aantrekkelijkheid van Hart van Zuid als internationale congreslocatie is het van groot belang om de functie van hotel op loopafstand te realiseren. Op 18 augustus 2020 is de omgevingsvergunning voor het hotel met 250 kamers verleend en inmiddels onherroepelijk. De bouw van het hotel is in 2022 gestart en vordert voorspoedig. De opening staat gepland voor oktober 2023.

3.3.4 Bioscoop en commerciële functies

Na overeenstemming in 2020 over de komst van Pathé naar de leisureplot, heeft Pathé in 2021, ondanks de Covid-19 pandemie en daarmee gepaard gaande sluiting van bioscopen voor langere tijd, besloten om het ontwikkeltraject te starten. De omgevingsvergunning is verleend, maar nog niet onherroepelijk.

De start van de bouw was voorzien begin 2023, maar gaat vertraging oplopen. De definitieve investeringsbeslissing is in 2022 nog niet genomen en zal afhangen van hoe de bioscoopmarkt zich herstelt na Covid-19.

In navolging van Pathé hebben diverse restaurants-horecaketens aangegeven om zich alhier te huisvesten om het bioscoopbezoek uit te breiden tot een avondje of middag-uit, al dan niet in combinatie met een bezoek aan Ahoy.

3.3.5 Parkeergarage Leisure Plot

Overleg met Ahoy is gestart om de parkeergarage vooruitlopend op de komst van de bioscoop te realiseren. Het voordeel van bouwen op korte termijn is, dat er zekerheid is over de kosten en beschikbaarheid van de benodigde parkeerplaatsen op het moment dat de bioscoop wordt opgeleverd.

3.4 Voortgang ontwikkellocaties

Onderstaand kaartje geeft een impressie van de locaties waar – aanvullend op het basisprogramma – wordt gekeken naar de ontwikkeling van vastgoed-woningen waarbij BNH (of een andere ontwikkelaar) zelf het risico draagt op verhuur en verkoop; ook wel commerciële ontwikkelingen genoemd.



3.4.1 Woningen project Zuiderparkhof

Op de voormalige Z'67 tennisvereniging-locatie, aan de rand van het Zuiderpark zijn 98 woningen gerealiseerd, verdeeld over drie woonblokken-buurtjes. Fase 2 en 3 zijn in 2022 opgeleverd.

Nu alle woningen zijn opgeleverd en de buurt 'in gebruik' is, komen er wel enkele praktische aandachtspunten naar voren welke in overleg met de bewoners opgepakt dienen te worden. Hierbij kan gedacht worden aan het verkeerssysteem van de wijk, speel- of groenvoorzieningen om het comfort en woongenot van de bewoners verder te verbeteren.

3.4.2 ABN-AMRO locatie

BNH heeft het pand van de ABN-AMRO aangekocht met als doel een herontwikkeling te realiseren. Deze herontwikkeling zal in ieder geval bestaan uit een basement met daarop een woontoren.



Op dit moment wordt er gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten en het VO van dit plan, waarbij er ook gekeken wordt naar een eventuele fasering en toekomstperspectief.

3.4.3 Twentestraat

Drie leegstaande kantoorgebouwen zijn in handen gekomen van één besloten vennootschap (met meerdere aandeelhouders). Er is overleg met de gemeente voor herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) met een toekomstig programma van o.a. woningbouw en een flexibel in te richten basement met diverse functies.

Deze planvorming heeft enige vertraging opgelopen. Inmiddels is de stedenbouwkundige nota van uitgangspunten (NvU) nagenoeg afgerond. Bestuurlijke vaststelling van de NvU wordt aangehouden tot er een haalbaar financieel plan ligt.

De volgende stap is het sluiten van een Koopovereenkomst. Deze actie wordt aangehouden, omdat de ontwikkelaar eind 2022 heeft aangegeven, dat de belegger zich heeft teruggetrokken vanwege de hoge bouwkosten. De ontwikkelaar gaat door met het opstellen van een Voorlopig Ontwerp en het projectbestemmingsplan en zal proberen de businesscase te optimaliseren om tot een haalbaar plan te komen.

3.4.4. Parnassia

Op de plek van de zorginstelling Parnassia ziet BNH potentie voor een herontwikkeling van de plot en het toevoegen van woningen. Hier wordt op dit moment op gestudeerd en gekeken of er een haalbare businesscase te maken is.

In de ontwikkeling zal een deel van de functies voor Parnassia terug moeten komen.

Er wordt op dit moment gewerkt aan een anterieure voorovereenkomst tussen Gemeente & BNH en een voorovereenkomst tussen BNH en Parnassia.

3.4.5. Leger des Heils

Het Leger des Heils heeft momenteel twee vestigingen, een dag- en een nachtopvang. Deze gebouwen zijn ongeveer 35 jaar oud en voldoen niet meer aan de huidige eisen voor opvang van dak- en thuislozen. Het Leger des Heils is in gesprek met de gemeente om deze twee vestigingen samen te voegen tot een nieuw gebouw.



4 Voortgang t.o.v. financiële kaders

De financiën en de risico's gekoppeld aan het basispakket ontwikkelen zich binnen de kaders. Wel neemt de financiële druk op het (commerciële) keuzepakket toe. Mede vanwege de stijgende bouwkosten is het niet eenvoudig om het surplus te realiseren waar eerder rekening mee is gehouden en dit kan zijn weerslag gaan hebben op de bekostiging van de Tegenprestaties. Ook maakt dit het lastiger om de resterende optimalisatieopgave en het geprognosticeerde tekort op de onzekerheidsreserve in de resterende jaren goed te maken.

Hart van Zuid is eind 2017, in het kader van de wijzigingen van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), administratief opgesplitst in 11 verschillende interne deelprojecten, met hun eigen begrotingssystematiek. Van sommige deelprojecten worden de uitgaven (investeringen) geactiveerd op de gemeentebalans, waarna de lasten uitgesmeerd in de tijd t.l.v. de begroting komen (voor deze deelprojecten is een investeringskrediet aangevraagd). Van andere deelprojecten worden de uitgaven (niet-investeringen) direct t.l.v. de begroting gebracht. In beide gevallen komt de dekking uit het IFR (de voorloper van de huidige Rotterdamse Investeringsmotor).

Deze administratieve opsplitsing had geen effect op het contract met de Contractpartij of de hoogte van de uitbetalingen aan de Contractpartij. Deze opsplitsing en de effecten hiervan zijn in de gemeenteraad van 22 februari 2018 toegelicht en door de Raad bekrachtigd.

Krediet			Out-of-pocket uitgaven	
Krediet	155.300.000		Out-of pocket uitgaven	98.283.528
Verbruikt	137.721.845		Verbruikt	59.659.974
Resterend	17.578.155		Resterend	38.623.554

Gemaakte kosten t/m december 2022

Dit geheel vormt de projectbegroting Hart van Zuid. Binnen dit kader keert de gemeente, op basis van de gesloten overeenkomst, maandelijks een vast bedrag uit aan BNH, aangevuld met mijlpaalbetalingen gekoppeld aan de voortgang van de bouw van Zwemcentrum Rotterdam, hallen Rotterdam Ahoy, Kunstenpand, RACC, de openbare ruimte en het OV-knooppunt. Daarnaast heeft BNH bij de BNG Bank projectfinanciering afgesloten. Binnen de projectbegroting vallen onder andere ook de gemeentelijke apparaatskosten en het (gemeentelijk) risicobudget.

Vanuit risicobeheersing en het risicobudget wordt continu bekeken of het risicobudget nog voldoende dekking geeft voor de voorziene risico's. Het risicobudget dat bij de start van de Realisatiefase beschikbaar was binnen de projectbegroting, is op basis van de huidige inschattingen van de risico's niet meer toereikend. We zien voorsnog echter nog kansen om in de resterende looptijd van het project extra opbrengsten te genereren via nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen, waarmee zowel de risico's als de resterende optimalisatieopgave binnen het project kunnen worden opgelost. Dit wordt negatief beïnvloed door stijgende bouwkosten en wijzigingen op de huurmarkt als gevolg van wet- en regelgeving.



Naast continue inzet en sturing op het faciliteren en optimaliseren van deze nieuwe ontwikkelingen vindt er ook continue monitoring plaats op de apparaatskosten om deze zo efficiënt mogelijk in te zetten.



5 Tegenprestaties

De term 'tegenprestaties' heeft in dit project een bijzondere betekenis. Het gaat om wensen uit het oorspronkelijke plan voor Hart van Zuid met als kenmerk "extra kwaliteit", die ten tijde van de contractvorming apart zijn gezet om te kunnen komen tot een projectplan binnen het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget. Naast het contractbudget is een systeem ontwikkeld waarmee de extra kwaliteitswensen kunnen worden gerealiseerd op een later moment. Dit systeem is erop gericht extra opbrengsten op een "gezamenlijke bankrekening" van de gemeente en de contractpartij te sparen: de zogenaamde Administratieve Rekening. Het geld op deze rekening dient twee doelen. Het kan worden ingezet ter dekking van een aantal risico's die beide partijen als "onbeheersbaar" hebben bestempeld (bijvoorbeeld een wijziging van fiscale wet- en regelgeving) en ter dekking van de uitvoering van Tegenprestaties. Het systeem van de Administratieve Rekening en Tegenprestaties is volledig in lijn met één van de grondbeginselen van de overeenkomst tussen de gemeente en de contractpartij, namelijk dat de in het gebied gegenereerde baten in het gebied worden geherinvesteerd.

Ten tijde van de bieding hebben gemeente en contractpartij gezamenlijk een aantal specifieke Tegenprestaties benoemd en geprioriteerd. Deze Tegenprestaties en de prioritering ervan is echter niet in beton gegoten. Er is voorzien in de mogelijkheid om nieuwe Tegenprestaties te benoemen en/of bestaande Tegenprestatie aan te passen en/of te herprioriteren, waarbij het doel van de gemeente zal zijn om te sturen op maximaal (maatschappelijk) rendement voor het gebied.

Opbrengsten (grondwaarde en/of opbrengsten vanuit meer en/of anders bouwen) vanuit de (extra) commerciële ontwikkelingen zijn noodzakelijk om de Tegenprestaties te kunnen realiseren. Vanuit de uitwerking van een aantal commerciële ontwikkelingen blijkt dat deze opbrengsten onder druk staan, mede door de stijgende bouwkosten.

Naast deze opbrengsten kunnen er ook bijdragen/subsidies uit andere dekkingsbronnen aan deze Tegenprestaties toegekend worden. Dit gaat vaak samen met de wens om extra kwaliteitseisen direct mee te nemen (werk met werk) in plaats van toevoegen op een later moment.

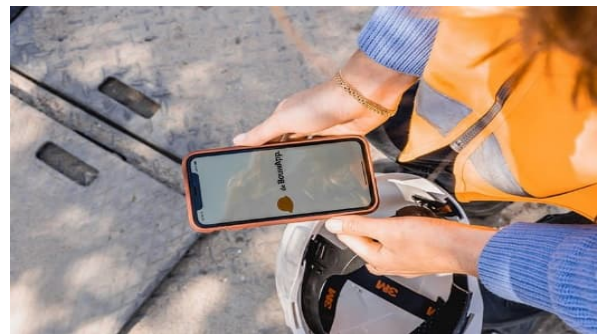


6 De omgeving: communicatie, participatie en gebiedsmarketing

De communicatie over Hart van Zuid wordt uitgevoerd door BNH. De communicatie-aanpak bestaat uit drie pijlers, te weten de bouwcommunicatie, de bewonersparticipatie en de gebiedsmarketing.

6.1 Communicatie

De communicatie over de bouwwerkzaamheden aan de direct omwonenden en ondernemers naast de bouwplaatsen is een belangrijke dienstverlening, omdat er vrijwel continu op meerdere plekken tegelijk in het Zuidpleingebied werkzaamheden plaatsvinden waardoor hinder kan ontstaan op het vlak van geluidsoverlast en wegomleggingen



Credits: de BouwApp



De maquette van Hart van Zuid (eind 2018 gebouwd) is te zien in het informatiepunt.

Om bouwoverlast te voorkomen en zoveel mogelijk tegemoet te komen aan specifieke wensen, wordt regelmatig (en soms heel intensief op dagelijkse basis) overlegd met vertegenwoordigers van VVE's (zowel met winkeliers als met bewoners van de woonflats).

Updates over de bouwwerkzaamheden worden frequent gegeven via de BouwApp.

Omwonenden zijn uiteraard ook betrokken bij het vieren van het einde van bouwoverlast, bijvoorbeeld bij de oplevering van de uitbreiding van het winkelcentrum, de opening van het nieuwe busstation en de opening van de verbeterde passage door de Q-parkgarage.

De projectorganisatie Hart van Zuid werkt daarnaast nauw samen met de gebiedsorganisatie en het wijkmanagement (van gemeente Rotterdam) om directe en indirecte signalen van bewoners, winkeliers e.a. over de omgeving te vertalen naar verbeteracties en eventueel aanpassingen van het nieuwe ontwerp van de buitenruimte.



6.2 Participatie

Op het vlak van bewonersparticipatie is het project Hart van Zuid in rustiger vaarwater gekomen, omdat de fase van intensief overleg over plannen en de besluitvorming nu achter ons is komen te liggen. Nu zitten we in de fase dat we vooral zien hoe die plannen tot uitvoering worden gebracht.

Een goed voorbeeld van bewonersparticipatie afgelopen voorjaar was het aanbod van Epicurus, de ontwikkelaar van de nieuwe bioscoop naast Ahoy, om de overburen, bewoners van de Zuiderterrasflat, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning een 'sneak preview' van de nieuwe bioscoop te laten zien en diverse vragen te beantwoorden. In een centrumgebied als het Zuidpleingebied betekent participatie niet alleen samenwerken met bewoners, maar ook met de winkeliers/ondernemers.

De gemeentelijke bedrijfscontactfunctionaris is de spil van het overleg met de exploitanten rondom het Annie M.G. Schmidtplein. In dit overleg worden niet alleen alledaagse beheerzaken op en rondom het nieuwe plein dankzij de korte lijnen opgelost, maar ook initiatieven bedacht voor gezellige evenementen op het plein.

6.3 Gebiedsmarketing

De pijler gebiedsmarketing heeft als doel heeft om de vernieuwing van het Zuidpleingebied breed bekend te maken bij diverse doelgroepen, waaronder ook de zakelijke markt. De slogan "is OP ZUID" wordt steeds beter zichtbaar. Niet alleen door de fotografie op de bouwhekdoeken in het gebied, maar ook door berichten op sociale media.

Hieronder een overzicht van wat er in 2022 in de media te vinden was over Hart van Zuid:

- 02-02-2022 Straatbeeld, Rotterdam Ahoy's muzikale cadeau aan de stad
- 05-02-2022 PropertyNL, Foruminvest realiseert hotel naast Rotterdam Ahoy
- 07-02-2022 AD, Dit wordt de nieuwe 'buurman' van Rotterdam Ahoy
- 08-02-2022 Events, Najaar 2023 opent Ibis Styles naast Rotterdam Ahoy
- 15-02-2022 OPEN Rotterdam, Ontwikkeling gebied Zuidplein bijna compleet: eind 2022 klaar
- 23-02-2022 Dagblad010, Paal met kunstwerk Vrije Volk in de klem
- 22-03-2022 Dagblad010, Rotterdam gaat 20 miljoen liter regenwater hergebruiken
- 24-03-2022 Architectenweb, Grote waterbuffer voor Hart van Zuid Rotterdam
- 29-03-2022 De Havenloods, Deze mensen maken het leven op Zuid mooier
- 07-06-2022 AD, Op naar bruisend stadscentrum voor Zuid: busstation klaar en winkelcentrum uitgebreid
- 07-06-2022 De Havenloods, Nieuwe mijlpalen Zuidplein: busstation klaar én uitbreiding winkelcentrum opgeleverd
- 13-06-2022 AD, Nooit meer zoeken naar je bus op Zuidplein: alle lijnen nu op één plek
- 13-06-2022 De Havenloods, Nu de bussen weg zijn, kan de Gooilandsingel bij Zuidplein een autovrije stadsboulevard worden
- 13-06-2022 Rijnmond RTV, Verplaatst, verbouwd en vergroot: zo ziet het vernieuwde busstation Zuidplein in Rotterdam eruit



- 17-06-2022 Dagblad010, Oude busstation wordt direct afgebroken
- 28-07-2022 Indebuurt, Nieuw! Amazing Oriental is geopend in Winkelcentrum Zuidplein
- 05-09-2022 De Havenloods, Nieuwe wandelverbinding onder Zuidplein
- 13-09-2022 AD, Binnenkort naar Ahoy? Opgepast, want het lijkt wel een hindernisbaan op straat
- 28-09-2022 AD, Nieuw hotel, een wandelboulevard en veel horeca: zo komt het gebied rond Zuidplein eruit te zien
- 19-10-2022 De Havenloods, Nieuwe snelle buslijn tussen Zuidplein en het Centrum in aantocht
- 24-11-2022 De Havenloods, Het dak van winkelcentrum Zuidplein moet onderdeel van Zomer op Zuid worden
- 16-12-2022 Dagblad010, Walk of Fame tegels leveren voor Sophia TV nog 9000 euro op



BIJLAGE 1

PROJECTGESCHIEDENIS HART VAN ZUID

Een overzicht van de koersbepalende besluiten door college en gemeenteraad.

2007	Raad stelt Stadsvisie 2030 vast, met VIP-gebied Ahoy-Zuidplein-Pleinweg. Hiermee wordt de opdracht wordt gegeven om een visie te ontwikkelen voor dit gebied (inclusief Motorstraatgebied). Deelgemeenten en stakeholders worden geconsulteerd ten behoeve van deze visie.
2008-2009	De plannen voor Hart van Zuid worden ontwikkeld langs twee sporen: 1) de gebiedsontwikkeling en de uitvoering van de (fysieke) deelprojecten renovatie busstation en Motorstraatgebied en 2) het plan "Hart Sociaal!"
februari 2010	Raad stemt in met het (door het college vastgestelde) Integraal Uitvoeringsplan Hart van Zuid. In dit IUP wordt vastgesteld welke voorbereidingen zullen worden getroffen voorafgaand aan het nog te nemen investeringsbesluit.
8 september 2011	Raad neemt het principebesluit om de voorbereiding voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid te starten. Met dit investeringsbesluit wordt budget beschikbaar gesteld. De raad bepaalt de scope van het project (wat moet de investering opleveren), de contractering strategie (hoe vinden we de beste partner) en de methode van projectfinanciering (hoe gaan we deze ontwikkeling betalen). De raad stelt vast dat deze gebiedsontwikkeling naast de projectfinanciering een onrendabele top zal hebben (d.w.z. zichzelf niet direct terugverdient) en hierbij stelt de raad tegelijk het programma van eisen (ambitiematrix) vast waarmee de biedingen van marktpartijen getoetst zullen worden aan de gemeentelijke ambities.
2012-2013	In de aanbestedingsfase wordt met drie consortia van marktpartijen gesproken volgens de methode van concurrentie-gerichte dialoog. Het biedingsdossier Hart van Zuid omvat een lijst van gebiedsbrede en projectgebonden prestatie eisen (PPE), waaraan de biedingen moeten voldoen.
4 april 2013	De technische uitwerking van het investeringsbesluit. De raad stelt onderhoudsbudgetten en de beleggingswaarden van Ahoy-hallen en het RACC (1e krediet-actualisatie) vast, en verhoogt het investeringskrediet.
28 november 2013	De aanbestedingsfase wordt afgerond met de unanieme steun van de gemeenteraad voor het collegebesluit (29-10-2013) om het contract voor de gebiedsontwikkeling te gunnen aan Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling. Op 1-11-2013 is de Hoofdovereenkomst (HOK) ondertekend.



	De Raad verhoogt het krediet door de onderbesteding aan ISV-3 middelen in het Motorstraatgebied (onderdeel van het Hart van Zuid) te herbestemmen aan de ontwikkeling rondom Zuidplein-Ahoy. Daarnaast door de gevolgen van extra apparaatskosten, indexatie bij de fasering behorende bij de te gunnen bieding en door toevoeging van de beleggingswaarde van de Muziekhal (2e kredietactualisatie). Ter onderbouwing voor dit voorstel is de MKBA geactualiseerd en positief bevonden.
2014-2015	Uitwerkingsfase: in deze fase vindt verdere uitwerking plaats om tot financial close en definitieve GO te komen.
16 oktober 2014	Raad stelt 3 ^e kredietactualisatie vast. Dit betrof een verhoging door het toevoegen van aanvullende middelen om de gebiedsontwikkeling voort te zetten, door het beschikbaar stellen van een budget (vanuit S&C) voor de vergroting van het zwembad naar een 50m bad, de opname van de grondwaarde van het Hotel en de parkeergarage, en door aanpassing van indexatie en rentetoekenning.
augustus 2015	Heijmans treedt toe als opdrachtnemer naast Ballast-Nedam. Dit wordt in april 2016 bekrachtigd.
12 november 2015	Raad stelt met de Structuurvisie en het bestemmingsplan de ruimtelijke kaders vast voor de ontwikkeling van Hart van Zuid vast (met 2 amendementen en 3 moties).
18 februari 2016	De Raad besluit dat de financiële toets voldoende is en positief bijdraagt aan het GO/ NO GO besluit om over te gaan tot de realisatiefase.
april 2016	Afronding van de onderhandelingen en ondertekening van het contract ("financial close"). Hiermee wordt de uitwerkingsfase afgerond en op 1 mei 2016 start de realisatiefase van het project.
24 november 2016	Raad stelt het aangepaste bestemmingsplan bestuurlijke lus Hart van Zuid vast. Dit bestemmingsplan is op 7 juli 2017 onherroepelijk geworden (Raad van State).



BIJLAGE 2

DE 5 DOELEN HART VAN ZUID

Vliegwiel voor Rotterdam Zuid

Hart van Zuid is de economische motor van Zuid. Als centrum heeft het een positieve spin-off naar de omliggende wijken en fungeert het als vliegwiel voor de sociaaleconomische versterking van Zuid. Om te kunnen concurreren met andere knooppunten in en rond de stad versterkt Hart van Zuid zich door de signaturen van de deelgebieden verder uit te bouwen: omgeving Zuidplein met Shopping and Culture(s) en omgeving Ahoy met Business and Entertainment. Daarmee blijft het gebied 'eigen' en versterkt het vanuit bestaande kracht. Hart van Zuid bekleedt daarmee een vooraanstaande positie op lokaal, regionaal, nationaal en zelfs internationaal niveau. Het vormt een compleet en divers stadscentrum, goed bereikbaar met openbaar vervoer, de auto, te voet en op de fiets. Jaarlijks doen miljoenen mensen dit gebied aan, afkomstig uit Zuid, de stad, de regio en ver daarbuiten.

Aantrekkelijk Hart van Zuid

De uitstraling van Hart van Zuid met haar gebouwen en buitenruimten is aantrekkelijk en aansprekend. Hart van Zuid nodigt uit om langduriger te verblijven, bekijken en beleven en biedt mogelijkheden voor informele ontmoetingen en actieve deelname. Er wordt een aantrekkelijk, sociaal-veilig en samenhangend stedelijk weefsel gecreëerd dat programma's, gebieden en daardoor vooral mensen verbindt. De talrijke bezoekers van Hart van Zuid worden aangenaam verrast door de verblijfskwaliteit en het voorzieningenaanbod. Combinatiebezoek komt in de toekomst vaker voor, de verblijfsduur wordt langer en daarmee stijgen ook de bestedingen.

Hart van Zuid werkt!

Hart van Zuid biedt mensen de mogelijkheid zich te ontwikkelen, talent te ontplooiën, mee te doen en door te groeien. Samenwerken aan de toekomst staat centraal: door bewoners, ondernemers, professionals, scholieren en instituten. Hart van Zuid ontwikkelt zich op die manier tot een actief én attractief centrum. Hart van Zuid biedt banen, opleidingsplaatsen en stageplekken. Het ondernemersklimaat is er goed en de werkgelegenheid neemt toe. Daarmee wordt het gebied aantrekkelijker als vestigingsplaats voor nieuwe bedrijven en bewoners. De condities voor ondernemerschap liggen voor het oprapen in Hart van Zuid.

Verbonden stedelijk knooppunt Zuid

Hart van Zuid is een goed bereikbaar stedelijk knooppunt waar alle vervoersstromen - trein, auto, Metro, bus, voetgangers en fietsers - samenkomen. Er is een goed functionerende OV-knoop op regionaal, stedelijk en lokaal schaalniveau. Het busstation is niet alleen één van de grootste van Nederland maar ook één van de best functionerende. De overstapverbindingen tussen de verschillende modaliteiten onderling, verbindingen in het plangebied en de verbindingen met de omliggende wijken zijn sterk verbeterd. Dit draagt bij aan de vermindering van het autoverkeer en daarmee een schoner en veiliger leefomgeving. Hart van Zuid wordt mede daardoor naast een stedelijk knooppunt ook een belangrijke bestemming.

Duurzame en gezonde leefomgeving

Hart van Zuid draagt bij aan de Rotterdamse klimaatdoelstellingen, een goede milieukwaliteit, groene omgeving en gezondheid als onontbeerlijke eigenschappen van een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, voor zowel de huidige als de toekomstige generaties.