

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam**Website:** www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: R.J. Hilhorst
Telefoon: 06 - 38315511**Cluster:** PMB - Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/01516 - 21bb014027**Datum:** 9 november 2021**Betreft:** programmawijziging Philadelphia -
Havana en herijking grex Kop van Zuid (bouw
Sax)

Aan Commissie BWB

Geachte leden van de commissie BWB,

Naar aanleiding van de bespreking van het agendapunt programmawijziging Philadelphia - Havana en herijking grex Kop van Zuid (bouw Sax) in uw vergadering op 3 november jl. heeft u verzocht om de gevolgen van het niet instemmen met deze programmawijziging en herijking van de grex in beeld te brengen.

Geschiedenis van de Sax

De geschiedenis van Philadelphia – Havana (de Sax) begint in 2014, als vervolg op de ontwikkeling van Boston Seattle met dezelfde ontwikkelaar BPD/Synchroon. Achtereenvolgens zijn daarin de volgende stappen gezet en momenten gemarkeerd:

- Maart 2009: Vaststelling Bestemmingsplan De Kop van Zuid 1^e herziening: Deelgebieden Zuidkade en Wilhelminapier door de gemeente. Hierin is de maximale bouwhoogte op de locatie van de Sax 150 meter.
- Maart 2014: voorreservering met ontwikkelaar tot 1 mei 2017. Vanwege de succesvolle ontwikkeling van Boston & Seattle door de ontwikkelcombinatie BPD/Synchroon gaat de gemeente een voorreservering aan met deze ontwikkelcombinatie voor de plot Philadelphia. In 2016 is deze voorreservering uitgebreid met de plot Havana.
- In 2017: Architectenselectie door ontwikkelaar, in nauw overleg met de gemeente, op basis van een programma van uitsluitend vrije sector huur en koop en een hotel. Daarmee heeft de gemeente zich gecommitteerd aan het project en het programma en is het 'point of no return' bereikt.
- Eind 2017: Vaststelling van de herziene grondexploitatie Kop van Zuid door de gemeenteraad, waarbij onder andere de plots Philadelphia en Havana aan de grondexploitatie zijn toegevoegd.

- 2020: aanpassing van programma om ontwikkeling haalbaar te maken, zodanig dat deze niet meer in vigerend bestemmingsplan past. De torens zijn hoger en hebben een grotere footprint dan in het vigerende bestemmingsplan.
- Medio 2020; gemeente en ontwikkelaar hebben overeenstemming over het programma en de bijbehorende grondwaarde. De onafhankelijke taxatie laat marktconformiteit zien. In het najaar van 2020 trekt de belegger in het hotel zich onverwacht terug (vanwege de coronacrisis). Herontwikkeling start met instemming van de gemeente op basis van een woningbouwprogramma en alleen enige commerciële voorzieningen in de plint.
- Oktober 2021: De ontwikkelovereenkomst ligt klaar ter ondertekening, op basis van het overeengekomen programma en bijbehorende financiële resultaat. Ondertekening wacht op instemming van uw Raad met het programma en de grondexploitatie en de vaststelling door uw Raad van het bestemmingsplan Kop van Zuid.

Programmawijzigingen

Als gevolg van marktontwikkelingen is het programma van de Sax een aantal keer aangepast. Deze marktontwikkelingen betreffen onder andere de coronacrisis, maar ook de forse stijging van bouwkosten en prijzen van het vastgoed, zowel koop als huur. Op het moment van de start van de ontwikkeling (aan het einde van de financiële en vastgoedcrisis) waren dergelijke bouwkosten en vastgoedprijzen haast ondenkbaar. Onderstaand zijn de wijzigingen opgenomen:

- De ontwikkelaar is vanaf maart 2014 betrokken bij de Sax en het programma bestond vanaf de start uit huur- en koopappartementen in het duurdere segment. In 2014 is een programma ingevoerd in de grex op basis van louter aannames: 320 woningen 2.250 m² maatschappelijke voorzieningen 2.000 m² winkels, geen hotel.
- Het programma is in 2020 uitgebreid in een grotere Sax, om de ontwikkeling financieel haalbaar te krijgen. Het bijbehorende programma is: 674 woningen, waarvan 436 huur, 238 koop, 7.115 m² hotel (178 kamers) en 843 m² commerciële voorzieningen.
- Het programma in 2021, na terugtrekken belegger in hotel wegens coronacrisis, is als volgt: 912 woningen, waarvan 669 huur (waarvan 108 middenhuur op verzoek van de gemeente om de Sax voor meer doelgroepen bereikbaar te maken) en 243 koop en 633 m² commerciële voorzieningen.

De woninggrootte van de 108 woningen in het segment middenhuur is met gemiddeld ca. 42 m² kleiner dan de richtlijn van gemiddeld 50 m² in het Actieplan Middenhuur. Van deze richtlijn kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor het huidige programma ligt deze motivatie in een ruim aanbod van gemeenschappelijke ruimten en een lagere aanvangshuur (gemiddeld € 940 in plaats van gemiddeld € 990 zoals opgenomen in het Actieplan) en daarmee past het programma middenhuur binnen de beoogde doelstellingen van het Actieplan.

De woningen in de Sax voldoen ook aan het Nieuwe Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen. Dat stelt dat woningen niet kleiner mogen zijn dan 40 m² en gemiddeld niet kleiner dan 50 m² voor centrumgebieden zoals de Kop van Zuid.

De 108 woningen in het middensegment zijn 40 tot 44 m², gemiddeld 42 m². Het middensegment zit allemaal in Philadelphia. De gemiddelde huurwoning in Philadelphia is 52 m², de gemiddelde huurwoning in Havana is 71 m². De koopwoningen in de Sax zijn gemiddeld 88 m².

Gevolgen materieel

Mocht uw Raad de grex / het programma van de Sax niet goedkeuren dan ziet de huidige ontwikkelaar geen mogelijkheid om deze ontwikkeling succesvol te maken. Daarmee komt er een eind aan de beoogde Sax met het iconische ontwerp en mist de stad 912 woningen, waarvan 108 in het middensegment.

Een totale herontwikkeling (met deze of een andere ontwikkelaar) betekent een nieuwe fase van planvorming, die gezien de complexiteit van de opgave en de locatie vele jaren zal duren (geschat 5 à 7 jaar), met een onzekere uitkomst. Een goede inschatting wat dat gaat opleveren aan woningen en in welke prijsklasse is nu niet te maken, maar gezien de huidige marktomstandigheden (hoge bouwkosten en hoge vastgoedwaardes) is er geen directe aanleiding om te veronderstellen dat de uitkomst heel anders zal zijn.

Gevolgen voor de grondexploitatie

De overeenstemming met de ontwikkelaar betekent een aanpassing van het woningbouwprogramma met meer dan 120 woningen. Daarom worden deze wijzigingen aan uw Raad voorgelegd.

De voorgestelde wijzigingen in het project Havana Philadelphia die zijn verwerkt in de herziene grex Kop van Zuid, tezamen met enkele andere wijzigingen, zullen het positieve saldo van de grex Kop van Zuid met € 0,8 mln. verlagen. Daarmee is het saldo van de grondexploitatie nog € 15,8 mio positief.

Mocht uw Raad niet met het wijzigingsvoorstel akkoord gaan dan zal de oorspronkelijke raming van Philadelphia-Havana weer in de grondexploitatie worden opgenomen (320 woningen, 2.500 m² bedrijfsruimte en 2.000 m² commerciële ruimte).

Gevolgen juridisch / financieel

Gemeente en ontwikkelaar hebben overeenstemming over het concept van de ontwikkelovereenkomst. Hoewel deze nog niet is ondertekend, is er wel sprake van precontractuele binding. De ontwikkelaar mocht erop vertrouwen dat er een overeenkomst tot stand zou komen. Indien deze niet tot stand komt is compensatie van de gemaakte kosten aan de orde. De grootte van een eventuele claim is onbekend, maar zal gebaseerd zijn op de ontwikkelkosten van ontwikkelaar sinds 2014. Tevens dienen de gemeentelijke apparaatskosten afgeschreven te worden.

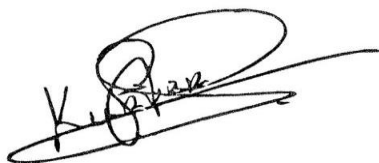
Het vertrouwen van de ontwikkelaar op het tot stand komen van de overeenkomst is mede gebaseerd op het feit dat het programma voldoet aan het door uw raad vastgesteld beleid.

Ook leidt het niet instemmen met het voorgestelde programma tot imagoschade voor de gemeente, omdat er in de ogen van de markt geen sprake is van behoorlijk bestuur.

Gevolgen planologisch

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het de afgelopen jaren niet gelukt om een sluitende businesscase te krijgen voor een Sax. Mede daarom is in het bestemmingsplan dat nu voorligt een hogere maximale bouwhoogte en meer volume mogelijk gemaakt. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan het huidige plan voor de Sax niet gerealiseerd worden. Ook als het bestemmingsplan om andere redenen dan de realisatie van de Sax niet wordt vastgesteld, heeft dat uiteraard consequenties voor de mogelijkheden om de Sax te realiseren en de planning waarin dat gebeurt.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bas Kurvers', with a large, sweeping flourish extending to the right.

Bas Kurvers
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving