



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Met u is op datum 23 augustus 2022 gecommuniceerd (22bo4926) u te betrekken bij onze besluitvorming over de vraag of ontwikkelstrategie nog steeds het beste past om het doel van de realisatie van de integrale gebiedsontwikkeling te verwezenlijken.

Wij delen met u onze heroverweging van de ontwikkelstrategie in een geheime raadsbrief (bijlage 1). Aangezien het belang van het openbaar maken van deze informatie thans niet opweegt tegen het financieel belang en de onderhandelingspositie van de gemeente, verstrekken wij u deze informatie met inachtneming van artikel 25, tweede lid Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b, f en i, van de Wet open overheid, onder oplegging van geheimhouding. Overeenkomstig artikel 25 van de Gemeentewet verzoeken wij u deze geheimhouding in uw eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. Wij stellen voor na vijf jaar een herbeoordeling te doen van de geheimhoudingstermijn. De reden hiervan is dat er na de vaststelling van het bestemmingsplan nog een lange periode kan zijn van gerechtelijke procedures.

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

n.v.t.

Toelichting:

Het project Schiekadeblok bevat de nieuwbouw van kantoorgebouwen, twee woontorens met een levendige plint, de renovatie en vernieuwing van bestaande panden aan Delftsestraat en het Schieblock en de aanleg van een nieuwe openbare ruimte. Het kader voor de ontwikkeling is vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten (mei 2020), een stedenbouwkundig plan (februari 2022) en een bestemmingsplan (oktober 2022). Een groot deel van het gebied is eigendom van de gemeente Rotterdam. Een aantal percelen niet. Binnen het investeringskrediet voor verwervingen Schiekadeblok is een bedrag opgenomen voor de verwerving van private percelen. Ook is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing.



Voor de aanpak voor de herontwikkeling wordt tot dusverre een ontwikkelstrategie gehanteerd, die gericht is op het verwerven van enkele particuliere percelen (met name de spoorstrook en Schiestraat 12-14 en daarna op zoek gaan naar ontwikkelaars/beleggers voor de planrealisatie tot minnelijk overleg over de planrealisatie. Feitelijk is de eerste marktselectieprocedure reeds gestart: de verkoop van de gemeentelijke panden Delftsestraat-west.

Met u is gecommuniceerd (22bo4926) dat wij u zullen betrekken in de heroverweging van de ontwikkelstrategie mede naar aanleiding van het deskundigenadvies in een lopende gerechtelijke procedure. Dit advies is op 6 december 2022 met u gedeeld (22bb008323G).

Er zijn twee aanleidingen om de ontwikkelstrategie voor de spoorstrook te heroverwegen.

1. Oktober 2022: het definitief advies van de deskundigencommissie van de rechtbank inzake een lopende gerechtelijke procedure (reeds aan u overlegd op 15 december 2022, 22bb008323G).
2. September 2022: dringend verzoek van de rechtbank om met LSI in gesprek te gaan. Met onze brief van 19 september 2022 (22bo005451) hebben wij u hierover geïnformeerd. Zowel LSI als de gemeente hebben ingestemd om met elkaar in gesprek te gaan met als doel te onderzoeken of de financiële belangen van LSI kunnen samengaan met de gemeentelijke belangen van de gebiedsontwikkeling. De gesprekken vinden thans plaats en ze verlopen constructief.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Bij het jaarverslag van 2021 is een voorziening getroffen van € 36,7 mln (21bb016464). Deze is voor het risico dat de opbrengstcapaciteit lager is dan de boekwaarde in het plan. Voor het berekenen van de opbrengstcapaciteit is en wordt uitgegaan van het meest realistische scenario, omdat het plan nog niet de status "in uitvoering" heeft met een grondexploitatie. De grondexploitatie in wording is geactualiseerd op basis van autonome ontwikkelingen (oa. kostenstijgingen) wat leidt tot een verslechtering van het resultaat van € 6,4 mln. Deze verslechtering treedt ook op als de ontwikkelstrategie ongewijzigd zou blijven. De gewijzigde ontwikkelstrategie leidt tot een verminderd resultaat van € 2,5 mln. Deze autonome ontwikkelingen en de gewijzigde ontwikkelstrategie tezamen leiden tot een benodigde verhoging van de voorziening met € 9 mln. De benodigde voorziening komt voor het jaarverslag van 2022 uit op € 45,69 mln.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Geheim | raadsbrief