

Annotatie commissie Bouwen, Wonen, Buitenruimte

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Telefoon: 06-43 29 63 93
E-mail: lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb007572

Aan: Commissie Bouwen, Wonen, Buitenruimte
Datum : 4 november 2024
Betreft : Herziening Grondexploitatie Vierhavenstrip wegens wijziging Kop Dakpark
Vergadering: 13 november 2024

Doel van de bespreking

Doel van de commissievergadering is het bespreken van een aantal voorstellen rondom het project Kop Dakpark om realisatie wel of niet te kunnen garanderen.

Kernpunten

- Besluitvorming door de raad over herziening van de grondexploitatie Vierhavenstrip is voorwaardelijk aan het kunnen realiseren van het project Kop Dakpark.
- De kernvraag die voorligt is of de raad bereid is een verslechtering van de financiële positie van deze grondexploitatie te nemen van ca. €1,5 mln om het project Kop Dakpark t.b.v. sociale woningbouw en middenhuur te kunnen realiseren.

Voorgeschiedenis

In [november 2019](#) is de grondexploitatie van de Vierhavenstrip vastgesteld, met 50 sociale huurwoningen en 90 middenhuurwoningen voor [project Kop Dakpark](#). Hiervoor is in juni 2022 een ontwikkelovereenkomst getekend tussen Woonstad Rotterdam (WSR) en de gemeente. De omgevingsvergunning is ook verleend. Door gewijzigde marktomstandigheden, van voornamelijk stijging van de bouwkosten, is het echter niet meer haalbaar het 100% betaalbaar woonprogramma te realiseren tegen de overeengekomen grondwaarde. De [Startbouwimpuls](#) van het Rijk is aangevraagd, maar niet toegekend. Het project staat daarmee op een kritiek punt, waarvoor besluitvorming door de raad over het herzien van de grondexploitatie en het nemen van een verslechtering van de financiële positie met ca. €1,5 mln nodig is om het project te kunnen realiseren. Daarmee komt de totale financiële positie van deze grondexploitatie uit op ruim €6,6 mln negatief.

Toelichting gevraagde besluiten

Er ligt een vijftal beslissingen voor:

1. *De grondwaarde van de hertaxatie aan te houden in plaats van de grondwaarde uit de ontwikkelovereenkomst van juni 2022.*
In een hertaxatie van 22 maart 2024 is uitgewezen dat de grondwaarde is afgenomen door de stijging van de bouwkosten. Hierdoor ontstaat een tekort op de grondexploitatie van €1.501.433.
2. *Besluiten tot herziening van de grondexploitatie Vierhavenstrip.*
Wijziging van de 140 (50+90) woningen naar 153 woningen (sociaal & midden) en wijziging van 1200 m2 naar 740m2 commerciële voorzieningen.
3. *Besluiten het tekort van €1.501.433 te dekken uit de bestemmingsreserve Doorbouwfonds*
Door de beslissing uit punt 1 ontstaat een tekort op de grondexploitatie waar een verliesvoorziening voor wordt getroffen. Deze wordt gedekt uit het Doorbouwfonds.
4. *Besluiten van omzetten van middenhuur naar middenkoop indien WSR hierom vraagt*
Om het project financieel haalbaar te houden wil WSR de mogelijkheid hebben een ontheffingsverzoek in te dienen om een deel van de 90 middenhuurwoningen om te zetten naar middenkoop tussen 1 jaar voor en 1 jaar na de oplevering. Daarbij is afgesproken dat

het gemeentelijke beleid van zelfbewoningsplicht voor 5 jaar en gemeentelijke prijsgrenzen toegepast worden en dat WSR zelf het financiële risico draagt als dit leidt tot een korting op andere subsidies.

5. *Vaststellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.*

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel herziening grondexploitatie Vierhavenstrip wegens wijziging Kop Dakpark ([24bb007299](#))

Bijlage:

- Bijlage behorende bij 24bb007299 over Toelichting op de grondexploitatie Kop Dakpark ([24bb007300](#))

Mogelijke aandachtspunten

- Wanneer het project niet tot realisatie komt zijn er twee scenario's:
 - (i) De samenwerking met WSR wordt gecontinueerd maar het hele ontwerp moet worden herzien voor een soberder en financieel haalbaarder alternatief. Verwachting is dat dit tot vertraging en hogere proceskosten en onzekerheid leidt.
 - (ii) De samenwerking met WSR wordt gestopt en er wordt een nieuwe tender uitgezet. Verwachting is dat dit tot vertraging en onzekerheid leidt over het kunnen realiseren van een betaalbaar programma kan worden neergezet.In dit licht kan worden geïnformeerd naar de alternatieven die zijn onderzocht voor een haalbaar project.
- Als een van de belangrijkste risico's worden mogelijk hogere kosten voor het woonrijp maken genoemd. Geïnformeerd kan worden hoe het risico wordt ingeschat dat dit, ondanks onzekerheidsreserves, een nieuwe herziening van deze grex tot gevolg kan hebben.

Financiële consequenties

Door de herziening van de grondexploitatie Vierhavenstrip ontstaat een extra tekort van ruim €1,5 mln op de grondexploitatie, te dekken uit het Doorbouwfonds. Verder kan WSR bij een ontheffingsverzoek huur omzetten naar koop (onder voorwaarden). Wanneer dit het geval is zal er een nieuwe taxatie moeten plaatsvinden. Op dit moment bestaat hierdoor nog geen helderheid over de opbrengsten, verwacht wordt dat deze tussen de €0 en €1.200.000 liggen.

Juridische consequenties

Er zijn geen juridische risico's of consequenties. Na raadsbesluit wordt spoedig overgegaan op een erfpachtovereenkomst.

Overige relevante informatie

- Raadsbesluit Herziening grondexploitatie Vierhavenstrip ([19bb24307](#))
- Besluit over Woonvisie 'Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar' ([24bb001402](#))

Verdere procedure

Na bespreking in de commissie kan raadsbehandeling plaatsvinden op 28 november als hamerstuk, 2-minutendeбат of regulier debat.