

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid R. van der Velden (PvdD) over “nog meer kosten Feyenoord City – vervolgvragen op 20bb9768.”

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers

Aan de Gemeenteraad.

Op 21 oktober 2020 stelde het raadslid R. van der Velden (PvdD) ons schriftelijke vragen over “nog meer kosten Feyenoord City – vervolgvragen op 20bb9768” (20bb015470).

Inleidend wordt door het raadslid gesteld:

Wij hebben de beantwoording van onze schriftelijke vragen over “Verborgen financiering Feyenoord City” in goede orde ontvangen. Daarin geeft het college aan dat zij kosten maakt ten bate van de private gebiedsontwikkeling van Feyenoord City, in aanvulling op het bekende kostenplaatje van €40 miljoen voor aandeelhouderschap in het nieuwe stadion, €60 miljoen voor verwerving van de grond onder het stadion en €35 miljoen voor het realiseren van infrastructuur in het plangebied. Die kosten betreffen een jaarlijks bedrag van €1.75 miljoen op de begroting van de gemeente Rotterdam binnen het project ‘Capaciteit Feyenoord City’, in ieder geval tot en met 2023 maar vermoedelijk langer als blijkt dat deze gebiedsontwikkeling wederom vertraging oploopt.

Op 2 juli 2020 heeft de Raad het bestemmingsplan ‘Gasontvangststation Stadionpark’ vastgesteld. In het raadsvoorstel staat ter inleiding het volgende:

“Binnen het gebied Stadionpark vindt de komende jaren de gebiedsontwikkeling Feyenoord City plaats. In dit gebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding en een gasontvangststation (hierna: GOS). Om er voor te zorgen dat geplande ontwikkelingen door kunnen gaan dient het bestaande GOS aan de Persoonshaven verplaatst te worden naar een nieuwe locatie. Deze nieuwe locatie is gevonden aan de Stadionlaan. Dit is gebeurd in overleg met de Gasunie en Stedin en met de omwonenden van de nieuwe locatie.”

Over de financiële consequenties van dit raadsvoorstel wordt verwezen naar een grondexploitatie, die ten tijde van vaststelling nog moest volgen. Inmiddels is deze grondexploitatie vastgesteld door de Raad, op 1 oktober jongstleden. Over de financiële consequenties van deze grondexploitatie wordt gesteld:



“De grondexploitatie Sportcampus en Park De Twee Heuvels is herzien als gevolg van aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De totale investeringen en baten leiden tot een aanvullend tekort van €3,3 miljoen netto contante waarde prijspeildatum 1-1-2020 (met rente, kosten- en opbrengstenstijging) bovenop het huidige tekort van €15,5 miljoen. Het extra tekort ontstaat door de verdichting, extra kosten van de verplaatsing van de NGU-leiding en het omzetten van de kantoorlocatie aan de zuidkant van de Olympiaweg naar een klimhal.”

De genoemde NGU-leiding is een leiding van de Nederlandse Gasunie. Dit bedrijf heeft de aardgastransportleiding ter hoogte van de Persoonshaven overgedragen aan de gemeente Rotterdam, die hierbij verantwoordelijk is geworden voor de verwijdering ten bate van Feyenoord City zoals blijkt uit het bestemmingsplan ‘Gasontvangststation Stadionpark’. De gemeente is voorts verantwoordelijk geworden voor plaatsing van een hogedruk aardgastransportgasleiding en gasontvangststation ter hoogte van de Stadionlaan. In totaal bedraagt het tekort in de grondexploitatie van de ontwikkeling in de sportcampus en Park De Twee Heuvels €18,8 miljoen.”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Stelt u dat het verwijderen van de aardgastransportgasleiding ter hoogte van de Persoonshaven noodzakelijk is voor de private gebiedsontwikkeling van Feyenoord City?

Antwoord:

De aardgastransportleiding tussen de beoogde nieuwe locatie van het gasoverslagstation (GOS) aan de Stadionlaan en de huidige locatie van het GOS bij de Persoonshaven vormt een belemmering voor de ontwikkeling van Feyenoord City (fase 1 en 3) en de Noordoosthoek van de Sportcampus. Met het verplaatsen van het GOS kan de hogedrukleiding buiten gebruik worden gesteld en worden de belemmeringen voor genoemde ontwikkelingen weggenomen. Deze leiding, met een lengte van 2,7 km, wordt door Gasunie buiten gebruik gesteld en overgedragen aan de gemeente. Alleen de delen van de transportleiding die de realisatie van een gewenst bouwwerk belemmeren, worden als onderdeel van het bouwwerk maken verwijderd. De kosten komen voor rekening van de partij die de ontwikkeling van de locatie realiseert, i.c. de private grondexploitatie van Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas voor het plangebied Feyenoord City. Daar waar de leiding een belemmering vormt voor de Sportcampus komen de kosten voor het verwijderen van de leiding ten laste voor de gemeentelijke grondexploitatie Sportcampus. Het uitvoeren van de werkzaamheden vindt in één keer plaats. Dat is kosten-efficiënt en leidt bovendien tot minder overlast



voor de omgeving. De kosten voor het verplaatsen van het GOS zijn verdeeld over de betreffende gebieden.

Vraag 2:

Hoeveel kost het verwijderen van de aardgastransportgasleiding ter hoogte van de Persoonshaven en plaatsing van een dergelijke leiding en gasontvangststation ter hoogte van de Stadionlaan?

Antwoord:

Omdat Gasunie en Stedin de werkzaamheden nog op de markt moeten zetten, kunnen de bedragen die met het buiten gebruik stellen van de transportleiding, het verwijderen van het gasontvangststation aan de Persoonshaven en de plaatsing van een nieuw gasontvangststation aan de Stadionlaan, niet openbaar worden gemaakt.

Vraag 3:

Kunt u ons een overzicht doen toekomen van de verschillende kostenposten in de ontwikkeling van de Sportcampus en Park De Twee Heuvels die gezamenlijk een tekort van €18,8 miljoen vormen, te financieren uit de gemeentebegroting? En ook waarvoor die posten bedoeld zijn? Indien nee, waarom niet?

Antwoord:

Het genoemde bedrag van € 18,8 miljoen is het verschil tussen alle kosten en opbrengsten in het gebied zoals beschreven in de toelichting op door uw raad op 1 oktober jl. vastgestelde grondexploitatie DGE-8921 Sportcampus Rotterdam en Park de Twee Heuvels (zie bijlage 1). Het informatie-niveau in deze toelichting is conform de afspraken met uw raad voor grondexploitaties. Hieronder zijn de kosten en opbrengsten nogmaals samengevat.

Grondexploitatie Sportcampus en Park de Twee Heuvels		
Kosten zonder rente en index		
Apparaatskosten	9%	
Verwerving	18%	
Bouwrijp maken	21%	
Woonrijp maken	46%	
Overige kosten	6%	
Totale kosten	€ 58,1	miljoen
Opbrengsten zonder rente en index		
Uitgifte	100%	
Overige opbrengsten	0%	
Totale opbrengsten	€ 37,6	miljoen



Saldo NCW 2020	tekort	€ 18,8	miljoen
Dekking			
IFR t/m 2019		15,5	
middele Actieplan Middenhuur		2,1	
IFR uit andere programmadelen Sportcampus		1,2	
Totaal dekking		€ 18,8	miljoen

Voorts wordt door het raadslid gesteld:

“Het college heeft de Raad meermaals te verstaan gegeven: €135 miljoen en geen cent meer. Het is voor het college bij voorhand al onmogelijk zich hieraan te houden, gezien de jaarlijkse investering van €1.75 miljoen. Maar wij vroegen ons tevens af wat het college gaat doen als zij tijdens de aanleg van de infrastructuur in het plangebied erachter komt dat het benodigde budget het gereserveerde bedrag van €35 miljoen overschrijdt. Zo kan het college er tijdens de rit achter komen dat het geld opgaat aan het verhelpen van onaangename verrassingen in de ondergrond, zoals het verwijderen van kabels en leidingen. Ook kan het nog in te plannen bommen- en granatenonderzoek naar explosieven stammend uit de Tweede Wereldoorlog tot vertraging leiden en tot dure ingrepen om mogelijke gevaarlijke situaties op te lossen. En dan is er nog archeologisch bodemonderzoek vereist voordat er een omgevingsvergunning voor de aanleg van infrastructuur kan worden afgegeven. Hopelijk worden er mooie voorwerpen gevonden die meer over de geschiedenis van Rotterdam kunnen vertellen, mocht het college onverhoopt doorzetten met het geven van steun aan deze private gebiedsontwikkeling. Maar die vondst leidt wel tot vertraging.

Wij willen op voorhand vermijden dat het college met een verzoek naar de Raad toekomt om meer publieksgeld te reserveren in de begroting ten bate van Feyenoord City, omdat de aanleg van infrastructuur in het plangebied anders niet tot stand komt.”

Vraag 4:

Onderschrijft u nog altijd: €135 miljoen en geen cent meer?

Antwoord:

Wij onderschrijven dit uitgangspunt. Dit ligt immers verankerd in een raadsbesluit, namelijk over de Position Paper Feyenoord City (mei 2017). Voor een goed begrip van dit uitgangspunt is het nodig om de toelichting in de Position Paper te betrekken. Zo is een groot deel van het bedrag (voor de aankoop van de grond onder het stadion en het mobiliteitsprogramma) gebaseerd op prijspeil 2016. Het bedrag op het moment van uitbetaling zal dus hoger liggen. Voor het mobiliteitprogramma is dit onderdeel van het door uw raad reeds geaccordeerde investeringskrediet. Daar heeft uw raad nog een onzekerheidsreserve van € 2 mln aan toegevoegd op basis van de second opinion bij de



haalbaarheidsstudie. Het aanwenden van de onzekerheidsreserve, zo dat nodig blijkt, wordt met onderbouwing aan uw raad voorgelegd.

Er zijn ook kosten die geen deel uitmaken van de genoemde € 135 miljoen. Uw raad heeft in mei 2017 besloten tot investeren in de sportvoorzieningen in de te herontwikkelen Kuip. Daarnaast heeft de gemeente tijdelijk kosten van de stichting overgenomen voor het faciliteren van de gebiedsontwikkeling, zoals uitgelegd bij de beantwoording van uw vorige schriftelijke vragen, die verrekend worden bij de grondoverdracht aan de stichting.

Momenteel wordt gewerkt aan een toets van de plannen voor Feyenoord City op basis van het eerdergenoemde raadsbesluit over de Position Paper. De toets zal in het komende voorjaar worden toegestuurd. Dan kan uw raad zelf vaststellen of voldaan is aan alle randvoorwaarden die gelden voor de gemeentelijke bijdrage van € 135 mln aan Feyenoord City.

Vraag 5:

Kunt u motiveren waarom u €35 miljoen nodig hebt voor de aanleg van infrastructuur in het plangebied van Feyenoord City? En kunt u tevens motiveren waarom u denkt dat €35 miljoen afdoende is?

Antwoord:

De haalbaarheidsstudie die ten grondslag ligt aan de door uw raad vastgestelde Position Paper beschrijft de maatregelen in het mobiliteitsprogramma en waarom ze nodig zijn. Een deel van de investeringen ligt in Feyenoord City en een deel erbuiten. De investeringen zijn niet alleen nodig voor Feyenoord City, maar kennen in veel gevallen een breder belang en zouden ook zonder Feyenoord City wenselijk zijn. Denk hierbij aan steigers voor vervoer over water, de keerlus voor de tram bij het Wilhelminaplein en de herinrichting van de Olympiaweg. Het bedrag is gebaseerd op ramingen uit 2016 uitgaande van ontwerpverkenningen. Deze ramingen zijn getoetst door een extern adviesbureau. Op basis van deze toets (second opinion) is besloten € 2 mln onzekerheidsreserve in het IFR gereserveerd. Tevens is uitgegaan van gebruikelijke subsidies. In de halfjaarlijkse voortgangsrapportage informeren we uw raad over de voortgang en risico's.

Vraag 6:

Wat gaat u doen als u er tijdens de aanleg van infrastructuur in het plangebied van Feyenoord City achter komt dat het gereserveerde bedrag van €35 miljoen niet afdoende is? Laat u dan de boel de boel, want: €135 miljoen en geen cent meer? En gaat u vervolgens eisen van de private ontwikkelaars in het plangebied van Feyenoord City dat zij de infrastructuur aanleggen? Indien zij dit weigeren, wat gaat u dan doen?



Antwoord:

Met de private partijen is een demarcatie afgesproken wie voor welke investering en ingreep aan de lat staat. Partijen zijn volgens deze demarcatie verantwoordelijk voor hun eigen projecten. De projecten in het gemeentelijk mobiliteitsprogramma zijn voor rekening en risico van de gemeente. Mocht er sprake zijn van een budgetoverschrijding zullen wij uw raad uiteraard informeren en aangeven hoe dit kan worden opgelost.

Vraag 7:

Is het bommen- en granatenonderzoek reeds ingepland? Indien nee, waarom niet? Indien ja, wanneer gaat dit plaatsvinden? En wie gaat voor dit onderzoek betalen?

Antwoord:

In januari 2019 heeft de gemeente een zogenaamd Vooronderzoek laten uitvoeren dat concludeert dat "de projectlocatie in onverdacht gebied gelegen is ten aanzien van het aantreffen van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog." Er worden derhalve geen belemmeringen gezien voor het uitvoeren van werkzaamheden op deze locatie. Mochten er toch verdachte projectielen worden aangetroffen, bijvoorbeeld tijdens het bouwrijp maken, dan is iedere partij verantwoordelijk voor de impact op zijn eigen project. Bij de gemeentelijke projecten, zoals bij de keerlus bij het Wilhelminaplein, zijn tot dusver geen projectielen aangetroffen.

Vraag 8:

Zijn alle archeologische onderzoeken reeds afgerond, inclusief een toets van de archeologische dienst (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam) van de gemeente? Indien nee, waarom niet? Indien ja, voor welke fasen van de gebiedsontwikkeling? Indien ja, wie heeft betaald voor deze onderzoeken?

Antwoord:

BOOR heeft zoals gebruikelijk een advies op hoofdlijnen afgegeven in het kader van het bestemmingsplan. Dit advies betreft het hele projectgebied van Feyenoord, in casu alle ontwikkelfases. Het verdere archeologisch onderzoek op locatie, zoals het graven van proefsleuven of laboratoriumonderzoek, heeft nog niet plaats gevonden omdat deze locaties nog bebouwd en/of in gebruik zijn. De kosten voor dit verdere onderzoek komen ten laste van de private partijen die verantwoordelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling en zijn geraamd in de private grondexploitatie van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Ook de gevolgen van eventuele vertragingen komen ten laste van de private partijen.

Voort wordt door het raadslid gesteld:

"De gemeente Rotterdam heeft €21 miljoen aan woningbouwimpulsen ontvangen van het Rijk om zo in de private gebiedsontwikkeling van Feyenoord City de bouw van



tweeduizend woningen in het sociale segment en middensegment mogelijk te maken. Verreweg de meeste woningen zullen worden gerealiseerd in Fase 3 van Feyenoord City, die zo ongeveer zou beginnen in 2023 op basis van de oorspronkelijke planning. In antwoord op onze schriftelijke vragen over 'Private gebiedsontwikkeling Feyenoord City' (19bb17873) schrijft het college over de totstandkoming van Fase 3 het volgende:

“Alleen op intentieniveau zijn afspraken met de betrokken marktpartijen gemaakt over Fase 3. Verdergaande afspraken zijn in dit stadium van de planontwikkeling niet aan de orde. Eerst moet de bouw van het nieuwe stadion starten en de stichting goed op weg zijn met de gebiedsontwikkeling van Fase 1 alvorens het zinvol is om verdergaande afspraken te maken over fase 3.”

Wij willen weten wat er gebeurt als er in de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City niet het aantal woningen wordt toegevoegd dan waartoe de verstrekte subsidie van het Rijk is bedoeld. Een deel van de subsidie wordt door Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas immers nu al uitgegeven aan het technisch ontwerp van de overkluizing van het spoor waarop het horecamplein van het nieuwe stadion is voorzien, terwijl er nog geen enkele woning is gebouwd. Fase 3 is nog erg ver weg en de projectorganisatie van Feyenoord City erkent dat het doorgaan van deze fase onderhevig is aan marktomstandigheden. Wij vragen ons tevens af wat er gebeurt als voornoemde stichting failliet gaat tijdens uitvoering van de gebiedsontwikkeling, terwijl de gemeente al geld had overgemaakt in de hoop dat zij er woningen voor zou realiseren.”

Vraag 9:

Wat gebeurt er als blijkt dat de tweeduizend in het vooruitzicht gestelde woningen in het sociale segment en middensegment niet worden gerealiseerd? Moet de subsidie dan worden terugbetaald?

Antwoord:

De realisatie van de woningen behoort tot de subsidievoorwaarden. Indien woningbouw niet plaatsvindt zal het Rijk de subsidie heroverwegen.

Vraag 10:

Hoe lang mag de gemeente Rotterdam er van het Rijk over doen om de tweeduizend woningen in de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City te laten realiseren, door middel van hulp van derden of anderzijds? Wat gebeurt er als de gemeente deze deadline overschrijdt?

Antwoord:

De gemeente mag er 10 jaar over doen om deze woningen te realiseren. Als deze deadline onverhoopt niet wordt gehaald zal de gemeente in gesprek gaan met het Rijk.



Vraag 11:

Wat gebeurt er als Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas failliet gaat tijdens de uitvoering van de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City, terwijl de gemeente Rotterdam wel al een deel van de €21 miljoen had overgemaakt in de hoop dat zij er woningen voor zou realiseren? Welke afspraken heeft u hierover gemaakt?

Antwoord:

Wij zijn in gesprek met de stichting over de implementatie van de subsidie in het project. In de gesprekken worden ook het nakomen van de subsidievoorwaarden van het Rijk betrokken en het verkrijgen van andere zekerheden zodat het risico voor de gemeente beperkt blijft. Eveneens wordt in de gesprekken gekeken naar een situatie van faillissement.

Vraag 12:

Aan welke posten mag Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas de €21 miljoen aan subsidie voor woningbouw beslist niet uitgeven, conform afspraken die de gemeente met het Rijk heeft gemaakt? Kan de gemeente een boete krijgen van het Rijk als blijkt dat voornoemde stichting het geld uitgeeft aan, zegge, het stadion of de grondverwerving? En mogen wij de afspraken tussen de gemeente en het Rijk inzien?

Antwoord:

De afspraken tussen gemeente en Rijk zijn vastgelegd in de subsidiebeschikking. Daarin staan onder meer het bedrag en de voorwaarden waaronder het bedrag ter beschikking wordt gesteld. Vanzelfsprekend wordt in de afspraken die de gemeente met de stichting gaat vastleggen, afspraken gemaakt over het nakomen van de subsidievoorwaarden. De beschikking is ter informatie bijgevoegd (bijlage 2).

Voort wordt door het raadslid gesteld:

“Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas hoopt alle gronden in het plangebied van Feyenoord City in de minne te verwerven. Als ultimum remedium stelt het college voor eigenaren van grond en vastgoed in het plangebied te onteigenen. Onteigening is een publiekrechtelijke procedure en de gemeente is hiervoor aldus verantwoordelijk.”

Vraag 13:

Wie gaat voor eventuele onteigeningsprocedures betalen als dat nodig blijkt om gronden te verwerven in het plangebied van Feyenoord City?

Antwoord:

In de raamovereenkomst met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is opgenomen dat zij deze kosten voor hun rekening nemen.



Voort wordt door het raadslid gesteld:

“Tijdens een vergadering van de commissie Majeure Projecten, Organisatie en Financiën (MPOF) op 24 september jongstleden hebben wij aan het college een vraag van financiële aard gesteld, maar wij hebben hier nooit antwoord op gekregen. Onze vraag betrof de verplaatsing van het sportdetailhandelcluster van Veranda naar de Strip, die als noodzakelijk wordt voorgesteld in het zoneren van detailhandel in het plangebied van Feyenoord City en de belendende wijken.”

Vraag 14:

Hoeveel gaat het kosten om het sportdetailhandelcluster te verplaatsen van Veranda naar de Strip? En wie gaat hiervoor betalen?

Antwoord:

Wij hebben geen informatie over de kosten voor het verplaatsen van het sportdetailhandelscluster. Dat is een zaak van de betrokken private partijen. De gemeente draagt hier financieel niet aan bij.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

V.J.M. Roozen

A. Aboutaleb

Bijlage(n)

1. Grondexploitatie DGE-8921 Sportcampus Rotterdam en Park de Twee Heuvels
2. Toekenning aanvraag Woningbouwimpuls 2020 Rotterdam – Feyenoord City

