

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Wijziging programma Havana–Philadelphia (The Sax) aan de zuidzijde op de Wilhelminapier, met aangepaste grondwaarde en als gevolg daarvan de herziening van de grondexploitatie Kop van Zuid.

Gevraagd besluit:

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad in te stemmen met het herijkingsvoorstel van de grondexploitatie Kop van Zuid en akkoord te gaan met de realisatie van het nieuwe/aangepaste bouwprogramma voor de plot Philadelphia–Havana (Wilhelminapier, onderdeel van de grex Kop van Zuid) met een bijbehorende lagere grondwaarde.

Waarom dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?

Aanleiding voor het herijkingsvoorstel van de grondexploitatie is de overeenstemming die medio 2021 is bereikt met de ontwikkelaar van de bouwplot Philadelphia-Havana op de Wilhelminapier. Een oorspronkelijk beoogd bouwprogramma met hotel kon niet worden gerealiseerd wegens het terugtrekken van de belegger in het hotelprogramma eind 2020. Het programma is aangepast en er kunnen 912 woningen worden gerealiseerd: 243 koop- en 669 huurwoningen waarvan 108 woningen in de middenhuur. Daarnaast zullen er commerciële ruimtes in de plint worden gerealiseerd, parkeerplaatsen voor auto's en fietsen en diverse gemeenschappelijke ruimtes (panorama- en dakpark, verticale woontuin, woonpleinen en lobby). Bij akkoord van uw gemeenteraad kan de ontwikkelovereenkomst worden ondertekend en kan de bouw starten begin 2022, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

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

De realisatie van het bouwprogramma past binnen de Woonvisie en de Stadsvisie Rotterdam Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie 2030 en draagt bij aan de collegedoelen zoals geformuleerd in het Actieplan Middenhuur.

Toelichting:

Eind 2017 heeft uw gemeenteraad tot de herziening van deze grondexploitatie Kop van Zuid besloten, er is een nieuwe grondexploitatie in de administratie opgenomen met daar in nog vijf ontwikkellocaties: Baltimore aan de noordzijde van de Wilhelminapier, KPN uitbreiding (inmiddels gerealiseerd), Chicago in het midden van de Wilhelminapier (uitbreiding Hotel New York), Philadelphia-Havana (de Sax) aan de zuidzijde van de Wilhelminapier en de plot gelegen op de hoek Posthumalaan-Veemstraat.



Na meerdere jaren van onderhandelen en diverse herontwikkelingen is nu overeenstemming bereikt over het programma op de locatie Philadelphia-Havana. Dit programma wijkt af van hetgeen uw raad in 2017 heeft besloten, te weten 320 woningen (huur en koop), 2.000 m² bedrijfsruimte en 2.250 m² commerciële ruimte. Vandaar het huidige verzoek om in te stemmen met het nieuwe programma alhier: nieuwbouw van 912 woningen, 698 m² bvo commerciële ruimte in de plint, 353 auto-parkeerplaatsen en 2.000 fietsparkeerplaatsen. Daarnaast zijn nog diverse gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw opgenomen.

In eerdere besproken programma's op de bouwplot Philadelphia-Havana zat naast wonen en commerciële voorzieningen ook een hotel. Echter, vanwege de coronacrisis heeft de beoogde belegger in het hotel zich teruggetrokken eind 2020.

In goed overleg tussen gemeente en ontwikkelaar is vervolgens het hotelprogramma omgezet in een woonprogramma. Daarmee wordt een veelzijdig koop- en huurprogramma gerealiseerd (in totaal 912 woningen), waaronder een behoorlijk aandeel woningen die vallen in het middenhuur-segment (108 woningen). De woninggrootte van de huurwoningen is met gemiddeld ca. 42 m² kleiner dan de eis van gemiddeld 50 m² in het Actieplan Middenhuur. Dit wordt gecompenseerd door 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 binnen de beoogde doelstellingen van het Actieplan.

Onderstaand figuur geeft een overzicht van de gemeenschappelijke ruimtes.



Het programmaoverzicht is nu als volgt:

	JR 2020	Huidig Voorstel
Oppervlakte hotel (m ²)	9.600	0
Oppervlakte commercieel (m ²)	843	698
Aantal woningen	674	912
Huur	436	561
Middenhuur	0	108
Koop	238	243

Het bouwplan is ontworpen door het Rotterdamse architectenbureau MVRDV en bestaat uit twee hoogbouwtorens van verschillende hoogte die op de eerste 11 verdiepingen en op een hoogte van 80 – 100 meter met elkaar zijn verbonden.

Naast de mutaties in het bouwplan Philadelphia-Havana is ook op de plot Chicago het bouwprogramma aangepast door de eigenaar. Het eerder overeengekomen bouwplan waarvoor een grondreservering door onze gemeente is verstrekt bleek financieel niet haalbaar. Dit eerdere bouwplan bevatte 61 woningen, 186 m² winkelruimte, 7327 m² hotelruimte en 942 parkeerplaatsen. De coronacrisis heeft echter de voortgang van het bouwplan 'on hold' gezet. Begin 2021 is een nieuw bouwvoorstel ingediend door de ontwikkelaar. Het definitieve voorstel zal nog aan uw Raad worden voorgelegd, zodra er meer duidelijkheid is over de haalbaarheid hiervan.

De bouwplot in de Veemstraat was in 2017 in de grondexploitatie opgenomen als kantoorlocatie. Inmiddels is de overeenkomst die gesloten was met de Rijksgebouwendienst over de ontwikkeling van deze plot ontbonden. De gemeente is vrij deze – in gemeente bezit zijnde - plot opnieuw ter ontwikkeling uit te geven aan andere marktpartijen. De studie naar het bouwprogramma is gestart. Onbekend is nog het programma en zo ook de kosten en opbrengstenprognoses voor de locatie. Er is nog geen ontwikkelaar benaderd. Wij stellen daarom voor om de begrotingen die betrekking hadden op deze locatie uit de grondexploitatie te verwijderen (bouwrijp maken, woonrijp maken en gronduitgifte). Ook hier zal uw Raad worden geïnformeerd als er meer duidelijkheid over het bouwplan bekend is. De plot Baltimore is ongewijzigd opgenomen in de herziening van de grondexploitatie.

Op basis van deze nieuwe uitgangspunten zijn de plankosten opnieuw berekend en is er een nieuwe kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd om de onzekerheidsreserve die benodigd is in deze grondexploitatie wederom te bepalen. De neerwaartse bijstelling van de grondwaarde op de plot Philadelphia-Havana en het verwijderen van de restant (kosten)begrotingen van de plot Veemstraat leiden ertoe dat de risico's in deze grex afnemen en dat de nieuw op te nemen onzekerheidsreserve lager kan zijn dan momenteel is opgenomen.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Als uw Raad akkoord gaat met deze programmawijzigingen dan wordt het saldo van de grondexploitatie bijgesteld naar € 15,8 miljoen (positief). Dit is circa € 0,8 ton lager dan bij de jaarafsluiting 2020. Deze bijstelling heeft geen begrotingseffect voor wat betreft de winstnemingen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Toelichting grondexploitatie Kop van Zuid



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2021;(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op de handreiking 'Grondtransacties en staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader';

overwegende de overeenstemming die in de loop van 2021 is bereikt met de ontwikkelaar van de bouwplot Philadelphia-Havana op de Wilhelminapier en er een substantieel aandeel middenhuur woningen worden gerealiseerd;

besluit:

- In te stemmen met de realisatie van het nieuwe programma voor Philadelphia–Havana.
- In te stemmen met de daarbij behorende grondwaarde voor Philadelphia–Havana.
- In te stemmen met het herijkingsvoorstel van het grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

