



Aan de gemeenteraad

Onderwerp

Herziening grondexploitatie Vierhavenstrip

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Besluiten tot het aanhouden van de grondwaarde van de hertaxatie van 22 maart 2024. Hiermee wordt afgeweken van de minimale grondwaarde uit de ontwikkelovereenkomst gesloten op 20 juni 2022 met als resultaat een verslechtering van €1.501.433 NCW.
2. Besluiten tot herziening van de grondexploitatie Vierhavenstrip. De herziening behelst een wijziging in het programma van het project Kop Dakpark van 140 naar 153 woningen in het sociale en middeldure segment en het realiseren van commerciële voorzieningen van 740 m2. De herziening leidt (vanwege gevraagd besluit 1) tot een verslechtering van het grondexploitatieresultaat met €1.501.433 NCW negatief naar €6.679.113 NCW negatief, prijspeil 1-1-2024. De einde looptijd van de grondexploitatie, 31-12-2026, wijzigt niet.
3. Besluiten het tekort van €1.501.433 NCW, waar een verliesvoorziening voor wordt getroffen, te dekken vanuit de bestemmingsreserve 'Doorbouwfonds'.
4. Besluiten tot een omzetting van (een nader te bepalen aantal) middenhuurwoningen naar middenkoop in het geval dat Woonstad Rotterdam een ontheffingsverzoek indient binnen de looptijd van 1 jaar voor en 1 jaar na oplevering;
5. Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het project Kop Dakpark, een ontwikkeling van woningcorporatie Woonstad Rotterdam staat op een kritiek punt om wel of niet tot realisatie in 2024 over te kunnen gaan. Tijdige besluitvorming door de raad is benodigd voor de financiële haalbaarheid van het project Kop Dakpark, dat een 100% betaalbaar woonprogramma heeft.



Start bouw is beoogd eind november, uiterlijk begin december. Indien de raad dit ontwerpbesluit niet vaststelt, zal het voorliggende plan niet gerealiseerd kunnen worden.

Kennis te nemen van:

Het besluit van het college met het aanhouden van de sociale grondprijs en minimale grondprijs voor middenhuur van €99 per m² en minimale grondprijs voor commerciële voorzieningen van €214 per m² conform de gesloten ontwikkelovereenkomst op 20 juni 2022.

Aangezien dit leidt tot een verslechtering van €1.501.433 NCW wordt dit ook expliciet aan uw raad voorgelegd.

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

- Raadsbesluit herziening grex Vierhavenstrip (19bb24307)
- Woonvisie 'Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar' (24bb001402)

Toelichting:

In 2019 is de herziening van de grondexploitatie Vierhavenstrip vastgesteld (19bb24307), met een programma van 50 sociale huurwoningen en 90 middeldure huurwoningen voor het project Kop Dakpark. Voor deze locatie is in juni 2022 een ontwikkelovereenkomst getekend tussen Woonstad Rotterdam (hierna WSR) en gemeente Rotterdam. Na een intensief proces samen met de gemeente en architectenbureau Inbo heeft WSR per 20 december 2023 de omgevingsvergunning aangevraagd, welke inmiddels is verleend. De ontwikkeling van de locatie op de kop van het Dakpark bevindt zich momenteel in een cruciale fase om wel of niet gerealiseerd te kunnen worden, de benodigde herziening van de grondexploitatie is hierin doorslaggevend.

Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden is het niet haalbaar het programma met alleen sociale woningbouw en middenhuur (dus 100% betaalbaar woonprogramma) tegen de in de ontwikkelovereenkomst overeengekomen grondwaarde te realiseren. Een aanvraag voor een StartBouwImpuls-subsidie vanuit het Rijk om het tekort te kunnen dekken is niet gehonoreerd (20 november 2023).

Er heeft een hertaxatie plaatsgevonden na het toevoegen van 13 additionele sociale woningen aan het programma. Deze ruimte was opgenomen in de afgesloten ontwikkelovereenkomst. Het taxatierapport van 22 maart 2024 heeft uitgewezen dat de grondwaarde door met name bouwkostenstijgingen significant is afgenomen. De hertaxatie gaat uit van het oude grondprijsbeleid om aan te sluiten op bestaande afspraken in de gesloten ontwikkelovereenkomst. Deze overeenkomst valt onder de overgangsbepalingen zoals opgenomen in de Grondprijzenbrief. Het tekort dat optreedt in de grondexploitatie wordt gedekt vanuit de bestemmingsreserve Doorbouwfonds.

Tevens is in de taxatie de programmatische wijziging, naast de 13 additionele sociale huurwoningen, van de commerciële voorzieningen van 1200 naar 740 m² meegenomen. Vanwege het hanteren van de grondwaarde gebaseerd op de in 2023 vigerende grondprijzen en niet van de in de ontwikkelovereenkomst opgenomen minimale grondwaarde, ontstaat een tekort op de grondexploitatie. Dit negatieve effect van €1.501.433 NCW wordt gedekt vanuit de bestemmingsreserve Doorbouwfonds.

De financiële haalbaarheid en het rendement van dit project staan voor Woonstad nog steeds zwaar onder druk. Om die reden heeft WSR het verzoek gedaan om de optie in te



kunnen rekenen om de woningen te mogen verkopen indien nodig. Conform het grondbeleid en het Doorbouwakkoord mag WSR hiertoe een ontheffingsverzoek indienen om (een deel van) de 90 middenhuurwoningen naar middenkoop om te zetten. Hierop is aangegeven dat de gemeente dit verzoek zonder moverende redenen niet wil weigeren. Wel worden op voorhand een aantal afspraken met WSR gemaakt om vast te leggen onder welke randvoorwaarden zij een dergelijk ontheffingsverzoek mag indienen, namelijk:

- De omzetting mag plaatsvinden tussen 1 jaar vóór en 1 jaar ná oplevering;
- Vigerende beleid voor middenkoop van de gemeente van toepassing op de omgezette woningen, o.a. zelfbewoningsplicht 5 jaar en de gemeentelijke prijsgrenzen;
- Woonstad Rotterdam draagt het financieel risico voor een eventuele korting op de subsidie van Provincie Zuid-Holland wanneer dit ontstaat door een ontheffingsverzoek.

Als gevolg van het eventuele ontheffingsverzoek zal WSR op dat moment ook een ontheffingsvergoeding verschuldigd zijn aan de gemeente. De hoogte hiervan zal worden bepaald a.d.h.v. een taxatie op het moment van het ontheffingsverzoek.

Het project staat op een kritiek punt om wel of niet tot realisatie over te kunnen gaan. Op besluitvorming zit tijdsdruk voor zowel de gemeente als WSR. De gemeente heeft in een eerder stadium voor het project een externe subsidie van €500.000 van de Provincie Zuid-Holland (hierna PZH) ontvangen met als een van de voorwaarden dat de bouw voor 31 januari 2025 start.

Aan het project Kop Dakpark is een aantal subsidies toegekend die relevant zijn voor dit vraagstuk en waar besluitvorming ook effect op kan hebben:

- *Actieplan middenhuur*
Er is een toekenning gedaan vanuit het Actieplan middenhuur van ca. €7.200 per woning in het middensegment bij de herziening van de grondexploitatie Vierhavenstrip in 2019. Deze toekenning heeft als voorwaarden dat er betaalbare (maximaal gemiddelde aanvangshuur € 935 p.m. prijspeil 2024) of grotere middenhuur (85 m2 GBO of groter) gerealiseerd wordt op deze locatie. Deze toekenning was niet alleen voor het project Kop Dakpark, maar ook voor de ontwikkeling Staart Dakpark (Diepeveen) dat inmiddels is gerealiseerd. In het geval het woonprogramma wijzigt en er minder dan 90 betaalbare of grotere middensegment woningen zoals opgenomen in de grondexploitatie voor Kop Dakpark gerealiseerd worden, wordt niet voldaan aan de toekenning vanuit het Actieplan middenhuur. Het intrekken van de toekenning heeft een negatief effect op de grondexploitatie van ca. €7.200 per middensegment woning die minder wordt gerealiseerd. Omdat het vervallen van deze toekenning tot een hogere aanvraag bij het Doorbouwfonds leidt, waar ook de resterende middelen van het Actieplan in zijn opgenomen, is het voorstel om de toekenning te behouden zonder aan de eerder gestelde voorwaarden van het Actieplan te voldoen. Anders zal de niet-bestede toekenning terugvloeien naar het Doorbouwfonds, waarna het via die weg opnieuw wordt aangevraagd. Afwijken van de voorwaarden betekent dat de middenhuurwoningen niet voor de gemiddelde aanvangshuur van € 935 p.m. (met een maximum tot €1.116) verhuurd hoeven te worden maar conform de prijsgrenzen van de Wet betaalbare huur, omdat de laatste overeenkomst na vaststelling van de nieuwe Woonvisie wordt gesloten. De Wet betaalbare huur staat een maximale aanvangshuur van € 1.158 (prijspeil 1 juli 2024) + 10% nieuwbouwopslag in de komende twintig jaar toe.
- *StartBouwRotterdam-subsidie*



Er is een toekenning richting WSR vanuit het SBR-subsidie van €7.500 per woning in het middensegment.

In het geval het woonprogramma wijzigt en er minder middensegment woningen gerealiseerd worden, zal dit leiden tot een vermindering van deze subsidie van €7.500 per woning.

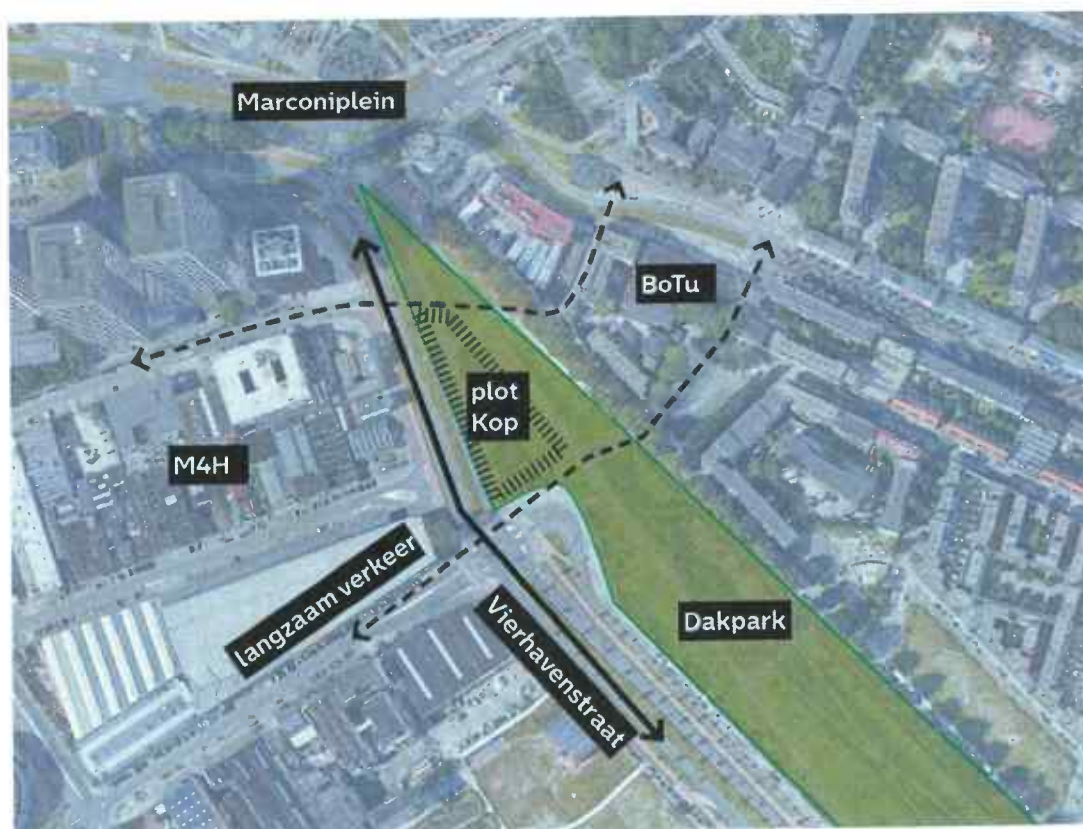
- *Provincie Zuid-Holland knelpottensubsidie*

Er is een subsidie toegekend van €500.000 voor 100 betaalbare huurwoningen (sociaal en middensegment). Voorwaarde van deze subsidie is dat startbouw vóór 31 januari 2025 start. Wanneer hier niet aan voldaan wordt kan de subsidie komen te vervallen.

Wanneer het nu voorliggende project niet tot realisatie komt zijn er twee scenario's:

- 1) De samenwerking met WSR continueren, het gehele ontwerp zal moeten worden herzien om tot een soberder en financieel haalbaar alternatief te kunnen komen. Waarbij er een zeer hoge onzekerheid over de realisatie en financiële haalbaarheid blijft. Daarnaast zal de gemeente de ambities en eisen fors naar beneden moeten bijstellen en WSR een nieuw ontwerp moeten maken. Dit zal leiden tot vertraging (minimaal 1 jaar), meer proceskosten (voor beide partijen) met grote onzekerheid over een uiteindelijke financieel haalbare realisatie. Bovendien is er een hoog risico op verlies van subsidie PZH van €500.000.
- 2) De samenwerking met WSR stoppen, de locatie zal opnieuw in een tender worden uitgezet op basis van een nieuw plan en programma. Dit zal leiden tot een grote vertraging van ca. 3 jaar, en maakt het 100% betaalbaar programma in de huidige markt vrijwel niet mogelijk. Bovendien is het nog maar de vraag of andere partijen de locatie succesvol tot ontwikkeling kunnen brengen onder voor de gemeente gunstige financiële voorwaarden (grondwaarde). Tevens bestaat het risico op verlies van subsidie PZH van €500.000 en een aanvullend tekort in de grondexploitatie door het realiseren van minder middensegment woningen (conform bijdrage uit Actieplan Middenhuur).

Er is geen uitgebreide toelichting op de grondexploitatie opgesteld. De herziening rust in hoofdzaak slechts op de aanpassing van het aantal woningen (13 stuks), waarmee de wijziging beperkt is. Derhalve is ervoor gekozen om een samenvattende toelichting op te stellen, deze is als bijlage toegevoegd.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het saldo van de grondexploitatie Vierhavenstrip bedraagt met de doorvoering van de herziening €6.679.113 negatief (NCW) per 1 januari 2024. Ten opzichte van het jaarverslag 2023 (NCW €5.177.680 – Jaarrekening 2023) is dit een verslechtering van €1.501.433 (NCW) per 1 januari 2024.

Voor het ontstane tekort van €1.501.433 NCW op 1-1-2024 zal een aanvullende voorziening getroffen worden, welke vanuit het Doorbouwfonds zal worden gedekt.

Woonstad Rotterdam kan een ontheffingsverzoek indienen voor omzetting huur naar koop. Of dit plaatsvindt en zo ja over hoeveel middenhuur woningen het gaat is voorsnog onbekend. Dit zal t.z.t. bij een ontheffingsverzoek via het reguliere proces doorlopen worden, inclusief een nieuwe taxatie. Hierdoor kan er nu geen duidelijkheid gegeven worden over de hoogte van de eventuele opbrengsten. Indicatie welke onder nadrukkelijk voorbehoud meegegeven kan worden is dat dit ligt tussen de €0 en €1.200.000.

Met Woonstad Rotterdam is overeengekomen dat zij het financieel risico draagt voor een mogelijke korting op de subsidie van Provincie Zuid-Holland wanneer dit ontstaat door een ontheffingsverzoek.

Juridische consequenties

Omdat de taxatiewaarde wordt aangehouden is staatsteun niet van toepassing en zijn er daarmee geen juridische risico's of consequenties. Na het raadsbesluit wordt spoedig overgegaan tot het sluiten van de erfpachtovereenkomst



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

- Toelichting op de grondexploitatie – Kop Dakpark



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 oktober 2024

gelet op:

- art. 108 en art 147 van de Gemeentewet

besluit:

1. Besluiten tot het aanhouden van de grondwaarde van de hertaxatie van 22 maart 2024. Hiermee wordt afgeweken van de minimale grondwaarde uit de ontwikkelovereenkomst gesloten op 20 juni 2022 met als resultaat een verslechtering van €1.501.433 NCW.
2. Besluiten tot herziening van de grondexploitatie Vierhavenstrip. De herziening behelst een wijziging in het programma van het project Kop Dakpark van 140 naar 153 woningen in het sociale en middeldure segment en het realiseren van commerciële voorzieningen van 740 m2. De herziening leidt (vanwege gevraagd besluit 1) tot een verslechtering van het grondexploitatieresultaat met €1.501.433 NCW negatief naar €6.679.113 NCW negatief, prijspeil 1-1-2024. De einde looptijd van de grondexploitatie, 31-12-2026, wijzigt niet.
3. Besluiten het tekort van €1.501.433 NCW, waar een verliesvoorziening voor wordt getroffen, te dekken vanuit de bestemmingsreserve 'Doorbouwfonds'.
4. Besluiten tot een omzetting van (een nader te bepalen aantal) middenhuurwoningen naar middenkoop in het geval dat Woonstad Rotterdam een ontheffingsverzoek indient binnen de looptijd van 1 jaar voor en 1 jaar na oplevering;
5. Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,