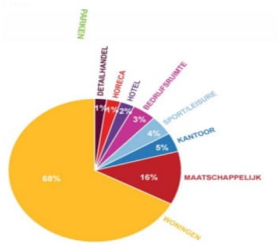
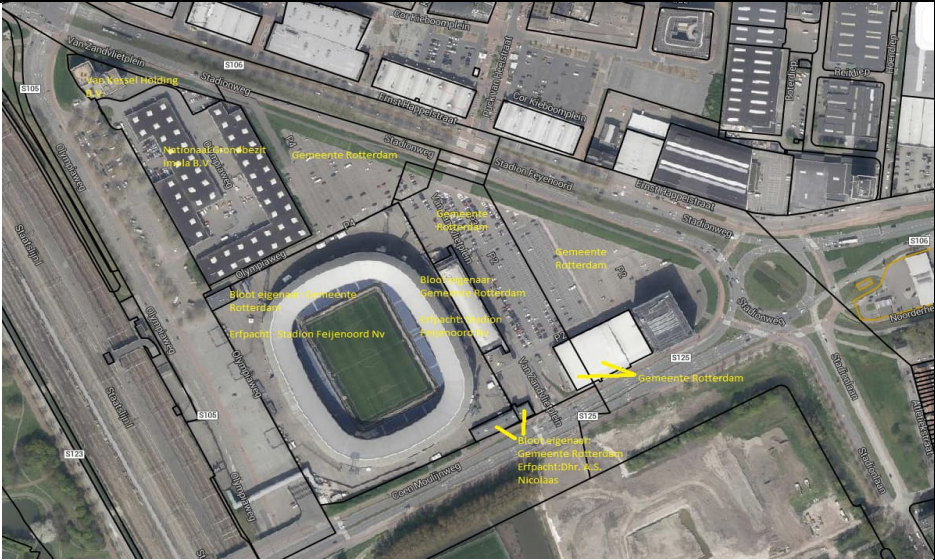


Technische vragen en Beantwoording

Fractie	Onderwerp	vraag	beantwoording
---------	-----------	-------	---------------

Leefbaar Rotterdam	Feyenoord City	Hoeveel voorgenomen woningen vallen buiten de wettelijke vereisten voor geluidscontouren?	Onduidelijk wat er met de vraag wordt bedoeld. Iedere woning moet voldoen aan de wettelijke vereisten.
		Zie hieronder: er wordt enorm veel rondom de Kuip gebouwd. Woningbouw, bedrijfsruimten en kantoorpanden. Is er hypothetisch – nadat dit er staat – nog ruimte voor vormen van renovatie van het stadion als de club dit beoogt?	Wij leggen u vraag uit als: is er ruimte voor renovatie en eventuele uitbreiding van het huidige stadion. De getoonde tekening betreft een voorbeelduitwerking en geen definitief plan. Binnen de uitgangspunten van het Masterplan is het mogelijk tot een planuitwerking te komen, waarbij er ruimte is voor een eventuele renovatie van de Kuip. De eerste berekeningen laten zien dat dit mogelijk is.
		 	
			Voor deelgebied 1, waarvoor de grondexploitatie nu wordt vastgesteld, is de belangrijkste mitigerende maatregel dat de opbrengstrisico's (en ook de kostenrisico's voor de lange termijn) bij de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas liggen. Deze hebben geen impact op de afgesproken minimale grondwaarde. De andere mitigerende maatregel is om voor de deelgebieden die op dit moment verder in de tijd lijken te liggen, de grondexploitaties financieel nog niet op te nemen. Deze zullen pas aan de orde zijn als tot vaststelling van de grondexploitaties wordt overgegaan.
		Welke mitigerende maatregelen zijn er getroffen omdat de grex langer dan tien jaar loopt?	
		De overeenkomst die nu getekend is met Stadion NV; blijft deze overeind als het Stadion alsnog failliet gaat en er een nieuwe eigenaar komt? Of wordt die nieuwe eigenaar dan opgezadeld met een overeenkomst afgesloten door het ex-bestuur?	De overeenkomst blijft in stand. In overleg met de curator wordt bepaald of deze ook tot uitvoering wordt gebracht (check staat uit)
			We maken een onderscheid tussen fasering en planning. Met fasering is bedoeld dat er een vaststaande volgorde in realisatie is. Dat is in de nieuwe plannen niet aan de orde. De planning van de deelgebieden is als volgt: Deelgebied 1: Mallegatplot/Colosseumplot eind 2024/begin 2025 Roseplot: 2027 Waterkantplot: 2027-2034 Deelgebied 2: afhankelijk van initiatief huidige eigenaren, mogelijke start: 2029-2033 Deelgebied 3.1 (Stadiondriehoek): start met uitbreiding Topsportcentrum (2027). Verdere ontwikkeling nog te bepalen, afhankelijk van initiatieven en planning station Stadionpark Deelgebied 3.2 (Hillesluis): start na 2030 (afhankelijk van emplacement en station)
		We zien op dia 17 van 47 dat we veranderen van fases naar deelgebieden. Is er ook een fasering van die deelgebieden? Zo ja wat hoe is de fasering gepland? Zo niet, waarom niet?	Het treinstation wordt niet verplaatst, maar omgebouwd naar een structureel treinstation. Crowdcontroll is een belangrijk aspect in de de planuitwerking, zoals deze door Prorail in samenwerking met de gemeente wordt voorbereid.
		We horen over het verplaatsen van het treinstation. Hoe gaan we dan om met een veilige verplaatsing van de uitsupporters? Hoe zit het met crowd controll?	
		Het Varkenoordspark (dia 35) wordt uitgebreid ten koste van het trein emplacement. Wie is nu eigenaar van die grond?	Railinfratrust B.V.(PRORAIL)
			Hamit Karakus (vz), gemeente Jos Melchers, Sander Geenen Havenbedrijf: Egbert van der Wal Prorail: Helga Cuijpers Fakton: Erik Faber, Sander van Engelen Volkerwessels: Marcel Schippers Dura: Job van Zomeren Woonstad: Miriam Hoekstra, Kay Schellen Ret: J. Henstra NS stations: Daan Klaase Politie: Andre de Ruijter, Diana Oud Het KvK-uittreksel en de akte van oprichting zijn u via de griffie aangeboden.
		Er werd gesproken over een Stuurgroep waarvan Hamit Karakus de voorzitter is. Wie zijn op dit moment de leden van de stuurgroep? Graag zien we een overzicht aandeelhouders van de stichting inclusief UBO's.	

Technische vragen en Beantwoording

	
Wie zijn op dit moment grondeigenaren en/of vastgoedeigenaren binnen de Stadion Driehoek? En zouden we dat op visueel (een plaatje) kunnen krijgen?	Stadion Feijenoord (Kuip); dhr Nicolaas (gebouw (fanshop en kantoren) langs Coen Moulijnweg; Van Herk (bedrijfsgebouwen Olympiaweg); Van Kessel (Greenstand, kantoren op de hoek Olympiaweg/Stadionweg); Gemeente (parkeerterrein en topsportcentrum) en gronden in erfpacht
In de eindrapportage Feyenoord City 1.0 lezen we dat voor Parkstad Zuid de eerste betaling is ontvangen op basis van complexwaarde. Bij Feyenoord City 2.0 zien we Parkstad-Zuid plotseling buiten de scope van de GREX, want al in uitvoering. Waar zijn de rest van de betalingen van Parkstad-Zuid gebleven? Hoeveel was dat? Of hoeveel verwachten we nog?	De betalingen voor Parkstad-Zuid vallen buiten de grondexploitatie Feyenoord City, omdat de transactie had plaatsgevonden voordat de grondexploitatie Feyenoord city geopend was. De betaling voor Parkstad-Zuid is op twee manieren in de gemeentelijke begroting geland: 1. vergoeding voor eerdere gemaakte kosten aan grondexploitatie Parkstad-Zuid; 2. het restant is naar de algemene middelen gegaan. Er zijn geen resterende betalingen voor Parkstad-Zuid.
Kunnen we een visualisatie krijgen van de geluidszonering?	Zie document geluid (wordt sepeeraat verstrekt)
Hoeveel woningen lijden onder die geluidszonering?	We interpretern deze vraag als "hoeveel woningen hebben minder geluidsbelasting als gevolg van de afspraken met Stadion Feijenoord. Deze vraag is niet volledig te beantwoorden. Dit betreft sowieso de woningbouwaantallen als in Masterplan Feyenoord City opgenomen, alsmede ca 800 woningen op de Sportcampus. Tevens profiteren ook de bestaande woningen in de Veranda, Hillesluis en een deel van Vreewijk van deze afspraken.
Kunt u uiteenzetten welk bedrag gemoeid is met het treffen van geluidswerende/geluiddempende maatregelen in de woningbouwplannen?	Deze informatie hebben wij u doen toekomen in het document "Scenario's met en zonder geluidsmaatregel", welke wij u onder geheimhouding hebben doen toekomen.
We lezen op slide 18 van 22 dat één van de ontbindende voorwaarden het vaststellen van de herziene Geluidsbeleid Voetbalstadions Rotterdam is. Heeft het herzien van dat geluidsbeleid gevolgen voor Sparta en Excelsior? Wat maakt een stadion? Wat is de definitie hiervan volgens de gemeente?	Het herziene Geluidsbeleid Voetbalstadions Rotterdam heeft geen gevolgen voor Sparta en Excelsior. Het herziene Geluidsbeleid Voetbalstadions heeft doorwerking op de nieuwbouwwoningen rond voetbalstadions, niet op de vergunningen van de stadions zelf. De vraag wat een stadion een stadion maakt is waarschijnlijk gesteld naar aanleiding van de technische commissie en de opmerking over Excelsior. Hierover het volgende: Het originele geluidsbeleid voor voetbalstadions had alleen betrekking op vergunningplichtige stadions. Excelsior was niet vergunningplichtig dus het beleid was niet van toepassing op Excelsior. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden voormalig milieuverunningplichtige en niet-milieuvergunningplichtige activiteiten op dezelfde wijze gereguleerd. Het herziene Geluidsbeleid voetbalstadions zal derhalve wel op Excelsior zien.
Er is geen IVA (immateriële vaste activa) en de apparaatskosten gaan momenteel uit IFR-middelen. Hoe zitten deze in de GREX verwerkt?	De apparaatskosten tot 2026 worden gedekt vanuit het IFR. Deze zijn niet in de grondexploitatie opgenomen, maar vormen een aparte post op de begroting.
Wat is de financiële invloed op de balans van de deactivering van de bouwgronden (BIE) uit deelplan 2 en 3?	De gronden waren nog niet "getransporteerd" naar de grondexploitatie en zitten nog op de oorspronkelijke plek: voor deelgebied 2 (Veranda) bij Stadsbeheer en voor deelgebied 3 (Stadiondriehoek) bij Vastgoed. De financiële invloed van het op dit moment niet in de grondexploitatie opnemen is verdisconteert in het resultaat van de voorliggende grondexploitatie.
Wat is de boekwaarde van de huidige grondexploitatie?	De boekwaarde van de huidige grondexploitatie bedraagt € 10.418.431,-

Technische vragen en Beantwoording

Wat is nu het woningaantal waar we het over hebben? Er staat in ieder geval 3700, op pagina 7 staat herzien 4750. Op pagina 18 lezen we dat dit exclusief de aantallen van deelgebied 2 en 3 bij is.	<i>Deelgebied 1 (Waterkant Stads Kant + Mallegatplot)</i> Voor de eerste 3700 woningen in Feyenoord City deelgebied 1 is het uitgangspunt 450 sociale woningbouw en 40/% middelduur. Daarboven geldt de segmentering conform huidig beleid. Waterkant: 3125 - 3750 woningen Mallegat: 191 Colosseumplot 626 Roseplot 420 Deelgebieden 2, 3 en 4. Zie masterplan. Programma op hoofdlijnen
Over de fasering van de bouw: welke eisen kunnen we als gemeente stellen aan de fasering om ervoor te zorgen dat de betaalbare woningen, waar behoefte aan is, niet aan het eind komen?	Betaalbare woningen zit deels geborgd in de afspraken WBI en de overeenkomst met de stigam. In samenhang met het stedenbouwkundigplan wordt een ontwikkelstrategie ontwikkeld waarin de gemeente stuurt op de planning/fasering van betaalbare woningen. De ontwikkelstrategie en ook het programma wordt vastgesteld in de stuurgroep waar de gemeente onderdeel van is.
Pagina 8, kosten voor aanleg buitenruimte: Welke kaders stellen we hier en is al bekend of de toekomstige onderhoudslasten passen binnen wat gangbaar is in Rotterdam voor beheerskosten van de buitenruimte?	In principe gelden de vigerende kaders. Op dit moment ligt er een ambitiedocument. De buitenruimte is voor nadere uitwerking in diverse IP processen. Omdat de plannen nog niet uitgewerkt zijn is er nog niets te zeggen over de beheerskosten.
Kunt u ons de jaarstukken van de STIGAM doen toekomen? Zo nee, waarom niet?	Het jaarverslag is opvraagbaar bij de KVK. De jaarrekening wordt niet gepubliceerd ivm marktgevoelige informatie
Pagina 20: er zijn afspraken tussen de gemeente en STIGAM: betekent dit dat dit een privaatrechtelijke ontwikkeling is?	Er zijn privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en stigam. Dit betreft een grotendeels private gebiedsontwikkeling, met daarbij uitgifte van gemeentelijke gronden en een beperkt aantal gemeentelijke investeringen (zie document Toelichting grondexploitatie FC).
De andere Grexen die bijdragen aan de afkoop geluidsruimte van De Kuip: wanneer krijgen we hier een raadsbesluit over?	Er is 1 andere grondexploitatie namelijk; " Sportcampus en Park de 2 Heuvels" . De planning voor het raadsbesluit voor een geactualiseerd stedenbouwkundig plan voor de Sportcampus staat gepland voor begin 2025.
Zijn er al overeenkomsten gesloten al dan niet met ontbindende voorwaarden? En zo ja, wat zijn deze?	Gezien uw voorgaande vraag, gaan wij er vanuit dat u doelt op het onderwerp geluid. De overeenkomst geluid met Stadion Feijenoord is aan de gemeenteraad ter beschikking is gesteld.
Er wordt meermaals gesproken over prijsafspraken, hoe weet ik dat we deze marktconform hebben vastgesteld?	De prijsafspraken over vaste vergoedingen (zoals bijvoorbeeld voor de landaanwinning) zijn gebaseerd op ramingen. Deze zijn opgenomen in de taxatie van de complexwaarde. Deze zijn daarbij getoetst door de taxateur en verdiconteerd in de getaxeerde grondwaarde. Hiermee is sprake van marktconformiteit.
Naast het privaatrechtelijke kent het grondbeleid ook een publiekrechtelijke variant, oftewel GREX maar met kostenverhaal: is dit scenario uitgewerkt en wat is de uitkomst hiervan?	Bij de vaststelling van de grondexploitatie in Feyenoord City 1.0 is hier al voor gekozen. Er is wel gekeken naar andere gemeentelijke publiekrechtelijke instrumenten., bv door toepassing van kostenverhaal middels anterieure overeenkomsten per ontwikkelplot of het vaststellen van een exploitatieplan. Voor deelgebied 1 geldt dat de totale gebiedsontwikkeling niet sluitend is. Bij een eventuele exploitatieplan kunnen alleen kosten worden verhaald indien er voldoende opbrengstpotentie in de ontwikkelingen van de marktpartijen zit. Is dit niet het geval, dan zou op basis van het wettelijk systeem van kostenverhaal de gemeente het verschil alsnog moeten bijbetalen. Er is namelijk ene begrenzing aan de kosten die verhaald kunnen worden via het exploitatieplan. Dit, gecombineerd met het feit dat de gemeente een behoorlijk deel van de gronden in handen heeft die worden verkocht, leidt tot de keuze om te komen tot een grondexploitatie.
Is renovatie/vernieuwbouw. zoals de BAM-variant van enkele jaren geleden, nog mogelijk met de woningplannen in deelgebied 3?	Dit is ruimtelijk mogelijk.