

Beantwoording overige (technische) vragen Feyenoord City

t.b.v. commissie BWB 21-12-2022

ChristenUnie - Stoppen en opruimen

- 1. Wanneer verwacht college de raad een voorstel te kunnen doen over het stoppen van het stadionproject inclusief de afwikkeling van een en ander? Kan college vast beschrijven welke ingrediënten dit voorstel zal bevatten en welke acties het 'stoppen-en-opruimen-plan' bevat?**
Zie brief aan de raad van 6 december jl.

- 2. Wat zijn de verloren kosten voor de gemeente Rotterdam door het vernietigen van het bestemmingsplan en het stoppen van stadionproject? Graag een overzicht van kostenposten en waar mogelijk een 1^e inschatting.**

Bij de beantwoording van de vragen van 50PLUS hebben wij een overzicht van de gemaakte kosten opgenomen. Echter zouden wij niet alle kosten als verloren bestempelen. Voorbeelden van niet verloren kosten zijn:

- De voorbereiding en uitvoering van verplaatsing van het gasontvangststation;
- De uitgevoerde milieuonderzoeken die deels herbruikbaar zijn;
- De planbegeleiding van de eerste plots die ontwikkeld worden conform plan;
- De overeenkomsten met de Stigam die door blijven lopen.

Een uitsplitsing van welke kosten als verloren beschouwd dienen te worden en welke niet is daarom moeilijk te maken.

- 3. Wat ziet het college als de grootste risico's in de fase van stoppen en opruimen en welke beheersmaatregelen treft het college hiervoor?**

Ten aanzien van het stoppen van het stadionproject zien wij geen risico's voor de gemeente. Wij zien wel twee risico's voor de gebiedsontwikkeling. Het eerste risico en daarmee opgave is het komen tot een kwalitatief goede ontwikkeling in het gehele Feyenoord City gebied. Dus niet alleen een andere invulling van de stadionplot, maar ook een goede invulling van de Stadiondriehoek gekoppeld aan het nieuwe station. In het vormgeven van het nieuwe Masterplan sturen we hier uiteraard op en zal ook uw raad betrokken worden. Daarnaast is het risico dat een alternatieve invulling voor de stadionplot een negatieve impact op de private en gemeentelijke grondexploitatie heeft. We werken aan een aanpassing aan het afsprakenkader met de Stigam om dit risico voor de gemeentelijke grex te beperken.

- 4. Wat zijn de gevolgen van het stoppen voor het sociaal economisch programma en het mobiliteitsprogramma? Kan het college voor elk specifiek onderdeel aangeven of en hoe het doorgaat of dat nader onderzoek vereist is?**

Ten aanzien van het sociaal economisch programma zijn we in gesprek met de BVO welke de activiteiten wil doorzetten. Daarnaast heeft Stigam aangegeven dat voor hen de uitgangspunten van het Masterplan (ook de sociaal economische uitgangspunten) zoveel mogelijk te blijven hanteren. Met Stigam zijn we aan de slag om dit verder te concretiseren.

Ten aanzien van het mobiliteitsprogramma gaan we met Stadion Feijenoord in overleg over wat het blijven spelen in de Kuip betekent voor de mijlpalen behorende bij het mobiliteitscontract. De doelstellingen om de overlast voor de omgeving te beperken blijven daarbij overeind staan. Ten aanzien van het gemeentelijk mobiliteitsprogramma zullen we in Q1 met een voorstel komen. Hierbij moeten we ook bekijken welke maatregelen nodig en wenselijk blijven voor de gebiedsontwikkeling.

5. **De omgevingsvergunningen voor de landaanwinning en de langsdam zijn vernietigd. Wat is er nodig om een eventueel proces van landaanwinning toch weer op te starten? Welke kosten zijn er tot nu toe gemaakt voor de landaanwinning en de langsdam? Wie loopt het risico op deze kosten?**

Ten aanzien van de landaanwinning en langsdam zijn we in gesprek met het Rijk over de mogelijkheden deze alsnog te realiseren. Indien zij hier positief tegenover staan, zullen de vergunning processen opnieuw doorlopen moeten worden. Naar uw gemeenteraad zullen wij met een voorstel komen de landaanwinning en langsdam in de gemeentelijke grondexploitatie op te nemen (er van uitgaande dat we dusdanige afspraken weten te maken dat het gemeentelijk risicoprofiel beperkt blijft). Zie ook de raadsbrief van 6 december jl. voor toelichting.

6. **De omgevingsvergunning voor de radarpost is ook vernietigd. Volgens onze informatie is de post al verplaatst. Wat betekent de vernietiging van de vergunning voor de verplaatste post? Welk risico is er dat de post teruggeplaatst dient te worden? Welke beheersmaatregelen zijn/worden genomen om de post op de nieuwe plek legaal te laten staan?**

Wij bereiden een procedure voor om te komen tot een nieuwe vergunning voor de radarpost.

ChristenUnie - Blik op de toekomst

7. **Welke stappen en planning heeft het college voor ogen om te komen tot een nieuw masterplan en nieuw(e) bestemmingsplan(nen)?**

Zie de raadsbrief van 6 december jl.

8. **Welke ambities uit de Gebiedsvisie StadionPark en Masterplan Feyenoord City kunnen volgens het college 'meegenomen' worden naar nieuwe planvorming? Graag een overzicht wat wel/niet meegaat.**

Zie op hoofdlijnen de raadsbrief van 6 december jl. Wij zullen hier in Q1 bij u op terugkomen. Dit vergt een gedegen analyse van de producten en een werkwijze om dit op de goede manier overdraagbaar voor uw raad te krijgen.

9. **Op welke wijze kan de raad inbreng hebben op de nieuw te maken plannen en op welke momenten wordt er van de raad een besluit verwacht?**

Wij begrijpen uw wens en vinden het belangrijk om de inbreng van de gemeenteraad tijdig te hebben. Met de Stigam zijn we op dit moment het proces verder aan het uitwerken, waarin we dit mee zullen nemen. Besluiten van de gemeenteraad worden na de zomer van 2023 verwacht (bijv. nieuw Masterplan en/of ambitiedocument voor de stadionplot), maar het is belangrijk ook de goede tussenmomenten in te bouwen met in ieder geval bespreking van tussenproducten en uitgangspunten (zoals benoemd bij vraag 8) in uw commissie of werksessies.

10. **Kan het college de voors en tegens van eventuele landaanwinning inzichtelijk maken en mogelijk ook andere discussiepunten in de planvorming beeld brengen?**

Wij zijn met Stigam bezig dit overzichtelijk in beeld te brengen, ook in relatie tot de stedenbouwkundige verkenning voor de stadionplot. We komen bij u terug in Q1 in relatie tot het in te richten proces als beschreven bij vraag 9.

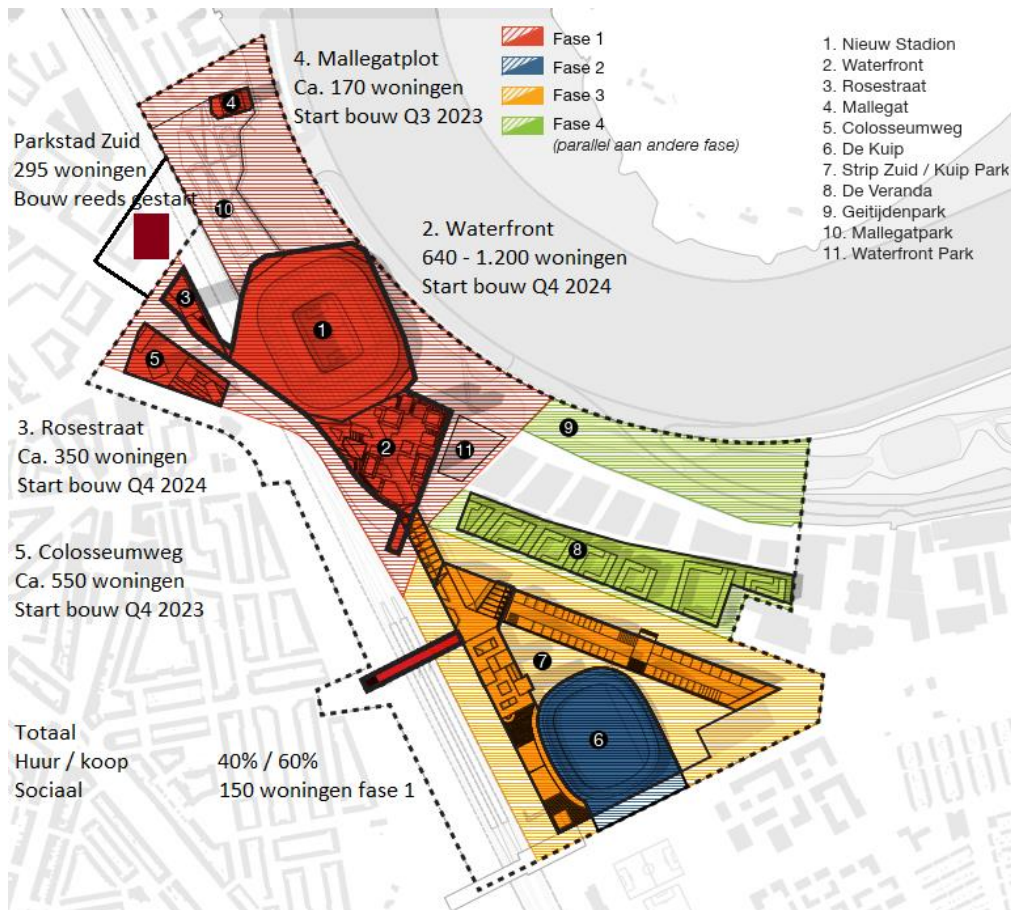
11. **Kan het college nader omschrijven wat de STIGAM bedoelt als ze zegt dat de maatschappelijke betekenis van de gebiedsontwikkeling bovenaan blijft staan?**

Stigam bedoelt daarmee dat ze de doelstellingen van het sociaal economisch programma Feyenoord City en de ambities zoals deze in het Masterplan Feyenoord City zijn vastgelegd blijven nastreven (zie onder andere paragraaf 3.5 van het masterplan). Dit past bij de gekozen vorm van een stichting, waarbij maatschappelijke meerwaarde bovenaan staat en deze geen

winstoogmerk heeft. Wij werken samen met Stigam aan de concretisering hiervan en zullen uw raad hier uiteraard over informeren.

12. Kan het college de raad voorzien van een kaartje met daarop aangegeven de woningbouwplots die college voornemens is zo snel mogelijk tot ontwikkeling te brengen en daarbij per plot aangeven op welke wijze en termijn plus hoeveelheid woningen?

Dit betreft de Mallegatplot, Roseplot en Colosseumplot (zie hieronder figuur 1 uit de voortgangsrapportage Feyenoord City). Nu een nieuwe planologische procedure doorlopen dient te worden, worden nieuwe plannings opgesteld. Dit is ook aangegeven in de raadsbrief van 6 december jl.



Figuur 1 Kaart woningbouwplots

13. Wat zijn de belangrijkste bevindingen van de participatiebijeenkomst Colosseumplot van woensdag 2 november?

Het verslag is bij de beantwoording van de huidige vragen gevoegd. Zie bijlage 1.

14. Welke verwervingen/uitplaatsingen in het plangebied zijn nog niet gedaan en wat wordt daar nu mee gedaan?

In fase 1 resteren nog twee verwervingen welke voor de gebiedsontwikkeling gewenst blijven. Met deze partijen wordt het gesprek over minnelijke verwerving voortgezet. In de rest van het gebied is alleen een overeenkomst over de Greenstand (kantoor op hoek Stadionweg/Olympiaweg). Zoals aangegeven in de raadsbrief van 6 december jl. gaan we met de overige eigenaren in gesprek over het vervolg.

PvdA

1. Kan er een overzicht gemaakt worden welke Rijksmiddelen de gemeente zou ontvangen voor de ontwikkeling van Feyenoord City? Is er een risico dat er geld teruggevorderd gaat worden?

Voor Feyenoord City is een Woningbouwimpuls subsidie beschikbaar gekomen vanuit het Rijk. Dit gaat om een subsidie van 21,2 mln. De doelstelling van deze subsidie is om woningbouw te stimuleren. In de periode t/m 2030 dient het project 3700 woningen te realiseren. Met het eventueel wegvallen van het stadion is het nog steeds mogelijk om dit aantal woningen te realiseren. De gemeente is met het ministerie van BZK in gesprek omtrent de uitspraak van de Raad van State. Medio 2023 zal een wijzigingsverzoek (ontstaan door het uitlopen van de planning voor de startbouw van de eerste woningen) bij het ministerie van BZK worden ingediend. De gemeente verwacht dat deze wijziging door het ministerie van BZK zal worden gehonoreerd.

2. Hoeveel geld heeft de gemeente in zijn totaliteit aan het project Feyenoord City uitgegeven? Kan hier een overzicht van gemaakt worden waaraan het is uitgegeven?

- Gemeentelijke apparaatskosten:
Vanaf 2016 (exclusief gebiedsvisie) t/m begin november 2022 zijn ongeveer € 9,4 mln. aan apparaatskosten gemaakt door de gemeente. Daarnaast zijn er nog 273k aan kosten gemaakt ten behoeve van de inhuur van Pels Rijcken en proces/griffierechten voor de uitspraak van de Raad van State.
- Gemeentelijke grondexploitatie:
De gemeentelijke grondexploitatie heeft een boekwaarde van ongeveer € 9,8 mln. Deze boekwaarde is ontstaan uit de verwerving van de Gamma, overname producten en de rentelasten die hierop zijn ontstaan. We hebben geen aanleiding te veronderstellen dat de huidige gemaakte kosten niet terugverdiend zullen worden met de grondposities die de gemeente heeft.
- Woningbouwimpuls:
Van de bijdrage uit de Woningbouwimpuls is ongeveer € 3,6 mln. uitgegeven.
- Mobiliteitsopgave:
De tot op heden totaal gemaakte kosten betreffen ongeveer € 5,3 mln. aan investeringskosten (balans). Deze kosten worden ten laste van het krediet gebracht. De investeringskosten hebben betrekking op de gerealiseerde waterterminal aan de Piet Smitkade, de aanpassingen aan de Veranda en de voorbereidende kosten voor de Roseknoop (die aanvankelijk op dit budget hebben gedrukt). Daarnaast is er een verplichting van € 5,1 mln. als resterende bijdrage aan de Roseknoop. Totaal komt dit dan uit op ca € 10,4 mln. (inclusief verplichting aan de Roseknoop).

Daarnaast zijn ongeveer € 12,6 mln. zogenaamde out-of-pocketkosten (exploitatie) gemaakt. De out-of-pocketkosten hebben betrekking op de realisatie van de keerlus Wilhelminakade, de gerealiseerde aanpassingen aan het tramperron van de halte Stadionweg gemeentelijke apparaatskosten, onderzoekskosten naar aanpassingen aan het kruispunt bij de Beverwaard Zuidpunt (Groeninx van Zoelenlaan) en onderzoekskosten ProRail.

3. Welke afspraken zijn er gemaakt met marktpartijen en welke gevolgen heeft de uitspraak van de Raad van State voor deze afspraken?

We hebben als gemeente verschillende overeenkomsten met private partijen:

- Driepartijenovereenkomst met Stadion en Stigam
- Raamovereenkomst (met allonges) met Stigam
- Procesovereenkomst Herontwikkeling Kuip

Stigam heeft overeenkomsten met de OCFC (AM en Heijmans) over de leningsverstrekking door de OCFC aan Stigam en de ontwikkelrechten die zij daarvoor krijgen. De uitspraak van de Raad van State heeft geen directe invloed op deze afspraken.

Nu als gevolg van de Raad van State uitspraak het stadion niet doorgaat, zullen de driepartijenovereenkomst en de procesovereenkomst Herontwikkeling Kuip worden beëindigd. Voor de zorgvuldigheid zullen wij dit doen na de bespreking van de commissie op 21 december. Voor de raamovereenkomst geldt dat deze doorgaat middels de daarin opgenomen afspraken voor de gebiedsontwikkeling bij het niet doorgaan van het stadion. Conform deze afspraken zal Stigam verantwoordelijk zijn voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

4. Wat gaat er gebeuren met het aan te winnen land in de Nieuwe Maas?

Zie de raadsbrief van 6 december jl.

5. Kan er een stakeholderoverzicht van Feyenoord City gedeeld worden?

Feyenoord City kent een uitgebreid stakeholderoverzicht. Hierbij zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

- Contractpartners (Stadion Feijenoord, Feyenoord Rotterdam (BVO) en Stigam, met als achterliggende partners van Stigam Heijmans en AM)
- Institutionele stakeholders (o.a. Gasunie, Stedin, Evides, Vattenfall, Rijkswaterschap, Rijksvastgoed bedrijf, Waterschap, etc.)
- Eigenaren en gebruikers van bedrijfspanden in het gebied
- Bewonersorganisaties (BBV, wijkraden, bewonersorganisaties de Esch)
- Individuele bewoners
- Supporters Feijenoord (als tegenstanders van het nieuwe stadion verenigd in stadion op Zuid en Vrienden van de Kuip)

Graag vernemen we welk stakeholder overzicht gewenst is. Wij kunnen ons voorstellen dat we hier in een inwerksessie dieper op in gaan.

6. Kan er een overzicht gemaakt worden van waar en wat voor voorzieningen er ingetekend zijn in het oorspronkelijke Feyenoord City plan?

Ja, het gevraagde overzicht kan worden gemaakt. Een aantekening daarbij is dat Feyenoord City een flexibel plan was, wat moest kunnen inspelen op de dynamiek in de maatschappij en de behoeftes die daaruit naar voren komen. Een uitputtend overzicht van alle voorzieningen voor de gehele ontwikkeling kan daarom niet worden gegeven.

Het Masterplan geeft een goed inzicht (zie figuur in bijlage 2), maar laat ook zien hoe een dergelijke gebiedsontwikkeling werkt. In artikel 34 van het bestemmingsplan (zie bijlage 3) is een abstract overzicht van het voorziene programma gegeven. Met MO werd gewerkt aan een overzicht van de benodigde maatschappelijke voorzieningen passend bij een ontwikkeling van

deze omvang. Dit wordt voortgezet voor de alternatieve ontwikkeling zonder nieuw stadion. Concrete ideeën waren (zonder uitputtend te kunnen zijn):

- Waterfrontplot/strip-noord
 - a. Bioscoop
 - b. Hotel
 - c. Horeca
 - d. Leisure/cultuur/urban culture
 - e. Gemakswinkels
 - f. Eventueel sportgerelateerde detailhandel
 - g. Maatschappelijke functies als huisarts of apotheek
- Strip Zuid
 - a. Onderwijs
 - b. Broedplaats (onderwijs en bedrijvigheid)
 - c. Horeca
 - d. Gemakswinkels
 - e. Leisure
 - f. Urban sports
- Herontwikkeling Kuip
 - a. Outdoor-atletiek
 - b. Indooratletiek
 - c. Andere sportfaciliteiten
 - d. (jeugd) Hotel
 - e. Fysio
 - f. Horeca
- Veranda
 - a. Basisschool
 - b. Vraagwijzer
 - c. Gemakswinkel
 - d. Dienstverlening
 - e. Evt kinderopvang

7. Kan er een overzicht gemaakt worden waar, hoeveel en welk segment woningen in Feyenoord City gebouwd zouden worden?

In totaal waren 3700 woningen voorzien in Feyenoord City, waarvan 450 sociale woningen waren. Van de 450 woningen zijn 150 woningen in fase 1 (75 in Colosseumplot en 75 in Waterfront) voorzien, 150 woningen in fase 3 en 150 woningen in fase 4. Daarnaast is 40% middelduur, waarvan de helft koop en de helft huur. Dit percentage werd voor iedere fase gehanteerd. Ten slotte was (en is) er ruimte voor een woon-zorgcentrum met ca 60 eenheden in de Colosseumplot.

Zie figuur 1, zoals opgenomen in de voortgangsrapportage, voor de concrete aantallen van de plots in fase 1.

8. Welke werkzaamheden voert de STIGAM na de uitspraak van de Raad van State momenteel uit?

Stigam voert vele werkzaamheden uit. Een greep hieruit:

- Voorbereiden eerste woningbouwplots met de OCFC
- Opzetten nieuwe RO-procedures met bijbehorende onderzoeken
- Voorbereiden bouwrijp maken eerste plots
- Opstellen stedenbouwkundige verkenning voor Stadionplot/Waterfront
- Herijken grondexploitatie op nieuwe planning en invulling
- Uitvoeren verkenningen naar landaanwinning
- Organiseren herfinanciering
- Actualiseren overeenkomsten aan nieuwe situatie
- Gesprekken over laatste 2 verwervingen in fase 1
- Opstellen kader maatschappelijk programma
- Faciliteren van maatschappelijke initiatieven in de lege ruimtes.

9. Hoe staat de Kuip er bouwtechnisch voor? Hoe lang kan de veiligheid van bezoekers nog worden gegarandeerd?

Stadion Feijenoord voert jaarlijks inspecties uit. De gemeente begeleidt en toetst deze inspecties en monitort de maatregelen die uit de inspecties voortkomen. Uit de inspecties zijn geen alarmerende signalen voortgekomen.

Op de vraag hoe lang de veiligheid gegarandeerd kan worden kunnen we geen antwoord geven. Stadion Feijenoord is als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud en lange termijn onderhoudsplannen.

10. Voldoet de Kuip nog aan de internationale richtlijnen m.b.t. veiligheid? Zo ja, wat is de verwachting hierover als er geen grootschalig onderhoud gepleegd gaat worden?

Onduidelijk is wat bedoeld wordt met de, 'internationale richtlijnen m.b.t. veiligheid'. Als hier bijvoorbeeld UEFA of FIFA-richtlijnen worden bedoeld, is dit de verantwoordelijkheid van Stadion Feijenoord.

11. Stadion Feijenoord NV zit in een financieel penibele situatie. Liggen er bij de gemeente scenario's voor het moment dat zij hun lasten niet meer kunnen betalen?

Nee.

Partij voor de Dieren

- 1. Wat zijn de kosten (geweest) voor de juridische procedure bij de Raad van State? Wat is het totale factuurbedrag (geweest) voor inkoop van juridische bijstand bij de landsadvocaat? Worden deze kosten doorgelegd aan STIGAM, aangezien alle kosten voor deze private gebiedsontwikkeling worden doorgelegd aan STIGAM?**

De totale kosten voor de inhuur van Pels Rijcken zijn uitgekomen op 249k. Daarnaast zijn er nog proceskosten en griffierechten die vergoed dienen te worden als gevolg van de uitspraak van de Raad van State. Hierdoor komt het totaal uit op 273k. Deze kosten worden niet doorgelegd, aangezien de procedure voor het bestemmingsplan een gemeentelijke taak is.

- 2. Draagt STIGAM de kosten voor nieuwe ruimtelijke-orderingsproducten? Zo nee, waarom niet?**

Ja, de kosten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zijn voor rekening van Stigam.

- 3. Draagt STIGAM de kosten voor vertraging in de gebiedsontwikkeling, als gevolg van een onhaalbare private gebiedsontwikkeling die was belegd in het bestemmingsplan Feyenoord City? Indien nee, waarom niet?**

Ja, Stigam draagt haar eigen kosten. Eventuele kosten ontstaan bij de gemeente als gevolg van extra rentelasten op de boekwaarde, ontstaan door het later kunnen verkopen van de gemeentegronden, komen wel voor rekening van de gemeente.

- 4. Onderdeel van de procedure bij de Raad van State was een subsidiaire vordering, teneinde bepaalde plandelen van bestemmingsplan Feyenoord City overeind te houden.**

- **Op welke jurisprudentie had u zich gebaseerd om te denken dat een dergelijke subsidiaire vordering standhoudt?**
- **Welke les heeft u getrokken uit het oordeel van de Raad van State dat een dergelijke subsidiaire vordering als ‘bijzonder’ wordt gekenschetst?**

De subsidiaire vordering is gebaseerd op een eerdere ervaring met het bestemmingsplan voor de Binckhorst in Den Haag waar een in 2009 vastgesteld bestemmingsplan voor de transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied financieel niet uitvoerbaar bleek, maar delen van het bestemmingsplan van belang waren voor de aanleg van de Rotterdamsebaan. In een tussenuitspraak (r.o. 2.2.5) van 17 augustus 2011 bepaalt de Raad van State ten aanzien van die subsidiaire vordering nu juist expliciet dat dat wel mogelijk is. In de einduitspraak van 28 november 2012 resulteert dit in een bestemmingsplan dat grotendeels wegens financiële onuitvoerbaarheid wordt vernietigd, met uitzondering van de plandelen die te maken hebben met de verkeersbestemming ten behoeve van de Rotterdamsebaan. Op exact dezelfde wijze als bij Feyenoord City was ook daar een verbeelding en set planregel aangereikt die vernietigd kon worden en daar ging de Raad van State destijds volledig in mee. Het is niet bekend waarom de Afdeling hier in dit geval niet dezelfde route heeft bewandeld. Ter zitting van 1 september jl. is ook onder verwijzing naar de uitspraak van de Binckhorst aangegeven dat een dergelijke vordering eerder is toegewezen.

5. De gemeente heeft getracht plandelen voor ontwikkeling van het Mallegat, Colloseumplot en Roseplot overeind te houden.

- **Is het uw inzet om eerst een bestemmingsplan op te stellen die deze plandelen omvat, eventueel aangevuld met verbindingen tussen de plandelen**

Zoals aangegeven in de raadsbrief van 6 december jl. zetten we in op aparte bestemmingsplannen voor deze plandelen.

Vragen over de woningbouwimpulsgelden / STIGAM / GREX:

6. Aan aanwending van de woningbouwimpulsgelden à €21mio. is een termijn gekoppeld. In antwoord van technische vragen van onze kant in het kader van de begroting over haalbaarheid van de bestedingsdeadline schreef u: “Op dit moment is de planning nog steeds om binnen 3 jaar na beschikking te starten met de realisatie van het eerste woningbouwproject. Dit zal waarschijnlijk de Mallegatplot zijn.” Beantwoording vond plaats voorafgaand aan de uitspraak van de Raad van State.

- **Is de planning nog altijd actueel?**

Nee, zie de raadsbrief van 6 december jl. Conform de subsidieaanvraag dient startbouw van het eerste woningbouwproject in september 2023 plaats te vinden. Dit zal niet meer haalbaar zijn. De gemeente is met het ministerie van BZK in gesprek omtrent deze vertraging als gevolg van de uitspraak van de Raad van State. Medio 2023 zal een wijzigingsverzoek bij het ministerie BZK worden ingediend. De gemeente verwacht dat deze wijziging door het ministerie van BZK zal worden gehonoreerd.

7. Terugvordering van de €21mio. aan woningbouwimpulsgelden kan behalve geen tijdige start van de eerste woningen op de volgende vier gronden: 1. Geen tijdige realisatie volledig aantal woningen; 2. Onvoldoende betaalbare woningen; 3. De totale bestedingen vallen lager uit dan bij de aanvraag is opgegeven; 4. De totale gemeentelijke cofinanciering valt lager uit dan bij de aanvraag is opgegeven.

- **Wanneer moet het volledig aantal woningen zijn gerealiseerd om zo alle woningbouwimpulsgelden te behouden?**
- **Betaalbare woningen zijn woningen met kale huur tot en met middensegment en koopwoningen tot aan de NHG-grens. Het aandeel betaalbaar omvat minstens 50% van de woningbouwopgave. Wordt realisering van betaalbare woningen afgedicht in een anterieure overeenkomst met STIGAM (met doorlegging naar uiteindelijke ontwikkelaars en beleggers/investeerders middels kettingbeding) waar dus niet van kan worden afgeweken?**

Het totaal aantal woningen dient gerealiseerd te zijn voor 10 september 2030. Met Stigam wordt de hele planning inzichtelijk gemaakt en meegenomen in het wijzigingsverzoek. De eisen die de subsidieverstrekker heeft gesteld aan de subsidie zijn in de raamovereenkomst met Stigam doorgelegd. Stigam dient zorg te dragen dat aan alle eisen van de subsidie wordt voldaan. In de raamovereenkomst is opgenomen dat verplichtingen door de Stichting zullen worden doorgelegd aan haar rechtsopvolgers (c.q. de verkrijger van de bouwrijpe kavels), op vergelijkbare wijze als dat in de overeenkomst voor Parkstad-Zuid (Imagine) is gedaan. Deze eisen worden ook in de verkoopovereenkomst met Stigam opgenomen. Stigam zal deze eisen ook weer opnemen in de overeenkomsten aan de ontwikkelaars van de uitgifte van deze deelplannen.

- 8. In de 10-maandsbrief worden woningbouwimpulsgelden oorspronkelijk bedoeld voor ontwikkeling van woningbouw in Schiehaven-Noord verschoven naar ontwikkelgebied M4H. Blijkbaar kan dat.**

- **Kan een deel van de woningbouwimpulsgelden bedoeld voor Feyenoord City worden aangewend voor andere ontwikkelingen, zoals gedaan bij Schiehaven-Noord/M4H? Zo nee, waarom niet?**

Nee, dit is niet mogelijk. Woningbouwimpuls gelden zijn door het ministerie van BZK gelabeld aan het project Feyenoord City. Dit om de 3700 woningen (met de bijbehorende eisen aan betaalbaarheid) in Feyenoord City te bewerkstelligen. De subsidie heeft als eis dat er minimaal 50% cofinanciering vanuit de gemeente aan het betreffende project moet zijn. Tussen Schiehaven-Noord/M4H zijn deze gemeentelijke middelen voor de cofinanciering verschoven toen er geen WBI-subsidie voor Schiehaven-Noord beschikbaar kwam.

- 9. Wat staat er in de raamovereenkomst met STIGAM dan wel driepartijenovereenkomst met STIGAM en Stadion Feijenoord N.V. over aankoop van Fase 1-gronden zonder het voornemen tot realisering van een nieuw stadion? Betaalt de gemeente in zo'n geval nog altijd 60mio. voor de grond? Hoe krijgt de gemeente dit bedrag uiteindelijk terug, nog altijd middels jaarlijkse canon? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe verhoudt de jaarlijkse canon zich tot de business case van STIGAM als jaarlijkse inkomsten vanuit een nieuw voetbalstadion wegvallen als er géén nieuw stadion wordt gerealiseerd?**

Nu het stadion niet doorgaat, zal de gemeente de gronden niet aankopen. De vervolgvragen zijn daarmee niet meer aan de orde.

- 10. Zijn er reeds woningsbouwimpulsgelden uitgekeerd aan STIGAM? Zo ja, hoeveel van de €21mio.?**

Nee, vooralsnog zijn er geen woningbouwimpuls middelen uitgekeerd aan Stigam. De woningbouwimpuls middelen die zijn ingezet zijn vooralsnog voor werkzaamheden die door de gemeente in opdracht zijn gegeven. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor het verplaatsen van de Gas Overslag Station en kosten voor de diverse onderzoeken van ProRail.

- 11. Wat is ook alweer de afspraak voor terugbetaling van woningbouwimpulsgelden vanuit STIGAM naar de gemeente, in het geval dat eerstgenoemde failliet gaat?**

In de 6e voortgangsrapportage (april/mei 2021) is hierover de volgende informatie opgenomen: *“In de 4e allonge op de Raamovereenkomst (ondertekend op 21 december 2020) zijn afspraken gemaakt met de stichting over de risico's voor de gemeente bij vertraging of het niet na kunnen komen van de voorwaarden in de subsidiebeschikking. Hierbij is een systematiek ontwikkeld, waarbij een eventuele terugbetaling niet tot een groot risico voor de gemeente leidt. De kern hierbij is dat de waarde van de gemeentelijke grond altijd het risico op terug te betalen subsidie moet overstijgen. Als op enig moment dreigt dat dit niet het geval is, zal de stichting aan de gemeente extra zekerheden (bijvoorbeeld hypotheekrecht op grond in bezit van de stichting) bieden. Met het koppelen van de zekerheid aan het grondbezit van de gemeente wordt aangesloten op een binnen de gemeente gebruikelijke werkwijze die bijvoorbeeld ook bij grondexploitatie van toepassing is (de gemeente doet uitgaven met de waarde van de grond als inkomstenbron er tegenover). De waarde van de grond moet minimaal overeenkomen met het risico op terugbetaling, mocht dat noodzakelijk zijn. Zo blijft het oorspronkelijke gedachtengoed en de risicoverdeling in stand. Ook in geval van een eventueel faillissement van de stichting behoudt de grond zijn waarde, waarmee het financieel risico voor de gemeente beperkt is.”*

12. Wat is er al bekend over een GREX voor een plangebied zonder nieuw stadion?

Voor de uitspraak van de Raad van State was er sprake van een sluitende grondexploitatie (op basis van dichtheden, niet op basis van een uitgewerkt plan). De vertragingen als gevolg van de Raad van State worden op dit moment verwerkt. Bij meer inzicht in de alternatieve invulling zijn betere uitspraken te doen en komen we hierop terug.

13. Wat heeft u met de oude Gamma voor ogen?

Deze blijft onderdeel van de gebiedsontwikkeling en zal worden opgenomen in de plannen zonder stadion. Wij zijn conform raamovereenkomst nog steeds voornemens deze aan de Stigam te verkopen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling, zodat deze samengevoegd kan worden met de gronden in bezit van Stigam.

14. Ontwikkelcombinatie OCFC wordt gevormd door Heijmans en AM. Valt ontwikkeling van woningbouw onder het Didam-arrest, aangezien er publiek geld wordt verstrekt als subsidie (i.e. woningbouwimpulsgelden)? Moet uitgifte in erfpacht van de fase 1- gronden niet ook conform het Didam-arrest? Zo ja, moet er nog gepubliceerd worden om andere ontwikkelcombinaties een kans te gunnen?

Zie de antwoorden op vragen 50PLUS.

Vragen over governance

15. Bestaat de position paper nog? Met andere woorden, gelden de 17 voorwaarden in de position paper als kaderstelling voor gebiedsontwikkeling in plangebied Feyenoord City?

Zie raadsbrief van 6 december jl.

16. Bestaat Vrienden aan de Maas B.V. nog?

Deze zijn volgens onze informatie opgeheven.

17. Bestaat de SPV (SLIM) nog?

Deze entiteit zal deze maand worden opgeheven is door Stadion Feijenoord en Stigam aangegeven.

18. Bestaat de stichting Verwerving gebiedsontwikkeling aan de Maas nog?

Ja, zij zijn eigenaar van een deel van de panden in fase 1.

19. Wanneer is het kaderdocument van STIGAM gereed waarin de sociaaleconomische merite van de gebiedsontwikkeling worden vervat (zie ook collegebrief 22bb6293)?

We verwachten Q1 van 2023.

20. Welke documenten aangaande Feyenoord City waarop nu geheimhouding rust, kunnen na de uitspraak van de Raad van State worden vrijgegeven voor het algemeen publiek?

Wij gaan er vanuit dat u de overeenkomsten waar geheimhouding was opgelegd bedoeld. Deze geheimhouding is in uw vergadering van 21 april opgeheven. Voor het overige geldt dat u op 29 november jl. is een raadsvoorstel heeft ontvangen met betrekking tot de herbeoordeling van de stukken waar op dit moment geheimhouding op rust bij de raad. In het raadsvoorstel is ook aangegeven dat indien er een Woo-verzoek wordt ingediend dat ziet op geheime stukken er in afwijking van de in het raadsvoorstel genoemde herbeoordelingstermijn de geheimhouding eerder herbeoordeeld zal worden. In het kader hiervan hebben wij een Woo-verzoek ontvangen over Feyenoord City met betrekking tot de geheime documenten bij de raad. In het kader

hiervan is het college op dit moment bezig met het inventariseren en beoordelen van deze documenten. Het college streeft er naar om in het eerste kwartaal van 2023 uw raad hierover nader te informeren.

Zie ook: [Document RotterdamRaad - \[22bb003208\] Besluit over Opheffen geheimhouding documenten gebiedsontwikkeling Feyenoord City - iBabs RIS](#)

21. Volgens voornoemde collegebrief heeft u met BVO en Stadion Feijenoord N.V. gesproken naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.

- **Wat heeft de BVO voor ogen? En heeft zij u gevraagd te komen tot een nieuw masterplan voor het gebied inclusief positie van De Kuip, in het kader van afdoening van de motie ‘Zet De Kuip niet buitenspel?’**
- **Wat heeft Stadion Feijenoord N.V. voor ogen? Wil zij nog altijd een nieuw stadion aan de Nieuwe Maas?**

In de raadsbrief van december jl. hebben we de conclusie van het gesprek opgenomen. De BVO heeft ons niet gevraagd tot een nieuw Masterplan te komen om renovatie mogelijk te houden. Stadion Feijenoord N.V. en de BVO richten zich op onderhoud aan de huidige Kuip.

22. U heeft in 2019 een lening van €7,9mio. geconverteerd naar eigen vermogen in de onderneming Stadon Feijenoord N.V.

- **Is de leningconversie omkeerbaar in het geval dat er géén nieuw stadion komt**
Deze conversie is niet omkeerbaar. Indien naar de condities die bij de lening hoorden wordt gekeken, maakt dit voor de positie van de gemeente ook geen verschil.

Leefbaar Rotterdam

Wij kunnen ons voorstellen dat de GREX van de oorspronkelijke woningbouwplots minder kan gaan opbrengen nu er geen markant stadion aan de Maas als aanjager van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City komt.

- 1. Zijn er consequenties voor de GREX en de financiële positie van de gemeente Rotterdam, nu het Stadion als aanjager van de gebiedsontwikkeling FC niet doorgaat? De aankoop van de grond onder het geplande stadion en de uitgifte in erfpacht zijn nu financieel neutraal in de grondexploitatie opgenomen.**

Er zijn mogelijk consequenties voor de gemeentelijke grondexploitatie. Voor de duidelijkheid: de aankoop van de grond zal niet meer plaatsvinden. De Stigam heeft de grond en panden gekocht en zal tot ontwikkeling over gaan. Wel bestaat het risico dat de gemeentelijke grondwaarde minder wordt en daarmee de gemeentelijke grondexploitatie negatief wordt.

- 2. Wat zijn de consequenties voor de subsidie uit de Woningbouwimpuls € 21,2 mln.) die de gemeente in 2020 (15-9-2020) heeft ontvangen?**

Dat is nog niet geheel duidelijk. We zijn gesprek met het Rijk en zullen een wijzigingsverzoek indienen. We hebben vertrouwen dat we de subsidie kunnen behouden (zie ook raadsbrief).

- 3. Wat zijn de gevolgen voor deze subsidie als er een alternatief plan komt?**

Zie vraag 2. We nemen de woningbouwaantallen en segmentering uit de woningbouwimpuls-aanvraag als uitgangspunt voor het alternatief plan. Mocht de woningbouwimpulssubsidie wegvallen zal dat gevolgen hebben voor met name het aantal sociale woningen in het gebied.

- 4. Is er een deadline afgesproken waarbinnen deze subsidie moet worden besteed?**

De subsidievoorwaarde is bouw eerste woningen binnen 3 jaar en volledige realisatie binnen 10 jaar. We zullen in het wijzigingsverzoek een nieuwe planning opnemen die een latere start en waarschijnlijk ook een langere doorlooptijd kent.

Er wordt nu gezegd dat er met voorrang wordt gekeken naar het continueren van drie deelprojecten m.b.t. woningbouw in de ontwikkeling van FC en hoe deze alsnog z.s.m. doorgang kunnen vinden.

- 5. Wat is de kans dat het alsnog realiseren van deze drie plots wel gaat lukken, er is immers geen bestemmingsplan meer?**

Zie ook de raadsbrief. We willen dit doen middels projectbestemmingsplannen. Er moet dus wel een nieuwe procedure doorlopen worden

- 6. Beperkt het realiseren van deze deelplannen de ontwikkeling van de andere (toekomstige) plots niet teveel?**

Nee, de drie plots liggen gescheiden van de rest van het ontwikkelgebied. De Mallegatplot ligt ten noorden van het Mallegatpark. De Roseplot en Collosseumplot liggen aan de andere zijde van het spoor.

- 7. Hoe wordt de samenhang in de gebiedsontwikkeling in bovengeschetste situatie behouden?**

Zie ook antwoord op vraag 6. De Roseplot kent nog de meeste samenhang vanwege de geplande overgang van het spoor. Ons beeld is dat de route over de Roseplot naar de overkluizing nog altijd gewenst. De Roseplot loopt iets achter de andere twee plots aan en kan qua uitgangspunten eventueel nog bijgesteld worden op basis van de stedenbouwkundige verkenning die op dit moment wordt uitgevoerd voor de alternatieve invulling van het Waterfront.

- 8. In het gemeentelijk Position Paper wordt vermeld dat de grond onder het nieuw te bouwen stadion ter waarde van € 60 miljoen (prijspeil 2016) wordt aangekocht, waarna deze uitgegeven zal worden in erfpacht aan de Nieuw Stadion BV (Blz. 7). Wat zijn de consequenties en wat is het financiële risico hierin nu er geen stadion komt en er alleen woningbouw wordt voorzien?**

Op pagina 14 en 15 van de gemeentelijk Position Paper zijn de voorwaarden opgenomen om tot aankoop over te gaan. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan, dus zal de gemeente niet tot aankoop overgaan.

- 9. In de investeringen in het gemeentelijk infrastructuurprogramma (onderdeel van de totale mobiliteitsaanpak, zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie en het onderliggende mobiliteitsplan) is een gemeentelijke investering van € 35 miljoen voorzien (Blz. 7 Gemeentelijk Position Paper). Wat zijn de (financiële) gevolgen voor deze investering nu er geen stadion komt?**

Een deel van deze middelen is uitgegeven (zie ook beantwoording vragen 50PLUS, vraag 19) aan projecten die ook gewenst waren zonder nieuw stadion. Voor het resterende deel is een nadere analyse nodig en komen we met een voorstel naar uw raad.

In de MIRT heeft het college zich gecommitteerd aan een brug met (beperkt) autoverkeer en een tramverbinding.

- 10. In hoeverre heeft een toekomstige oeververbinding in deze vorm invloed op de gebiedsontwikkeling als er alleen nog maar sprake is van woningbouw in FC (ook op het Stadionplot)?**

Met name voor het oostelijk deel van het gebied (het Waterfront) zal dit invloed hebben en zullen de beide ontwerpprocessen goed op elkaar afgestemd dienen te worden, bv waar het gaat om hoogte van maaiveld en het wel of niet aansluiten op de brug. Voor het overige zien de ontwikkelaars de brug als een impuls voor de gebiedsontwikkeling nu het nieuwe stadion niet doorgaat.

Het niet doorgaan van het Stadion als grote aanjager in de gebiedsontwikkeling, heeft uiteraard een negatieve invloed op tal van mooie deelplannen binnen de gebiedsontwikkeling FC.

- 11. Wordt er gekeken naar een alternatieve “aanjager” binnen de gebiedsontwikkeling FC?**

Het nieuwe stadion was de aanjager van de gebiedsontwikkeling, mede doordat de voetbalfunctie uit de Kuip verdween. Met name voor de stadiondriehoek is een (financieel rendabele) ontwikkeling minder evident. Met het nieuwe stadion als aanleiding gaan we bezien welke ontwikkeling daar alsnog mogelijk is. Voor de Stadionplot/Waterfront geldt dat het niet alleen een woongebied moet worden, maar ook een bestemming. Dit kan met een trekker, meerdere kleinere trekkers of het getijdenpark Feyenoord. De stedenbouwkundige verkenning voor de alternatieve invulling zal hier meer inzicht in moeten bieden

- 12. Wat zijn de consequenties voor de bedrijven op de Veranda?**

We gaan in gesprek met de eigenaren hoe zij naar de huidige situatie kijken.

Het Feyenoord Stadion De Kuip is een gemeentelijk monument. In het gemeentelijk Position Paper is op bladzijde 22 te lezen: “De herontwikkeling van de Kuip mag op geen enkele wijze een risico vormen in relatie tot het eigen vermogen in het nieuwe stadion (waarde, rendement) van de gemeente. De gemeente heeft nog een lening van €7,941.154 aan Stadion Feijenoord NV uitstaan. De betreffende lening zal worden omgezet (geconverteerd) naar nominaal €7,941.154 preferent, niet stemgerechtigd, aandelenkapitaal in Stadion Feijenoord NV. Deze omzetting zal uiterlijk voorafgaand aan de aanvang bouw van het nieuwe stadion geëffectueerd zijn”.

13. Wat gebeurt er met deze lening nu er geen nieuw stadion komt en er geen sprake meer kan zijn van omzetting naar preferent aandelenkapitaal?

De lening is al omgezet naar een aandeel in Stadion Feijenoord NV. Daarbij heeft deze omzetting geen negatieve impact voor de gemeente gehad gezien de condities van de lening. Deze kende namelijk geen aflossingsverlichting en rente hoefde alleen betaald te worden bij een positief resultaat van Stadion Feijenoord.

Op bladzijde 21 van het Gemeentelijk Position Paper staat vermeld dat “De herontwikkeling van de Kuip is voor de gemeente van groot belang. Om die herontwikkeling van de Kuip direct na realisatie van het nieuwe stadion te garanderen, spreekt de gemeente met Stadion Feijenoord NV een incentiveregeling af. Stadion Feijenoord zet, vanaf januari 2020 tot het moment van zekerheid (verkoop opstellen of contract aannemer) over de herontwikkeling van de Kuip, jaarlijks €1.500.000,- op een reserveaccount. Dit bedrag is in 2023 gemaximeerd op in totaal 6 miljoen euro (4 jaar x € 1,5 mln.). Het geld op dit reserve-account komt vrij op het moment dat zekerheid over de herontwikkeling bestaat. Bij het aangaan van een overeenkomst dient te worden gegarandeerd dat de uitvoering start binnen 1 jaar na ingebruikname van het nieuwe Stadion. De in opdracht van de gemeente te realiseren sportfaciliteiten dienen binnen 3 jaar na ingebruikname van het nieuwe Stadion opgeleverd te worden, waarbij outdoor faciliteiten zo vroeg mogelijk gerealiseerd worden”.

14. Er is al veel geschreven over de staat waarin het gemeentelijk monument De Kuip zich bevindt. In hoeverre kan de gemeente een eigenaar van een tot gemeentelijk monument aangewezen object “dwingen” dit ook te onderhouden?

Op grond van artikel 10 van de Erfgoedverordening Rotterdam 2020 is het ‘verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen, of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is.’ Uit jurisprudentie volgt dat strijd met de instandhoudingsplicht ontstaat als het monument zodanig wordt verwaarloosd dat het voortbestaan ervan in gevaar komt. Er moet dan sprake zijn van aantoonbaar en structureel onthouden van onderhoud. Genoemd artikel is tot nog toe eenmaal ingezet namelijk bij het Poortgebouw aan de Stieltjesstraat. Hieraan ging een collegebesluit vooraf. Daarnaast kan ook, als daartoe aanleiding is, op basis van het Bouwbesluit 2012 worden gehandhaafd vanwege de technische staat van een gebouw. Vooraf aan formele handhaving vindt altijd een minnelijk traject met de eigenaar, als verantwoordelijke voor adequaat onderhoud, plaats.

Op bladzijde 19 van het Gemeentelijk Position Paper is te lezen “De grond onder de Kuip is in erfpacht uitgegeven aan Stadion Feijenoord NV. Bij herontwikkeling zal de grondslag voor de erfpacht opnieuw moeten worden vastgesteld of zal grondverkoop plaatsvinden.”

15. Wat zijn de consequenties voor de erfpacht nu er geen nieuw stadion komt? Is er nu sprake van een doorlopende erfpacht afspraak met Stadion NV of moet deze grondslag zo en zo worden heroverwogen nu?

Er is sprake van een doorlopende erfpacht op basis van de huidige functie.

Het stadionplot kan nu worden bestemd voor woningbouw. Aan de andere kant kunnen sommige woningbouwplannen wellicht nu op korte termijn geen doorgang meer vinden.

16. Wat is het gevolg voor de totale woningbouwopgave in de gebiedsontwikkeling FC? Dus m.a.w. wat wordt het geplande plus/min aantal en is dit meer of minder dan de eerder geplande 3.700 woningen?

Deze vraag is op dit moment niet te beantwoorden. Dit hangt af van het wel/niet herontwikkelen van de Veranda en in welke mate de stadiondriehoek tot ontwikkeling komt

(en in welke mate dat woningbouw is). Onze inzet is minimaal 3700 woningen. In relatie tot definitieve besluitvorming over brug en station zullen we er op in zetten dat het er meer worden. Bij Feyenoord City met nieuw stadion ook al de intentie om meer woningen te realiseren bij verbetering van de bereikbaarheid.

17. Wat is nu nog eigenlijk het belang en de waarde van het Gemeentelijk Position Paper nu er geen stadion komt?

Dit zijn we aan het inventariseren. De Position Paper geeft namelijk ook kaders voor de gebiedsontwikkeling en is als uitgangspunt opgenomen in de contracten met Stigam. We komen met een voorstel hoe hier mee om te gaan.

18. Wat is nu nog het belang en de waarde van het Masterplan FC nu er geen stadion komt?

In het Masterplan zijn ambities en uitgangspunten opgenomen, zowel op gebiedsniveau als voor deelgebieden. Wij zijn van mening dat deze als kader voor de gebiedsontwikkeling nog steeds waarde hebben. Wel zal een geactualiseerd Masterplan noodzakelijk zijn.

19. De Raad van State heeft recentelijk het bestemmingsplan Tweebosbuurt vernietigd vanwege o.a. het ontbreken van een milieu effect rapportage (MER). Wat is de status van de MER FC nu er geen stadion meer komt en er bovendien nu definitief een brug als oeververbinding lijkt te komen met aanlanding in het FC gebied? Is de MER FC nog relevant?

Hier is op dit moment geen eenduidige uitspraak over te doen. Dit wordt door de specialisten bekeken. Overigens kende de MER FC al een gevoeligheidsanalyse met brug.

20. Wat is nu nog de positie en de relevantie van de StiGam nu er geen stadion komt?

De Stigam en de aan haar gelieerde Stichting Verwerving zijn eigenaar van een groot deel van de grond in fase 1. Daarnaast heeft de gemeente een raamovereenkomst met de Stigam waarin ook afspraken zijn vastgelegd voor de situatie zonder stadion.

De stagnatie in de ontwikkeling van een nieuw stadion en de effecten die dat heeft op de financiële stromen tussen stadion, stichting en gemeente die daarbij horen, heeft impact op de liquiditeitspositie van de stichting. De gemeente heeft toegezegd de Gamma te kopen. Dat past binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Ook de leningsverstrekkers hebben een extra inspanning gepleegd. De stichting is de afspraken met haar financiers aan het herijken. Hiertoe werkt de stichting de grondexploitatie uit voor het terugvalscenario in het geval er geen nieuw stadion komt en de daardoor vrijkomende gronden worden ingezet voor woningbouw. Een en ander moest voor de zomer geregeld zijn. De landaanwinning en de overkluizing van het spoor maken deel uit van het terugvalscenario

21. Is er al een terugvalscenario bekend? Zo ja kan die gedeeld worden met de Raad voor de commissievergadering BWB van 21 december a.s.?

Er is geen terugvalscenario bekend in de zin van een ruimtelijk plan. Daarvoor wordt de stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. De Stichting heeft een grondexploitatie op basis van uitgangspunten qua dichtheid (dus omvang programma) opgesteld. Dit was echter voor de Raad van State uitspraak. Op dit moment worden de plannings opnieuw opgesteld en wordt de grondexploitatie op basis daar van herijkt. Het lijkt ons raadzaam om de grondexploitatie in een geheime technische sessie te bespreken, daar de grondexploitatie commercieel gevoelige informatie bevat.

22. Is er een risico voor de gemeente m.b.t. de impact op de liquiditeitspositie van StiGam a.g.v. stilvallen van de ontwikkeling?

Stigam geeft aan dat de liquiditeitspositie geen probleem is. Wij kunnen dat pas daadwerkelijk toetsen als er een geactualiseerde grondexploitatie is. Het risico voor de

gemeente zit met name op het mogelijk niet tot ontwikkeling komen van de gronden die in bezit zijn van Stigam. De opbrengsten van de gemeentelijke gronden dekken de gedane gemeentelijke investeringen af.

23. Heeft de gemeente een financiële relatie met StiGaM en indien ja hoe ziet deze er uit? Graag een volledig inzicht, niet enkel bedragen van leningen of ingekochte producten ook bijvoorbeeld ambtelijke ondersteuning?

De gemeente heeft op diverse manieren een financiële relatie met Stigam. Wij hebben hierbij de al bekende bedragen opgenomen. Het type bedragen die we normaal gesproken bij een grondexploitatie ook niet openbaar maken, noemen we hier ook niet. Wel zijn alle type posten opgenomen. Wij leggen dit graag verder uit in een technische sessie.

- Overname producten april 2020. Deze kosten krijgen wij weer terug bij verkoop gemeente gronden (1,35 mln)
 - Woningbouwimpuls 21,2 mln verdeeld in:
 - Evides verleggen waterleiding
 - Uitplaatsing Shunter/Alstom
 - Overkluizing
 - Uitplaatsing tankstations Esso en Shell Kieboom
 - Verplaatsen Gas Overslag Station
 - StiGaM doet een bijdrage aan de realisatie van de Olympiaweg.
 - De gemeente heeft op verzoek van StiGaM de Gamma verworven. De gemeente heeft dit gedaan en hiermee is de gamma toegevoegd aan de gronden die de gemeente verkoopt ihkv de gebiedsontwikkeling. In de grondexploitatie van Stigam zijn deze als vaste kosten opgenomen en zijn deze niet aan waardeveranderingen/taxaties onderhevig.
 - Te betalen grondwaarde van Stigam aan gemeente voor gemeentelijke gronden (Mallegatplot, Coloseumplot, P5C, Kieboom, Gamma).
 - In 2021 is de Parkstad Zuid K3 plot aan StiGaM verkocht
 - Met StiGaM zijn afspraken gemaakt voor het slopen, saneren en bouwrijp maken van de gemeentelijke gronden. De gemeente geeft opdracht voor het bouwrijp maken en deze kosten worden in rekening gebracht bij StiGaM.
 - Afspraken dat StiGaM het woonrijp maken voor haar rekening en risico uitvoert.
 - Het woonrijp maken rondom de parkstad Zuid K3 plot zal worden uitgevoerd door het gemeentelijke project de Roseknoop. StiGaM levert hiervoor een financiële bijdrage.
 - Inhuur externe advocatenkantoor voor gezamenlijke opdracht voor het opstellen van de overeenkomsten
 - Kleine verrekeningen bij gezamenlijke activiteiten (bv participatiebijeentkomsten)
- Ambtelijke ondersteuning (planbegeleiding, ruimtelijke procedures, overeenkomsten) zien wij als een reguliere taak bij gebiedsontwikkeling en niet als een financiële relatie.

24. In de 4e allonge op de Raamovereenkomst (ondertekend op 21 december 2020) zijn afspraken gemaakt met de stichting over de risico's voor de gemeente bij vertraging of het niet na kunnen komen van de voorwaarden in de subsidiebeschikking. Hierbij is een systematiek ontwikkeld, waarbij een eventuele terugbetaling niet tot een groot risico voor de gemeente leidt. Bij risico's staat vervolgens dat financiële risico's primair bij stichting

liggen. Bij wie liggen de risico's dan secundair? M.a.w. wat zijn de bijv. de (financiële) risico's voor de gemeente mocht de StiGam failliet gaan?

De risico's liggen secundair bij de financiers van Stigam. Verder is het mechanisme zo ingericht dat de gemeentelijke gronden in het gebied altijd voldoende moeten opleveren om de uitgekeerde subsidie terug te verdienen als we deze rechtstreeks aan een ontwikkelaar verkopen. Mochten ook de opbrengsten van deze gronden tegenvallen, zit daar een risico op voor de gemeente.

25. Hoe ver staat het met de koop van de Gamma en in hoeverre is hier een financieel risico in het licht van de huidige ontwikkeling? Immers we kopen het om er vervolgens (voorlopig) niets mee te doen.

De Gamma is inmiddels gekocht. De Gamma zit als vaste kosten in de grondexploitatie van de Stigam en zou bij een eventueel faillissement bij rechtstreekse verkoop (in combinatie met een deel van P5C) minimaal dezelfde waarde als de aankoopprijs opleveren.

26. De kosten voor het slopen, saneren en bouwrijp maken worden door de gemeente betaald aan de StiGam en bij de uitgifte weer verrekend met de StiGam. Moet dit niet aanbesteed worden? Nu krijgt StiGam mogelijk een financieel voordeel t.o.v. andere partijen. Stel dat een andere partij dit goedkoper kan doen dan de StiGam dan boort de gemeente zich geld door de neus. Is er überhaupt een offerte bij meerdere partijen voor aangevraagd? Hoe verhoudt zich anders de gunning aan StiGam tot het Didamarrest?

In dit geval is er sprake van een doorgelegde aanbestedingsplicht. Stigam volgt de gemeentelijke aanbestedingsregels. Zij hebben het risico op hogere kosten.

27. Op 1 april drukken alleen de eerdere 1,35 mln. voor overname van werkzaamheden van de StiGam op de Grondexploitatie. Er wordt gesteld dat de GREX 1,6 mln. positief is. Hoe zit deze 1,35 mln. er in? Is deze 1,35 mln. al reeds genomen of onderdeel van de 1,6 mln.?

Hier lopen twee zaken door elkaar heen. Op 1 april waren de enige kosten die op de grondexploitatie gemaakt waren de 1,35 mln. De 1,6 mln gaat over het eindsaldo op de grondexploitatie, als deze volledig gerealiseerd is (dus alle kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn).

Bijlagen:

1. Verslag - Inloopavond Colosseumplot
2. Figuur - Gebouwd programma FC
3. Artikel 34 van Bestemmingsplan FC