



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Te besluiten tot het openen van de grondexploitatie Parkhaven en de status 'uitvoering' toe te kennen. De grondexploitatie, met een einde looptijd 2031, kent een positieve netto contante waarde (NCW) van € 0,04 miljoen, prijspeil 01-01-2023. Het project behelst de ontwikkeling van maximaal 650 appartementen, ca. 8625 m2 bvo voor het niet-wonenprogramma.
- Te besluiten om af te wijken van het Masterplan in de grondexploitatie door uit te gaan van de realisatie van een twee laags parkeergarage onder het noordelijk deel en een een laagsparkeergarage onder het zuidelijk deel, waarmee in totaal circa 440 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd (i.p.v. 366 parkeerplaatsen).
- Te besluiten dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling.
- De motie '*Verdeling huur/koop middensegment*' (20bb1416) en toezegging '*Lagere huurprijs Parkhaven*' (21bb2165) te beschouwen als afgedaan.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

In de raadsvergadering van 18 februari 2021 is het Masterplan Parkhaven vastgesteld. Met het openen van deze grondexploitatie wordt de fysieke uitvoering van de gebiedsontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Deze ontwikkeling gaat om de realisatie van maximaal 650 woningen, waarvan 50% in het betaalbaar segment valt.

In dit herziene raadsvoorstel is het volgende besluitpunt toegevoegd: "te besluiten dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling." Conform de landelijke BBV-regelgeving hoort dit expliciet als besluitpunt te worden opgenomen in elk raadsvoorstel met betrekking tot de opening van een GREX. Dat is in het geval van Parkhaven per abuis vergeten. Het betreft dus een standaardformulering. Daarbij zijn ook de overige gevraagde besluiten cf. spelregels bestuurlijke besluitvorming aangepast.



De teksten hieronder zijn niet gewijzigd ten opzichte van de eerdere versie in het RIS. Ook de bijlage "Toelichting grondexploitatie Parkhaven" blijft ongewijzigd.

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

1. Coalitieakkoord 2022-2026 'Eén Stad';
2. Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021 (18bb010674);
3. Woningbouwakkoord 2018-2021 (18bb010674);
4. Raadsbesluit Omgevingsvisie Rotterdam d.d. december 2021 (21bb15056);
5. Collegebesluit Uitwerking Omgevingsvisie Binnenstad d.d. 7 december 2021 (21bb014911).
6. Collegebesluit verkenning woningbouwontwikkeling Parkhaven d.d. 16 april 2019 (19bb14319);
7. Raadsbesluit Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw d.d. 13 juni 2019 (19bb16680);
8. Raadsbesluit Ruimtelijke en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (met aanpassing aan de amendementen) d.d. 30 januari 2020 (20bb2100)
9. Raadsbesluit haalbaarheid Masterplan d.d. 18 februari 2021 (21bb2224);
10. Collegebrief ter inzagelegging concept project bestemmingsplan d.d. 4 februari 2022 (22bb1064);
11. Collegebesluit over ontwikkelovereenkomst Parkhaven Partners en gemeente d.d. 15 februari 2022 (22bb1075)

Toelichting:

Achtergrond

De ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners heeft eind december 2018 op eigen initiatief een voorstel uitgewerkt voor woningbouw-ontwikkeling op het onbebouwde terrein aan de Parkhaven, aan weerszijden van de Euromast (het zogenaamde Unsolicited Proposal). Op 16 april 2019 heeft het College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Rotterdam besloten om een haalbaarheidsonderzoek voor dit Unsolicited Proposal toe te staan. Op 18 februari 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Masterplan ParkHaven. Vervolgens is een ontwikkelovereenkomst getekend tussen gemeente en Parkhaven Partners bestaande uit een ontwikkelcombinatie van Era Contour, JP van Eesteren en Heijmans.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier'. Tegelijk met dit voorstel om een grondexploitatie te openen wordt het projectbestemmingsplan Parkhaven aan uw raad voorgelegd voor vaststelling.

Programma

Het Masterplan maakt de realisatie van maximaal 650 nieuwe woningen mogelijk. Van de woningen valt 50% in het prijs-gereguleerde, betaalbare deel: namelijk 20% sociaal en 30% midden segment. Voorts valt 30% in het hoger segment en 20% in het topsegment. Dit sluit onder meer aan bij de Woonvisie, het actieplan Middenhuur en het actieplan Middenkoop. En er is een niet-woonprogramma van 8625 m² bvo in de vorm van horeca, leisure, kleinschalige kantoren en bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen, mogelijk. Optioneel kan een boetiekhôtel met maximaal 50 kamers gerealiseerd worden.



De nieuwbouw bestaat uit drie gebouwen ten noorden van de Euromast en vijf gebouwen ten zuiden van de Euromast. De bouwhoogte varieert van 26 tot 70 meter.

Het parkeren wordt ondergronds gerealiseerd in twee parkeergarages onder de nieuwbouw. Enkel laden en lossen voor de boten en drijvende bouwwerken die er nu liggen wordt toegestaan op de kade. Daardoor kan er een aantrekkelijke groene openbare ruimte worden gerealiseerd. Het projectgebied blijft bereikbaar via een tweezijdige ontsluitingsweg. Er wordt een overbrugging voor wandelaars en fietsers gerealiseerd over het Maastunnel tracé tussen het Park en Parkhaven, waar de entree van de Euromast deel uit maakt. Dit ter vervanging van de huidige smalle loopbrug.

Exploitatiegebied

Het exploitatie gebied is ca 62.664 m², waarvan ca. 12.854 m² verkocht worden voor het bouwen van de woningen en parkeergarage.

De gemeente is eigenaar van het te bebouwen gebied en verkoopt dit tegen een marktconforme grondwaarde. De openbare ruimte, eveneens in eigendom van de gemeente, wordt door de gemeente heringericht.

Causaal verband investeringen openbare ruimte

De overbrugging over het Maastunneltracé wordt voorafgaand aan de bouw gerealiseerd met als doel om deze tijdens de bouwperiode als ontsluitingsroute te kunnen gebruiken, daarnaast heeft het als doel om o.a. de Euromast tijdens de bouwperiode bereikbaar te houden. Na de bouwwerkzaamheden wordt de overbrugging heringericht (voetpad/fietspad) conform het dan vastgestelde inrichtingsplan. De overbrugging is daarmee causaal toe te rekenen aan de grondexploitatie.

De (vertikale) kademuur wordt door Stadsbeheer hersteld. Dit is een eigenstandig project. Er wordt een damwand over de gehele lengte voor de huidige kademuur gezet. Na het kadeherstel wordt de locatie ter plaatse door Stadsbeheer tijdelijk ingericht. Wanneer voor het project Parkhaven de definitieve buitenruimte wordt aangelegd wordt vanuit de grondexploitatie de tijdelijke inrichting van de kade vervangen voor definitieve inrichting. Hierdoor ontstaat verbondenheid (dezelfde uitstraling/inrichting) tussen de ontwikkeling Parkhaven en de kade. Het vervangen van de tijdelijke inrichting op de kade is daarmee causaal toe te rekenen aan de grondexploitatie.

De kosten van het slopen van de te verplaatsen minigolf zijn wel causaal; het herplaatsen binnen het projectgebied is dat niet per se. Een klein deel van de minigolf komt onder de nieuwbouw, en het kan niet anders dan dat er moet worden herplaatst. Daarom is gekozen om het herplaatsen van de minigolf in de grondexploitatie op te nemen.

Genoemde werkzaamheden zouden niet worden uitgevoerd zonder de voorgenomen ontwikkeling.

Risico's

Conform de RSPW worden regulier risicoanalyses gedaan. De grootste risico's die bij deze grondexploitatie in ogenschouw zijn genomen zijn:

- Bezwaar- en beroepsprocedure bestemmingsplan en omgevingsvergunningen met als gevolg vertraging in de uitgifte;
- Het plan dient op onderdelen (o.a. aanvullend bodemonderzoek) nader gedetailleerd te worden hierdoor kunnen kosten voor openbare werken zoals bouw- en woonrijp maken mogelijk hoger uitvallen;



De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Volgens de interne standaarden heeft zich dit vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen in de overige kosten.

Over een mogelijk risico van het Didam arrest is de raad op 15 februari 2022 (22bb001075) als volgt geïnformeerd. Zekerheidshalve is gekozen om twee publicaties te plaatsen van het voornemen van de gemeente om een ontwikkelovereenkomst te sluiten met een combinatie van ontwikkelaars en bouwers (Parkhaven Partners) voor het project Parkhaven. Er zijn voor de vervaldatum geen reacties gekomen en er is geen kort geding aanhangig gemaakt.

Zienswijzen op het bestemmingsplan over parkeren

Met name de ondernemers op de Parkhaven hebben in hun zienswijzen uitgesproken meer autoparkeerplekken als noodzakelijk te zien voor het voortzetten van hun bedrijf. De volgende oplossingsrichting wordt voorgesteld.

In afwijking van het Masterplan worden in plaats van 366 parkeerplaatsen nu circa 440 plekken voorzien. Daartoe kan de parkeergarage onder het noordelijke deel uitgebreid worden met een tweede parkeerlaag; de zuidelijke parkeergarage blijft eenlaags. De grondexploitatie kan met deze maatregelen sluitend worden geopend.

Binnen het Bestemmingsplan Parkhaven is deze afwijking mogelijk; daarin is opgenomen dat er minimaal 360 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten. Alsook is er een bepaling opgenomen dat de 200 parkeerplaatsen op de kade -naast de parkeerbehoefte van de nieuwbouw – in de ondergrondse parkeergarage moeten worden gecompenseerd.

Het exacte aantal parkeerplaatsen wordt door de gemeente getoetst o.b.v. het gemeentelijk parkeerbeleid dat geldt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voor deze gebiedsontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld. De totale kosten en opbrengsten leiden tot een positief resultaat van € 0,04 miljoen NCW, prijspeil 01-01-2023. De grondexploitatie heeft op basis van het Masterplan met extra parkeerplaatsen een positief financieel resultaat en het plan is daarmee financieel uitvoerbaar ondanks de stijgende prijzen.

Binnen het plan is rekening gehouden met een passende onzekerheidsreserve voor de geïdentificeerde risico's.

Er zijn reeds voorbereidende (apparaats- en onderzoeks-)kosten gemaakt. Deze kosten (DGE-181300 Parkhaven IVA, 100022648) worden overgeboekt naar de grondexploitatie indien die geopend wordt. Deze voorbereidende kosten waren reeds begroot en maken onderdeel uit van het totale plansaldo.

In de ontwikkelovereenkomst die de gemeente met de ontwikkelcombinatie op 23 februari 2022 ondertekende, is onder andere het volgende overeengekomen:

- De definitieve koopprijs komt tot stand op basis van een onafhankelijke taxatie nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- De reserveringsvergoeding wordt verrekend met de definitieve koopsom.

Op 28 november 2022 heeft de ontwikkelcombinatie een nieuwe bieding uitgebracht, met een vaste grondprijs op basis van het Masterplan plus extra parkeerplaatsen in een tweelaags parkeergarage.

Deze bieding biedt de financiële zekerheid die bij het sluiten van de ontwikkelovereenkomst nog niet mogelijk was. De marktconformiteit van de nieuwe



afsprake is onderbouwd met een externe taxatie in 2021, een markttechnische update in 2022 en een waardering van het effect van een tweede parkeerlaag op de grondwaarde in oktober 2022. Deze zijn alle door een onafhankelijk externe taxateur opgesteld. De ontwikkelovereenkomst wordt middels een allonge aangepast op de bieding van 28 november 2022.

De plankosten van de gemeente zijn voor de haalbaarheidsfase (masterplan en ontwikkelovereenkomst) betaald door de ontwikkelcombinatie. Voor de planfase (waaronder het bestemmingsplan) zijn de plankosten geregistreerd middels een Immateriële Vaste Activa (IVA). Deze worden verrekend met de grondexploitatie zodra deze is geopend.

Door het verdwijnen van 200 openbare parkeerplaatsen in de buitenruimte verslechtert het exploitatieresultaat parkeren na realisatie met ca € 400k jaarlijks. Dit leidt op termijn, na ingebruikname van de ondergrondse parkeergarages, tot een verminderde afdracht aan de algemene middelen.

Motie en toezegging:

Bij vaststelling van het ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (TUP) en het Masterplan Parkhaven zijn enkele moties en een toezegging aangenomen. De motie en toezegging met een financieel effect worden hieronder beantwoord.

Motie 'Verdeling huur/koop middensegment' (20bb1416)

De motie is aangenomen op 30 januari 2020 en draagt het college op:

- Met ontwikkelaars in gesprek te gaan over het vergroten van het aandeel koop in het middensegment van de plannen omtrent gebiedsontwikkeling Parkhaven;
- En hierbij te streven naar een verdeling van 50% huur- en 50% koopwoningen;
- Een zelfbewoningsplicht voor de koopwoningen in te voeren met een duur van tien jaar.

Beantwoording

In het TUP Parkhaven (30 januari 2020) en in het Masterplan Parkhaven (18 februari 2021) is vastgelegd dat 30% van de woningen in het middensegment gerealiseerd zal worden. In gesprek met de ontwikkelende partijen en in aansluiting op het Actieplan Midden huur (april 2019, 19bb13503) wordt voorgesteld om twee derde van de middensegment woningen in Parkhaven huur en een derde koop te maken. Hiermee wordt deels afgeweken van uw verzoek om dit in de verhouding 50% koop en 50% huur te realiseren. Naast de grote behoefte aan midden huurwoningen speelt in deze afweging verder mee dat de middensegment huurwoningen langer (15 jaar) betaalbaar blijven voor middeninkomens. En gelet op de ontwikkelingen op de (financiële) markt, zoals het stijgen van de hypotheekrente, achten wij het wenselijk om deze verhouding te hanteren. Met een zelfbewoningsplicht voor koopwoningen kan niet worden geborgd dat de koopwoningen binnen de prijsgrenzen van het middensegment blijven.

De middeldure koopwoningen krijgen een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding van 5 jaar conform het Actieplan Middenkoop (oktober 2021 - 21bb12334,).

De ontwikkelovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partijen, gesloten d.d. 24 februari 2022, maakt bovenstaande afspraken mogelijk.



De verdeling huur/koop wordt vastgelegd in de koopovereenkomst van de grond. Hoewel het opnemen van een zelfbewoningsplicht bij uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw in beginsel is toegestaan, is het van belang dat dit beding niet absoluut is. Dit betekent dat deze zelfbewoningsplicht o.a. beperkt dient te zijn in tijd en dat tevens de mogelijkheid dient te worden opgenomen voor ontheffing daarvan, bijvoorbeeld bij scheiding of overlijden. Nu de gemeente geen directe partij is bij de verkoop van deze woningen, is het verstandig om de ontwikkelende partijen in de koopovereenkomst te verplichten een dergelijke zelfbewoningsplicht aan de uiteindelijke koper(s) op te leggen. Deze zelfbewoningsplicht kan bijvoorbeeld worden opgelegd via een kwalitatieve verplichting in de leveringsakte danwel een kettingbeding. De gemeente kan dit handhaven.

Voorstel: de motie 'Verdeling huur/koop middensegment' (20bb1416) te beschouwen als afgedaan

TOEZEGGING Lagere huurprijs Parkhaven (21bb2165)

In de raadscommissie BWB van 10 februari 2021 heeft de wethouder de volgende toezegging gedaan:

te onderzoeken of het financieel mogelijk is om een lagere huurprijs voor woningen in het middensegment te realiseren in het project Parkhaven.

Voor Parkhaven is bepaald dat 30% van het aantal woningen in het middensegment valt. In totaal is voor 80% van alle woningen op Parkhaven de verkoopprijs gereguleerd door beleid.

In het Actieplan Midden huur (19bb13503) is reeds een lagere gemiddelde aanvangshuur (maximaal 970 euro/maand) vastgesteld dan de bovengrens van het middensegment huur, namelijk 1040 euro/maand. Tevens is in het Actieplan de jaarlijks toegestane huurprijsverhoging (vanaf 2019) gedurende 15 jaar begrensd op ten hoogste 1,25 procentpunt boven de consumentenprijsindex [CPI] van het CBS.

De lagere aanvangshuur zorgt voor variatie in de woningtypen en zorgt dat een deel van woningen een huurprijs kennen in dit lagere middensegment. Er is geen directe aanleiding om enkel voor project Parkhaven van dit gemeentelijke beleid af te wijken.

Tevens heeft het vastleggen van een lagere aanvangshuur negatieve effecten op de business-case. Voor Parkhaven, en net zoals voor iedere andere nieuw te openen grondexploitatie, geldt dat de grondexploitatie minimaal budgetneutraal moet zijn. De verwachte grondopbrengsten dienen alle kosten die de gemeente maakt om de ontwikkeling te realiseren af te dekken. Door lagere huurprijzen voor 30% van de woningen toe te staan zullen de opbrengsten af nemen, maar de kosten blijven gelijk.

De grondexploitatie kent in deze planfase nog een relatief hoge onzekerheidsmarge. En is bovendien afhankelijk van externe risico's als prijsvorming en kostprijsontwikkeling. Door de grondexploitatie nu verder onder druk te zetten wordt de kans groter dat uiteindelijk de opbrengsten de kosten niet af zullen dekken.

Mede gezien de onvoorspelbaarheid van de markt en het vastgesteld beleid leidt dit onderzoek tot het voorstel om de vastgestelde lagere gemiddelde aanvangshuur van 970 euro/maand te handhaven.

Voorstel: de toezegging 'lagere huurprijs' (21bb2165) te beschouwen als afgedaan

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roelofs

Bijlage(n):

- Toelichting grondexploitatie Parkhaven

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023

gelet op

- artikel 108 en artikel 147 van de Gemeentewet

overwegende dat:

- de raad op 27 juni 2019 een besluit heeft genomen over het Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw;
- de raad op 30 januari 2020 het ruimtelijke en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven heeft vastgesteld;
- de raad op 18 februari 2021 het Masterplan Parkhaven heeft vastgesteld.

besluit:

- tot het openen van de grondexploitatie Parkhaven en de status 'uitvoering' toe te kennen. De grondexploitatie, met een einde looptijd 2031, kent een positieve netto contante waarde (NCW) van € 0,04 miljoen, prijspeil 01-01-2023. Het project behelst de ontwikkeling van maximaal 650 appartementen, ca. 8625 m2 bvo voor het niet-wonenprogramma.
- om afwijkend van het Masterplan in de grondexploitatie uit te gaan van de realisatie van een twee laags parkeergarage onder het noordelijk deel en een een laagsparkeergarage onder het zuidelijk deel, waarmee in totaal circa 440 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd (i.p.v. 366 parkeerplaatsen).
- Dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling.

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

De griffier,

De voorzitter,