



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De grondexploitatie Schiekadeblok te openen en de status 'uitvoering' toe te kennen. De grondexploitatie, met een einde looptijd 31-12-2033, kent een netto contante waarde (NCW) van € 2.917.379 negatief, prijspeil 1-1-2024. De ontwikkeling omvat 576 woningen, kantoren, horeca en andere voorzieningen.
2. Vast te stellen om het tekort van € 2.917.379 (NCW), waar een verliesvoorziening voor wordt getroffen, te dekken vanuit de bestemmingsreserve 'Doorbouwfonds'.
3. Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.

Voorst stellen wij voor de motie “Meer betaalbare woningen in het Schiekadeblok” (20bb6791) als afgedaan te beschouwen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Voor de korte termijn ontstaat er noodzaak voor een grondexploitatie in uitvoering voor de gebiedsontwikkeling Schiekadeblok o.a. om de volgende redenen:

1. Verkoop van de panden Delftsestraat west;
2. Verkoop van grond voor de ontwikkeling van de spoorstrook inclusief de benodigde erfdienstbaarheden;
3. Vestiging Recht van opstal voor de bouw van de parkeergarage;
4. Sloop- en uitvoeringskosten;

Voor bovenstaande is een grex in uitvoering een vereiste.

Op 28 mei 2020 is de motie “Meer betaalbare woningen in het Schiekadeblok” (20bb6791) aangenomen met betrekking tot gebiedsontwikkeling Schiekadeblok. Met deze brief doen wij u een voorstel tot afdoening van de betreffende motie.

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

- Motie “Meer betaalbare woningen in het Schiekadeblok” (20bb6791)



- Motie “Ruimte voor creatieve ondernemers” (20bb6777)

Toelichting:

De grondexploitatie voor het Schiekadeblok is opgezet op basis van het bestemmingsplan dat op 20 oktober 2022 door uw raad is vastgesteld en het stedenbouwkundig plan (21bb016534, vastgesteld door het college van B&W 18 januari 2022 als uitwerking van de Nota van Uitgangspunten (NvU 20bb4803) en het bijbehorende stedenbouwkundig model 2A (20bb4804) welke in mei 2020 door de uw raad is vastgesteld. Het bestemmingsplan is in werking en nog niet onherroepelijk. Er zijn 5 beroepsschriften ingediend en de Raad van State moet hier nog een uitspraak over doen.

De gemeente heeft voor deze gebiedsontwikkeling een groot deel van de gronden in het gebied in haar bezit en ongeveer één derde (o.a. de spoorstrook) is private grond. Omdat bij het vaststellen van het bestemmingsplan nog niet bekend was op welke wijze en door wie het gebied zou worden ontwikkeld is er toen voor gekozen om nog geen grondexploitatie in besluitvorming te brengen. Inmiddels is met de private partij een overeenkomst gesloten voor zelfrealisatie van de spoorstrook. Hierin staan onder andere afspraken over kostenverhaal (bijdrage van de private partij aan gemeentelijke plankosten en aan de kosten voor de inrichting van het hele gebied).

De grondexploitatie Schiekadeblok heeft betrekking op het gebied waar:

- Twee torens worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 200 meter en maximaal 70 meter met in totaal 60.500 m2 wonen, 7.730 m2 commerciële ruimte en 2.200 m2 detailhandel, horeca en cultureel/maatschappelijk programma;
- Renovatie en vernieuwing van bestaande panden aan de Delftsestraat en het Schieblock plaatsvindt;
- Een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd onder de Delftsehof;
- Een nieuwe openbare ruimte op de Delftsehof wordt aangelegd;
- Een strook gemeentelijke grond (Schiestraatstrook) zal worden verkocht aan de eigenaar van de spoorstrook inclusief de benodigde erfdienstbaarheden t.b.v. de realisatie van de nieuwbouw van de kantoren aldaar;
- Een deel van de opvolger van de Luchtsingel zal worden gebouwd.

De toevoeging van deze grote hoeveelheid nieuwbouw in combinatie met behoud van wederopbouwpannen, het creatieve ondernemersklimaat, de levendigheid en rauwheid maakt het Schiekadeblok tot een complex project. Keuzes in fasering en in ontwerp oplossingen dienen in de samenhang van het geheel te worden gemaakt. Voorbeelden zijn de aanleg van warmte- en koudeopslag (WKO), de integratie van de Schieblocktoren met het bestaande Schieblock en Delftsestraat oost, de vernieuwing van de Luchtsingel en de inpassing van de ondergrondse parkeervoorziening. Het is daarom ook belangrijk om de grondexploitatie voor het hele gebied in uitvoering te brengen. Vanwege de complexiteit van dit gebied en bewegingen in de kantoren en woningmarkt, is het aannemelijk dat er ook de komende jaren nog aanpassingen komen op deze grondexploitatie. Net als andere plannen in deze tijd is dit een pittige opgave, zeker vanwege het aandeel sociaal en middensegment in de twee torens. De samenwerking met (toekomstige) marktpartijen zal naar verwachting weer nieuwe kansen brengen, bijvoorbeeld ten aanzien van het parkeren, het woonprogramma (de wens voor meer



betaalbaar indien mogelijk) of creatief/innovatieve programma. Als zich wezenlijke aanpassingen voordoen, zal uw raad worden geïnformeerd en zo nodig ook om besluitvorming worden gevraagd.

Woonprogramma

De grondexploitatie gaat uit van 576 woningen en het programma is een mix van betaalbaar en duur. Er is een minimaal aantal sociale huurwoningen van 75 stuks aangehouden conform de Nota van Uitgangspunten. Dat is 13% van het totaal aantal woningen. Voor de grootte van de sociale huurwoningen is het uitgangspunt 55 m² gbo/77 m² bvo. Er is uitgegaan van 30% middeldure huur- en koopwoningen (grootte 61m² gbo/85 m² bvo) en 57% woningen in het dure- en topsegment. Er is gerekend met 6 tot 12 woningen per verdieping.

In de Schieblocktoren zijn midden koop, dure huur/koop en woningen in het topsegment geprogrammeerd. In de Perrontoren zijn de midden huur en de sociale huurwoningen geprogrammeerd. Daarnaast beschikken beide torens over kantoorruimte en plintfuncties.

Grondprijsberekening

Net zoals bij andere gebiedsontwikkelingen is uitgegaan van een grondwaardeberekening volgens het grondbeleid van de gemeente Rotterdam dat in 2024 is vastgesteld. Omdat de Schieblocktoren en Perrontoren als één project worden aangemerkt mogen positieve en negatieve residuele grondwaardes tussen de twee torens worden verrekend binnen dezelfde functiegroepen (bijvoorbeeld niet-sociaal woonfuncties, commerciële functies). De verwachting is daarom dat het tegelijk tenderen van beide torens in één uitvraag essentieel is om het project haalbaar te krijgen.

In 2025 zal de toe te passen tenderstrategie middels een marktconsultatie nader worden onderzocht.

Betaalbare huur voor creatieve ondernemers

De motie 20bb6777 "Ruimte voor creatieve ondernemers" is verwerkt in de grondexploitatie. De grondexploitatie heeft als uitgangspunt dat er voorwaarden worden opgenomen bij een marktselectieprocedure voor de verkoop en ontwikkeling van bestaand vastgoed, om minimaal 1/3 van de bestaande kantoorruimtes betaalbaar te houden. Deze voorwaarden gelden voor alle gemeentelijke panden aan de Delftsestraat en aan de Schiekade (het Schieblock). Deze motie is reeds afgedaan (23bb006021).

Schiekade

De ontsluiting van het Schiekadeblok wordt verbeterd door een beperkte verbreding van de Schiekade ter hoogte van Schieblock (in samenhang met reconstructie Hofplein).

Vervanging Luchtsingel

Binnen het plangebied wordt het eerste deel van de nieuwe Luchtsingel aangelegd (een van de zes uitgangspunten in de NvU) en komt met een 35 meter brede loungetrap mooi aan de hof te staan.



Het niet aan het bouwblok zittende deel van de Luchtsingel dat over de Schiekade loopt is ook in deze grondexploitatie opgenomen. De realisatie van de opvolger van de Luchtsingel is conform de structuurvisie voor RCD, de NvU van het Schiekadeblok, de NvU voor Pompenburg en de ambities van het Hofbogenpark. Voor deze grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat ook in andere grondexploitaties (Pompenburg en RCD Ontwikkellocaties) en elders dekking wordt gevonden voor dit unieke Rotterdamse object. Mocht alsnog worden besloten om de nieuwe Luchtsingel niet te realiseren of om de gehele dekking op andere wijze dan via de grondexploitatie te laten plaatsvinden, dan wordt het positieve resultaat voor deze grondexploitatie verwerkt.

Schieblock en Vrijmetselaarspand

Voor deze panden geldt dat op korte afstand een nieuwe Schieblocktoren is geprojecteerd met een gemengde invulling van wonen, kantoren en plintvoorzieningen. Het idee is dat de kantoorvloeren van het nieuwe volume en het bestaande Schieblock op elkaar kunnen aansluiten. Verbouwingen aan het Schieblock, de nieuwbouw van de Schieblocktoren en de realisatie van een trappartij (voor een opvolger van de Luchtsingel) zullen in samenhang met elkaar moeten plaatsvinden. De verkoop van deze gemeentelijke panden geschiedt net als bij de Delftsestraat west met een sterke clausulering op de realisatie van de beoogde vernieuwing. Ten behoeve van een goede integratie van de verschillende bouwdelen kan het mogelijk zijn dat delen van de bestaande gebouwen gesloopt moeten worden (en daarna zo nodig teruggebouwd).

Motie “Meer betaalbare woningen in het Schiekadeblok”(20bb6791)

Deze motie verzoekt het college om:

1. Te streven naar het in de uitwerking van de plannen komen tot een groter aandeel middensegment voor de woningbouwontwikkeling aan het Schiekadeblok dan de nu vastgestelde minimaal 30% middensegment;
2. Onderzoeken of het Schiekadeblok onderdeel kan worden van de woningbouwimpuls van het Rijk en daarmee het aandeel middensegment verhoogd kan worden;
3. Hierover te rapporteren aan uw raad.

De wens is dat de woningbouw plaatsvindt als onderdeel van een fikse verdichting van dit relatief kleine gebied. Een gemixt gebied, levendig en behoud van een belangrijk deel van de wederopbouwlanden met het creatief/innovatieve milieu dat hier is ontstaan zijn belangrijke pijlers. Het verzoek van uw raad om het aandeel aan betaalbare woningen te vergroten wordt afgeraden, omdat met het verhogen van het betaalbare woningprogramma van 43% (stedenbouwkundig plan) naar 55% (coalitieakkoord) een verslechtering van de residuele grondwaarde ontstaat van 15,2 mln op basis van huidig prijspeil. Enerzijds omdat de residuele grondwaarde onder de betaalbare woningen sterk negatief is en anderzijds omdat, door extra woningen in het betaalbare segment toe te voegen, minder woningen gerealiseerd worden in het dure en topsegment, waar juist de meeste verdien capaciteit zit.

Ervaring uit de toekenning van WBI-subsidies van eerdere tranches leert ons dat de toe te kennen subsidie ongeveer € 5.000,- à € 6.000,- per woning bedraagt. Bij 617 woningen (meer betaalbare kleinere woningen dan in basisscenario met 576 woningen) resulteert dat in een subsidieaanvraag van ca. € 3,7 mln. Daarmee resteert een te overbruggen



verschil van ca. € 11,5 mln dat voor rekening komt van de ontwikkelaar vanwege de toepassing van minimale grondprijzen. Hiermee ontstaat een onhaalbaar plan, tenzij de gemeente een aanvullende dekking geeft wat ons niet realistisch lijkt.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld om de motie “Meer betaalbare woningen in het Schiekadeblok” (20bb6791) als afgedaan te beschouwen.

Financiële consequenties

Zie Toelichting grondexploitatie Schiekadeblok (bijlage 1). Het saldo van de grondexploitatie (grex) bedraagt € 2.917.379 negatief (NCW). Met een bijdrage vanuit het Doorbouwfonds ter hoogte van het resterend tekort van € 2.917.379 is deze grondexploitatie financieel uitvoerbaar. Er wordt voorgesteld om het tekort van € 2,9 mln te dekken vanuit het Doorbouwfonds. In het Doorbouwfonds is een reservering opgenomen van € 3 mln, uitgaande van 43% betaalbaar woonprogramma.

Sinds 2017 is ten behoeve van de in het verleden gemaakte kosten en met het oog op de integrale gebiedsontwikkeling Schiekadeblok een voorziening getroffen. Deze voorziening is jaarlijks bijgesteld en is voor het reële risico dat de opbrengstcapaciteit van het plan lager is dan de boekwaarde van € 58,3 mln. Bij de jaarrekening 2023 is de hoogte van deze voorziening € 46,5 mln. Met het vaststellen van de grondexploitatie ontstaat een nieuwe situatie. Zodra de grex is geopend, zullen de gemeentelijke gronden en gebouwen vanuit afdeling Vastgoed en vanuit de grex RCD worden overgeboekt naar de grex Schiekadeblok. Conform de BBV-regels en het Rotterdams Grondbeleid kan zo'n overboeking plaatsvinden tegen de boekwaarde of de marktwaarde. Op het moment van overboeking moet de laagste van deze twee waarden worden gebruikt. Bij het Schiekadeblok is dat op dit moment de marktwaarde, zijnde € 10,9 mln. Na het vaststellen van de grondexploitatie zal de voorziening komen te vervallen en wordt er in totaal € 47,4 mln afgewaardeerd op het gemeentelijk vastgoed (bij de Jaarrekening 2024).

Het bestemmingsplan heeft ter hoogte van de Schiekade een uitstulping in de plangrens om de toekomstige permanente verhoogde looproute (opvolger van de Luchtsingel) mogelijk te maken. Dit deel van de Luchtsingel is in de grondexploitatie opgenomen.

De totale investeringen van de grondexploitatie bedragen € 45,1 mln (nominaal, per 1 januari 2024). De berekende opbrengstwaarde van het plan is € 44,3 mln (nominaal, per 1 januari 2024). Inclusief fasering, rente en indexering, geeft dit een verwacht grex resultaat van € - 2,9 mln NCW per 1-1-2024.

Uit de risicoanalyse voor het plan zijn de volgende grootste risico's naar voren gekomen:

- Het risico dat het bestemmingsplan wordt vernietigd bij de Raad van State.
- Het risico dat de tender voor de garage of voor de twee torens niet tot een gunning/overeenkomst/uitgifte leidt.
- Het risico op extra kosten voor de gemeente door aangetroffen vervuiling in de grond en/of asbest in de gebouwen.

De onrendabele top op het sociale en betaalbare woonprogramma vormt een mogelijk risico voor de uitvoerbaarheid van het plan. Dit kan namelijk de businesscase (VEX) van toekomstige woningcorporatie/projectontwikkelaar onder druk zetten, waardoor de



selectieprocedure (tender) niet met beoogd programma en binnen de geplande termijn tot een resultaat zal leiden.

In de grondexploitatie is een onzekerheidsreserve opgenomen, die een deel van deze risico's afdekt. In 2025 vindt een marktconsultatie plaats ter voorbereiding van de tender. Gesprekken met ontwikkelaars, beleggers, corporatie(s), aannemers en financiële adviseurs zullen worden gebruikt om de tendervoorwaarden dusdanig te krijgen dat de (financiële) risico's voor de gemeente zo klein mogelijk zijn. Mocht uit de marktconsultatie volgen dat voor een succesvolle tender significante wijzigingen van programma en/of financiële uitgangspunten nodig zijn, dan zal dit leiden tot besluitvorming (scopewijziging).

Juridische aspecten

Pas na vaststelling van de grex door uw raad, kunnen door de gemeente, de gronden, dan wel het vastgoed uitgegeven worden aan derden ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Het gaat over de verkoop van een strook grond inclusief erfdienstbaarheden voor de spoorstrook, een opstalrecht voor de parkeergarage, de verkoop van grond en het vastgoed voor de realisatie van de torens en de bestaande wederopbouwpanen. Voor de spoorstrook is een omgevingsvergunning aangevraagd en is volgens de huidige planning (zonder beroep bij de Raad van State) levering van de grond aan de ontwikkelaar in 2025 aan de orde. De ontwikkeling van een deel van de wederopbouwpanen (Delftsestraat west) is aan de hand van een tender gegund en zal (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, hopelijk eind 2024) naar verwachting in Q4 2025 geleverd worden.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Toelichting grondexploitatie Schiekadeblok



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2024

gelet op:

- art. 108 en art 147 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- het wenselijk is een grondexploitatie te openen voor de voortgang van de gebiedsontwikkeling Schiekadeblok;

Besluit:

1. De grondexploitatie Schiekadeblok te openen en de status 'uitvoering' toe te kennen. De grondexploitatie, met een einde looptijd 31-12-2033, kent een netto contante waarde (NCW) van € 2.917.379 negatief, prijspeil 1-1-2024. De ontwikkeling omvat 576 woningen, kantoren, horeca en andere voorzieningen.
2. Vast te stellen om het tekort van € 2.917.379 (NCW), waar een verliesvoorziening voor wordt getroffen, te dekken vanuit de bestemmingsreserve 'Doorbouwfonds'.
3. 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,