



Aan de gemeenteraad

### **Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

Met deze brief willen we u informeren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid. Zoals afgesproken met uw raad ontvangt u jaarlijks een uitgebreide voortgangsrapportage waarin de voortgang van de gebiedsontwikkeling als geheel en de afzonderlijke bouwprojecten worden toegelicht. Deze rapportage biedt meer inhoud dan de beknoptere rapportage in het kader van de Monitor Grote Projecten (twee keer per jaar).

Het grootste deel van de basisopgave van Hart van Zuid is gerealiseerd. Een goed moment om de balans op te maken, te evalueren en vooruit te blikken naar de komende jaren. De voortgangsrapportage 2022 is als bijlage toegevoegd.

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

Met deze voortgangsrapportage komen wij tegemoet aan de wens van uw raad om jaarlijks geïnformeerd te worden over het project Hart van Zuid.

### **Toelichting:**

#### Projectgeschiedenis

Het project Hart van Zuid vindt zijn oorsprong in de Stadsvisie 2030. In de Stadsvisie 2030 (door de gemeenteraad vastgesteld in november 2007) is het gebied rond Ahoy, Zuidplein en Vaanweg-Pleinweg opgenomen als VIP-gebied. Dit gebied kan een sleutelrol vervullen in de zogenaamde "dubbelslag op Zuid": het wegwerken van achterstanden en het benutten van kansen. Hart van Zuid focust vooral op de kansen. De gemeenteraad heeft in de jaren daarna een aantal kaderstellende besluiten genomen om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. In de bijlagen bij de voortgangsrapportage vindt u een overzicht van deze besluiten.



Als uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling zijn er vijf doelstellingen meegegeven:

1. Vliegwiel voor Zuid;
2. Aantrekkelijk Hart van Zuid;
3. Hart van Zuid werkt;
4. Verbonden stedelijk knooppunt van Zuid;
5. Duurzame en gezonde leefomgeving.

Deze vijf doelen moeten worden gerealiseerd binnen de financiële randvoorwaarden van het project. Een uitgebreide toelichting op de vijf doelen staat in de bijlage van de Voortgangsrapportage. Het totale projectbudget is verdeeld in een investeringsdeel van € 155,3 miljoen en een budget voor de niet-investeringsuitgaven van € 98,3 miljoen. De niet-investeringsuitgaven zijn out-of-pocket kosten, die niet geactiveerd mogen worden en direct ten laste van de begroting worden gebracht. Dit zijn onder andere de gemeentelijke apparaatskosten, de periodieke vergoeding voor de contractpartij ter dekking van hun onderhouds-, beheer- en operationele kosten en risicoreserve.

Na vaststelling van de inhoudelijke en financiële kaders, is door de raad besloten om Hart van Zuid samen met partners vorm te geven via een publiek-private-samenwerking (PPS) op basis van een robuust contract. Ten eerste omdat deze omvangrijke opgave als één integraal project efficiënter en met meer gebiedskwaliteit kan worden opgeleverd, met de inbreng van kennis en creativiteit door gemeente, marktpartijen en stakeholders. Ten tweede omdat de contractvorm (DBFMO: design, build, finance, maintain, operate) een solide wijze is om de (juridische en financiële) positie van de gemeente gedurende de lange looptijd van de uitvoering van de opgave te borgen.

De ontwikkeling Hart van Zuid is gebaseerd op een twintigjarige overeenkomst met enerzijds strakke afspraken over te realiseren publieke doelen en anderzijds ruimte voor commercieel initiatief en flexibiliteit voor veranderende omstandigheden gedurende de looptijd. Het contract tussen gemeente en ontwikkelcombinatie Ballast-Nedam-Heijmans (hierna afgekort BNH, en formeel Coeur du Sud BV geheten) combineert publiek opdrachtgeverschap en ondernemerschap. In de voorbereiding is de medewerking verzekerd van de belangrijkste zakelijke stakeholders zoals RET, Winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en de maatschappelijke instellingen Zwembad, Bibliotheek en Theater Zuidplein.

Het project Hart van Zuid stimuleert onze private partner BNH te zoeken naar commerciële kansen en verdiensten, terwijl BNH aanvaardt dat enerzijds een deel van de kosten moeten worden terugverdiend door ontwikkelingen en anderzijds een groot deel van door BNH gecreëerde opbrengsten ten goede komt aan c.q. terugvloeit in het project Hart van Zuid, via onder andere de zogenaamde tegenprestaties.



Daarom bestaat het programma van Hart van Zuid uit elkaar versterkende onderdelen:

- Een basispakket met (publieke) doelen die vooraf door uw raad zijn vastgesteld (zoals bijvoorbeeld de realisatie van een nieuw zwembad en een sociaal programma); en
- Een keuzepakket met (commerciële) doelen die door de ontwikkelcombinatie zijn ingebracht zoals bijvoorbeeld de realisatie van de uitbreiding van Winkelcentrum Zuidplein, leisureplot en een woningbouwprogramma. Eventuele opbrengsten uit het keuzepakket vloeien deels naar een gezamenlijke rekening (de zogenoemde Administratieve Rekening) waaruit extra kwaliteitswensen (tegenprestaties) kunnen worden bekostigd
- Aanvullend pakket met (commerciële) doelen, die voortkomen uit de potentie van het gebied, bijvoorbeeld extra woningen.

Na jaren van voorbereiding, planvorming, aanbesteding, contractvorming en uitwerken van de winnende bieding, is de realisatiefase van het project in het voorjaar van 2016 van start gegaan.

#### Waar staan we nu?

De totale looptijd van de realisatiefase van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is 20 jaar. Het grootste deel van de basisopgave is gerealiseerd of in aanbouw, de focus verschuift naar het keuzepakket en aanvullende pakket.

Met het realiseren van de basisopgave zien we nu ook tastbare en zichtbare resultaten in het gebied. Het Annie M.G. Schmidtplein is een levendig ontmoetingsplein met horeca en terrassen en aangrenzend het Kunstenpand met Bibliotheek, het Theater Zuidplein en het Zwemcentrum. 2022 was het zevende volle jaar van de uitvoering. In dit jaar zijn de laatste woningen Zuiderparkhof opgeleverd. Ook is het nieuwe busstation Zuidplein in gebruik genomen. De aanleg van de buitenruimte is bijna afgerond, inclusief de vervangingsopgave van de riolering. De bezoekers van Ahoy kunnen inmiddels vanuit de metro over de nieuw aangelegde Gooilandsingel naar Ahoy wandelen. De Oost-West route door de parkeergarage is feestelijk in gebruik genomen. De uitbreiding van het winkelcentrum is opgeleverd en in januari 2023 feestelijk geopend. Er is gestart met de bouw van het hotel op de leisureplot.

Verder zien we dat de vooruitgang in het gebied ook nieuwe investeerders aantrekt, die kansen zien voor (her) ontwikkeling.

In bijgaande voortgangsrapportage wordt dieper ingegaan op de verschillende projecten binnen het gebied Hart van Zuid.



### *Financiële tussenstand*

We zien buiten in het gebied dat de aanpak en werkwijze bij Hart van Zuid zijn vruchten afwerpt. Overall zien we dat het contract enerzijds robuust is gebleken voor de (financiële) druk en anderzijds voldoende flexibel om als samenwerkende partners ruimte te vinden voor oplossingen en kansen die ten goede komen aan de kwaliteit in het gebied. Tegelijkertijd heeft deze aanpak ook wat gekost. Beide partijen hebben fors meer inzet moeten leveren om tot de gewenste resultaten te komen. Voor de gemeente betekent dit dat de apparaatskosten hoger uitpakken dan oorspronkelijk begroot. Aan de kant van de contractpartij is er nog steeds sprake van een financieel tekort dat de komende jaren met ontwikkelprojecten goed gemaakt moet worden.

Belangrijk onderdeel van de (financiële) opzet van Hart van Zuid is het vehikel van de 'administratieve rekening': de afspraak dat opbrengsten uit de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid via een gezamenlijke rekening geïnvesteerd worden in extra kwaliteitsimpulsen binnen het gebied. Gemeente en contractpartij besluiten gezamenlijk over welke kwaliteitsimpulsen de hoogste prioriteit hebben. Tot op heden hebben de ontwikkelingen helaas nog geen opbrengsten opgeleverd en wordt de administratieve rekening dus nog niet gevuld.

Als gemeente hebben we ons niet neergelegd bij deze situatie, maar zijn actief op zoek gegaan naar mogelijkheden om op andere manieren de gewenste kwaliteitsimpulsen buiten de basisopgave te realiseren. Door het inzetten van extra subsidies en publieke doelregelingen is het gelukt om onder andere extra kwaliteit te realiseren op het gebied van duurzaamheid en vergroening.

Het risicobudget dat bij de start van de Realisatiefase beschikbaar was binnen de projectbegroting, is op basis van de huidige inschattingen van de risico's niet meer toereikend tot einde looptijd van het project (2034). We zien op dit moment een toenemende druk op de resterende risicobuffer door een combinatie van onder andere oplopende apparaatskosten en de hard gestegen inflatie.

Wel zien we kansen om in de resterende looptijd van het project extra opbrengsten te genereren via nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen of het projectbudget aan te vullen en de risico's op te vangen. De extra opbrengsten worden wel, zoals bij nagenoeg alle projecten en opgaven, negatief beïnvloed door stijgende bouwkosten en wijziging op de huurmarkt als gevolg van wet- en regelgeving.

### Hoe nu verder?

De basisopgave is grotendeels gereed of in aanbouw, maar daarmee is de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid zeker nog niet klaar. De komende jaren zien we de grootste uitdagingen in de volgende deelprojecten:

- Stationshal: de aanpak van de stationshal en het opknappen van het huidige metrostation is het laatste puzzelstukje van de OV-knoop van Hart van Zuid. De aanpak van de stationshal was geen onderdeel van de basisopgave, maar samen met BNH zien we mogelijkheden om toch tot een haalbare businesscase te komen.





- Ontwikkelen leisureplot naast Ahoy: de komst van een hotel en bioscoop geven een flinke impuls aan de bezoekersaantallen en verlenging van de verblijfsduur van het gebied. De bouw van het hotel voorloopt voorspoedig. Dit is een groot pluspunt voor het functioneren van het RACC.
- Het definitieve investeringsbesluit voor de bioscoop is uitgesteld en zal afhangen van hoe de bioscoopmarkt zich herstelt na Covid-19.
- Buitenruimte Zuiderparkweg en voorplein Ahoy': het aanpakken en verbeteren van de Zuiderparkweg en het voorplein van Ahoy' maken geen onderdeel uit van de (financiële) scope van Hart van Zuid. Tegelijkertijd hebben we wel de ambitie om de Zuiderparkweg en het voorplein op hetzelfde kwaliteitsniveau te brengen als de rest van het gebied en daarmee het gebied echt af te maken. Het instrument van de Administratieve Rekening levert onvoldoende inkomsten op om de beoogde kwaliteit te realiseren. Komende periode gaan we daarom onderzoeken of we hier vanuit de gemeente aanvullende financiële middelen voor vrij kunnen maken.
- Op sociaal gebied: toepassing van de nieuwe Rotterdamse Werkgelegenheids Paragraaf in de ontwikkelprojecten binnen Hart van Zuid.

Daarnaast zien we de komende jaren kansen voor een aantal ontwikkelprojecten, die meer woningen en bedrijfsruimtes toevoegen aan het gebied en zorgen voor een levendiger en aantrekkelijker Hart van Zuid. De ontvangen subsidie van het Rijk vanuit de Woningbouwimpuls draagt hieraan bij. De aard en opgave van deze projecten is anders dan de bouwopgaven van afgelopen jaren. We zijn continu in gesprek met de contractpartij over onze gezamenlijke ambities voor de komende jaren en maken afspraken over de organisatie- en samenwerkingsvorm die daar het beste bij past.

#### Afsluitend

Tien jaar geleden formuleerde uw raad de ambities voor de ontwikkeling van het VIP-gebied Hart van Zuid. De eerste resultaten kunnen de Rotterdammers met eigen ogen aanschouwen. De hoofdovereenkomst biedt voldoende ruimte voor aanpassingen aan veranderende omstandigheden en de voorliggende opgave. Via de jaarlijkse voortgangsrapportage en de Monitor Grote Projecten houden we uw raad op de hoogte van de vorderingen.

Uiteraard zijn wij bereid om, als de situatie het toelaat, tijdens een werkbezoek of in de commissie het project nader toe te lichten en in gesprek te gaan over de leerervaringen binnen Hart van Zuid tot nu toe.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

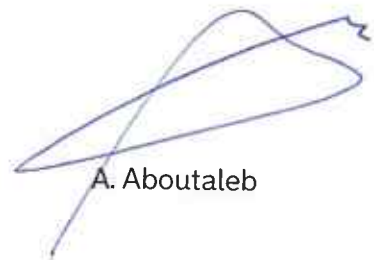
Ondanks dat de genoemde kansen en bedreigingen het geraamde risicobudget onder druk zetten, is er op dit moment geen reden om het budget bij te stellen. We kijken hoe we de risico's kunnen verkleinen of verminderen door beheersmaatregelen.



Daarnaast zien we nog mogelijkheden om gedurende de looptijd van het project het beschikbare budget aan te vullen met extra opbrengsten in het gebied.

  
De secretaris,  
V.J.M. Rozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,  
  
A. Aboutaleb

**Bijlage(n):**

1. Voortgangsrapportage 2022 van het project Hart van Zuid