



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Tijdens de technische sessie met raadsleden op 24 april jl. over de nieuwe plannen voor Feyenoord City (24bb002522) is gevraagd om aanvullende informatie ter beschikking te stellen. Een deel van de gevraagde informatie kan alleen onder geheimhouding worden voorgelegd:

1. Overeenkomst Geluidrechten Stadion - Gemeente inclusief bijlagen
2. MEO-toets compensatie Stadion Feijenoord (februari 2024, EBA)
3. Memo risicoreservering landaanwinning en langsdam
4. Memo scenario's met en zonder isolatiemaatregelen

Een ander deel is openbaar:

1. Zakelijke beschrijving overeenkomst geluid
2. Geluidsonderzoeken
3. Verdeling Risico's en kansen Gemeente en Stigam
4. Relatie parapluherziening evenementen en geluidsbeleid voetbalstadions

De openbare informatie is opgenomen in de raadsinformatiebrief. De geheime informatie wordt verstrekt via de kluis.

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

Verzoek raadsleden tijdens technische sessie op 24 april jl. via griffie aan college

Toelichting:

In de technische sessie van 24 april jl heeft u gevraagd om aanvullende informatie. Middels deze brief verstrekken wij u deze informatie. Een deel van de gevraagde informatie kan alleen onder geheimhouding worden verstrekt. De gevraagde geluidscontouren willen wij graag handzaam aan u verstrekken. Deze zijn op deze korte termijn nog niet op deze wijze beschikbaar. Wethouder KBW zal u deze zo spoedig mogelijk doen toekomen.



Overeenkomst geluidrechten De Kuip

Zoals toegelicht in het raadsvoorstel over de herziening van het Masterplan Feyenoord City dat wij uw raad op 15 april jl. ter vaststelling hebben aangeboden, is gemeld dat er een overeenkomst met Stadion Feijenoord is aangegaan over financiële compensatie voor het afzien van grote concerten in De Kuip. Door het verminderen van het muziekgeluid uit De Kuip zijn minder isolatiemaatregelen aan de woningen nodig en neemt de kwaliteit van het wonen nabij De Kuip toe. De kosten van de compensatie worden naar rato van kostenbesparingen op isolatiemaatregelen verdeeld over de betrokken grondexploitaties (Grondexploitatie Sportcampus & Park de 2 Heuvels en Grondexploitatie Feyenoord City). In de technische sessie heeft u aangegeven dat u nadere informatie wenst over deze overeenkomst. Daartoe hebben we een zogenaamde zakelijke beschrijving opgesteld, welke als bijlage 5 is toegevoegd. De overeenkomst zelf wordt onder oplegging van geheimhouding voor u in de kluis gelegd.

Onderzoek staatsteun

In de zakelijke beschrijving (bijlage 5) is op hoofdlijnen opgenomen op welke wijze bepaald is dat het overeengekomen compensatie voldoet aan de daarvoor geldende regelgeving. Het onderliggende rapport (MEO-toets compensatie Stadion Feijenoord) wordt onder oplegging van geheimhouding voor u in de kluis gelegd.

Geluidsonderzoeken

Om praktische redenen worden de geluidsonderzoek begin mei toegestuurd.

Aanvullende informatie bij grondexploitatie Feyenoord City

De aanvullende informatie die onder oplegging van geheimhouding wordt opgelegd en wordt verstrekt door gebruik te maken van de kluis heeft betrekking op:

- Onzekerheidsreservering landaanwinning en langsdam
- Vergelijkingstabel scenario's met en zonder isolatiemaatregelen

Deze informatie is opgenomen in twee afzonderlijke memo's.

De overige aanvullende informatie is openbaar en wordt hieronder toegelicht:

a. Uitleg waarom compensatie geluid in de grondexploitatie zit

Er zijn diverse redenen waarom de compensatie voor de geluidsrechten in de grondexploitatie zit. Deze lichten wij hieronder kort toe.

BBV causaliteit

Binnen de BBV is de "Kostensoortenlijst BRO" opgenomen. Deze kostensoortenlijst schrijft voor welke kosten een directe (causale) relatie hebben met de grondexploitatie. Hierin is het volgende artikel opgenomen;

Artikel 6.2.4 Tot de kosten, bedoeld in de kostensoortenlijst BRO worden bedoeld;

Lid d: De kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieu hygiënische contouren en externe veiligheidscontouren.

Lid l; De kosten van tegemoetkoming van schade



Conform de BBV is het zuiver om de kosten verbonden aan de afkoop van de vergunning te verdelen over de betrokken grondexploitaties. Er een direct belang is met de grexen en het is onlosmakelijk verbonden met het mogelijk maken van woningbouw in de grondexploitaties.

Rotterdams grondbeleid

Conform het Rotterdams grondbeleid, 28 november 2023 door de gemeenteraad vastgesteld, zijn kosten en opbrengsten opgenomen die behoren tot de grondexploitatie. In hoofdstuk 9.3 Kosten- en opbrengstesoorten van het Rotterdamse grondbeleid is opgenomen:

- *Het Omgevingsbesluit geeft aan welke kostensoorten tot de grondexploitatie behoren. Dat zijn ook de verhaalbare kosten bij kostenverhaal.*
- *De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;*
- *Tevens kan dit ook gezien worden als nadeelcompensatie aan derden. Dit is ook opgenomen onder 9.3*

Dit past bij het principe dat de gemeente voornemens is deze kosten te verhalen bij de betreffende ontwikkelaars vanuit de grondexploitaties die hier betrekking op hebben. Voor Feyenoord City deelgebied 1 zijn deze afspraken geconcretiseerd in de overeenkomst met Stigam.

Begrotingstechnisch

Als de kosten niet via de grondexploitatie lopen dan dient er in de begroting 2024 direct ruimte vrijgemaakt te worden. Deze kosten zijn dan out-of-pocket kosten en dienen direct opgenomen te worden in de begroting 2024. We verdienen deze kosten terug via de gronduitgifte en het kostenverhaal op de ontwikkelaars. Daarvoor is de grondexploitatie het geëigende instrument.

Verdeling Risico's en kansen Gemeente en Stigam

In onderstaande matrix worden op hoofdlijnen de risico's aangegeven, wie het risico draagt als een risico (of kans) zich voordoet en welke mitigerende maatregelen in beeld zijn. Deze zijn alleen voor de gemeentelijke risico's opgenomen.



Gebeurtenis	Stigam	Gemeente	Opmerking / Mitigerende maatregel
De kosten voor het saneren en bouwrijp maken vallen hoger of lager uit dan geraamd	x		Alle meer en minderkosten zijn voor Stigam
De kosten voor het woonrijp maken (buitenruimte) vallen hoger of lager uit dan geraamd	x		Alle meer en minderkosten zijn voor Stigam
De kosten voor het de aanleg van de landaanwinning/langsdam vallen hoger of lager uit dan geraamd		x	Met de Stigam is een vaste prijs afgesproken die de gemeente als vergoeding ontvangt. Deze prijs is vastgesteld op basis van de raming van het lburo (inclusief indexatie en rente vergoeding). In de raming van het lburo is een onzekerheidsmarge opgenomen. Tevens zullen de werkzaamheden gecombineerd worden met de aanleg van het getijdenpark (gemeentelijk project), wat een kans biedt.
De kosten voor de evdes leidingen vallen hoger of lager uit dan geraamd	x		Alle meer en minderkosten zijn voor Stigam
De kosten voor de aanleg van de Urban Bridge vallen hoger of lager uit dan geraamd	x		Alle meer en minderkosten zijn voor Stigam
De kosten voor de verplaatsing van Shunter/Alstom vallen hoger of lager uit dan geraamd	x		Alle meer en minderkosten zijn voor Stigam
De apparaatskosten van de projectorganisatie van Stigam vallen hoger of lager uit dan geraamd	x		Alle meer en minderkosten zijn voor Stigam
De apparaatskosten van de gemeente vallen hoger of lager uit dan geraamd		x	De gemeente is verantwoordelijk voor haar eigen apparaatskosten. Hier zal goed op gestuurd worden zodat deze binnen budget (wat opgenomen is in de gemeentelijke grondexploitatie) blijven.
De kosten van de verplaatsing van het onderstation/relaishuis vallen hoger of lager uit dan geraamd		x	De kosten zijn niet beïnvloedbaar: Porail maakt het ontwerp en besteed aan. Wel kan gesprek gevoerd worden over de hoogte van bijdrage van Porail aan de investering
De grondopbrengsten vanuit de grondexploitatie van Stigam vallen lager uit	x		Dit betreft een risico voor de grondexploitatie van Stigam
De grondverkoop vanuit de grondexploitatie van Stigam vallen hoger uit	x		Er is voor de gemeente meer kans op het verkrijgen van grondwaarde 2 (wat een kans is voor de gemeentelijke grex) Daarnaast is er hierdoor meer kans op het mogelijk positief afsluiten van de grex Stigam. Waar de gemeente in profiteerd door de afgesproken waterval wanneer de grex een positief restsaldo bij afronding heeft
De bouwkosten van het opgetilde maaiveld bij de waterkant vallen hoger of lager uit dan geraamd	x		Dit betreft een risico voor de grondexploitatie van Stigam
Op basis van de risico's en kansen van de Stigam sluit hun grondexploitatie positief of negatief.			
De grondexploitatie van Stigam sluit bij afronding negatief	x		Dit betreft een risico voor financiers van Stigam
De grondexploitatie van Stigam sluit bij afronding positief		x	Mocht er na afronding van de grondexploitatie van Stigam een restsaldo overblijven dan zijn hier middels de waterval afspraken over gemaakt dat de gemeente hier voor een groot deel in meedeelt

Relatie parapluerziening evenementen en geluidsbeleid voetbalstadions

Tijdens de technische sessie kwam de relatie tussen het geluidsbeleid voetbalstadions en de parapluerziening evenementen aan de orde. De paraplu evenementen gaat over evenementen in de openbare ruimte en (dus) niet over de evenementen in De Kuip. Het geluidsbeleid voetbalstadions is een specifiek afwegingskader voor het aspect geluid voor het toestaan van voetbalstadions of uitbreidingen daarvan in de nabijheid van nieuwe woningbouw en voor het toestaan van nieuwe woningbouw nabij voetbalstadions. De nieuwe versie van het geluidsbeleid (dat nog vastgesteld moet worden) zal een beoordelingskader omvatten dat alleen te gebruiken is bij het toelaten of wijzigen van geluidgevoelige gebouwen rond voetbalstadions.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Wij verstrekken u deze informatie onder oplegging van geheimhouding krachtens de artikelen 87 en 88, tweede lid, van de Gemeentewet jo. artikel 5.1, tweede lid, sub b, e en f, van de Wet open overheid.

Het belang van het openbaar maken van documenten weegt thans niet op tegen het financiële en strategische belang van de gemeente en haar partner(s). Aanleiding hiervoor is dat deze delen informatie bevatten die de financiële en economische (onderhandelings) positie van de gemeente Rotterdam en derden onevenredig kunnen benadelen.

Privacygegevens (handtekeningen, parafen en adres- en telefoongegevens) worden in verband met de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) en de persoonlijke levenssfeer niet verstrekt

Wij stellen op grond van ons beleidskader 'verstrekking openbare en geheime informatie aan de raad' voor na vijf jaar (26 april 2029) een herbeoordeling te doen van de geheimhouding.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

1. Overeenkomst Geluidrechten Stadion - Gemeente inclusief bijlagen. GEHEIM /BESTEMD VOOR IN DE KLUIS
2. MEO-toets compensatie Stadion Feijenoord (februari 2024, EBA) . GEHEIM /BESTEMD VOOR IN DE KLUIS
3. Memo risicoreservering landaanwinning en langsdam GEHEIM /BESTEMD VOOR IN DE KLUIS
4. Memo scenario's met en zonder isolatiemaatregelen. GEHEIM /BESTEMD VOOR IN DE KLUIS
5. Zakelijke beschrijving Overeenkomst Geluidrechten