



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Vast te stellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van de Spaanse Polder.
2. Besluiten tot een scopewijziging op de GREX Spaanse Polder fase 1 in verband met het niet verhuizen van de woonarken uit de Spaanse Polder.
3. Besluiten tot het doteren van genomen winsten op de onderhavige grondexploitatie tot maximaal € 7,5 mln. aan een bestemmingsreserve t.b.v. realisatie van het uitvoeringsprogramma Spaanse Polder.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Door gewijzigde inzichten en afspraken moet een scopewijziging worden doorgevoerd op de GREX Spaanse Polder fase 1, waarvoor een besluit van de raad geboden is. De aanpak van het dossier woonarken en hogere grondopbrengsten leiden tot een potentiële resultaatneming op deze GREX van € 9,9 mln.

Tegelijkertijd is er een grote noodzaak en maatschappelijk draagvlak om te investeren in een toekomstbestendige Spaanse Polder, waarin beschikbare bedrijfsruimte beter wordt benut. Daarmee wordt ook ruimte gemaakt voor woningbouw elders in de stad. Samen met de bedrijvenraad, ondernemers, investeerders en medeoverheden wordt gewerkt aan een Uitvoeringsprogramma Spaanse Polder dat invulling geeft aan de ambities uit de gebiedsvisie 'De groene longen van de Rotterdamse economie'. Het college heeft zijn bereidheid uitgesproken om te investeren in de Spaanse Polder, mits ook andere partners hun verantwoordelijkheid nemen.

Conform de begrotingsregels vloeit het positieve resultaat op een grondexploitatie terug naar de algemene middelen, tenzij uw raad anders besluit. Met deze brief leggen wij u daarom een raadsvoorstel voor waarin maximaal € 7,5 mln. van de winst op de GREX Spaanse Polder wordt gedoteerd aan een in te stellen bestemmingsreserve ten behoeve van het uitvoeringsprogramma Spaanse Polder.



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

- Omgevingsvisie Rotterdam (21bb12980)
- Raadsinformatiebrief over Woonboten Spaanse Polder (21bb13141)
- Nota Bedrijfsruimte Rotterdam 2020 en actieplan Bedrijfsruimte 2023 (23bb007083)
- Raadsinformatiebrief over Gebiedsvisie Spaanse Polder inclusief Noord – West 2030 - 2035 (21bb7808)

Toelichting

a. Scopewijziging woonarken

Deze GREX is gestart in 2003 met als doel om de Spaanse Polder te revitaliseren en de economische ontwikkeling nieuw leven in te blazen. De GREX voorzag in het uitplaatsen van ruim 30 woonarken naar een nieuwe haven op locatie 'De Hoop' (Schiedam). De meeste bewoners kozen er echter voor om hun ark te verkopen aan de gemeente. De aangekochte arken zijn deels zonder ligplaats doorverkocht en deels gesloopt. De laatste 7 bewoners van woonarken mogen, conform hun wens, in de Spaanse Polder blijven liggen zolang zij er nog willen wonen. Dit uitsterfscenario is mogelijk binnen het huidige omgevingsplan.

De woonfunctie van de woonboten is tijdelijk. Zodra het gebruik eindigt vervalt ook de woonfunctie. Hierdoor kan de nieuwe haven in Schiedam uitblijven. Tijdens het bestuurlijk overleg van 13 december 2023 tussen wethouder Simons en wethouder Laan van Schiedam is de daaronder liggende bestuurlijke overeenkomst ontbonden. De resterende arken zijn netjes "bij elkaar gelegd" en de overbodig geworden schuurtjes zijn opgeruimd. Hierdoor ontstaan 3 kleine bedrijfskavels voor uitgifte. Met de brief van 26 oktober 2021 is de raad over deze ontwikkelingen geïnformeerd (21bb7808).

Deze mutaties hebben per saldo een positief financieel effect op de GREX Spaanse Polder fase 1 van ca. € 5,6 mln. t.o.v. de NCW per 1 januari 2024. Gelet op de omvang van dit bedrag moet de scopewijziging worden voorgelegd aan de raad. De scopewijziging leidt tot een NCW-saldo van € 9,9 mln. en zal – bij gelijkblijvende uitgangspunten – in de komende jaren leiden tot een winstneming gelijk aan dit bedrag. Conform de begrotingsregels vloeit deze winstneming naar de algemene middelen.

b. Bestemming van het positieve resultaat

Met de inspanningen ten koste van de GREX is voldaan aan de daaraan verbonden doelstellingen. De Spaanse Polder is zichtbaar verbeterd en leegstaande bedrijfskavels werden ingevuld met bedrijven met meerwaarde voor gebied en stad. Tegelijkertijd is de Spaanse Polder niet "klaar". Rotterdam ziet zich gesteld voor nieuwe opgaven, zoals o.a. verwoord in het Actieplan Bedrijfsruimte. De Spaanse Polder zal meer ruimte moeten maken voor bedrijvigheid die is aangewezen op de unieke kwaliteiten van het gebied en zich niet laat verenigen met woningbouw.

Daarvoor zijn aanvullende inspanningen en investeringen noodzakelijk. Het college heeft toegezegd te willen investeren in de Spaanse Polder, mits ook de markt en andere overheden hun verantwoordelijkheid nemen. Er is een brede samenwerking opgezet om de Gebiedsvisie 'De groene longen van de Rotterdamse economie' operationeel te maken in een uitvoeringsprogramma.

Het Uitvoeringsprogramma dat op dit moment nader wordt uitgewerkt en voorbereid, is gebaseerd op kansenzones. Voor de realisatie ervan zal in de toekomst een nieuwe grondexploitatie geopend moeten worden en mogelijk ook andere investeringsprojecten.



Een eerste indicatieve berekening geeft de volgende resultaten, waaruit blijkt dat stevige investeringen nodig zijn voor de beoogde noodzakelijke verdichtings- en vestigingsmogelijkheden, maar dat de financiële opbrengsten bescheiden zijn.

strategische verwerving:

6 voormalige (bedrijfs)woningen:	6	*	€ 500.000	€ 3.000.000
4 sterk verouderde bedrijfspanden:	4	*	€ 500.000	€ 2.000.000
3 bedrijfspanden met ongewenst gebruik:	3	*	€ 600.000	€ 1.800.000
slopen, samenvoegen, saneren, bouwrijp maken:	13	*	€ 100.000	€ 1.300.000
noodzakelijke aanpassingen infrastructuur:				€ 500.000
verbetering structuur blauw & groen:				€ 800.000
apparaatskosten				€ 1.100.000
Totaal uitgaven				€ 10.500.000

De verworven bedrijfskavels worden na sloop, sanering etc. uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Dat gebeurt via een marktselectieprocedure, waarbij sterk wordt gestuurd op het juiste bedrijf op de juiste plaats, intensief ruimtegebruik (FSI van minimaal 1,5), meerwaarde voor Rotterdam en de Spaanse Polder en hoge eisen t.a.v. duurzaamheid en klimaatadaptatie. In totaal wordt ca. 1 hectare bedrijfskavel (en $\pm$ 15.000 m² bvo) toegevoegd, tegen een uitgifteprijs van ca. € 300 per m². De totale opbrengsten zijn daarmee ca. € 3.000.000.

Nominaal zou er dus een tekort van € 7,5 mln. kunnen ontstaan, hetgeen betekent dat daarvoor bij opening van deze toekomstige grondexploitatie een voorziening getroffen moet worden en daarvoor dekking aanwezig moet zijn. Daarom is het de wens om (een deel van) het positieve resultaat op de GREX te behouden voor doorontwikkeling tot toekomstbestendig en beter benut bedrijventerrein.

Door het ontbreken van een vereveningsreserve waarin winsten en verliezen van grondexploitaties met elkaar vereffend worden, wordt voorgesteld om van de verwachte € 9,9 mln. aan toekomstige winstnemingen op de GREX Spaanse Polder Fase 1 een bedrag van € 7,5 mln. expliciet te bestemmen voor toekomstige investeringen in de vervolgaanpak van de Spaanse Polder door die middelen in een bestemmingsreserve te plaatsen.

De bestemmingsreserve vormt het startbudget voor realisatie van het Uitvoeringsprogramma. De investeringen zullen zich met name richten op het beter benutten van de schaarse ruimte voor bedrijven die afhankelijk zijn van de kwaliteiten van de Spaanse Polder – dat zijn HMC-bedrijven, bedrijven voor (stads)logistiek en watergebonden bedrijven.

Het niet bestemmen van (een deel van) de toekomstige winsten voor vervolginvesteringen in de Spaanse Polder zal naar verwachting leiden tot grote schade in de relatie tussen markt (Bedrijvenraad, ondernemers, investeerders) en gemeente en een afnemende investeringsbereidheid in het gebied. Ook kan woningbouw elders in de stad lastiger worden. Juist door het instellen van een bestemmingsreserve, waarin de winstnemingen van de GREX Spaanse Polder fase 1 tot een bedrag van 7,5 mln. worden gestort, geven het college en de raad aan ernst te willen maken met verdere revitalisering. Op deze manier worden ook partners gestimuleerd om te investeren in de Spaanse Polder.

Het is en blijft vanzelfsprekend de raad die beslist over het instellen en de besteding van de bestemmingsreserve.



Ruimtelijke kwaliteit en samenhang met de stad

De Spaanse Polder biedt ruimte om juist die bedrijven te vestigen die zich niet laten verenigen met woningbouw elders in de stad. Thans wordt gewerkt aan een ruimtelijk raamwerk voor de Spaanse Polder dat richting geeft aan toekomstige investeringen.

Duurzaam

De essentie van de gebiedsvisie is: Tussen nu en 2035 moet het gebied uitgroeien tot het meest groene en duurzame bedrijventerrein voor zware bedrijvigheid ter wereld. Het uitvoeringsprogramma maakt operationeel hoe de Spaanse Polder zijn bijdrage levert aan stedelijke doelstellingen ten aanzien van energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en het faciliteren van woningbouw in andere delen van de stad. Door het aankopen van (bedrijfs)woningen en sterk verouderd vastgoed wordt ruimte vrijgemaakt voor de realisatie van nieuwe bedrijfspanden, die voldoen aan de hoogste eisen van duurzaamheid.

Communicatie/participatie impact

Bestedingsvoorstel voor de bestemmingsreserve vloeit voort uit het, samen met de bedrijvenraad en betrokken ondernemers en investeerders, op te stellen uitvoeringsprogramma voor de gebiedsvisie. Hier volgt aparte besluitvorming voor incl. vervolg participatieaanpak. Na vaststelling van dit besluit wordt de bedrijvenraad geïnformeerd en wordt een persbericht verstuurd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De scope van de GREX wijzigt en gelet op de omvang van het financiële effect vraagt dit een raadsbesluit. De kosten van het realiseren van een nieuwe haven op locatie De Hoop vervallen. Daarnaast komt er 2.145 m² bedrijventerrein beschikbaar voor uitgifte. Looptijd en fasering worden aangepast tot 2025. Per saldo heeft de scopewijziging een positief financieel effect van € 5,6 mln., waarmee de potentiële resultaatneming toeneemt tot € 9,9 mln.

Punt 3 van de gevraagde beslissing betreft het instellen van een bestemmingsreserve Spaanse Polder van € 7,5 mln., hetgeen betekent dat deze middelen niet naar de algemene middelen vloeien. Het restantbedrag ter hoogte van € 2,4 mln. komt wél ten gunste van de algemene middelen. Het inrichten van een bestemmingsreserve zorgt ervoor dat de middelen beschikbaar blijven voor de noodzakelijke (continuering van de) revitalisering van de Spaanse Polder en als vliegwiel kunnen dienen voor investeringen door partners in het gebied en door medeoverheden.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Bijlagen:

1. Toelichting GREX Spaanse Polder fase 1



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024;
(raadsvoorstel nr. M2404-1182 - 24bo004951;

Gelet op

- Artikel 108 en artikel 147 van de Gemeentewet

Overwegende dat

- het niet doorvoeren van het scenario verplaatsing woonarken naar locatie 'De Hoop', de kosten en opbrengsten die voortvloeien uit het opruimen van de Pelsershaven en Lingeaven en het verlengen van de looptijd met 2 jaar per saldo een positief financieel effect hebben op de GREX Spaanse Polder fase 1 van ca. € 5,6 mln. op de NCW per 1-1-2024;
- een financieel effect van deze omvang goedkeuring behoeft van de raad;
- met de Bedrijvenraad en strategische partners voortvarend wordt gewerkt aan uitwerking van een uitvoeringsprogramma Spaanse Polder;
- met het instellen van een bestemmingsreserve een impuls kan worden gegeven om ook andere partners te laten investeren in de Spaanse Polder.

Besluit:

1. Vast te stellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van de Spaanse Polder.
2. Besluiten tot een scopewijziging op de GREX Spaanse Polder in verband met het niet verhuizen van de woonarken uit de Spaanse Polder.
3. Besluiten tot het doteren van genomen winsten op de onderhavige grondexploitatie tot maximaal € 7,5 mln. aan een bestemmingsreserve t.b.v. realisatie van het uitvoeringsprogramma Spaanse Polder.

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

De griffier,

De voorzitter,