

Aan Directieraad Stadionpark

Van Jacqueline Feenstra / Pieter Smeets

Betreft grondverkoop met uitgestelde levering door gemeente aan Stichting Gebiedsontwikkeling Feyenoord City (werknaam)

Gevraagd besluit:

Toestemming om mee te werken aan het verzoek van Stichting Gebiedsontwikkeling Feyenoord City om grond aan hen te verkopen c.q. toe te zeggen voordat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld.

Aanleiding:

De gebiedsontwikkeling Feyenoord City is een private ontwikkeling, waarbij een groot deel privaat verworven grond is en delen gemeentegrond. Een van deze delen van gemeentegrond betreft de kavel K3 (Parkstad-Zuid). Feyenoord richt binnenkort een stichting op die de gebiedsontwikkeling gaat uitvoeren. Tot op heden zijn door Feyenoord kwartiermakers ingehuurd die de planontwikkeling trekken.

Uit de verkenning van de kwartiermakers is naar voren gekomen dat het zo snel mogelijk genereren van een cashflow om de zogenaamde "badkuip" beperkt te houden een voorwaarde is voor partijen om in de gebiedsontwikkeling te stappen. Het oprichten van de gebiedsontwikkelentiteit (voorgesteld als stichting) betekent dat deze de voorbereiding (en de daarbij behorende kosten) overneemt van Feyenoord. De funding bestaat uit de instapparticipatie(s) van het ontwikkelconsortium en grondopbrengsten. Om die reden is er voor gekozen om de planontwikkeling en grondverkoop van Parkstad Zuid vooruit te trekken. Voor de gemeente is dit beleidsmatig ook interessant, omdat dat gewenste woningbouwproductie versneld en we deze plot ook zonder Feyenoord City zouden willen ontwikkelen.

Zoals gezegd moet de funding van de stichting moet komen uit een aanbetaling voor de grond door de geselecteerde ontwikkelaar van de Parkstad Zuid kavel. Er nog geen vastgesteld bestemmingsplan. De ontwikkelaar zal hiervoor een projectbestemmingsplan opstellen (vanwege de gewenste snelheid is dit buiten het bestemmingsplan Feyenoord city gehouden). De selectie van de ontwikkelaar voor de Parkstad Zuid kavels wordt medio juni verwacht.

De ontwikkelaars hebben aangegeven open te staan voor de funding van de Stichting (lees: overnemen van de planontwikkelingskosten) mits hier voldoende zekerheden tegenover staan. Om dit mogelijk te maken stellen wij voor om een koopovereenkomst voor de percelen Parkstad Zuid met de stichting Gebiedsontwikkeling FC aan te gaan of daar serieus uitzicht op te bieden.

De huidige bestemming is verkeer en er zal derhalve een procedure moeten worden opgestart om de woonbestemming mogelijk te maken.

2 Scenario's:

De vraag van de Stichting kan op 2 manieren gehonoreerd worden.

1) De gemeente kan een ontwikkelovereenkomst met de Stichting sluiten die het recht geeft om de grond aan te kopen onder opschortende voorwaarden (o.a. een vastgesteld bestemmingsplan). Indien het bestemmingsplan vastgesteld is kan de koopovereenkomst getekend worden en de grond geleverd worden.

2) De gemeente kan nu een koopovereenkomst sluiten onder de opschortende voorwaarde dat de levering van de grond pas plaats vindt wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld.

In de ontwikkel- dan wel koopovereenkomst moet opgenomen worden dat:

- De Stichting de percelen koopt van de gemeente wetende dat nog geen passend bestemmingsplan is vastgesteld dat de voorgenomen planontwikkeling mogelijk maakt. Bij ondertekening van de koopovereenkomst wordt 50% van de grondprijs door de ontwikkelaar aanbetaald aan de Stichting.
- De Stichting verantwoordelijk is voor het opstellen van het bestemmingsplan. De gemeente heeft haar publieke rol bij het vaststellen van het bestemmingsplan.
- Levering aan de Stichting kort na vaststelling van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar betaalt de 2e 50% aan de stichting.
- De Stichting betaalt 100% aan de gemeente bij overdracht aan de ontwikkelaar via een A-B-C constructie (A=Gemeente, B= de Stichting, C= Ontwikkelaar).

In beide gevallen wordt voldaan aan de eis dat geen grond geleverd wordt als er nog geen vastgesteld bestemmingsplan is. .

Een nader te bespreken onderwerp is het bouwrijp maken van de locatie. Uitgangspunt is dat dit is een taak van de Stichting. Gebruikelijk is dat de bouwrijpwerkzaamheden aanvangen na levering van de grond. Echter er dient nog uitgezocht te worden wat in deze ontwikkeling het beste is voor het project waarbij mogelijk de gronden bouwrijp gemaakt worden voordat de levering plaatsvindt. Dit kan alleen als alle risico's en juridische consequenties (o.a. aansprakelijkheden) volledig zijn afgedekt. Afspraken hierover worden de komende maanden uitgewerkt en een voorstel hierover wordt t.z.t. aan u voorgelegd.

Financieel:

De te verkopen gronden in heel Feyenoord City zijn op basis van complexwaarde getaxeerd en worden voor dat bedrag aan de Stichting verkocht. Indien Feyenoord City niet door gaat, zal de waarde van de Parstad-Zuidkavel aan de gemeente vergoed worden