



Betreft : Financieel juridisch overleg/ Kernteam
Tweebosbuurt

Locatie : de Rotterdam, Wilhelminakade 179

Datum : 12 maart 2020

Tijd : 9.00-11:00

Aanwezig : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(financieel-juridisch deel)

1. Opening, agenda, mededelingen

[REDACTED] opent de vergadering. Geen mededelingen. Agenda wordt vastgesteld.

2. Financieel-juridisch deel

1. Stappenplan transacties en leveringen.

a. Stand van zaken/ b. uitkomst doorrekenen modellen D, K, L en M.

[REDACTED] en [REDACTED] hebben de voorkeursvarianten D, K, L en M doorgerekend. Zij zijn al een eind op weg, en de verwachting is dat de doorrekening volgende week klaar is. Dan zal het ook besproken zijn met de fiscalisten. [REDACTED] geeft een korte toelichting op de uitgevoerde stappen.

We bepalen de volgende de te nemen stappen:

- 1) onderzoeken wat de meest optimale optie is, aan de hand van de doorrekeningen en uitkomst juridisch/ fiscale mogelijkheden en wenselijkheid;
- 2) Deze verder uitwerken;
- 3) Opstellen van een addendum bij de SOK

c. Uit te zoeken acties.

[REDACTED] geeft aan dat haar collega's bij Pels bezig zijn met het uitzoeken van het staatssteunvraagstuk.

Als we het eens zijn over de opdracht kan Ooms gaan taxeren. Voordat de gemeente de opdracht uit zal doen, wordt deze eerst nog voorgelegd aan Vestia.

[REDACTED] geeft aan dat Vestia taxaties heeft liggen van Cushman&Wakefield. Zijn die te gebruiken?

Wordt gecheckt. [REDACTED] zou deze ook graag ontvangen, is akkoord.



Hoe zit het met Q en U: moet hiervoor ook een markttoets gedaan worden? In principe wel, want het gaat om niet-DAEB ontwikkeling. [REDACTED] wijst op de factsheet van BZK. We moeten tevens in de gaten houden of we voor Q en U met de nieuwe regelgeving te maken krijgen per 1-1-2021 of niet. Nieuwe regelgeving zal wat versoepeld zijn (marktconsultatie i.p.v. markttoets). Voor markttoets moet bekend zijn wat de plannen zijn. Hiervoor is nodig: resultaat verdichtingsstudie, Bestemmingsplan (is er), programma en typologie, stedenbouwkundig plan. Vooralsnog is doel om nog dit jaar te starten met de ontwikkeling.

2. Addendum bij de SOK

Afgesproken is dat [REDACTED] penvoerder is voor het addendum/ addenda. Offerte zal één dezer dagen richting [REDACTED] gaan.

Hoeveel overeenkomsten gaan we maken? Het kan één document worden, maar dat is risicovol in de tijd. Andere optie is per blok, maar dat is wellicht omslachtig. Beste optie nu is per kleur een addendum op te stellen, in dit geval voor rood en voor groen. Kan wel samen in één document. Zo blijft het herkenbaar.

[REDACTED] zal starten met één document, zodra keuze variant duidelijk is. Loskoppelen kan altijd als dat beter blijkt. Vervolgens moet worden uitgezocht aan wie het document ter goedkeuring moet worden voorgelegd, en door wie het addendum wordt ondertekend. Waarschijnlijk gaat het via het college, tenzij het sterk af gaat wijken van de SOK, dan moet het ook naar de Raad.

VBTM heeft position paper Vestia opgesteld tbv Aw. Dit document wordt rondgestuurd ivm benodigde goedkeuring Aw.

Project TBB is door het goedkeuringstraject van WSW. Hieruit zijn extra aandachtspunten naar voren gekomen: Vestia moet nader voorstel maken en dat voorleggen aan WSW.

3. Financieel overzicht Vestia kosten sloop/ uithuizing

Wordt in deel 2 besproken

4. W.v.t.t.k./ rondvraag

[REDACTED] vraagt of er in het verleden nog ingrepen/ renovaties in de blokken zijn geweest waar rekening mee moet worden gehouden in de staatssteunvraag? Dit is niet het geval, of verwaarloosbaar.

Nieuw overleg: dinsdag 31 maart, van 10:00-12:00. [REDACTED] stuurt een vergaderverzoek. [REDACTED] en [REDACTED] zullen voor dit overleg een notitie delen met de uitkomsten van de doorrekening voorkeursvarianten.

3. Algemeen deel kernteam

Gezien de beperkte tijd bespreken we de belangrijkste punten.

- Blok Q en U. Hier moeten gemeente en Vestia nu mee verder. Verdichtingsstudie Palmbout ligt er, Vestia heeft hier op gereageerd. [REDACTED] gaat schrijven aan een uitwerking.

Opmerking, in de uitwerking rekening houden met het parkeren (op de kavel).

Is DAEB verhuur hier nog een te onderzoeken optie? Ja, als gekeken wordt naar de vraag. Maar wethouder Kurvers heeft eveneens aangegeven niet meer aantallen sociaal te willen bouwen in de Tweebosbuurt.

- Blok S/ markttoets



■■■■ heeft overleg gehad met ■■■■. Er gaat geen aparte brief naar de overige corporaties in Rotterdam. In plaats daarvan zullen de corporaties een afschrift ontvangen van de brief die naar Aw gaat. Op deze manier wordt ook aan de regelgeving voldaan.

- ■■■■ wijst op het worst-case scenario dat Aw en/ of WSW geen toestemming geeft voor de BOG-ontwikkeling door Vestia. Kan de gemeente meegaan met een terugval optie, dus dat Vestia in dat geval weer terugkomt bij de gemeente? Dit kan besproken worden (stuurgroep).

Overige mededelingen

- ■■■■ verlaat Vestia en komt per 1 mei bij de gemeente Rotterdam werken.

■■■■ zal haar werk overnemen voor Blok S.

-Martinus Steyn. Vestia is het niet eens met de reactie van de gemeente. Gaan we in een volgend overleg op door, en proberen hier gezamenlijk uit te komen.

- ■■■■ vraagt hoe het zit met de inzet van ■■■■. ■■■■ licht toe. Na de uitspraak van 10 januari j.l. is de opdracht voor ■■■■ stopgezet. Met Steingoed is afgesproken dat ■■■■ 'op afroep' ingezet wordt, en dan met name als Vestia echt geen contact krijgt met een bewoner. Dit staat los van het mediation traject. ■■■■ krijgt dan specifieke vragen mee en moet hierover ook rapporteren.

-Hoe zit het met de particuliere huurders en wie is namens de gemeente contactpersoon?

Dit zijn ■■■■ (■■■■@rotterdam.nl) en ■■■■

- Sigarenwinkel aan de Putselaan. Gemeente is met de eigenaar in gesprek. Kan deze verhuizen naar een Vestia pand verderop in de straat? Nee is niet mogelijk want het betreffende pand is verhuurd.

- Planning. Gemeente heeft een geupdate planning. ■■■■ zal deze naar Vestia sturen. Twee opmerkingen vooraf: 1) Het bouwrijp maken gaat aanzienlijk meer tijd kosten dan waar Vestia vanuit gaat, 2) dat de start bouw van blok P3 behoorlijk verder in de tijd ligt vooral dankzij vertraging in de verwerving en onteigeningsprocedure.



Actielijst

Wie	Wat	Wanneer
	Financieel overleg	
■■■■, ■■■■ en ■■■■	Doorrekenen scenario's M, D (,K enL)	5/3
■■■■/ ■■■■	Uitzoeken of scenario's staatssteunproof zijn	
Vestia	Uitzoeken wie sloop (voor RVV) voorleggen aan RVO	
Gemeente/ Vestia	Opstellen addendum bij SOK	
	Algemeen Kernteam	
■■■■/ ■■■■	Noodzakelijkheidsverklaring Markttoets Blok S BOG	Na de markttoets
SO gemeente	Maken oplegger behorend bij Volumestudie	
■■■■/ ■■■■	Uitzoeken hoe facturering sloop Vestia – gemeente te regelen	
■■■■	Checken bedragen tabel ■■■■	
	Uitzoeken hoe om te gaan met de facturen	
■■■■ met ■■■■■■■■■■ en ■■■■■■■■■■	Oplossingsvoorstel Martinus Steijnstraat/ portieken	Overleg wordt vervolgd voor een oplossing
■■■■	Uitzoeken verhuiskostenvergoeding in SOK	28/1
■■■■	Geupdate planning gemeente aan Vestia sturen	