

## VERKOOP EN UITGIFTE IN ERFPACHT PROJECT HERONTWIKKELING CODRICO

### Objectinformatie

#### Object A. Huidige locatie Codrico-fabriek

Adres: Veerlaan en Rijnhaven Zuidzijde

Percelen: P2260, 2440, 2444 gedeeltelijk en P2443 geheel

Perceelgrootte: circa 8.461 m<sup>2</sup>

#### Object B. Restpercelen openbaar gebied (grenzend aan object A)

Adres: Veerlaan en Rijnhaven Zuidzijde

Percelen: P2453, 2511 en 2688 allen gedeeltelijk

Perceelgrootte: circa 1330 m<sup>2</sup>

#### Object C. Perceel Spaanse Polder

Adres: Giessenweg 7-37 Percelen: AC396 geheel en AC1614 gedeeltelijk

Perceelgrootte: circa 14.547 m<sup>2</sup>

#### Object D. Waterkavel in de Rijnhaven

Adres: Rijnhaven Percelen: P1842 gedeeltelijk

Perceelgrootte: circa 5.524 m<sup>2</sup> (t.b.v. ontwikkelvolume van max 15.000 m<sup>2</sup> b.v.o.)

#### Object E. 10.000 m<sup>2</sup> bvo ontwikkelvolume op het land in de Rijnhaven

Adres: Rijnhaven

Percelen: P1842 gedeeltelijk

Perceelgrootte: nog onbekend / nader te bepalen (t.b.v. ontwikkelvolume van max 10.000 m<sup>2</sup> b.v.o.)

#### Object F. 35.000 m<sup>2</sup> bvo ontwikkelvolume op het land in de Rijnhaven

Adres: Rijnhaven

Percelen: P1842 gedeeltelijk

Perceelgrootte: nog onbekend / nader te bepalen (t.b.v. ontwikkelvolume van max 35.000 m<sup>2</sup> b.v.o.)

### Voornemen tot aangaan overeenkomsten HERONTWIKKELING CODRICO

De gemeente Rotterdam is voornemens om diverse overeenkomsten te sluiten met Rijnhaven Belegging C.V. (**Initiatiefnemer**) met betrekking tot het project herontwikkeling Codrico (**Project**) en de daaruit voortvloeiende verkoop en/of uitgifte in erfpacht van de in de aanhef genoemde objecten.

Het gaat hierbij om volgende voorgenomen overeenkomsten.

- Anterieure overeenkomst herontwikkeling Codrico (**AO Codrico**). Uit deze overeenkomst vloeit voort i) de voortijdige beëindiging van het erfpachtrecht door de huidige erfpachters op de percelen Rotterdam, sectie P, nummers 2260, 2439, 2440, 2442, 2443 en 2444 en ii) de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van het in de aanhef genoemde object A en de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van het in de aanhef genoemde object B.
- **Ontwikkelovereenkomst Spaanse Polder**, waaruit voortvloeit de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van het in de aanhef genoemde object C.
- **Voorreservering Maritiem Centrum**, waaruit voortvloeit de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van de in de aanhef genoemde object D met een maximaal ontwikkelvolume van 15.000 m<sup>2</sup> b.v.o.
- **Voorreservering Bouwclaim Maritiem Centrum**, waaruit voortvloeit de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van de in de aanhef genoemde object E met een maximaal ontwikkelvolume van 10.000 m<sup>2</sup> b.v.o.
- **Voorreservering Bouwclaim Codrico**, waaruit voortvloeit de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van de in de aanhef genoemde object F met een maximaal ontwikkelvolume van 35.000 m<sup>2</sup> b.v.o.

### Initiatiefnemer is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is de Initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor het geheel van de bovenstaande overeenkomsten met betrekking tot het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van gronden en/of uitgifte in erfpacht daarvan.

*Het Project*

Het Project is een veelomvattende integrale gebiedsontwikkeling en behelst op hoofdlijnen de volgende onderdelen: de verplaatsing van de Codrico-fabriek naar een perceel in de Spaanse Polder, de herontwikkeling van het huidige Codrico-terrein van fabriekslocatie naar woningbouw, de ontwikkeling van een Maritiem Centrum in de Rijnhaven (op het water en op het land), alsmede een ontwikkeling in een van de drie gebouwen die voorzien zijn binnen de gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Voor meer informatie over het Project verwijst de gemeente naar de volgende website: <https://www.woneninrotterdam.nl/nieuws/codrico-rijnhaven/>.

De herontwikkeling van het huidige Codrico-terrein bevat een programma van in totaal 165.000 m<sup>2</sup> bvo. Daarbinnen worden 1.500 woningen gerealiseerd waarvan ten minste 50% in het betaalbare segment (10% sociale huurwoningen en 40% middencategoriewoningen (huur en/of koopwoningen), alsook commerciële voorzieningen, exclusief de daarbij behorende ondergrondse parkeervoorzieningen.

Om de herontwikkeling van het huidige Codrico-terrein mogelijk te maken wordt de operationele fabriek (die een langjarig huurcontract tot 2050 heeft) verplaatst naar een hiervoor gereserveerd perceel in de Spaanse Polder. Dit voor risico van de Initiatiefnemer. Hiervoor heeft de gemeente in 2020 reeds een voorreservering verleend aan de Initiatiefnemer. Dit ten behoeve van behoud van deze fabriek en werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen van Rotterdam, op een passende (watergebonden) locatie, tevens rekening houdend met de benodigde ruimte en noodzakelijke milieucategorie. Er zijn geen alternatieve locaties van deze omvang en voor dit type bedrijvigheid binnen de gemeentegrenzen beschikbaar.

Met het verplaatsen van de Codrico-fabriek kan het convenant afsprakenkader Vaargeul Rijnhaven van de fabriek in de Rijnhaven worden opgeheven om plaats te maken voor een iconisch Maritiem Centrum dat publiek toegankelijk is. Dit maakt de ontwikkeling van de Pols van Katendrecht af. Rotterdammers kunnen dan straks langs alle kades van de Rijnhaven flaneren; het zogenaamde 'Rondje Rijnhaven' is dan compleet. De realisatie van het Maritiem Centrum maakt aldus integraal onderdeel uit van het Project.

De Initiatiefnemer heeft aangegeven dat voor een sluitende businesscase voor het verplaatsen van de operationele fabriek een ontwikkelvolume van 200.000 m<sup>2</sup> bvo nodig is op het Codrico-terrein. Voor een sluitende exploitatie van het Maritiem Centrum met gedeeltelijk een publieke functie is een volume van 25.000 m<sup>2</sup> bvo nodig. Op basis van de planvorming heeft de gemeente een ontwikkelvolume van respectievelijk maximaal 165.000 m<sup>2</sup> bvo en in het water 15.000 m<sup>2</sup> bvo passend geacht binnen de stedenbouwkundige kaders. Om tot een sluitende businesscase te komen is de gemeente voornemens om naast een financiële compensatie ontwikkelrechten van respectievelijk 35.000 m<sup>2</sup> bvo en 10.000 m<sup>2</sup> bvo aan de Initiatiefnemer toe te kennen. Daarbij is beoogd dat eerstgenoemde ontwikkelrechten kunnen worden uitgeoefend in een van de drie gebouwen die voorzien zijn binnen de gebiedsontwikkeling Rijnhaven.

#### *Chronologie van het Project en betrokkenheid Initiatiefnemer*

De planvorming voor het Project is een initiatief van de Initiatiefnemer met betrokkenheid van de huidige erfpachters van het Codrico-terrein; de huidige erfpachters zijn commanditaire vennoten van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer laat zich bijstaan door een ervaren projectontwikkelaar met de nodige kennis en kunde om het Project te ontwikkelen en te realiseren. De Initiatiefnemer heeft vanaf eind 2018 met enkele vooraanstaande (internationale) architecten een uniek en kwalitatief zeer hoogwaardig plan uitgewerkt voor nieuwbouw alsmede de renovatie van het Rijksmonument op het Codrico-terrein met een aantrekkelijk en duurzaam woningbouwprogramma, commerciële voorzieningen en bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

De gemeente en Initiatiefnemer hebben begin 2020 een intentieovereenkomst gesloten ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het Codrico-terrein en het Maritiem Centrum. Het college heeft op 1 december 2020 de nota van uitgangspunten vrijgegeven voor participatie. Op 18 februari 2021 heeft de gemeenteraad – met kennisneming van het participatieproces – de Nota van Uitgangspunten Codrico en de Nota van Uitgangspunten Maritiem Centrum vastgesteld.

#### *Hoe worden gemeentelijke beleidsdoelen bereikt?*

Aan de Rotterdamse Rijnhaven liggen nu nog twee fabrieken in de Pols van Katendrecht; waarvan de Codrico-fabriek er een van is. Door de fabriek uit te plaatsen komt er ruimte vrij voor (betaalbare) woningen en kan het vrachtverkeer op Katendrecht worden verminderd. In de toekomst kan dan op het fabrieksterrein en aan de haven worden gewoond, gewerkt en gewandeld. Het 'Rondje Rijnhaven' is dan af. Het is belangrijk voor Rotterdam en het behoud van de werkgelegenheid om de verhuizing van de fabriek zorgvuldig te doen, waarbij wordt ingezet op een nieuwe locatie in de gemeente Rotterdam.

Het Project draagt bij aan de opgave van de stad om het grote tekort aan woningen op te lossen en de (woon)kwaliteit van Katendrecht verder te versterken. Er worden 1500 woningen toegevoegd aan de Rotterdamse woningvoorraad in de verschillende categorieën, van betaalbaar, midden duur tot duur. Het woonprogramma met minimaal 50 procent betaalbare woningen sluit bovendien aan bij de gemeentelijke Woonvisie 2030, het Actieplan Middenhuur 2019 en het Actieplan Middenkoop. Dit betekent onder meer dat op de middendure koopwoningen een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding van toepassing zullen zijn. Ook sluit het Project naadloos aan op het – in opdracht van de gemeente opgestelde - Masterplan Rijnhaven 2020.

In december 2021 heeft het Rijk een bijdrage uit de Woningbouwimpuls toegekend aan de gemeente, waarmee de gemeente in staat wordt gesteld om de realisatie van betaalbare woningen te faciliteren en de noodzakelijke uitplaatsing van de Codrico-fabriek mogelijk te maken. Mede in dat verband is het wenselijk dat het Project op korte termijn wordt gerealiseerd.

De Initiatiefnemer zal een marktconforme prijs betalen voor de koop van de gemeentegrond c.q. een marktconforme canon voor de uitgifte in erfpacht. De gemeente is voornemens een eenmalige bijdrage in de eventuele onrendabele top van het Project aan de Initiatiefnemer te verstrekken, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad ten aanzien van genoemde ontwikkelrechten en mits deze bijdrage staatssteunrechtelijk is toegestaan en dit er niet toe leidt dat het recht op de bijdrage uit de Woningbouwimpuls verloren gaat.

*Initiatiefnemer is de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor Project.*

Het project vraagt om te beginnen om de medewerking van de huidige erfpachters. Zonder hun medewerking is het immers niet mogelijk om het Project op korte termijn te realiseren. Gelet op zijn verbondenheid met de huidige erfpachters, is de Initiatiefnemer de enige partij die op deze medewerking kan rekenen.

Daarnaast vraagt het Project om een combinatie van ontwikkelkracht, technische en financiële bekwaamheid en ruime ervaring met grootschalige binnenstedelijke ontwikkeling, met gestapelde woningbouw – in het bijzonder in het sociale en middenhuursegment – commerciële en maatschappelijk/sociaal culturele voorzieningen en ondergronds parkeren. Alle benodigde kennis en kunde om het Project voortvarend te ontwikkelen en te realiseren is aanwezig bij de Initiatiefnemer (en met name de door hem ingeschakelde projectontwikkelaar).

Daarbij is – zoals hiervoor reeds toegelicht - ook bijzonder van belang dat de Initiatiefnemer reeds vanaf 2018 op eigen initiatief een uniek plan heeft uitgewerkt voor het Project en daarvoor het nodige draagvlak heeft verworven, zodat ook hier verzekerd is dat het Project op korte termijn gerealiseerd kan worden.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het realiseren van het beoogde Project en daarmee voor het aangaan van het geheel van de bovengenoemde overeenkomsten met betrekking tot het Project herontwikkeling Codrico en de daaruit voortvloeiende verkoop van de in de aanhef van deze publicatie genoemde objecten en/of de uitgifte in erfpacht daarvan, namelijk de Initiatiefnemer. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

### **Vervaltermijn**

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 5 april 2022, 12.00 uur, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan [MenCuitgiftecapaciteitSO@rotterdam.nl](mailto:MenCuitgiftecapaciteitSO@rotterdam.nl) onder vermelding van "Reactie op voornemen tot aangaan overeenkomsten Herontwikkeling Codrico". Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Rotterdam en de Initiatiefnemer zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).