

ERFPACHTMAATREGEL | De 'risicoloze' bouwsteun van 200 miljoen euro

'Ziende blind voor de risico's'

ROTTERDAM | Het stug doorbouwen in crisistijd kost de gemeente Rotterdam alsnog veel geld. De bouwsteun van 200 miljoen euro leek het ei van Columbus, een impuls voor projecten als de Markthal en De Rotterdam. Maar veel ging mis. Met als dieptepunt het miljoenenverlies rond een geflopte zakenwijk in Central District.

ANTTI LIUKKU

Het was begin 2010, toen oud-wethouder Hamit Karakus (PvdA) en zijn toenmalige topambtenaar Adriaan Visser (oud-directeur OBR, nu D66-wethouder) goede sier maakten op de vastgoedbeurzen.

De stemming op dit soort gelegenheden was toen, om het zachtjes uit te drukken, somber. De krediet-

crisis heerste en was doorgedrongen tot de bouwwereld. Tal van projecten stonden op omvallen omdat de banken de geldkraan abrupt dichtdraaiden.

Maar het Rotterdamse duo bracht een blijde boodschap: crisis of niet, in Rotterdam kan gewoon worden doorgebouwd!

Daarvoor had de gemeenteraad een apart 'crisispotje' gereserveerd.

Een bedrag van maar liefst 200 miljoen euro om projectontwikkelaars een steuntje in de rug te geven.

De opzet was simpel. Niet de ontwikkelaars, maar de 'kredietwaardige' gemeente Rotterdam leent het geld van de banken. Met deze miljoenen koopt de gemeente vervolgens de grond van de projectontwikkelaars, die zodoende geld in kas hebben om te bouwen.

De 'erfpachtmaatregel' kon op enthousiasme rekenen. „Gezien het aantal gesprekken dat we nu voeren is het zeer denkbaar dat we het bedrag verhogen tot boven de 200 miljoen euro,” wist Visser te melden op de grote vastgoedbeurs Provada in Amsterdam.

Risicovol? Nauwelijks, verzekerde Karakus. Het was absoluut niet de bedoeling dat de gemeente 'bankje' ging spelen. „Het is een zakelijke overeenkomst. Het geld komt terug.”

Een grote meerderheid (Van Leef-

baar Rotterdam tot PvdA) steunde in 2009 het crisisplan, dat bovendien flink zou bijdragen aan behoud van werkgelegenheid.

Nu, vijf jaar later, is dit het voorlaatste hoofdpindossier van wethouder Ronald Schneider (Leefbaar), de opvolger van Karakus. In geheime sessies wordt de gemeenteraad voorbereid op een miljoenenverlies, vanwege de steun (52 miljoen euro) aan ontwikkelaar LSI.

Serieus

Dirk Brounen, hoogleraar Vastgoedinvestering in Tilburg, was al langer kritisch, met name op de LSI-plannen. LSI wilde in het Central District 240.000 vierkante meter bouwen, met torens van wel 200 meter hoog. Ter vergelijking: De Rotterdam is 160.000 vierkante meter. „Ik kan mij niet voorstellen dat in 2009 nog serieus is gesproken over 240.000 vierkante meter, dat was



ook toen al onrealistisch. Natuurlijk is de grond nu minder waard. Rotterdam heeft een risico genomen, daar hoort bij dat je verlies neemt.”

... levert de gemeente toch een gepeperde rekening op



LSI

Waar is de 52 miljoen euro?

De gemeente staat op het punt om de overeenkomst met ontwikkelaar LSI te verbreken, meldde deze krant eerder. De bouwsteun van 52 miljoen euro gold als meest omvangrijke van alle 'erfpachtmaatregelen'. Maar directeur Luc Smits lukte het niet de beloofde zakenwijk te bouwen. Ook voldeed het bedrijf niet aan de jaarlijkse 'erfpachtcanon', de vergoeding van 2,08 miljoen euro voor gebruik van de gronden. De schuld is opgelopen tot vijf miljoen euro, wat voor de gemeente reden is om een ultimatum te stellen. Grote vraag is natuurlijk waar die 52 miljoen is gebleven. Volgens afspraak mag dit geld niet aan andere LSI-projecten worden besteed. Toch kan het zo goed als verloren worden beschouwd. Ten eerste zullen oude leningen zijn afgelost: in 2007 kocht LSI het gebied voor ruim 26 miljoen euro. Ook zijn tal van lopende rekeningen voor het Schiekadeblok betaald. Gaat LSI failliet, dan is het aan de curator om de '52 miljoen' te traceren.

◀ **Ondanks de crisis wilde Rotterdam doorbouwen, zoals hier aan de Markthal.** ARCHIEFFOTO

(Leefbaar Rotterdam). In het geval van appartementencomplex De Calypso (27 miljoen euro steun) dreigde een veel groter fiasco. Het werd namelijk ontwikkeld door dezelfde De Wilgen Vastgoed. Pas nadat de gemeente naar de rechter was gestapt kwam De Calypso in veilige handen van BAM en VolkerWessels.

Garage

In de zomer van dit jaar losten zij de schuld af en stortten 35 miljoen op de rekening van de gemeente. De schade bleef beperkt tot enkele tonnen aan onbetaalde rekeningen.

Een ander voorbeeld is de steun aan de Markthal, een probleem dat nog steeds niet is opgelost. In 2009 werd de ondergrondse garage van ontwikkelaar Provast gekocht voor 50 miljoen euro. De afspraak was om deze voor de oplevering te verkopen aan een marktpartij, omdat het anders mogelijk verboden staatssteun zou zijn. Dat is niet gebeurd, waardoor de gemeente strikt genomen handelt in strijd met de Europese aanbestedingsregels.

SP-fractievoorzitter Leo de Kleijn heeft al gepleit voor een raadsenquète. „Wij zijn ziende blind geweest voor de risico's. De vraag is wat het heeft opgeleverd en wie er belang bij had.” Zijn pleidooi heeft de 'warme sympathie' van Leefbaar-raadslid Dries Mosch.

aldus Brounen.
De tegenvallers beperken zich evenwel niet tot het LSI-dossier. Ook de steun aan de - inmiddels failliete - projectontwikkelaar De Wilgen Vastgoed is een verliespost. De gemeente stak zeven miljoen in het project De Reigers, in totaal 228 appartementen in Rotterdam-IJsselmonde. Maar een rekening van 422.000 euro is nooit betaald, bleek uit vragen van raadslid Dries Mosch