



Aan Stichting Bewonersinitiatieven  
Scheepvaartkwartier  
werkgroep Zalmhaven 2030,  
t.a.v. Louw Feenstra, secretaris  
Willemsplein 518  
3016 DR ROTTERDAM

**Bezoekadres:** Stadhuis Coolsingel 40  
Rotterdam  
**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Website:** [www.dsv.rotterdam.nl](http://www.dsv.rotterdam.nl)  
**E-mail:** [cl.berg@dsv.rotterdam.nl](mailto:cl.berg@dsv.rotterdam.nl)  
**Fax:** 010 - 267 3560  
**Inlichtingen:** C.L. Berg  
**Telefoon:** 489 4075

**Ons kenmerk:** 10/1366 / 412472  
**Betreft:** WOB verzoek LSI Zalmhaven en oud-  
postkantoor

**Datum:** 16 februari 2010

Geachte dames en heren,

Op 10 februari 2010 heeft u een WOB-verzoek ingediend met betrekking tot LSI Zalmhaven en het oude postkantoor. U stelt dat een van de geruchten is dat LSI afgelopen zomer een aangekondigd kort geding heeft laten zitten in ruil voor de toezegging van de gemeente dat het Zalmhavenproject zeker doorgang zal vinden. Dit gerucht wil ik onverwijld de wereld uit hebben.

Zowel bij Central Post (door u aangeduid als het project oud postkantoor) als bij het project Weena Boulevard (het project te realiseren op de locatie gelegen tussen de Schiekade, Schiestraat, Delftseplein en Delftsestraat), als bij de Zalmhaven is LSI de ontwikkelende partij. Bij de Zalmhaven is dat in een ontwikkelcombinatie van LSI, Amvest en AM.

Vooraf: U suggereert een samenhang tussen afspraken over het oude postkantoor en de Zalmhaven, maar u bedoelt neem ik aan een samenhang tussen de Weena Boulevard en de Zalmhaven. Het project Central Post was in de periode die u benoemt, reeds in een gevorderd stadium van uitvoering.

Bij elk van de ontwikkelingen vervult de gemeente een eigen rol. Daarbij legt de gemeente geen koppeling tussen de drie hierboven genoemde ontwikkelingen.

Er is geen verband tussen de erfpachtmaatregel en de ontwikkeling van de Weena Boulevard en de Zalmhaven, ergo is er geen sprake van een toezegging, laat staan van geheime afspraken met betrekking tot de Zalmhaven in ruil voor het afblazen van een kort geding. Ter ondersteuning van deze stelling zend ik u hierbij een verklaring van notaris Breedveld, die in opdracht van gemeente en LSI, het dossier Weena Boulevard heeft behandeld.

Ook uw suggestie dat tegelijk met het rond komen van de afspraken voor de Weena Boulevard de behandeling van Zalmhaven Urban in een stroomversnelling kwam, klopt niet. In de periode dat de gemeente met LSI in overleg was over mogelijke inzet van de erfpachtfaciliteit voor de Weena Boulevard, heeft het College, geheel losstaand daarvan, besloten de planverfijning voor de Zalmhaven, hoewel van ondergeschikt belang, om reden van zorgvuldigheid (opnieuw) ter inzage te leggen. Deze procedure betekent geen stroomversnelling, maar vergt juist extra tijd. Het College achtte dit voor een zorgvuldige besluitvorming wenselijk. Dit besluit heb ik op 18 mei 2009 aan de commissie FIBS gemeld. De ter inzage legging vond plaats van 25 mei tot 6 juli 2009. Na een op alle onderdelen grondig voorbereide besluitvorming heeft het College zoals u weet op 12 januari 2010 zijn besluit genomen over de ingediende zienswijzen, over het aanvragen van een verklaring van



geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten en over het raadsvoorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor de gronden aan de Gedempte Zalmhaven en omgeving. Voorts hecht ik eraan te benadrukken dat, in tegenstelling tot wat u schrijft, de afspraken met LSI over de inzet van de erfpachtfaciliteit voor de Weena Boulevard niet geheim zijn. Ik heb commissie FIBS met een brief van 24 juli 2009 op de hoogte gebracht van deze afspraken. Deze brief treft u als bijlage bij deze brief aan.

Indien uw WOB verzoek na de toezending van de bijlagen bij deze brief nog actueel is, verneem ik dat van u. Ik verzoek u in dat geval een meer gespecificeerd verzoek ten aanzien van de te overleggen stukken te doen en mij daarover te berichten.

Met vriendelijke groet,

Hamit Karakus  
Wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening,

Afschrift aan: leden commissie FIBS



**Gemeente Rotterdam**  
College van Burgemeester en Wethouders

Hamit Karakus

Wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening

Aan de leden van de commissie voor Fysieke  
Infrastructuur, Buitenruimte en Sport

**Bezoekadres:** Stadhuis Cooolsingel 40  
Rotterdam  
**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Website:** [www.dsv.rotterdam.nl](http://www.dsv.rotterdam.nl)  
**E-mail:** [cl.berg@dsv.rotterdam.nl](mailto:cl.berg@dsv.rotterdam.nl)  
**Fax:** 010 - 417 3560  
**Inlichtingen:** C.L. Berg  
**Telefoon:** 489 4075

**Ons kenmerk:** 09/5864 / 327407  
**Betreft:** uitwerking erfpachtmaatregel  
project Weenaboulevard / Schiekadeblok

**Datum:** 24 juli 2009

Geachte dames en heren,

Op 19 februari 2009 heeft uw raad ingestemd met ons voorstel om een erfpachtfaciliteit van € 200 miljoen in het leven te roepen. Onder deze faciliteit is de mogelijkheid geschapen om onder bepaalde voorwaarden de bouwproductie en locatieontwikkeling in Rotterdam een "duw in de rug" te geven. Recent bent u geïnformeerd over enkele aanpassingen die ons college heeft aangebracht in de voorwaarden van deze faciliteit, om de werking ervan te verbeteren. Met deze brief informeer ik u over de toepassing van de erfpachtfaciliteit voor het project "Weenaboulevard" meer specifiek voor het Schiekadeblok, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rotterdam Central District.

De ontwikkeling van het Schiekadeblok maakt deel uit van het herzien Stedenbouwkundig plan 2007, zoals door ons vastgesteld op 12 juni 2008. Voor dit planonderdeel is de ontwikkeling voorzien van 240.000 m<sup>2</sup> BVO met een gemengde bestemming voor wonen, kantoren en plintfuncties. Als onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor RCD is dit deelplan een belangrijk onderdeel van de (her)ontwikkeling van het gebied direct in de omgeving van het nieuwe Station en één van de voornaamste kantoorlocaties in de stad. De ontwikkeling van dit gebied en deelproject is door ons aangewezen als VIP-ontwikkeling en valt daarmee binnen de criteria voor toepassing van de erfpachtfaciliteit.

Parallel aan de ontwikkeling van de erfpachtfaciliteit is de gemeente benaderd door de eigenaar en ontwikkelaar van het Schiekadeblok, LSI Project Investment N.V. Deze ontwikkelaar heeft aangegeven niet in staat te zijn om de voor de doorontwikkeling van het Schiekadeblok vereiste financiering op de kapitaalmarkt te verkrijgen, waardoor een dreigende stagnatie van de ontwikkeling en eventueel een vervreemding van het betreffende vastgoed aan de orde zou kunnen zijn. Voor de gemeente is dit verzoek aanleiding geweest om in overleg met de betreffende ontwikkelaar te treden om te bezien of toepassing van de erfpachtfaciliteit mogelijk is.

Het resultaat van onze beoordeling is dat wij hebben besloten om het project Schiekadeblok in aanmerking te laten komen voor de erfpachtfaciliteit. De gemeente zal hiertoe het betreffende blok verwerven, onder het voorbehoud van erfpacht, voor een bedrag van € 52 miljoen. De erfpachter/ontwikkelaar zal hiervoor aan de volgende belangrijkste verplichtingen uit hoofde van de erfpacht moeten voldoen:



- Doorontwikkeling van het Schiekadeblok, binnen de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan, volgens een overeengekomen ontwikkelplan en –tijdschema. Dit schema zal uitmonden in een zodanig uitontwikkeld plan in 2012, dat daarop een aanvaardbare aanvraag voor een bouwvergunning kan worden gebaseerd.
- Een canonverplichting van 4 procent op jaarbasis, jaarlijks te verhogen met de CPI-huishoudens. De eerste 2 jaar van deze canonverplichting worden verrekend met de koop prijs.
- Een eenmalige (geïndexeerde) bijdrage aan de inrichting van de buitenruimte van € 2 miljoen (p.p. 2009).
- 5 procent van het loonsomdeel van de aanneemsom te besteden aan de re-integratie van Rotterdamse werkzoekenden (conform de Rotterdamse 5-procentsregeling).
- Aanwending van de vrij beschikbare liquiditeit als gevolg van de erfpachtmaatregel aan de verplichtingen zoals hiervoor uiteengezet.

Aan de vaststelling van de koop prijs is een intensief proces van beoordeling voorafgegaan. Naast meerdere onafhankelijke taxaties van de waarde van het vastgoed en de locatieontwikkeling, is een intensieve risicoanalyse en beoordeling door externe deskundigen uitgevoerd. De waarde van de betreffende (deel-)ontwikkeling ondersteunt in voldoende mate de overeengekomen koop prijs van € 52 miljoen. Deze koop prijs is bovendien gebaseerd op de in de locatie tot nog toe geïnvesteerde bedragen. Naast de financiële en waardebeoordeling zijn in de overeenkomsten met de ontwikkelende partij de nodige zekerheden opgenomen. Zo wordt een additioneel financieringsarrangement overeengekomen met de bank die het project financiert. Verdere zekerheden zijn verkregen in de vorm van, onder andere, heldere beëindiginggronden voor de erfpacht en boetebepalingen.

In de pers is aandacht besteed aan het verschil van inzicht dat tussen de gemeente en de ontwikkelende partij in de loop van het proces is ontstaan over de koop prijs. Dit verschil van inzicht is voor de ontwikkelende partij aanleiding geweest om een kort geding bij de Voorzieningenrechter aanhangig te maken. Voorgezette gesprekken hebben ertoe geleid dat het kort geding is ingetrokken en dat de bereikte overeenstemming, zoals hiervoor uiteengezet, door beide partijen is aanvaard.

Met de bereikte overeenstemming is de voor de doorontwikkeling vereiste (financiële) ruimte ontstaan. Dit resultaat is van groot belang voor de ontwikkeling van het gebied en zal er aan bijdragen dat Rotterdam zijn positie als aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven en hoofdkantoren zal behouden.

Met vriendelijke groet,

Hamit Karakus  
Wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening

**Van:** Hamith Breedveld [hamith.breedveld@loyensloeff.com]

**Verzonden:** vrijdag 12 februari 2010 10:30

**Aan:** Berg, Carl

**CC:** Noort, Pia van

**Onderwerp:** Zalmhavenproject

Amice,

Door mij is het dossier inzake de erfpachtmaatregel, getroffen ten behoeve van het project Weena Boulevard dat wordt ontwikkeld door daartoe opgerichte projectvennootschappen van LSI, als onafhankelijk notaris behandeld in opdracht van de gemeente en LSI.

U heeft mij gevraagd of mij bekend is of in dat dossier een verband is gelegd tussen het treffen van de erfpachtmaatregel en de ontwikkeling van het project Weena Boulevard enerzijds en het Zalmhavenproject anderzijds.

Laatstbedoeld project wordt ontwikkeld door een combinatie van LSI, AM en Amvest.

Bij dezen verklaar ik dat mij een dergelijk verband niet bekend is.

Noch uit de in het dossier opgestelde overeenkomsten noch in besprekingen die in mijn aanwezigheid zijn gevoerd noch uit de zich in mijn dossier bevindende correspondentie noch anderszins uit het dossier blijkt van een dergelijke link.

De erfpachtmaatregel getroffen inzake het project Weena Boulevard staat geheel los van de ontwikkeling van het Zalmhavenproject.

Mocht u nog verdere vragen of opmerkingen hebben, dan verneem ik die gaarne van u.

Met vriendelijke groet,

**H.M.I.Th. Breedveld**

T +31 10 224 62 03

F +31 10 224 62 04

M +31 6 53 25 80 09

E [hamith.breedveld@loyensloeff.com](mailto:hamith.breedveld@loyensloeff.com)

**LOYENS & LOEFF N.V.**

Weena 690, 3012 CN ROTTERDAM

Postbus 2888, 3000 CW ROTTERDAM

T +31 10 224 62 24

F +31 10 412 58 39

[www.loyensloeff.com](http://www.loyensloeff.com)

This e-mail message is intended exclusively for the addressee or addressees. If t

The public limited company Loyens & Loeff N.V. is established in Rotterdam and is

Solely Loyens & Loeff N.V. shall operate as contracting agent. All its services s