

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Voortgang van de aanbevelingen uit het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2020.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

In de raadsvergadering van 12 november 2020 heeft u de aanbevelingen uit het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2020 vastgesteld. Bij het aanbieden van het Meerjarenperspectief Grond en Vastgoed 2021 lichten wij kort de voortgang van deze aanbevelingen toe.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed is onderdeel van de cyclus Portefeuillesturing, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor sturing en verantwoording van ruimtelijke economische projecten van de gemeente. Deze cyclus heeft u op 4 juli 2013 vastgesteld.

In de raadsvergadering van 23 juni 2016 is toegezegd dat het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed voortaan middels een raadsvoorstel aan u wordt aangeboden, zodat de Commissie BWB dit kan bespreken en uw raad daarna het meerjarenperspectief als kader kan vaststellen.

Toelichting:

Per aanbeveling uit het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2020 geven wij een korte toelichting op de stand van zaken per september 2021.

1. *Doorbouwen aan de stad door te sturen op een evenwichtig planaanbod woningbouw en op nieuwbouw van andere functies, zowel op korte als lange termijn: een continue bouwstroom levert banen op. Doorbouwen vraagt om flexibiliteit in plannen (programma, planning en prijs), met oog voor samenhang van het totaal. Een continue bouwstroom is ook van belang voor*

een evenwichtige opbouw van de grondexploitatieportefeuille. Binnenstedelijk bouwen is complex en kostbaar. Goede groei vraagt om regie van de overheid, bijvoorbeeld via de Omgevingsvisie en grondbeleid, om het maken van keuzes en om structurele (overheids)investeringen.

Sinds 2018 is de bouw van ruim 12.000 nieuwe woningen gestart (peildatum 1 oktober 2021). Tot 2022 staan er nog ruim 5.000 nieuwbouwwoningen in de planning. Sinds 2018 is het geplande aantal nieuwbouwwoningen in de periode 2022 t/m 2025 verdrievoudigd, van 10.000 naar ruim 30.000 woningen. De planvoorraad voor 2026 en verder is meer dan 50% toegenomen, naar ongeveer 33.000 woningen. Samen met marktpartijen en corporaties werkt het college aan het continu maken van deze bouwstroom.

Er zijn aanpassingen gedaan aan het grondbeleid, zoals nieuwe afspraken over wanneer grondexploitatie aan de gemeenteraad worden aangeboden en indexering van de sociale grondprijs. Deze zomer is de Ontwerp-Omgevingsvisie Rotterdam gepresenteerd. Daarin worden hoofdkeuzes voorgelegd om goede groei concreet te maken. Gebiedsontwikkelingen moeten bijdragen aan een compacte, duurzame, productieve, inclusieve en gezonde stad.

2. *Realisatie van betaalbare woningen (focus op middensegment; huur en koop) voor verschillende doelgroepen, verspreid over de stad en in verschillende woonvormen. Deze opgave is complex vanwege de druk op de woningmarkt, hoge bouwkosten, versnipperd grondeigendom en stapeling van (wettelijke) eisen en beleidsdoelstellingen. Het realiseren van betaalbare woningen van voldoende grootte lukt nauwelijks zonder extra (overheids)investeringen.*

Er is een stijgende lijn te zien in het aandeel middensegment in nieuwbouwplannen. Van de tot nu toe gestarte nieuwbouwwoningen sinds 2018 betreft 16% een woning in het middensegment, 13% middenhuur en 3% middenkoop. Kijkend naar de vergunningsaanvragen voor nieuwbouwwoningen die starten eind 2021 en begin 2022, dan nemen deze percentages toe naar 25-35%. Dit is mede het effect van ons Actieplan Middenhuur uit 2019. Binnenkort zal het college ook een Actieplan Middenkoop aan uw raad aanbieden. Als gevolg van stijgende prijzen blijkt vooral het bouwen van woningen in het middenkoopsegment een complexe opgave. De planvoorraad op de middellange termijn (2022 t/m 2025) bestaat op dit moment uit 27% middensegment (peildatum 1 oktober 2021). Ons college streeft ernaar om woningbouwimpulsmiddelen van het Rijk aan te vragen om betaalbare woningen op de langere termijn te borgen.

3. *Behoud en ontwikkeling van (betaalbare) bedrijfsruimte voor functies die uit de stad dreigen te verdwijnen als gevolg van de grote vraag naar woningen en prijsstijgingen van vastgoed. Leegstaande (horeca- / winkel)panden kunnen worden getransformeerd naar functies waar ook behoefte aan is: maatschappelijke voorzieningen en/of kleinschalige bedrijfs- en kantoorpanden (ontmoeting).*

De transformatie van (kantoren)vastgoed zet fors door. Inmiddels is tot het eerste kwartaal van 2021 al 231.000 m2 kantoor getransformeerd sinds 2019. Het collegetarget van 180.000 m2 is ruimschoots overtroffen. Transformatie van verouderde kantoorgebouwen biedt kansen voor huisvesting van startende bedrijven en voor de realisatie van extra (kleine) woningen. "Goedkoop" vastgoed voor kleine ondernemers in Rotterdam is steeds schaarser. Het behouden van (kleinschalig) werken in wijken is een belangrijk speerpunt van ons college. Hiervoor zijn concrete eisen opgenomen in de Nota van Uitgangspunten van het Schiekadeblok, het Ruimtelijk Raamwerk M4H en de tender voor ZOHO. De afgelopen jaren zijn instrumenten ontwikkeld voor de aanpak van leegstaande winkels. Via de Taskforce Retail Rotterdam is een "Gedeeld Toekomstbeeld" opgeleverd, dat een leidraad vormt voor de aanpak van Vitale Kerngebieden, bijvoorbeeld door transformaties naar functies zoals leisure, maatschappelijke en andere publieksgerichte functies te stimuleren. Met het Rijk wordt getoetst of er een Fonds Vitale Kernen kan worden gestart, zodat vastgoed verworven kan worden op plekken waar het mis dreigt te gaan en/of waar kansen liggen om maatschappelijke meerwaarde te creëren.

4. *Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed door renovatie en/of vervanging ten behoeve van een toekomstbestendige, energieneutrale vastgoedportefeuille.*

Ons college heeft voor onze eigen vastgoedportefeuille, die met name is ontwikkeld in de wederopbouw, plannen opgesteld om het vastgoed te vernieuwen aan het einde van de levensduur. Per beleidsveld heeft ons college Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) vastgesteld. In totaal gaat het om een investering van €1,39 miljard voor de vervanging van 248 gebouwen in de komende 10 jaar. Het merendeel betreft vernieuwing en verduurzaming van onderwijsgebouwen.

5. *Strategische inzet van gemeentelijk vastgoed in de groeiopgave van Rotterdam. Gezien de kenmerken van de gemeentelijke portefeuille en de verwachte marktontwikkelingen is toename van leegstand niet ondenkbaar. Naast risico's biedt leegstand ook mogelijkheden voor optimalisatie van de portefeuille en sturingsmogelijkheden voor 'goede groei' (voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen).*

Door ons college zijn in de zomer van 2020 de referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Daarmee kan de ruimtebehoefte voor maatschappelijke voorzieningen bepaald worden bij grootschalige nieuwbouwprojecten. Daarnaast is in de zomer van 2021 door vaststelling van de bestuursopdracht "borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties" financiële ruimte geborgd voor de structurele vernieuwing en verduurzaming van de verouderde vastgoedvoorraad. Door de vaststelling van de Integrale Huisvestingsplannen is een concreet programma vastgesteld met huisvestingsopgaven per beleidsveld.

Vanuit deze instrumenten zijn maatschappelijke vastgoedprojecten uitgewerkt die koppelkansen hebben met andere beleidsvelden of een combinatie met woningbouw. Voorbeelden zijn de Centrale Bibliotheek met een publieke fietsenstalling, Romeynshof in Ommoord waarbij een culturele en welzijnsfunctie gecombineerd wordt met woningbouw en een gezondheidsfunctie en Schuttersveld, waar een sportfunctie wordt gecombineerd met woningbouw voor ouderen. Deze integrale werkwijze is geborgd door inrichting van een strategieteam door samenwerking van Vastgoed en de beleidsdiensten.

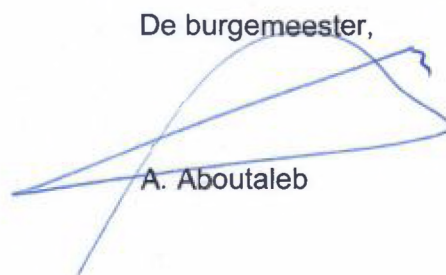
Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Niet van toepassing.



De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,
A. Aboutaleb