

Annotatie commissie Mobiliteit, Haven, Economie en Klimaat

Van: Marc van Eck (commissiegriffier)
Telefoon: 06-34 63 91 55
E-mail: m.vaneck@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk:

Aan: Commissie Mobiliteit, Haven, Economie en Klimaat
Datum: 20 februari 2025
Betreft: Investeringsvoorstel bedrijfsruimte
Vergadering: 5 maart 2025

Doel van de bespreking:

Op 11 februari jl. ontving de raad van het college een raadsvoorstel om uit de bijzondere erfpachtbaten 7,1 miljoen euro aan te wenden voor investeringen in bedrijfsruimten en dit bedrag te onttrekken aan de bestemmingsreserve. Daarnaast ontving de raad een raadsinformatiebrief over investeringen voor bedrijfsruimte.

Tijdens de commissievergadering is er gelegenheid het investeringsvoorstel te bespreken, met elkaar en met de wethouder Economie. De commissie adviseert over de verdere behandeling van het raadsvoorstel.

Voorgeschiedenis:

Het [MKB Actieprogramma 2023-2026](#) is besproken in de commissie MHEK van [23 augustus 2023](#) en de gemeenteraad van [7 september 2023](#) (agendapunt 7.6).

Het [Actieplan bedrijfsruimte 2022 - 2026](#) is besproken in de commissie MHEK van [7 februari 2024](#) en de gemeenteraad [4 april 2024](#) (agendapunt 7.4).

Op 3 december 2024 werd de raad door het college geïnformeerd over aanpassing van het investeringsdoel fonds SOFIE CV en de overname van de deelnemingsrechten van de Staat ([24bb008611](#)).

Te bespreken stukken:

[\[25bb001078\]](#) Raadsvoorstel vaststellen over krediet SOFIE

[\[25bb001076\]](#) Collegebrief over Investeringsstrategie SOFIE

[\[25bb001077\]](#) Bijlage behorende bij 25bb001076 - Investeringsstrategie SOFIE

Daarbij te betrekken:

[\[24bb008611\]](#) Collegebrief over aanpassing investeringsdoel fonds SOFIE CV en afdoeningvoorstel moties

Mogelijke aandachtspunten:

Fonds SOFIE CV

Dit fonds is een financiële onderneming met een maatschappelijk doel. Het fonds kan financiële middelen verkrijgen en die middelen revolverend middels financieringsinstrumenten (bijv. leningen of garanties) uitzetten in projecten. In de brief van 3 december 2024 schrijft het college dat de gemeente de deelnemingsrechten van de staat heeft overgenomen.

Daarnaast heeft het college besloten het fonds te willen inzetten voor 2 doelen:

- Doel 1: vastgoed voor ondernemers in Rotterdam met maatschappelijke impact
- Doel 2: een aantrekkelijker en gedifferentieerd woonmilieu

Doel 1 heeft aldus betrekking op bedrijfsruimte en krijgt invulling langs twee sporen:

1. Het creëren en behouden van betaalbare werkruimte voor ondernemers met specifieke aandacht voor:

- innovatieve ondernemers, creatieve ondernemers en sociaal ondernemers;
- het ondersteunen van (innovatie) hubs en campusontwikkelingen;
- bedrijfsverzamelgebouwen met een specifiek profiel en aandacht voor community building.

2. Het creëren van schuifruimte voor stadsverzorgende bedrijven en het revitaliseren van winkelgebieden, o.a. door het faciliteren van maatschappelijke voorzieningen (huisartsen, kinderdagverblijven etc.) en culturele organisaties.

In de Investeringsstrategie SOFIE worden deze doelstellingen uitgewerkt. Het voorliggende raadsvoorstel betreft extra middelen voor de investeringen in bedrijfsruimten (dus niet voor het revitaliseren van winkelgebieden.)

Definitie Bedrijfsruimte

In de investeringsstrategie staat dat voor de definitie van het begrip 'bedrijfsruimte' wordt aangesloten bij de definitie uit Actieplan Bedrijfsruimte 2022 e.v.: een verblijfsruimte, waarin werkzaamheden overwegend zijn gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Te denken valt aan ruimten voor werkplaatsen, loodsen voor aannemers, bouwers, installateurs, loodgieters, ambachten-, reparatie-, en maakbedrijven.

Zelfstandige kantoren en gebouwen waarin voornamelijk dienstverlening wordt verleend, vallen hierbuiten. Ook winkels, horeca en showrooms en andere commerciële ruimten vallen buiten de definitie.

Collegetarget Bedrijfsruimte

Met het investeringsvoorstel beoogt het college bij te dragen aan de realisatie van het [collegetarget](#) Bedrijfsruimte. De doelstelling voor deze collegeperiode is voldoende bedrijfsruimte door te zorgen dat de omvang m² bedrijfsruimte gelijk blijft aan het huidige niveau. Bij de behandeling van het Actieplan bedrijfsruimte 2022-2026 kwam naar voren dat deze doelstelling onder druk staat door de groeiende ruimte vraag en reeds geplande (woningbouw) ontwikkelingen die ten kostte gaan het beschikbare areaal aan bedrijfsruimte. De raad nam daarop de motie 'Wonen wint altijd. Maar waarom eigenlijk?' ([24bb002279](#)) aan.

Markt versus overheid

Het aanbieden van bedrijfsruimte is in beginsel een markttaak. Uit de collegebrief over de investeringsstrategie blijkt dat het college in bepaalde situaties financiële belemmeringen voor marktpartijen ziet, die het met de financiële instrumenten van fonds SOFIE beoogd weg te nemen. In de investeringsstrategie (pag. 13) staat vermeld dat aanvragers van financiering moeten aantonen dat er bij het project sprake is van een risicoprofiel wat voor de private sector niet acceptabel is, waardoor zich een situatie van marktfalen voordoet.

Financiële consequenties:

Omvang fonds

In de collegebrief van 3 december staat dat de initiële inleg in het fonds 20 mln. euro was. Daarvan is 17 mln. uitgezet bij of al toegezegd aan revolverende leningen. De beschikbare financiële ruimte was daarom op dat moment 3 mln. euro.

Met het voorliggende raadsvoorstel wordt 7,1 mln. euro toegevoegd specifiek voor de doelstellingen op het gebied van bedrijfsruimte. Uit het voorstel blijkt niet wat de onderbouwing van de hoogte van dit bedrag is en hoe het zich verhoudt tot de ambitie van het collegegetarget.

Erfpachtbaten

Op 10 november 2022 heeft de gemeenteraad met besluit [22bb007303](#) voorwaarden aan de eenmalige en niet begrote erfpachtbaten in 2022 en 2023 verbonden. Deze opbrengsten zijn het resultaat van het verzoek van twee grote woningcorporaties om erfpachtcanonverplichtingen aan de gemeente eeuwigdurend te willen afkopen.

Juridische consequenties:

Conform bijlage [25bb1077](#) wordt iedere aanvraag vooraf getoetst op staatssteunaspecten en door de externe fondsmanager wordt alleen een bindend financieringsaanbod gedaan aan aanvrager, wanneer de staatssteuntoets naar het oordeel van de externe fondsmanager afdoende is doorlopen.

Overige relevante informatie:

Geen bijzonderheden

Verdere procedure:

Het raadsvoorstel kan in de raad geagendeerd worden als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat. De eerstvolgende mogelijkheid is de raadsvergadering van 20 maart.