

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Beschikbaarstelling van een investeringskrediet voor het verwerven van vastgoed om de herontwikkeling van de Locatie Odeon ruimtelijk en financieel mogelijk te maken.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Een investeringskrediet ter hoogte van € 700.000,00 beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het kinderdagverblijf om de herontwikkeling van de locatie Odeon mogelijk te maken en daarmee ca. 110 woningen te realiseren. Als dekking is een bijdrage opgenomen vanuit het Budget Middenhuur.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

De gemeente en Woonstad Rotterdam (WSR) werken al geruime tijd toe naar een herontwikkeling met een nieuwbouwprogramma op de locatie Odeon. Op verzoek van de gemeente is in eerste instantie de haalbaarheid onderzocht van een coöperatief woonconcept ten behoeve van de coöperatieve vereniging Het Rotterdams Woongenootschap in combinatie met een sociaal woonprogramma ten behoeve van Woonstad Rotterdam. Eind 2020 bleek dat het bouwprogramma volgens het concept van Het Rotterdams Woongenootschap op deze locatie financieel onhaalbaar is. WSR heeft vervolgens een aangepast plan gemaakt met reguliere woningen in de categorie sociale en middenhuur voor de doelgroepen Langer Thuis en middeninkomens. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is de aankoop van het gebouw, dat in het wijkpark Oude Westen ligt en fysiek verbonden is met het voormalige buurthuis Odeon, noodzakelijk. De onderhandelingen over de aankoop zijn voorspoedig verlopen, inmiddels is er een koopovereenkomst (vrij van huur en ontruimd) afgesloten onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van een krediet door uw raad.

Hiermee kan een volgende stap worden gezet in de realisatie van de nieuwe woningen en wordt een belangrijke risico voor de planning van de startbouw weggenomen.

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

- Collegedoelstelling 1800 woningen
- Actieplan Middenhuur

Toelichting:

De huidige opstallen op de herontwikkelingslocatie Odeon betreffen een voormalig buurthuis met 44 boven- en naastgelegen sociale huurwoningen en een



kinderdagverblijf aan de Gouvernestraat (Oude Westen). Het buurthuis met de boven- en naastgelegen woningen aan de Gouvernestraat is gebouwd in de periode 1899-1924. Het kinderdagverblijf is in de jaren '80 aangebouwd.

Er zijn drie eigendomsposities:

1. Woonstad Rotterdam is eigenaar van het appartementsrecht (erfpacht t/m 31 december 2093, afgekocht t/m 31 december 2044) rechtgevend op het gebruik van de woningen (2.705 m²);
2. De gemeente is eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van de ruimte voor bijzondere doeleinden (circa 2.125 m²), dit is in beheer bij SO-Vastgoed;
3. Een particuliere belegger is eigenaar van het erfpachtrecht van het kinderdagverblijf (ca. 421 m², eeuwigdurend afgekocht). Zie de bijlage voor een schematische weergave van de huidige situatie.

Vervolgstappen

Uitwerking bouwplan

Na akkoord van de raad met de aankoop van het kinderdagverblijf vanuit de bijdrage budget Middenhuur wordt de aankoopovereenkomst definitief gemaakt. Voor WSR betekent dit zekerheid over de haalbaarheid van de herontwikkeling en daarmee ook het vertrouwen om verplichtingen aan te gaan ten behoeve van de uitwerking van het bouwplan en alle voorbereidende werkzaamheden die voor realisatie van het bouwplan noodzakelijk zijn.

Communicatie en participatie

WSR heeft intensief overleg met de zittende huurders. In juni 2019 is het uitverhuisproces gestart. WSR biedt huidige bewoners de mogelijkheid om in de nieuwbouw terug te keren. Het uitverhuisproces verloopt soepel en voorspoedig. WSR verwacht in mei/juni aanstaande de laatste bewoners te kunnen uitverhuizen.

Tijdens de onderhandelingen over de aankoop van het kinderdagverblijf heeft de huidige eigenaar van het kinderdagverblijf op eigen initiatief en zonder overleg met de gemeente de huur beëindigd. Het kinderdagverblijf is sinds januari van dit jaar niet meer in gebruik.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties

Uit eerder onderzoek naar de mogelijke ontwikkelmodellen is gebleken dat een grondexploitatie door WSR het meest optimaal is voor partijen. De hoofdlijnen in dit model zijn dat WSR de locatie bouwrijp maakt, als ontwikkelaar optreedt voor de bouwontwikkeling en het volledige bouwprogramma inclusief de commerciële ruimte na oplevering in exploitatie neemt.

De gemeente draagt bij door een onrendabel deel uit de ontwikkeling voor haar rekening te nemen, namelijk de verwerving en sloop van het kinderdagverblijf.



Het kinderdagverblijf wordt door de gemeente vrij van huurder en leeg verworven; het gebouw wordt in opdracht van de gemeente tegelijk met de overige opstallen gesloopt door Woonstad Rotterdam.

Omdat er geen uitgifte van bouwrijpe grond plaatsvindt worden de vastgoedexploitaties niet belast met BTW over de grondwaarde. Wel is sprake van functiewijziging op erfpachtgrond en dient bijbetaald te worden over de grondwaardetoenamen en de conversie naar eigendom.

De herontwikkeling levert de gemeente een bijbetaling op van circa € 2,2 mln. op; dit bedrag zal onderdeel zijn van de afdracht aan de algemene middelen.

Juridische consequenties

Het voorliggende bouwplan past niet geheel in het vigerend bestemmingsplan, maar kan worden gerealiseerd binnen de reguliere RO-procedure door gebruikmaking van de zogenoemde kruimelregeling.

Een bestemmingsplanprocedure is nog wel noodzakelijk voor het wijzigen van de huidige functie kinderdaglocatie naar de functie "groen". Deze procedure staat los van de resterende bouwontwikkeling en kan worden opgestart zodra een positief besluit is genomen en het proces van de verwerving van het kinderdagverblijf formeel kan worden gestart.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Situatieschets (21bb3845)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 maart 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

besluit:

tot het verstrekken van een investeringskrediet € 700.000,00 ten behoeve de aankoop van het kinderdagverblijf om de herontwikkeling van de locatie Odeon mogelijk te maken en daarmee circa 110 woningen te realiseren. Als dekking is een bijdrage opgenomen vanuit het Budget Middenhuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

