



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: Nils Markink
Telefoon: 0614643107

Portefeuillehouder: C.M. Zeegers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/01667 – 22bo002894
Uw kenmerk: 21bb015317

Datum: B&W 30 augustus 2022

Betreft: Motie Afmaken waar je aan begint
(21bb015317)

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Voorstel tot afdoening motie "Afmaken waar je aan begint "(21bb015317).

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 2 december 2021 heeft uw raad de motie "afmaken waar je aan begint" (21bb015317) aangenomen. In deze brief gaan we in op de instrumenten die Rotterdam inzet om te borgen dat gebiedsontwikkelingen waar we aan beginnen worden afgemaakt. Middels deze brief stellen we voor uw motie af te doen.

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

- Omgevingsvisie Rotterdam – De Veranderstad: werken aan een wereldstad voor iedereen (21bb12980)
- Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2021 & Doorbouwmanifest, 2020

Toelichting:

Naar aanleiding van de behandeling en vaststelling van de eerste Rotterdamse omgevingsvisie in de gemeenteraad op 2 december 2021 heeft uw raad de motie 'Afmaken waar je aan begint' aangenomen. In deze motie benoemt u dat er in Rotterdam de komende decennia vele kleine en grote gebiedsontwikkelingen worden voorzien en constateert u dat deze gebiedsontwikkelingen vaak een lange doorlooptijd hebben, waardoor gebieden soms langdurig braakliggen. U draagt het college op om (contractuele) afspraken te maken met marktpartijen over het voortvarend integraal afronden van gebiedsontwikkelingen en hierover terug te koppelen aan de raad.

Bij alle projecten en gebiedsontwikkelingen maakt Rotterdam duidelijke afspraken met bouwbedrijven en ontwikkelaars over het voortvarend en integraal afmaken van het betreffende project. Deze afspraken worden vastgelegd in contracten.

Bij ontwikkeling op grond van de ontwikkelaar zelf, waar alleen medewerking van de gemeente nodig is om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, sluit de gemeente met de ontwikkelaar respectievelijk een voorovereenkomst en een anterieure overeenkomst.

Een voorovereenkomst wordt aangegaan voor een vaste periode waarbinnen de ontwikkelaar zijn plannen zodanig moet hebben uitgewerkt dat de stap gemaakt kan worden naar een anterieure overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst maken partijen o.a. afspraken over de gemeentelijke kosten, bouwprogramma, herinrichting openbaar gebied en niet afdwingbare termijn waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd wordt.

Bij ontwikkelingen waar gemeentegrond wordt uitgegeven sluiten partijen (gemeente en ontwikkelaar) voor de ontwikkelfase een ontwikkelovereenkomst met elkaar. De ontwikkelovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 12 maanden. Binnen deze periode dient de ontwikkelaar zijn ontwerp gereed te hebben voor aanvraag omgevingsvergunning. De ontwikkelaar heeft op grond van de ontwikkelovereenkomst maximaal 8 maanden de tijd om een Voorlopig Ontwerp (VO) en maximaal 4 maanden de tijd om een Definitief Ontwerp (DO) te vervaardigen en te laten goedkeuren door de gemeente. Na 12 maanden en wel onder de voorwaarde dat de VO en DO gereed zijn, ontvangt de ontwikkelaar een koop-/uitgifteovereenkomst van de gemeente.

Conform de koop-/uitgifteovereenkomst waar de Algemene voorwaarden van de gemeente Rotterdam van toepassing zijn dient de ontwikkelaar na ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen. Zodra de omgevingsvergunning bruikbaar/onherroepelijk wordt zal het perceel aan de ontwikkelaar worden geleverd waarna ontwikkelaar conform de Algemene voorwaarden van de gemeente terstond, na notarieel transport, moet starten met de werkzaamheden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort dient te zetten en te voltooien.

Komt een ontwikkelaar zijn afspraken jegens de gemeente niet na dan heeft gemeente de mogelijkheid om een boete op te leggen en de overeenkomst te ontbinden.

Ondanks het feit dat wij altijd dit soort afspraken maken, komt het ook af en toe voor dat terreinen voor een lange tijd braakliggen. Zeker grootschalige gebiedsontwikkelingen hebben soms een lange doorlooptijd, omdat zo'n gebiedsontwikkeling in delen wordt opgeleverd. Dit heeft allerlei redenen. Hier zullen we, aan de hand van de Wilhelminapier als voorbeeld, op ingaan.

De Wilhelminapier is een grote integrale gebiedsontwikkeling die in de vorige eeuw is ingezet en waarvan vandaag de dag verschillende deelgebieden nog niet zijn ontwikkeld. Dit heeft verschillende oorzaken:

- Economische tegenslag.
Van 2008 tot circa 2015 zat de wereld en Rotterdam in een zware economische crisis. Prijzen van woningen en ander vastgoed daalden waardoor bouwers en ontwikkelaars veel projecten stillegden. Ontwikkelingen op de Wilhelminapier die waren voorzien in die jaren zijn in de ijskast gezet en zijn nu nog altijd niet tot ontwikkeling gekomen.
- Ook andere trends en ontwikkelingen kunnen gedurende de looptijd van een langjarige gebiedsontwikkeling leiden tot bijstelling van uitgangspunten binnen een ontwikkeling. Dit kan voor onvoorziene vertraging van plannen zorgen, maar leidt uiteindelijk wel tot een ontwikkeling die beter aansluit op de toekomstige behoefte. Bijvoorbeeld recent: de toenemende vraag naar betaalbare woningen of het wegvallen van de vraag naar nieuwe hotelfuncties (bv door Covid).
- In goede banen leiden van bouwverkeer.
Een andere praktische reden waarom grootschalige gebiedsontwikkelingen niet in één keer integraal ontwikkeld kunnen worden is het beheersen van bouwverkeer. Bouwprojecten leiden altijd tot veel bouwverkeer en tot overlast voor de omgeving. Eén van de manieren waarop de we die overlast proberen te beperken en tegelijkertijd de bereikbaarheid garanderen, is een intelligente fasering van bouwactiviteiten over de tijd. Voor de ontwikkeling van de Wilhelminapier is in het verleden een plan gemaakt om bouwverkeer en -activiteiten in goede banen te leiden.
- Absorptievermogen van de markt.
De vraag naar woningen en ander vastgoed is momenteel groot, maar niet onbeperkt. Om hier zo goed mogelijk op aan te sluiten is een constante stroom aan nieuw aanbod het meest wenselijk. Om dit voor elkaar te krijgen, proberen we te voorkomen dat er te sterke pieken en dalen in het nieuwe aanbod ontstaan. Om dat voor elkaar te krijgen zetten projectontwikkelaars grote gebiedsontwikkelingen vaak gefaseerd in de markt. Ook op de Wilhelminapier is de strategie geweest om niet de hele pier in één keer te ontwikkelen, maar gefaseerd op te leveren.

Samenvattend maakt Rotterdam dus heldere afspraken met ontwikkelaars om ontwikkelingen voortvarend en integraal tot realisatie te brengen. Dit neemt niet weg dat allerlei (externe) factoren ertoe kunnen leiden dat werkelijke bebouwing van grond vele jaren op zich kan laten wachten. Wij delen uw zorg en sturen naar vermogen op realisatie.

Wij gaan ervan uit hiermee de motie 'afmaken waar je aan begint' als afgedaan te kunnen beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

-