

Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2021

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021
(raadsvoorstel nr. 21bb12192);

gelet op en overwegende de actuele marktontwikkelingen in de verschillende sectoren en de mogelijke gevolgen daarvan voor de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuille;

besluit:

de hierna volgende aanbevelingen uit het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2021 *gewijzigd* over te nemen, zodat nader onderzoek plaatsvindt naar de opgaven waar dilemma's en/of financiële risico's voor de gemeente kunnen optreden:

1. **Doorontwikkeling van de stad** door het verbeteren van de bestaande omgeving en te sturen op gedifferentieerde nieuwbouwplannen voor wonen, werken en andere voorzieningen. Het versterken van de leefkwaliteit in Rotterdam vraagt niet alleen om nieuwbouw van woningen maar ook om werkgerelateerde en maatschappelijke functies, in combinatie met duurzamer mobiliteitsgebruik en een opwaardering van de buitenruimte. De Ontwerp-Omgevingsvisie Rotterdam biedt handvatten voor "goede groei". Verbetering van de bestaande omgeving en realisatie van nieuwbouw vraagt de komende jaren om het maken van keuzes en structurele investeringen (ook van derden).
2. **Vergroten en vasthouden van het betaalbare woningaanbod (sociaal en middensegment, focus op middensegment: huur en koop)** voor starters, doorstromers, gezinnen en senioren verspreid over de stad. De opgave bij nieuwbouw van middensegment woningen (huur en koop) is complex vanwege de grote vraag naar woningen, hoge bouwkosten, versnipperd grondeigendom en stapeling van (wettelijke) eisen en beleidsdoelstellingen.
Een effect hiervan is dat de kwaliteit van nieuwbouw – vooral de grootte van woningen – onder druk staat. De toekomstbestendigheid van nieuwe plannen mag niet ten koste gaan van de huidige situatie op de woningmarkt. Er zijn landelijke systeemwijzigingen en structurele investeringen nodig om de problematiek op de woningmarkt, in het bijzonder ten aanzien van het middensegment, te verminderen.
3. **Versterken van de winkelgebieden en zoeken naar transformatiekansen voor het creëren van nieuwe bedrijfsruimte** omdat een goede balans tussen wonen, werken en verblijven essentieel is om de stad levendig te houden. Leegstaande (horeca- of winkel-)panden kunnen worden getransformeerd naar functies waar ook behoefte aan is: maatschappelijke voorzieningen en/of kleinschalige bedrijfs- en kantoorpanden (voor ontmoeting). Er moet voor gewaakt worden dat bedrijfsmatige of maatschappelijke functies bij transformatie en nieuwbouw het onderspit delven omdat woningbouw, kantoren en detailhandel hogere (huur)opbrengsten kennen.



4. **Optimalisatie en verduurzaming van gemeentelijk vastgoed** door intensiever gebruik, renovatie en/of vervanging, ten behoeve van een toekomstbestendige, energieneutrale vastgoedportefeuille. Gezien de relatief oude voorraad en de verwachte (markt)ontwikkelingen is leegstand niet ondenkbaar. Dit biedt ook mogelijkheden voor intensivering (meervoudig ruimtegebruik) en innovatie (als vliegwiel bij nieuwe ontwikkelingen) van de portefeuille en sturingsmogelijkheden voor "goede groei" (voldoende ruimte voor duurzame maatschappelijke voorzieningen op stedelijk niveau). Bij vernieuwing van vastgoed worden koppelkansen aangegrepen om aanvullend in woningbouw en andere voorzieningen te voorzien.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 november 2021.

De griffier,



De voorzitter,

