



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 28 mei 2020 is de motie "Ruimte voor creatieve ondernemers in het Schiekadeblok" (20bb6777) aangenomen en op 20 oktober 2022 is de motie "Beheer voor creatief verkeer" (22bb006881) aangenomen. Beide moties hebben betrekking op de gebiedsontwikkeling Schiekadeblok. Met deze brief doen wij u een voorstel tot afdoening van de betreffende moties.

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

- Ambitiedocument Schiekadeblok 2018
- Nota van uitgangspunten Schiekadeblok 2020
- Bestemmingsplan Schiekadeblok 2022
- Motie "Ruimte voor creatieve ondernemers in het Schiekadeblok" (20bb6777)
- Motie "Beheer voor creatief verkeer" (22bb006881)

Toelichting:

Graag willen wij u informeren ten aanzien van de afdoening van twee moties met betrekking tot het Schiekadeblok.

Motie "Ruimte voor creatieve ondernemers in het Schiekadeblok" (20bb6777)

Tijdens de raadsvergadering van 28 mei 2020 heeft u bij de behandeling van een raadsvoorstel over de herontwikkeling van het Schiekadeblok de motie "Ruimte voor creatieve ondernemers in het Schiekadeblok" aangenomen. Met deze motie heeft u het college opgedragen om:

1. Te inventariseren welke huurders zich voornemens zijn te herhuisvesten in het Schiekadeblok en welke huurders bereid zijn een hogere huur te betalen;
2. In de onderhandelingen met de lokale initiatieven voor bestaand vastgoed afspraken te maken over betaalbare vierkante meters waarbij het uitgangspunt is dat 1/3 van de nieuwe kantoometers vergelijkbaar is met het huidige huurniveau;



3. Te onderzoeken in hoeverre de toekomstige projectontwikkelaar cq vastgoedeigenaar voor bestaand gemeentelijke vastgoed bereid is de huidige ondernemers een plek en/of voorrangrecht te geven bij de toedeling van nieuwe kantoorruimten, om hen zo de kans te geven om ook in de nieuwe situatie gebruik te kunnen maken van de lagere huurklasse;
4. De lagere huur ook op (midden)lange termijn te borgen door bijvoorbeeld een kettingbeding.

Op 10 maart 2021 (21bb002847) is aangegeven dat deze motie te zijner tijd zal worden afgedaan middels afspraken in de koopovereenkomst van de gemeentelijke panden aan de Delftsestraat. Het volgende kan worden gerapporteerd over de afhandeling van deze motie.

1. Eind 2020 is geïnventariseerd onder alle huurders van het gemeentelijk vastgoed in het Schiekadeblok hoeveel huurders er willen blijven en welke prijs zij bereid zijn te betalen voor hun huisvesting. 52 ondernemers hebben gereageerd en aangegeven dat zij willen blijven ondernemen in het Schiekadeblok. Deze ondernemers huren samen ca. 38% van de beschikbare bestaande ruimte in het Schiekadeblok of hebben deze in bruikleen. 28 ondernemers zijn bereid een huurprijs te betalen die hoger ligt dan € 110,- /m2 (kale huurprijs) en komen gemiddeld uit op € 143,12/m2. Dit is vergelijkbaar met commerciële huurprijzen. Daarmee kunnen we concluderen dat er huurders zijn die bereid zijn een hogere huurprijs te accepteren. De opgegeven huurprijzen zijn op basis van de ideale situatie (dit is voor elke ondernemer weer anders). Er moet dus aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan wil de huurder ook echt bereid zijn de hogere huur te betalen.
2. In de tenderstukken van de verkoop van Delftsestraat-West (eerste fase van de gebiedsontwikkeling) wordt als minimumeis opgelegd dat 2.550 m2 (1/3 van de bestaande vierkante meters) van het bruto vloeroppervlak (BVO) van de onroerende zaken wordt verhuurd voor een kale aanvangshuur van gemiddeld € 95,- per m2 verhuurbaar vloeroppervlak (VVO), met een minimale aanvangshuur van € 60,- per m2 VVO en maximaal € 125,- per m2 VVO, prijspeil 1 juli 2023. De huurprijzen, die als minimumeis worden opgelegd, sluiten aan bij de huren die worden voorgesteld in een advies (bijlage 2) van de ondernemersvereniging van het Schiekadeblok (HET BLOCK, voorheen District East) en de inventarisatie die is uitgevoerd onder de huidige huurders van het Schiekadeblok. De lage huur is bedoeld voor ondernemers in de creatieve industrie die de commerciële huurprijs niet kunnen veroorloven.
3. Op 25 april 2023 is de inschrijvingsleidraad van de verkoop Delftsestraat-West gepubliceerd met daarin de definitieve gunningscriteria. In het nog lopende verkoopproces van de gemeentelijke panden aan de Delftsestraat kunnen partijen aan de hand van een aantal gunningscriteria op basis van het beste plan de verkoop gegund krijgen. Een onderdeel van gunningcriterium "plan van aanpak van het ontwikkelproces" daagt partijen onder meer uit om de huidige ondernemers een plek en/of voorrangrecht te geven bij de toedeling van nieuwe kantoorruimten om aan hen zo de kans te geven om ook in de nieuwe situatie gebruik te kunnen maken van een lagere huurklasse.



Letterlijke tekst van het onderdeel van het gunningscriterium:

".. Dit deelaspect wordt onder meer beoordeeld op facetten als concreetheid, volledigheid, haalbaarheid, van de mate waarin en de manier waarop:

• U invulling geeft aan de motie: 20bb6777 "ruimte voor creatieve overnemers in het Schiekadeblok", oftewel hoe u de huidige ondernemers een plek en/of voorrangrecht geeft bij de toedeling van nieuwe kantoorruimten om hen zo de kans te geven om ook in de nieuwe situatie gebruik te kunnen maken van een lagere huurklasse;"

4. Op 25 april 2023 is voor het eerst een concept-koopovereenkomst met de inschrijvers in de verkoop Delftsestraat-West gedeeld. De lagere huur wordt middels een kettingbeding in de akte geborgd voor een periode van 15 jaar en gaat in vanaf de datum van het passeren van de akte.

Op 10 maart 2021 (21bb002847) is aangegeven dat deze motie kan worden afgedaan middels afspraken in de koopovereenkomst, die als concept is opgenomen in de tenderstukken. Partijen hebben geen bezwaar gemaakt op het gunningscriterium onder punt 3 en de bepaling in de akte onder punt 4.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld de motie "Ruimte voor creatieve ondernemers in het Schiekadeblok" (20bb6777) als afgedaan te beschouwen.

Motie "Beheer voor creatief verkeer" (22bb006881)

Tijdens de raadsvergadering van 20 oktober 2022 heeft u bij de bespreking van het "Bestemmingsplan Schiekadeblok" de motie "Beheer voor creatief verkeer" aangenomen. Met deze motie heeft u het college opgedragen om:

1. Te onderzoeken welke beheer- en exploitatiemodellen het best passen bij duurzaam behoud van het creatieve ecosysteem van de creatieve ondernemers van het Schieblock;
2. De uitkomsten van dit onderzoek voorafgaand aan mogelijke verkoop van het Schieblock te delen met de raad.

Op 12 januari 2023 (23bo002660) is aangegeven dat een werkgroep zich over de vraag zou buigen "Wat is het best passende beheer- en exploitatiemodel voor duurzaam behoud van het creatieve ecosysteem?". Deze ambtelijke werkgroep voor de verkoop van Delftsestraat-West heeft, na consultatie van District East (ondernemersvereniging), geadviseerd om voor het beantwoorden van deze vraag de marktexpertise aan te boren. Marktpartijen worden uitgedaagd een goede oplossing voor een beheer- en exploitatiemodel dat het best past bij het behoud van het creatieve ecosysteem te bedenken. Door hun ervaring en door de onderlinge concurrentie is de verwachting dat de oplossing meer kwaliteit heeft en beter werkbaar is dan wanneer de gemeente iets bedenkt en voorschrijft. Tegelijkertijd creëren we hiermee meer draagvlak vanuit de toekomstige eigenaar omdat de winnende partij uiteindelijk zelf de oplossing heeft bedacht en aangeboden.

In het nog lopende verkoopproces van de gemeentelijke panden aan de Delftsestraat-West kan een partij aan de hand van een aantal gunningscriteria (gepubliceerd op 25 april 2023), op basis van het beste plan, de verkoop gegund krijgen.



Een onderdeel van het gunningscriterium "De exploitatie en doorontwikkeling van een creatief ecosysteem", daagt de deelnemende partijen onder meer uit om het best passende beheer- en exploitatiemodel voor duurzaam behoud van het creatieve ecosysteem te bedenken en aan te bieden.

Letterlijke tekst van het onderdeel van het gunningscriterium:

"Dit deelaspect wordt beoordeeld op de mate waarin en de manier waarop (een concreter voorstel leidt tot meer punten):

- *Het door u voorgestelde beheer- en exploitatiemodel zal zorgdragen voor een duurzaam behoud van het creatieve ecosysteem voor de termijn van 15 jaar. Hiermee wordt invulling gegeven aan motie "22bb006881 Beheer voor creatief verkeer"..."*

Het resultaat bij Delftsestraat-West zal mede leidend zijn voor de andere te behouden panden in het Schiekadeblok en dus ook het Schieblock. Een verkoop van het Schieblock is op dit moment (nog) niet aan de orde. De gemeenteraad wordt te zijner tijd betrokken bij de wijze waarop het Schieblock zal worden ontwikkeld. In de uitwerking van "de wijze waarop" zullen de bedoelingen van de moties "Ruimte voor creatieve ondernemers in het Schiekadeblok" (20bb6777) en "Beheer voor creatief verkeer" (22bb006881) meegenomen worden.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld om de motie "Beheer voor creatief verkeer" (22bb006881) af te doen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roosen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Advies Tender Delftsestraat - District East