

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststellen Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2021.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2021 vast te stellen, wat inhoudt:

- Kennisnemen van het MGTV 2021, dat inzicht geeft in marktontwikkelingen die raken aan de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuilles en dat dient ter onderbouwing van de berekening van de weerstandscapaciteit voor de grondexploitatieportefeuille.
- Overnemen van de aanbevelingen die volgen uit de marktontwikkelingen.
- Toezegging (21bb9138) om terug te komen op sturing op het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed, af te doen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

In de raadsvergadering van 23 juni 2016 is toegezegd dat het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed middels een raadsvoorstel aan u wordt aangeboden, zodat u dit in de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) kunt bespreken en uw raad dit daarna als kader kan vaststellen.

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

Het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed is één van de resultaten uit de cyclus *Portefeuillesturing*, die op 4 juli 2013 door u is vastgesteld. Het meerjarenperspectief biedt inzicht in actuele marktontwikkelingen en duidt toekomstige kansen en risico's in de gemeente grond- en vastgoedportefeuille.

Tijdens de bespreking van de Voorjaarsnota in de Commissie BWB op 30 juni 2021 heeft wethouder Kurvers de toezegging gedaan dat hij bij het verschijnen van het MGTV 2021 terugkomt op sturing op het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed (21bb9138).

Toelichting:

De coronapandemie leidt in meer of mindere mate tot veranderingen op de vastgoedmarkt. De eerste ontwikkelingen per sector zijn nu zichtbaar. Over het algemeen vallen de gevolgen mee.



De gemeente kan grond en vastgoed strategisch inzetten om maatschappelijke doelen te bereiken. Investerings die belangrijk zijn brengen vaak wel financiële risico's met zich mee. Het is belangrijk om de opgaven en risico's steeds zorgvuldig af te wegen. Hoewel de risico's voor de gemeentelijke portefeuilles op korte termijn minder groot lijken dan vorig jaar verwacht, staat er een aantal grote opgaven in het verschiet. Denk hierbij aan verduurzaming en het tegengaan van leegstand, het behoud van maatschappelijke functies en de realisatie van meer woningbouw in het middensegment. De inzet van gemeentegrond en gemeentelijk vastgoed kan deze opgaves slechts beperkt oplossen.

Onderstaande aanbevelingen benoemen opgaven voor Rotterdam waar de gemeente tegen dilemma's kan aanlopen. Aanbevolen wordt om deze opgaven nader te onderzoeken op financiële effecten voor de gemeente.

Aanbevelingen:

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 (focus op middensegment; huur en koop)** voor starters tot ouderen en 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 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.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed is de onderbouwing van de benodigde weerstandscapaciteit voor alle grondexploitaties en de deelnemingen. Deze is berekend op € 57 miljoen (per 1 januari 2021).

De coronapandemie leidt mogelijk tot extra lasten, minder baten en meer risico's (onder andere ter zake van de (grond)ontwikkelportefeuille) voor de gemeente. Het is onvoorspelbaar hoe de pandemie zich verder ontwikkelt. Ten opzichte van de verwachtingen van vorig jaar vallen de gevolgen tot nu toe mee.

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):

Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2021 (21bb012194).



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

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 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 (focus op middensegment; huur en koop)** voor starters tot ouderen en 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 vliegwielen 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 *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

