



Adviezen investeringsvoorstellen voorjaarsnota 2021

*Adviescommissie aanwending
verkoopopbrengst Eneco*

Van

S. Ahraui

Datum

21 mei 2021



Inhoudsopgave

1	Voorwoord	3
2	Werkwijze commissie	4
3	Kapitaalstorting Stedin	5
4	Publiek-private aanpak op schulden via SIFR	7
5	Cofinanciering rijks gelden voor groeisteun innovatieve bedrijven	9
6	Startersleningen	11
7	Fonds leegstands aanpak herstelplan aantrekkingskracht stad	13

1 Voorwoord

Voor u ligt het eerste advies dat de Adviescommissie aanwending verkoopopbrengst Eneco uitbrengt over de bij haar ingediende investeringsvoorstellen. Dit advies kwam tot stand na een relatief kort, maar intensief proces. De tijd tussen het instellen van de commissie en het uitbrengen van dit advies bedroeg minder dan twee maanden. In deze relatief korte periode hebben de leden van de adviescommissie onderling kennisgemaakt en hebben ze het proces en de werkwijze van de commissie vastgesteld. Daarna kon de commissie de ingediende investeringsvoorstellen inhoudelijk beoordelen. Met uitstekende medewerking van alle betrokkenen is het ondanks deze krappe periode gelukt om tot een afgewogen advies te komen, binnen de door de gemeente gestelde kaders.

De adviescommissie heeft in haar advies enerzijds de relatief harde uitgangspunten beoordeeld die gelden voor het benutten van de verkoopopbrengst Eneco. Anderzijds beoordeelde de commissie in hoeverre de beoogde investeringen passen in de vijf perspectieven in de (concept-)omgevingsvisie voor Rotterdam: de circulaire, compacte, productieve, inclusieve en gezonde stad. Om deze vijf perspectieven voor Rotterdam te realiseren, is een transitie nodig. De commissie bekeek dan ook in hoeverre de voorstellen deze transities daadwerkelijk ondersteunen. De commissie vindt het ook haar verantwoordelijkheid om naast een strikte toetsing op de uitgangspunten, haar eigen zienswijze te geven op de wenselijkheid en effectiviteit van de diverse investeringsvoorstellen. Tevens bekeek de commissie of naar haar oordeel verbetering of aanscherping van de investeringsvoorstellen mogelijk is. De ervaring uit deze eerste ronde leert ons dat de beoordeling van de investeringsvoorstellen en het geven van een adequaat advies daarover niet los kan staan van een discussie over de vraag waar Rotterdam met de stad naartoe wil.

De commissie evalueert op korte termijn het proces om te komen tot bijgaand advies en neemt de leerpunten daaruit mee naar de advisering over komende investeringsvoorstellen. Een belangrijk element daarin zal de factor tijd zijn: hoeveel tijd heeft de commissie nodig voor een zorgvuldige overdenking en bespreking van de investeringsvoorstellen, de toelichting hierop, de aanvullende vragen en de reacties op deze vragen. Vanzelfsprekend staat de adviescommissie open voor feedback vanuit de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders, zowel op het functioneren van de commissie als op de inhoud van het uitgebrachte advies.

Namens de Adviescommissie,

Drs J.G. Bod RA
Voorzitter

2 Werkwijze commissie

Op 18 maart heeft uw raad besloten tot het instellen van de *Adviescommissie aanwending verkoopopbrengst Eneco*. Met de behandeling van de begroting 2021 heeft uw raad de specifieke kaders vastgesteld voor benutting van de verkoopopbrengst Eneco: raadsbesluit, 20bb16753. In dit besluit staat aan welke aanvullende specifieke uitgangspunten de investeringen vanuit de verkoopopbrengst Eneco moeten voldoen. Onderdeel van de kaders voor de benutting van de verkoopopbrengst was de instelling van een adviescommissie ex art. 84 van de Gemeentewet, die in opdracht van college én raad erop toeziet dat de benutting van het restant van de verkoopopbrengst Eneco past bij de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten. De adviescommissie heeft een toezichthoudende taak, waarbij zij voor de investeringsplannen nagaat of deze voldoen aan de algemene en specifieke kaders.

De adviescommissie heeft van het college van B&W de volgende investeringsvoorstellen ontvangen:

- Kapitaalstorting Stedin van € 93,5 mln.
- Publiek-private aanpak op schulden via Social Impact Fonds Rotterdam (SIFR) van € 2,5 mln.
- Cofinanciering rijks gelden voor groeisteun innovatieve bedrijven van € 7,7 mln.
- Startersleningen van € 6,5 mln.
- Fonds leegstands aanpak herstelplan aantrekkingskracht stad van € 9 mln.

De adviescommissie is een aantal keer bij elkaar gekomen. In de eerste plaats om onderlinge procesafspraken te maken en vervolgens om de verschillende investeringsvoorstellen te bespreken. De commissie neemt u graag mee in de manier waarop de adviezen tot stand zijn gekomen:

- De eerste bijeenkomst van de adviescommissie stond in het teken van een kennismaking tussen de verschillende commissieleden, het maken van procesafspraken, het bepalen van de informatiebehoefte en een ambtelijke presentatie over het investeringsbeleid van de gemeente Rotterdam en de kaders rondom de aanwending van de verkoopopbrengst Eneco.
- De tweede bijeenkomst van de adviescommissie stond in het teken van de behandeling van de diverse investeringsvoorstellen. Hiervoor heeft de commissie de behandelende programmamanagers van alle investeringsvoorstellen uitgenodigd voor een inhoudelijke pitch van de voorstellen en daarover vragen gesteld. De commissie heeft na de pitches bij verschillende investeringsvoorstellen om extra informatie of verduidelijking gevraagd en heeft deze ook ontvangen.
- De derde bijeenkomst van de adviescommissie stond in het teken van de inhoudelijke bespreking van de investeringsvoorstellen en het bepalen van de conceptadviezen. De commissie heeft daarbij alle informatie die op dat moment tot haar beschikking was besproken om tot een gedegen afweging te kunnen komen. Het conceptadvies is zoveel mogelijk op basis van onderlinge consensus tot stand gekomen.
- In de vierde en laatste bijeenkomst heeft de commissie het conceptadviesrapport besproken en vastgesteld.

De adviezen per investeringsvoorstel treft u hieronder per hoofdstuk aan. Hierbij schetst de commissie wat het beoogde doel van de investering is, hoe de investering zich tot de specifieke uitgangspunten verhoudt en wat het advies van de commissie is.

3 Kapitaalstorting Stedin

Stedin heeft aan haar aandeelhouders een kapitaalinjectie van ca. € 200 mln gevraagd. Het bedrijf wil daarmee aanvullende 'hybride' leningen aantrekken om zijn financiële positie te verbeteren. Dit moet het bedrijf in staat stellen te blijven investeren in zijn energienetten, met het oog op de energietransitie. Voor Rotterdam betekent dit, naar rato, een investering van minimaal ca. € 64 miljoen als Rotterdam besluit pro rata mee te doen. Als overige aandeelhouders echter niet of minder investeren, gaat het om een investering van maximaal ca. € 100 miljoen. Het exacte bedrag is afhankelijk van de bereidheid van de andere aandeelhouders om mee te doen, en van de politieke en bestuurlijke bereidheid van de gemeente zelf. Stedin geeft aan tot 2024 ca. € 340 mln te investeren in de Rotterdamse elektriciteit- en gasnetten, aansluiting van laadpalen, plaatsing van slimme meters en het zorgen voor aardgasvrije wijken.

<i>Uitgangspunten</i>	<i>Oordeel commissie</i>
<i>Bezit voor bezit</i>	Het verkrijgen van preferente aandelen leidt tot de verwerving van gemeentelijk bezit en voldoet daarmee aan het uitgangspunt bezit voor bezit.
<i>De investering revolveert</i>	Zodra Steden overgekapitaliseerd is, vloeit de kapitaalstorting terug naar de gemeente. Naar huidige inzichten wordt dit moment rond 2040 verwacht. In de tussenliggende periode ontvangt de gemeente, bovenop eventuele dividenden, een rendement van 3% op de kapitaalstorting.
<i>Ten minste 50% cofinanciering</i>	Als de kapitaalstorting vanuit de gemeente Rotterdam beperkt blijft tot maximaal 50% van de door Stedin gevraagde kapitaalinjectie, wordt er voldaan aan het criterium van cofinanciering. Rekening houdend met de totale investeringssom die Stedin in Rotterdam wil doen, is de gemeentelijke hefboom zelfs groter.

Op basis van de beschikbare informatie vindt de adviescommissie dat de beoogde kapitaalstorting in Stedin voldoet aan de door de raad vastgestelde uitgangspunten voor de aanwending van de verkoopopbrengst Eneco. Een kapitaalstorting in Stedin heeft een laag risicoprofiel, past bij de beleidsinhoudelijke doelstellingen op het gebied van de energietransitie en sluit aan op belangrijke aspecten van de concept-omgevingsvisie. Wel meent de adviescommissie dat een eventuele kapitaalstorting aan een aantal voorwaarden moet voldoen:

- De kapitaalinjectie van de gemeente Rotterdam moet hoofdzakelijk bedoeld zijn om de energietransitie veilig te stellen, zodat Stedin de daarvoor benodigde investeringen op korte en lange termijn kan blijven doen. Regulier onderhoud van het netwerk moet Stedin ten alle tijde vanuit de reguliere begroting dekken; dit onderhoud mag geen onderdeel zijn van de gevraagde kapitaalstorting.
- Het toezicht van de gemeente als aandeelhouder op Stedin moet goed geborgd zijn. Het vergroten van het financieel belang van de gemeente in Stedin vraagt om een kritische en professionele aandeelhoudersrol die toeziet op de juiste besteding en investeringsstrategie van Stedin. De adviescommissie stelt voor dat de gemeente kritisch blijft monitoren en jaarlijks in haar beheersverslag expliciet rapporteert hoe Stedin de gevraagde kapitaalstorting

inzet en dat de investeringen vooral ten goede komen aan het belangrijkste argument voor de kapitaalstorting: het veiligstellen van de energietransitie.

- Een kapitaalstorting nu, mag niet automatisch leiden tot een kapitaalstorting in de toekomst. Uit de geleverde documentatie blijkt dat het mogelijk is dat Stedin in de toekomst een aanvullende kapitaalbehoefte kan hebben. De adviescommissie is van mening dat op dat moment de gemeente opnieuw een eigen afweging moet kunnen maken, ook als dit in de praktijk betekent dat Stedin deze behoefte anders niet opgevuld krijgt. Het is cruciaal om dit bij het begin van het besluitvormingsproces met Stedin te communiceren en dit expliciet onderdeel te maken van de verdere besluitvorming.

Tot slot meent de adviescommissie dat onderzoek nodig is naar de vraag hoe het wettelijk mogelijk is te maken dat andere investeerders dan overheden op termijn eigen vermogen in Stedin kunnen inbrengen. Het uitgeven van cumulatief preferente aandelen met een laag risicoprofiel kan voor veel investeerders, bijvoorbeeld pensioenfondsen, een interessante investering zijn. De noodzaak voor een volledige publieke financiering van Stedin kan daarmee vervallen of verkleinen. De adviescommissie ziet voor de gemeente Rotterdam, als grootste aandeelhouder, een zichtbare en prominente voortrekkersrol in een lobby richting het Rijk om dit mogelijk te maken. Aanvullend op deze lobby adviseert de commissie u om, zoals uw beleidskader ook stelt, elke 7 jaar een moment van heroverweging te organiseren. Het gaat daarbij om het opnieuw bekijken van de vraag of het bezit van de cumulatief preferente aandelen nog wenselijk of noodzakelijk is. Als dat niet wenselijk of noodzakelijk is, moet de gemeente de vrijheid hebben om de aandelen te verkopen, eventueel ook aan andere publieke aandeelhouders, als de lobby richting het Rijk niet tot de gewenste resultaten heeft geleid.

4 Publiek-private aanpak op schulden via SIFR

Bij de verkoop van aandelen Eneco is het voorstel om een deel van de opbrengst te gebruiken voor een aanvullende aanpak van de schuldenproblematiek van Rotterdammers. Het Social Impact Fonds Rotterdam (SIFR) en de gemeente Rotterdam hebben gezamenlijk bepaald hoe de gemeentelijke schulddienstverleningsinstrumenten en schuldhulpverlening kan organiseren die aanvullend is op het huidige instrumentarium. Het doel van die aanvullende instrumenten is om meer Rotterdammers te helpen met het oplossen van hun schuldenprobleem en hen perspectief te bieden. SIFR investeert in beide: zowel in bedrijven die instrumenteel van aard zijn, aanvullend aan de kredietbank, en in bedrijven die Rotterdammers helpen met maatwerksteun en het verkrijgen van perspectief in hun leven. Het is de bedoeling dat partners met sociaal DNA de investering uitvoeren, waarbij een convenant waarborgt dat hun werkzaamheden aansluiten bij de gemeentelijke aanpak. De prestatievergoeding bij succesvolle ondersteuning van Rotterdammers komt uit een 'outcomefonds' dat de gemeente samen met stedelijke fondsen opzet. De investering is aanvullend aan het huidige gemeentelijke instrumentarium op schulden.

<i>Uitgangspunten</i>	<i>Oordeel commissie</i>
<i>Bezit voor bezit</i>	De gemeente neemt deel in het Sociaal Impact Fonds Rotterdam door het storten van eigen vermogen. Hiermee voldoet de gemeente in essentie aan het uitgangspunt bezit-voor-bezit, zoals door de gemeente is geformuleerd. De adviescommissie is echter van mening dat de gemeente in de praktijk niet aan deze voorwaarde kan voldoen.
<i>De investering revolveert</i>	Het uitgangspunt van deelname aan dit fonds is dat de gemeentelijke bijdrage na 10 jaar terugvloeit. Als dit daadwerkelijk het geval is, is er sprake van een revolverend karakter. Daarnaast is het reëel om te verwachten dat succes bijdraagt aan realisatie van besparingen binnen het sociaal domein. De adviescommissie is echter van mening dat aan deze voorwaarde in de praktijk niet voldaan kan worden.
<i>Ten minste 50% cofinanciering</i>	De gemeente draagt voor maximaal 2,5 miljoen bij aan een totale investering van 7,5 miljoen. Hiermee voldoet de gemeente ruimschoots aan het uitgangspunt dat ten minste 50% van de investering uit cofinanciering bestaat.

Op basis van de beschikbare informatie is de adviescommissie van mening dat de beoogde deelname in SIFR, gezien vanuit de aangeleverde businesscase, in essentie kan voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten voor benutting van de verkoopopbrengst Eneco. Hierbij benadrukt de adviescommissie echter expliciet dat de businesscase naar succes is geschreven en dat de maatschappelijke werkelijkheid veel weerbarstiger is. De commissie benadrukt dat deze investering een zeer hoog risicoprofiel kent, omdat het behalen van financieel rendement op maatschappelijke investeringen in de praktijk vaak onmogelijk blijkt. Hoewel de businesscase op dit moment financieel-positieve verwachtingen laat zien, en daardoor zou voldoen aan de belangrijkste uitgangspunten voor de aanwending van de verkoopopbrengst Eneco, vindt de commissie de kans reëel dat dit in de praktijk anders uitpakt. Als de gemeente besluit om deze investering te doen, moet zij er in essentie vanuit gaan dat de middelen niet revolveren. Gezien de

potentiele maatschappelijke en financiële meerwaarde bij succes, aansluiting op belangrijke aspecten van de (concept)omgevingsvisie, én het feit dat veel partijen met kennis van de problematiek bereid zijn hun kennis en financiële middelen te delen, kan de adviescommissie onder de volgende voorwaarden toch positief oordelen over dit investeringsvoorstel:

- Een nader kritisch onderzoek naar de redelijkheid van de management en operationele lasten is noodzakelijk. Voor een sociaal-maatschappelijk initiatief verwacht je ook sociaal-maatschappelijke tarieven voor de oprichting van het fonds, als voor de lasten van de organisatie. De commissie vindt dat de totale operationele lasten van de investering momenteel te hoog zijn. Juist wanneer het uitgangspunt is om de meest kwetsbare bewoners van Rotterdam zoveel mogelijk te ondersteunen, is het moeilijk uit te leggen als SIFR ruim een derde van het investeringsbudget investeert in de eigen organisatie. Hoe meer middelen beschikbaar zijn om direct in de doelgroep te investeren, hoe groter de maatschappelijke impact. De adviescommissie is aanvullend hierop er ook van overtuigd dat het uitgangspunt dat deze operationele lasten, alleen of voornamelijk, uit behaalde rendementen gedekt kunnen worden in de praktijk niet gerealiseerd kan worden.
- Het organiseren van een goede tussentijdse monitoring op de tussentijdse resultaten van SIFR is nodig. De gemeente moet tijdens het volledige traject blijven sturen op de doelen en de financiële positie van de organisatie. Die structuur hiertoe moet dan voorzien in momenten waarop tijdens het traject bijsturing mogelijk is. Ook moet er voor deelname aan dit fonds een onderzoek komen naar de mogelijkheid van een exit-strategie voor de gemeente.

Tot slot benadrukt de adviescommissie dat dekking van deze investeringen uit de verkoopopbrengst Eneco alleen te verantwoorden is doordat het om een afgebakende investering in een afgebakend experiment gaat. Als de resultaten zo positief zijn dat de gemeente dit project wil opschalen en verankeren in bestaand beleid, is dekking uit de reguliere begroting nodig.

5 Cofinanciering rijks gelden voor groeisteun innovatieve bedrijven

Op rijksniveau is er voor de regio Rotterdam ruim 31 miljoen aan investeringsgeld beschikbaar om het eigen vermogen - en daarmee de solvabiliteitspositie - van veelal innovatieve mkb-ondernemingen in de regio te versterken. De focus ligt daarbij op startups en scale-ups. Het Rijk stelt de middelen alleen beschikbaar als andere publieke aandeelhouders participeren. Deze investering is onderdeel van een pakket steunmaatregelen die het Rijk eerder heeft gepresenteerd. De reden voor deze rijksregeling is dat veel innovatieve bedrijven in onze stad het door de coronacrisis zwaar hebben. Deze bedrijven hebben in een eerdere fase noodsteun gekregen, maar hebben aanvullende financiën nodig om te kunnen groeien.

<i>Uitgangspunten</i>	<i>Oordeel commissie</i>
<i>Bezit voor bezit</i>	De gemeente is al aandeelhouder van InnovationQuarter. Door een extra bijdrage van 7,7 miljoen neemt het belang van de gemeente in InnovationQuarter toe. Dit belang kan worden gekwalificeerd als bezit voor bezit. Indirect voldoet de gemeente ook aan 'bezit voor bezit', omdat InnovationQuarter bezit vergaart door verwerving van aandelen in derden.
<i>De investering revolveert</i>	Uitgangspunt van de inzet van InnovationQuarter is dat de middelen na een succesvolle inzet terugvloeien in het fonds en dat het fonds deze middelen kan inzetten om andere bedrijven te ondersteunen. Hiermee heeft de gemeentelijke inzet een revolverend karakter, waarbij de gemeente in de toekomst kan nadenken over een exit van de gemeentelijke bijdrage. Ook kan deze investering bij een succesvolle inzet leiden tot extra dividend.
<i>Ten minste 50% cofinanciering</i>	Het Rijk heeft toegezegd een euro bij te leggen voor elke euro die publieke partijen in de regio investeren. Omdat ook de provincie Zuid-Holland en andere gemeenten naar verwachting een bijdrage leveren, voldoet de gemeente ruimschoots aan de voorwaarde dat tenminste 50% van de investering uit cofinanciering moet bestaan. De adviescommissie is van mening dat er pas sprake is van cofinanciering als derden mede bijdragen aan het mogelijk maken van de investering. De gemeente Rotterdam is op dit moment de enige partij die wil bijdragen aan het aanbieden van startersleningen.

Op basis van de beschikbare informatie meent de adviescommissie dat de beoogde gemeentelijke bijdrage aan InnovationQuarter voor de financiële steun aan innovatieve bedrijven voldoet aan de door de raad vastgestelde uitgangspunten voor de aanwending van de verkoopopbrengst Eneco. Een gemeentelijke bijdrage heeft een aanvaardbaar risicoprofiel, past bij de beleidsinhoudelijke doelstellingen op het gebied van de Rotterdamse economische uitdagingen en sluit aan op belangrijke aspecten van de concept-omgevingsvisie. Het feit dat met InnovationQuarter een betrouwbare en ervaren partner gevonden is die zelf de beoordeling van de investeringsaanvragen doet, geeft vertrouwen. Toch houdt de adviescommissie twijfels over de potentiële rendementen van deze investering, de effecten voor de Rotterdamse werkgelegenheid en de uiteindelijke gevolgen



voor de lokale economie. Hoewel dergelijke investeringen in bedrijven niet zonder risico zijn, erkent de adviescommissie de noodzaak om deze innovatieve bedrijven in de regio te ondersteunen. Het ondersteunen van startups en scale-ups heeft de potentie om bij te dragen aan de groei van de Rotterdamse economie en bij te dragen aan de nieuwe economie die Rotterdam ambieert. Toch is de adviescommissie van mening dat een juiste en effectieve besteding van deze middelen alleen mogelijk is als de monitoring op de resultaten van InnovationQuarter voldoende is geborgd. De commissie adviseert dan ook om jaarlijks de impact op werkgelegenheid te monitoren, en tevens te monitoren hoeveel startups en scale-ups succesvol zijn ondersteund en of de investering nog aansluit bij de uitgangspunten in de oorspronkelijke businesscase.

6 Startersleningen

De Starterslening is onderdeel van de gemeentelijke maatregelen om binnen de huidige collegeperiode de woningmarkt te ondersteunen en de bouwproductie op peil te houden. Kopers kunnen met de Starterslening, die loopt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, hierna: SVn, een extra lening krijgen als onderdeel van de totaal benodigde financiering. Door deze steun in de rug kunnen kopers net iets meer besteden, waardoor een groter deel van de koopwoningvoorraad binnen hun bereik komt. De Starterslening overbrugt namelijk het verschil tussen de prijs van het huis - tot max. de Loan to Value - en de eerste hypotheek.

<i>Uitgangspunten</i>	<i>Oordeel commissie</i>
<i>Bezit voor bezit</i>	De gemeentelijke bijdrage wordt als leningen aan starters verstrekt. Verstrekking van leningen is een financieel instrument dat als een vorm van bezit voor bezit is te beschouwen. Hiermee voldoet de gemeentelijke bijdrage aan dit uitgangspunt.
<i>De investering revolveert</i>	Bij het verstrekken van leningen geldt het uitgangspunt dat de geldnemer de lening en de rente terugbetaalt. Daardoor heeft deze investering een revolverend karakter. Het is nog niet bekend of en hoeveel extra rendement verwacht mag worden. Hoewel de geldnemer ook rente betaalt, zal de gemeente een deel van de opbrengst gebruiken om de beheerskosten van SVn te dekken. Een eventueel surplus zal voor de gemeente zijn.
<i>Ten minste 50% cofinanciering</i>	Er is geen sprake van cofinanciering, omdat de gemeente de enige partij is die financiële middelen beschikbaar stelt. Hoewel de gemeente heeft aangegeven een lobby bij het Rijk te starten voor aanvullende middelen voor startersleningen, is hier momenteel nog geen zicht op. Indien de gemeente niet besluit om met deze middelen startersleningen mogelijk te maken zullen er in de praktijk ook geen startersleningen worden verstrekt. Voor de adviescommissie is dat ook in essentie de kernvraag bij cofinanciering: welke middelen en welke partijen dragen bij aan de realisatie van de bij de commissie ingediende investeringsvoorstel.

Op basis van de beschikbare informatie is de adviescommissie van mening dat de beoogde investering in onvoldoende mate voldoet aan de uitgangspunten voor de aanwending van de verkoopopbrengst Eneco. Daarom adviseert de commissie dan ook om deze investering te heroverwegen. Hoewel verstrekking van startersleningen leidt tot bezit en een revolverend karakter heeft, zijn noodzaak en effectiviteit van deze investering voor de adviescommissie onvoldoende aangetoond. Ook sluit deze investering onvoldoende aan op de contouren van de concept-omgevingsvisie. De adviescommissie erkent de problematiek voor starters op de woningmarkt, maar is van mening dat de bedoelde maatregel onvoldoende bijdraagt aan een sterkere positie van starters. Vooral gezien het gegeven dat met een gemeentelijke inzet van ruim 6 miljoen euro slechts 200 starters geholpen kunnen worden, gaat het hier om een onverantwoorde inzet van schaarse middelen. In perspectief: jaarlijks komen er in Rotterdam gemiddeld 2000 woningen vrij in het segment tot aan de NHG-grens. Dat staat nog los van het beleidsinhoudelijke perspectief dat het



breed verstrekken van startersleningen een prijsopdrijvend effect kan hebben en de positie van starters daarmee juist verslechtert. Veel starters ervaren momenteel geen financieringsprobleem, maar juist een aanbodprobleem. De adviescommissie ziet daarom liever, bovenop de al door de raad vastgestelde woningbouwopgave, meer inzet op het bouwen van extra woningen; de commissie ziet daarvoor vooral kansen in de omvorming van panden naar woningen en in de gemeentelijke leegstandsaanpak. Door diverse panden om te vormen tot starterswoningen en deze ook alleen aan starters aan te bieden, denkt de commissie dat de gemeente met dezelfde middelen een groter deel van deze doelgroep kan bereiken.

7 Fonds leegstandsaanpak herstelplan aantrekkingskracht stad

De aantrekkingskracht van Rotterdam dreigt door de tweede lockdown verder achteruit te gaan. Dat komt door het ontstaan van leegstand doordat detailhandel- en horecaondernemers omvallen, en door grote verliezen in de evenementenbranche. De coronacrisis raakt sectoren die bijdragen aan aantrekkingskracht van de stad dermate hard, dat de gemeente samen met externe partijen klaar moet staan om zo nodig actief in te grijpen om blijvend herstel mogelijk te maken. Dit om te voorkomen dat winkelstraten afglijden, aanbod verschaalt, langdurige leegstand ontstaat, de werkgelegenheid afneemt, de leefbaarheid verslechtert en ondermijnende activiteiten een kans krijgen. Een uitgewerkt voorstel ontbreekt momenteel nog, maar de gemeente wil klaar staan om te handelen zodra de negatieve effecten van de coronacrisis zich in de praktijk voordoen.

<i>Uitgangspunten</i>	<i>Oordeel commissie</i>
<i>Bezit voor bezit</i>	Momenteel is nog niet te zeggen in hoeverre deze investering zal voldoen aan het uitgangspunt bezit voor bezit. Wel is aannemelijk dat de gemeente als onderdeel van de leegstandsaanpak zelf panden zal moeten opkopen. Als de gemeente hiertoe overgaat, of juist besluit deel te nemen in een extern fonds, is er sprake van bezit voor bezit.
<i>De investering revolveert</i>	De mate waarin de gemeentelijke investering revolveert hangt af van de verdere uitwerking. Op dit moment is onduidelijk hoe dit vorm zal krijgen. Als de gemeente na behaald succes besluit de panden te verkopen, of om haar deelneming in een extern fonds terug te trekken, heeft de investering een revolverend karakter.
<i>Ten minste 50% cofinanciering</i>	De gemeente is momenteel een lobby gestart bij andere overheden en partijen om extra middelen te vergaren. Momenteel is nog onduidelijk of andere overheden of partijen bereid zijn een financiële bijdrage te leveren en hoe hoog deze dan zal worden.

Op basis van de beschikbare informatie is de adviescommissie van mening dat de beoogde gemeentelijke inzet voor een fonds leegstandsaanpak kan voldoen aan de vastgestelde uitgangspunten voor de aanwending van de verkoopopbrengst Eneco. Gezien de geschetste urgentie, potentiële extra leegstand van 30 tot 50 procent van de beschikbare voorraad, en de eerder bewezen aanpak in diverse gebieden, vindt de adviescommissie dat het te verantwoorden is om deze investering wel verder uit te werken alvorens een definitief besluit genomen kan worden over de dekking. Wel kan de gemeente met dit advies extra vertrouwen creëren bij potentiële partners en snel inspelen op relevante ontwikkelingen indien de uitwerking voldoet aan de uitgangspunten voor aanwending van de verkoopopbrengst Eneco. Het is belangrijk om te vermelden dat de commissie haar advies ziet als een voorlopig advies, in afwachting van de nadere uitwerking van de voorgenomen investering. Mochten de verdere plannen concreet zijn, is een nieuwe toets aan de uitgangspunten noodzakelijk en ziet de adviescommissie graag een nieuwe adviesaanvraag tegemoet. Gezien de geschetste urgentie raadt de commissie aan uiterlijk einde zomer 2021 een uitgewerkt plan in te dienen.