



Van: André Blaak
Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: 23bb001104
Ons kenmerk: M2306-3060 23bo006078
Bijlage(n): 2

Onderwerp: Kadernota Vastgoed

Datum: B&W 27 juni 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
De bijgevoegde "Kadernota Vastgoed" vast te stellen.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

De Kadernota Vastgoed is aangepast. De Kadernota Vastgoed bevat de spelregels m.b.t. het beheren, ontwikkelen, verhuren en verkopen van gemeentelijk vastgoed. Vanuit de bestuursopdracht "Toekomst bestendig sturen en begroten vastgoed" (2021) zijn aangescherpte spelregels opgenomen die duidelijk maken hoe wij werken aan een sluitende begroting SO Vastgoed. Daarnaast zijn de gevolgen van het Didam arrest, met name bij de verkoop van vastgoed, hierin verwerkt.

De teksten in de Kadernota Vastgoed zijn geactualiseerd en op een aantal punten nog preciezer gemaakt, bijvoorbeeld op het terrein van taxaties. Verder is de volgorde van de hoofdstukken aangepast en is er een hoofdstuk over Vastgoedontwikkeling toegevoegd. Ten slotte hebben er de nodige aanpassingen en aanvullingen plaatsgevonden naar aanleiding van het overleg met de commissie BWB op 8 februari jl.

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

21bb15336 - BS21/01668 Motie Biedingen gemeentelijk vastgoed achteraf openbaar.
(Biedingen op gemeentelijk vastgoed na de verkoop van een pand openbaar te maken met een korte motivatie plannen koper met pand.)

22bb008344 Toezegging Investeringskrediet verwerving paviljoens Coolsingel.
(Aandacht voor branching in de Kadernota.)

23bb001103 Concept Kadernota Vastgoed – Beste plan voor de wijk (Wethouder Simons zegt toe een pilot met externe partijen te doen, mogelijk in de vorm van een Beste plan voor de wijk.)



23bb001102 Concept Kadernota Vastgoed – maatschappelijke waarde (Wethouder Simons zegt toe het “meewegen van maatschappelijke waarde” aan te scherpen.)

23bb001104 Concept Kadernota Vastgoed – ervaringen coöperatieve woonvormen (Wethouder Simons zegt toe Landelijke ervaringen met coöperatieve woonvormen mee te nemen in de Kadernota.)

23bb001099 Concept Kadernota Vastgoed – wijkplanner (Wethouder Simons zegt toe de Wijkplanner op te nemen in het stroomschema.)

23bb001100 Concept Kadernota Vastgoed – verkooplijst (Wethouder Simons zegt toe te bezien of de (verkoop-) lijst kan worden toegezonden als openbaar stuk - of indien dit niet kan- via de digitale kluis.)

23bb00 De wethouder stelt periodiek in de digitale kluis een lijst beschikbaar van te verkopen gemeentelijke panden. (Toezegging bij bespreking jaarrekening)

23bb001106 Concept Kadernota Vastgoed – de gedachte van de gemeenschap (Wethouder Simons zegt toe de gedachte van “de gemeenschap, tenzij” in plaats van aan “de markt, tenzij” over te nemen.)

23bb001098 Concept Kadernota Vastgoed – staatssteun (wethouder Simons zegt toe nadere informatie te geven over de wettelijke regels inzake staatsteun en waarom een externe, onafhankelijke taxateur moet worden ingeschakeld.)

23bb001105 Concept Kadernota Vastgoed – verlichting (Wethouder Simons zegt toe (het uitzetten van) verlichting in gemeentelijke gebouwen te inventariseren.)

Toelichting:

De aangepaste Kadernota Vastgoed is in conceptvorm op 8 februari jl. uitgebreid door wethouder Simons met de commissie BWB besproken. Er zijn daarbij diverse toezeggingen gedaan, die of in de Kadernota Vastgoed zelf zijn opgenomen of waarop in dit raadsvoorstel wordt ingegaan. Hieronder volgt een puntsgewijze reactie.

De motie “Biedingen gemeentelijk vastgoed achteraf openbaar” (21bb15336) is verwerkt in de tekst in paragraaf 6.3.1. Deze motie vraagt ons college:

- Biedingen op gemeentelijk vastgoed na de verkoop van een pand openbaar te maken;
- Aan bidders tevens een korte motivatie te vragen welke invulling zij aan panden wensen te geven, waarop zij een bod uitbrengen;

Om zoveel mogelijk transparantie te bieden, wordt een biedlogboek van de biedingen bijgehouden en vindt na de verkoop publicatie plaats.

In het kader van de toezegging “Branchering opnemen in Kadernota Vastgoed” (Investeringskrediet verwerving paviljoens Coolsingel) (22bb008344) is er in paragraaf 4.2 de tekst opgenomen dat de huurders worden geselecteerd aan de hand van vooraf bekendgemaakte objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze kunnen gebaseerd zijn op brancheringsbeleid van de gemeente, bijvoorbeeld het voorkomen van een te eenzijdig winkelaanbod.



Met het oog op de toezegging concept Kadernota Vastgoed – Beste plan voor de wijk (23bb001103), is de huidige verkooplijst nog een keer goed doorgelopen op mogelijkheden. De tekst m.b.t. het Beste plan voor de wijk is aangepast. Ook als de gemeente wel weet wat er met het pand moet gebeuren, kan het Beste plan voor de wijk worden gebruikt. Hierbij wordt naar de kwaliteit van het plan en de prijs gekeken.

Naar aanleiding van de Toezegging concept Kadernota Vastgoed – maatschappelijke waarde (23bb001102), is in de teksten in paragraaf 6.3.2 dit onderwerp verder uitgewerkt. De gemeente vindt het belangrijk dat maatschappelijke initiatieven behouden blijven. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan de wens van de raad om maatschappelijke initiatieven te (blijven) huisvesten. Ook de Ombudsman heeft aandacht gevraagd voor de huisvesting van maatschappelijke initiatieven.

Er zal voor één pand, dat via een Beste plan voor de wijk procedure verkocht gaat worden, een marktconsultatie/rondetafelgesprek georganiseerd worden, waarbij externe partijen worden uitgenodigd hun visie te geven. De gemeente zal deze werkwijze evalueren. (Concept Kadernota Vastgoed – Beste plan voor de wijk (23bb001103))

De toezegging concept Kadernota Vastgoed – ervaringen coöperatieve woonvormen (23bb001104), is verwerkt in paragraaf 6.2.2. De gemeente wil het coöperatief wonen faciliteren. Er is echter gebleken dat het huisvesten van een wooncoöperatie in een gemeentelijk pand op dit moment geen optie is. Voor de uitkomsten van de evaluaties van Ecorys en Platform31 verwijst ons college naar de bijlagen bij de brief van wethouder Zeegers van 8 november jl., Voortgang Actieplan coöperatieve woonvormen (evaluatie) (BS21/00346 21bb3160). Omdat Platform31 een duidelijke behoefte aan collectief wonen signaleert (30.000 tot 60.000 Rotterdammers), wordt momenteel onderzocht hoe kansrijk de verbreding van coöperatieve naar collectieve woonvormen is. Mogelijk is hier in de nabije toekomst een rol voor de afdeling Vastgoed weggelegd.

De toezegging concept Kadernota Vastgoed – wijkplanner (23bb001099) is uitgevoerd. De Wijkplanner is opgenomen in het schema in paragraaf 2.3.

M.b.t de toezegging concept Kadernota Vastgoed – verkooplijst (23bb001100) en de toezegging De wethouder stelt periodiek in de digitale kluis een lijst beschikbaar van te verkopen gemeentelijke panden. (Toezegging bij bespreking jaarrekening, 23bb00), het volgende.

Op grond van het 'Beleidskader verstrekking openbare en geheime informatie aan de raad 2023' en artikel 5.1, tweede lid, onder b en e van de Wet open overheid, wordt de Verkooplijst panden u aangeboden onder embargo. Vertrouwelijkheid is (tijdelijk) geboden, omdat de afdeling Vastgoed in alle rust haar panden moet kunnen verkopen aan zittende huurders. Een deel van deze panden wordt conform de Kadernota en op wens van uw raad aan zittende huurders verkocht. Deze onderhandelingen vragen enige tijd. De gemeente wil haar huurders eerst zelf informeren over een aanstaande verkoop van hun pand en met hen kunnen bezien of aankoop als zittende huurder mogelijk is. Dit resulteert uiteindelijk in voorbereidingen op een verkoop. Zodra een pand openbaar te koop wordt aangeboden, is deze informatie voor dit pand op deze lijst natuurlijk niet meer vertrouwelijk. Halfjaarlijks ontvangt u daarom een openbare actuele lijst met panden die openbaar te koop zijn aangeboden. Daarnaast zal er van de verkooplijst halfjaarlijks een geactualiseerde versie in de kluis worden gelegd. Het embargo geldt tot 1 januari 2025.



De toezegging concept Kadernota Vastgoed – de gedachte van de gemeenschap (23bb001106) is onder meer opgenomen in de basisregels van paragraaf 1.1. Er is binnen de gemeente behoefte aan accommodaties, met de door beleidsdirecties gewenste maatschappelijke waarde. Wanneer marktpartijen of andere maatschappelijke partners hier niet in voorzien, neemt de gemeente die verantwoordelijkheid. (De gedachte van "de gemeente, tenzij" in plaats van aan "de markt, tenzij".)

De toezegging concept Kadernota Vastgoed – staatssteun (23bb01098) is verwerkt in paragraaf 6.2.1. Er is toegezegd dat er nadere informatie wordt gegeven over de wettelijke regels m.b.t. staatssteun en waarom een externe onafhankelijke taxateur moet worden ingeschakeld.

Naar aanleiding van toezegging 23bb001105 Concept Kadernota Vastgoed – verlichting (wethouder Simons zegt toe (het uitzetten van) verlichting in gemeentelijke gebouwen te inventariseren) is een inventarisatie uitgevoerd. De verlichting op kantoorlocaties gaat na sluitingstijd uit en wordt grotendeels automatisch aangestuurd. Daarnaast zijn er ook gemeentelijke locaties die buiten kantoortijden in gebruik zijn. Vanwege de werkzaamheden die daar plaatsvinden, brandt de verlichting daar buiten kantoortijden. Op enkele locaties brandt een deel van de verlichting buiten kantoortijden vanuit veiligheidsoverweging.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

N.v.t.

Wij beschouwen de toezeggingen nummers 22bb008344, 23bb001098, 23bb001099, 23bb001100, 23bb001102, 23bb001103, 23bb001104, 23bb001105 en 23bb001106 en de toezegging 23bb00, De wethouder stelt periodiek in de digitale kluis een lijst beschikbaar van te verkopen gemeentelijke panden. (Toezegging bij bespreking jaarrekening), hiermee als afgedaan. Daarnaast stellen wij u voor om de motie "Biedingen gemeentelijk vastgoed achteraf openbaar" (21bb15336) als afgedaan te beschouwen.

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

Bijlagen:

Kadernota Vastgoed
Verkooplijst panden (EMBARGO)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juni 2023

gelet op het feit dat de toegezegde aanpassingen/aanvullingen in de Kadernota Vastgoed zijn verwerkt.

overwegende dat hiermee een voldragen set spelregels voor het gemeentelijk Vastgoed bestaat.

besluit:

De bijgevoegde Kadernota Vastgoed vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,