



Gemeente Rotterdam

Fonds Vitale Kerngebieden Rotterdam

Investeringsstrategie en uitgangspunten fondsinrichting

*versie 5
3 november 2021*

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling Fonds Vitale Kerngebieden	5
1.3	Aansluiting fonds op gemeentelijk beleid en programma's	6
1.4	Focus van het fonds	8
1.5	Omvang en cofinanciering	10
1.6	Start- en einddatum	11
2.	Investeringscriteria fonds	12
2.1	Investeringsstrategie	12
2.2	Fondscriteria	13
3.	Financieel	16
3.1	Rendementseis en opdracht aan fondsmanager	16
3.2	Business case en risicoprofiel	16
3.3	Financiële aspecten en stromen	16
4.	Beoogde fondsarchitectuur en uitvoering	18
4.1	Basis governance	18
4.2	Primair proces	19
4.3	Evaluatie	22
4.4	Wet Markt en Overheid	22
5.	Beoordelingskader maatschappelijke effecten projecten	23
6.	Bijlage 1: Gebiedskoersen Detailhandel	25

1. Inleiding

LET OP! Tijdens het schrijven van dit document/plan is nog niet duidelijk onder welke voorwaarden cofinanciering vanuit het Rijk kan worden gerealiseerd. De gesprekken met het Rijk over de cofinanciering en de invulling van de city deal zijn momenteel gaande. Ook zijn er gesprekken over bijdragen vanuit regionale overheidspartijen gaande. Zie paragraaf 1.5.

1.1 Aanleiding

De gemeente Rotterdam ziet het risico dat na het stoppen van de steun vanuit het Rijk er in toenemende mate leegstand in winkelgebieden en verschraling¹ van het aanbod zal ontstaan, juist in die gebieden die van groot maatschappelijk belang zijn. Dit zijn vaak gebieden waar de gemeente de afgelopen jaren veel heeft geïnvesteerd om aantrekkelijkheid van winkelgebieden te versterken en ondermijning te voorkomen². Veel is nog onduidelijk over de lange termijneffecten van de Corona-crisis. De huidige verwachting is dat de leegstand van retail gerelateerd vastgoed in de komende jaren zal toenemen met zo'n 100.000-240.000 m²(3).

'Corona legt een ongekende druk op de bezoekfunctie van binnensteden. Mede daardoor wordt begin 2022 een forse toename van de winkelleegstand verwacht (ruim +40 procent); deze leegstand kan niet zomaar worden opgevuld door de horeca. Ook wat impact betreft zijn er belangrijke verschillen tussen binnensteden: juiste de sterkere binnensteden krijgen de hardste klappen.'

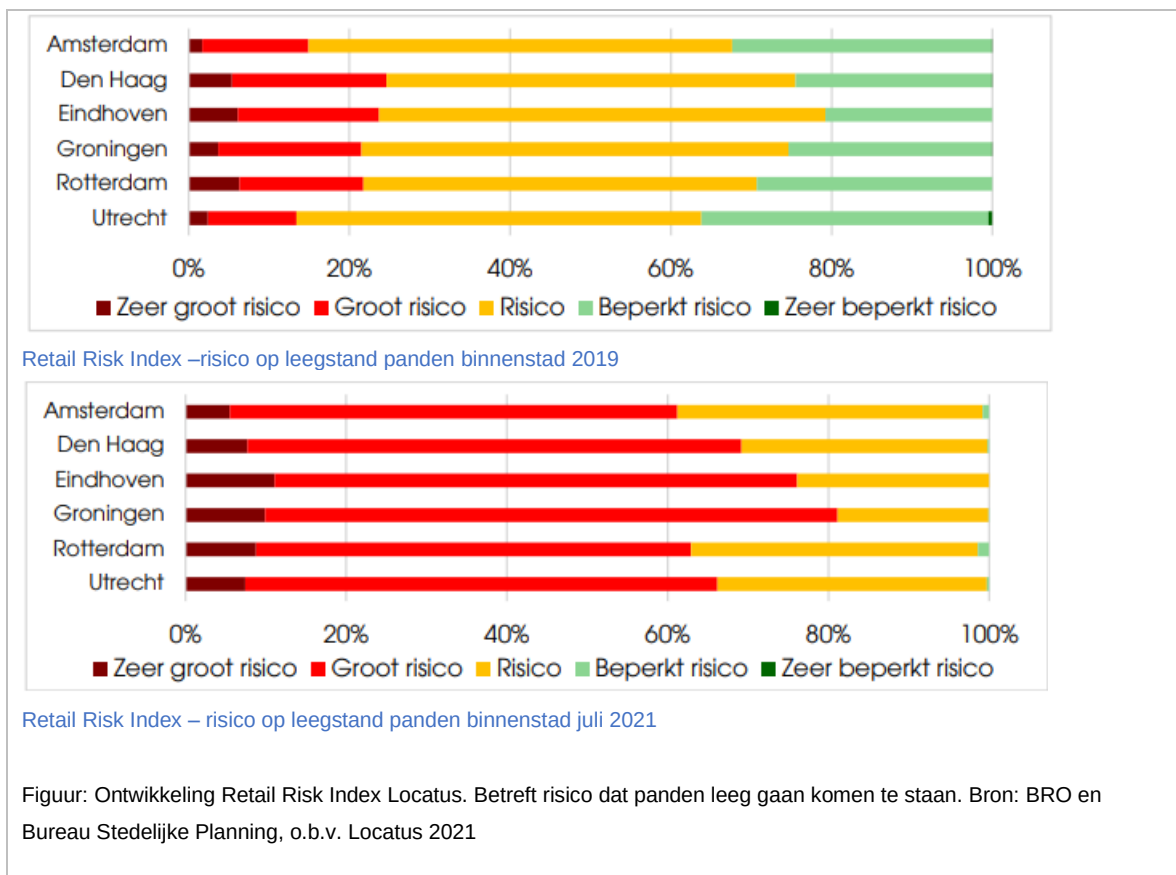
'Veerkracht op de proef gesteld' – Planbureau voor de Leefomgeving, dec 2020

Momenteel wordt veel 'verborgen leegstand' vermoed, met name onder mode- en schoenenzaken en uitgaanshoreca (zie figuur 1). Het gaat hierbij om bedrijven die door de coronasteun voornamelijk het hoofd boven water kunnen houden. Met name in de horeca, detailhandel en cultuur- en recreatiesector, wordt alsnog een piek aan faillissementen verwacht, wanneer de maatregelen eindigen en bedrijven achterblijven met hoge schuldenlasten (bron: BRO en Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. Locatus 2021).

¹ Verschraling: eenzijdig winkel- en commercieel aanbod in de (binnen)stad.

² Ondermijning: criminaliteit waarbij bestaande vastgoedobjecten door eigenaren worden misbruikt en/of stichtingen en winkels zich niet aan de regels behorend bij het object houden. Het aankopen van objecten bij vermoeden van of risico op ondermijning past in het onderbreken van de keten van ondermijnende criminaliteit.

³ Huidige leegstand retail vastgoed (juli 2021) is ruim 115.000 m². Dit is ongeveer 12,5% van het totale winkelvloeroppervlak. Bron: dataset MRDH (juli 2021).



Tegelijk met het acute vraagstuk rond de effecten van de Corona-crisis, speelt voor de gemeente een doorlopende transitieopgave in veel winkelgebieden. Maar een dergelijke transitie kost tijd. In de tussentijd zijn gebieden kwetsbaar wanneer in een kort tijdsbestek door faillissementen veel leegstand ontstaat. De leefbaarheid komt onder druk te staan en deze gebieden worden vatbaar voor vershraling en ondermijning. Zo moet in de retail, waar ketens of lokale ondernemers omvallen, voorkomen worden dat de lege plekken worden opgevuld met een eenzijdig aanbod. Hetzelfde geldt voor de horeca, die na de pandemie weliswaar aantrekt, maar kwetsbaar is. De gemeente wil dat er in de toekomst in de (binnen)stad en in winkelgebieden meer ruimte is voor kunst en cultuur, (flex)kantoren, maakbedrijvigheid, zorg, onderwijs, dienstverleners en woningen. Op deze manier kan de economische aantrekkingskracht en ontmoetingsfunctie van de stad worden behouden en zo mogelijk versterkt.

De binnenstad en de Rotterdamse winkelgebieden bieden mooie perspectieven, mits ook de noodzakelijke vernieuwingen worden ingezet en doorgezet. De sleutel ligt in regievoering: een stevigere grip op vastgoed, een plan voor de verdeling van functies over de juiste plekken, ruimte voor onderscheidende ondernemers⁴. Het is een complexe puzzel, die vraagt om een vooruitziende blik en een stuk lef. Om als gemeente de gewenste rol te spelen zijn ook nieuwe financiële instrumenten nodig.

⁴ Voorbeeldproject: Deliplein, zie paragraaf 1.2.

Aanvullend op de lopende programma's grijpt de gemeente daarom nu in door met hulp vanuit het Rijk een eigen financieel instrument/fonds te creëren om snel en effectief zelf in te kunnen grijpen door vastgoed te verwerven op plekken waar het dreigt mis te gaan en/of waar kansen liggen om maatschappelijke meerwaarde te creëren. Dit nieuwe gemeentelijke instrument is het Fonds Vitale Kerngebieden Rotterdam (hierna: fonds).

1.2 Doelstelling Fonds Vitale Kerngebieden

Doel van het fonds is de ruimtelijke aantrekkelijkheid van Rotterdam ten behoeve van economie, human capital, cultuur en toerisme te herstellen en te verbeteren door:

- Het voorkomen van maatschappelijke schade als gevolg van ongewenste leegstand op cruciale plekken door inzet op multifunctionaliteit om de levendigheid op straat te herstellen en verbeteren, en
- Het ondervangen van het risico op ondermijnende activiteiten.
- Het mogelijk maken van projecten met maatschappelijke meerwaarde met vastgoed.

Uitgangspunt is dat projecten bijdragen aan de transitie van monofunctionele winkelgebieden naar vitale kerngebieden. Het fonds zal dit doen door, gebruik makend van € 18 miljoen investeringskrediet over een periode van 15 jaar, ongeveer 100 bedrijfspanden aan te kopen, tijdelijk aan te houden, eventueel te renoveren of te transformeren en weer te verkopen aan een koper met de gewenste branchering. Het fonds richt zich op de aankoop van winkel-, kantoor- en horecaobjecten. Het fonds is een tijdelijk gemeentelijk instrument met een beoogde investeringsperiode van 10 jaar met een aanvullende desinvesteringsperiode van 5 jaar⁵. Bij de verwerving van bedrijfspanden kan de situatie zich voordoen dat ongesplitste woningen op de verdiepingen ook moeten worden aangekocht. Deze woningen worden zo snel mogelijk gesplitst en verkocht om middelen zo optimaal mogelijk te laten revolveren.

Gebruikmakend van het fonds als aanvullend instrument is de gemeente (als niet-commerciële partij) in staat snel en effectief in te grijpen om panden zelf op te kopen als leegstand of verschraling van het aanbod dreigt. Hiermee is de gemeente in staat objecten tijdelijk in bezit te nemen om vervolgens op zoek te gaan naar een geschikte koper met de gewenste branchering.

Door met het fonds een nog actievere rol als gemeente in de vitale gebieden in te vullen, wordt de gemeente meer zichtbaar in de wijken en draagt het bij aan het herstel van het vertrouwen van investeerders en consumenten. Door als gemeente-initiatief en commitment in wijken te tonen om problemen voor te zijn, kunnen verdere investeringen van marktpartijen worden uitgelokt⁶.

Rotterdamse praktijkvoorbeelden (zie kader hieronder: voorbeeld Deliplein) hebben laten zien dat een effectieve bestrijding van ondermijning in combinatie met de zichtbare overheid en een stevige regie op vastgoed succesvol zijn voor het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de stad Rotterdam. Bij

⁵ Het bedrag van € 18 miljoen als fondsomvang, is tot stand gekomen door financiële uitgangspunten te gebruiken vanuit het project Beijerlandse laan (NPRZ), waarbij destijds is uitgegaan van de ambitie om in 10 gebieden elk 10 bedrijfspanden aan te kopen.

⁶ Zie als voorbeeld-resultaten voor effectiviteit initierende rol door de gemeente: 'Evaluatie Transformatieaanpak Winkelgebieden' (september 2021).

elke project dient daarom het verwachte effect op veiligheid, cultuur, werkgelegenheid, economie en maatschappelijke voorzieningen/ontmoetingsfunctie in kaart te worden gebracht.

Voorbeeldproject: Deliplein

In 2006 is de keuze gemaakt om een aanpak te ontwikkelen voor het Deliplein. Het Deliplein had een slechte reputatie en werd getypeerd als 'no go area'. Er was sprake van sociale onveiligheid, drugscriminaliteit en prostitutie.

In 2006 is de gemeente met een plan gekomen om het plein te transformeren. Naast investeringen ten aanzien van de openbare ruimte, omvatte dit plan een doel om de bedrijfspanden rond het plein in bezit van de gemeente te krijgen. In de periode tussen 2006 en 2010 zijn 16 bedrijfspanden rond het plein opgekocht en is voor 6 panden (die reeds in bezit waren van de gemeente) actief gestuurd op het vertrek van de huurder.

In 2016 heeft de gemeente een aanvullende visie voor het Deliplein ontwikkeld gebaseerd op de slogan 'Creatief, Cultureel, Culinaire'. Vervolgens is actief gestuurd op het verkrijgen van huurders passende bij deze visie. Inmiddels is het Deliplein een economisch aantrekkelijk gebied voor de gemeente geworden, met een sterke gestegen lokale werkgelegenheid.

Hier stond een onrendabele top voor het project tegenover over de gehele looptijd. Als dekkingsbron hiervoor is naast gemeentelijke beleidsgelden ook gebruikgemaakt van gelden vanuit het programma Kansen voor West.

1.3 Aansluiting fonds op gemeentelijk beleid en programma's

Het fonds sluit aan op gemeentelijk beleid⁷, en kan als instrument ingezet worden voor een aantal lopende gemeentelijke programma's. Te weten:

1. Herstel en vernieuwingsagenda – verminderen leegstand en versterken aantrekkingskracht stad
2. Aanpak Vitale Kerngebieden – transitie naar gemengde gebieden
3. Aanpak Ondermijnende criminaliteit – voorkomen en tegengaan van ondermijning
4. MKB Next 010 – ruimte creëren voor vernieuwende ondernemers
5. MO op de kaart – ruimte creëren voor toevoegen maatschappelijke voorzieningen
6. Broedplaatsen en SKAR – ruimte creëren voor creatieve werk- en ontwikkelplekken.
7. MO Cultuur – ruimte creëren voor (spreiding van) culturele voorzieningen
8. Stadsprojecten – verbeteren aantrekkelijkheid voor vestiging
9. De Rotterdamse Visie op Toerisme

Het Gedeeld toekomstbeeld Van Winkelgebieden Naar Vitale kerngebieden 2021-2030 (juni 2021), de Herstel-en vernieuwingsagenda van de Rotterdamse economie (29 september 2020) en de Aanpak Ondermijnende Criminaliteit vormen de belangrijkste kaders voor het fonds en zijn daarmee richtinggevend voor de beoogde investeringsstrategie van het fonds.

⁷ Detailhandelsnota (2017), Kantorennota (2020), Nota Bedrijfsruimte (2020).

In het coalitieakkoord is een transformatiedoelstelling voor zowel kantoren en winkels opgenomen vanwege eerdere problemen in kantoor- en winkelvastgoed. De doelstelling is om in de collegeperiode 2019 – 2022 180.000 m² kantoren en 90 winkels te transformeren. Die doelstelling is inmiddels ruim gehaald. De “herstel en vernieuwingsagenda”, waar de leegstandsaanpak een onderdeel van is, staat niet in het coalitieakkoord, maar is nu een prioriteit van het college geworden in het programma [Rotterdam Sterker Door](#).

Aanpak Vitale Kerngebieden

Het fonds is een van de instrumenten in het programma Vitale Kerngebieden. Het afgelopen jaar heeft vanuit de taskforce Retail, een coalitie van stakeholders in de retailsector - retailers, eigenaren van retailvastgoed (waaronder woningbouwcorporaties) en de gemeente - gewerkt aan een gedeeld toekomstbeeld voor de Retail in Rotterdam. Hierin staat dat de opgave nu is om te ontwikkelen van winkelgebieden naar vitale kerngebieden met een mix van functies - naast retail bijvoorbeeld culturele en maatschappelijke activiteiten, sport en spel, (commerciële) dienstverlening en ambachtelijke bedrijven - en een aangename ontmoetingsplek zodat mensen op deze plekken kunnen ontmoeten, werken, verblijven, consumeren, kennis delen en inspiratie opdoen. Hier kunnen tegelijkertijd ook ambities op het gebied van klimaat, gezondheid, bereikbaarheid, vergroening en openbare ruimte aan gekoppeld worden om zo tot die aantrekkelijke gebieden voor ontmoeting en beleving te komen. De kern hiervan is om er samen naar te streven plekken met economische en maatschappelijke meerwaarde te creëren.

De gemeente richt een coördinatiepunt in dat op stedelijk niveau gaat aanjagen, coördineren, monitoren, kennis en instrumenten zal ontwikkelen en delen. Via integrale gebiedsteams wordt de inzet op dit onderwerp en samenwerking tussen clusters geborgd. De gebiedsorganisatie coördineert dat er op structurele basis met marktpartijen op lokaal niveau overlegd wordt om te bepalen wat de opgave is. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat er gezamenlijk gewerkt wordt aan het opstellen van een brancheringsplan en de uitvoering daarvan.

Herstel- en vernieuwingsagenda

Binnen de Herstel- en vernieuwingsagenda wordt onder andere gewerkt aan de aantrekkingskracht van de stad. Aanvullende maatregelen en inspanningen moeten bijdragen om de stad versneld uit de crisis te laten komen en zijn daarmee onderdeel van de herstel- en vernieuwingsagenda. Met vermindering van leegstand en tegengaan van verschraling draagt het fonds hieraan bij.

De herstel- en vernieuwingsagenda focust zich op vier doelstellingen:

1. Herstel van het economisch vermogen op de langere termijn.
2. Opvoeren van de banenmotor.
3. Versnellen van de economische transitie: Circulair, Digitaal, Duurzaam en inclusief.
4. Veerkracht economie versterken.

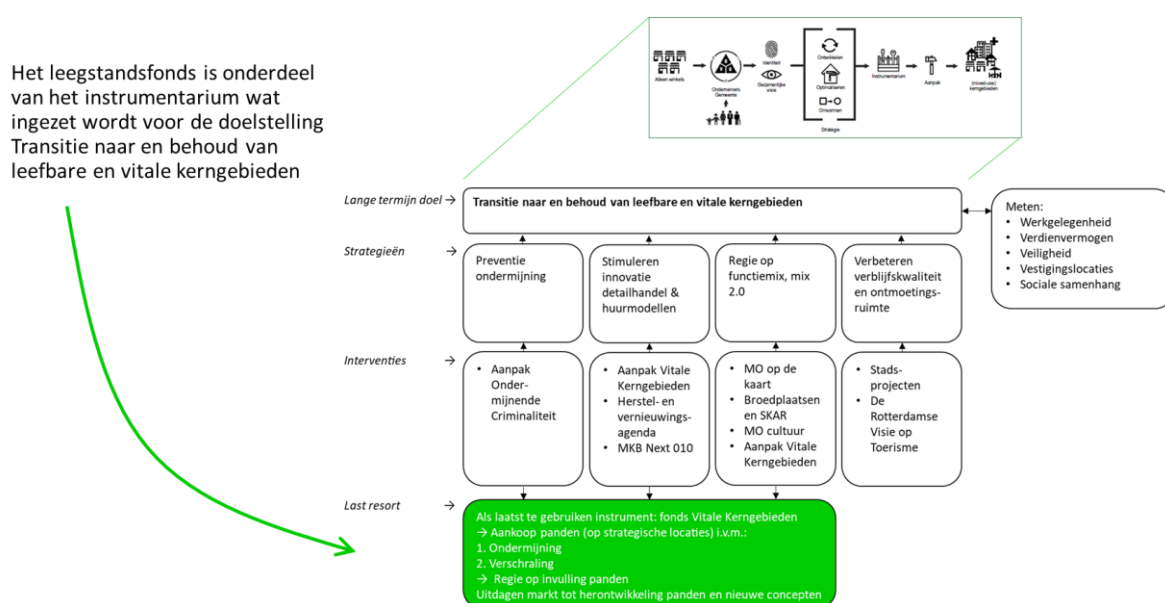
In 6 sporen wordt aan deze doelstellingen gewerkt. Spoor 4, aantrekkingskracht stad, is de basis voor onderliggend plan. Dit spoor werkt in drie actielijnen aan de aantrekkingskracht. Dit zijn:

1. **Innovatie&acquisitie:** Intensievere inzet acquisitie en ondersteuning innovatie bedrijven en events voor nieuwe verdienmodellen.
2. **Levendige stad:** Behouden en creëren werkgelegenheid en levendigheid door aantrekken bezoekers

3. **Transformatie&leegstand:** Integrale aanpak leegstand, verschraving en transformatie op cruciale plekken voor behoud levendigheid en ter voorkoming van ondermijning --> fonds Vitale Kerngebieden.

Aanpak Ondermijnende Criminaliteit

In de Rotterdamse aanpak is er aandacht voor het bredere perspectief van de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Onlangs is er door de ministers Dekker en Grapperhaus een werkbezoek afgelegd aan Rotterdam Zuid, waarbij zij zijn meegenomen in de keten van drugscriminaliteit in de haven. Van de uithalers van containers in de haven naar de drugsgebruikers in de wijken en de investering van het criminele geld - wat er met de smokkel van cocaïne in de haven wordt verdiend - zich in de kwetsbare wijken manifesteert. Het aankopen van panden bij vermoeden van of risico op ondermijning past in het onderbreken van de keten van ondermijnende criminaliteit.



Figuur: Plek van instrument in bredere actieprogramma

Kadernota Vastgoed

Het is niet het primaire doel/beleid van de gemeente om zelf vastgoed aan te kopen en te houden. De gemeente is geen vastgoedbelegger. In de Kadernota Vastgoed is echter wel opgenomen dat de gemeente eigen vastgoed als instrument kan inzetten om maatschappelijke doelstellingen (doelstellingen op het gebied van veiligheid, economie, fysiek en sociaal) na te streven.

1.4 Focus van het fonds

Het fonds heeft als focus het voorkomen van ongewenste leegstand van bedrijfsgebouwen op cruciale plekken, met daarachter de inzet op multifunctionaliteit, de verbetering van de verblijfskwaliteit en leefbaarheid op straatniveau en het ondervangen van het risico op ondermijnende activiteiten. De opgave van het fonds is om bedrijfsgebouwen, voornamelijk winkel- of horecavastgoed van strategisch of maatschappelijk belang te verwerven, tijdelijk te houden, op te knappen, eventueel te transformeren en weer door te verkopen aan een koper met de door de gemeente gewenste branchering. In het

kader van optimale revolverendheid van fondsmiddelen, kan er gekozen worden om bedrijfsgebouwen door te verkopen met een gekoppelde transformatieverplichting.

Onder bepaalde voorwaarden (zie paragraaf 2.1), kunnen onrendabele toppen in transformaties middels het fonds worden gedekt.

Aankopen van winkels kunnen gepaard gaan met een 'bijvangst' van ongesplitste woningen. Deze kunnen ook middels het fonds worden aangekocht. Indien mogelijk worden deze woningen gesplitst en zo snel mogelijk weer verkocht.

Bij elke project dient het effect op veiligheid, cultuur, werkgelegenheid, economie en maatschappelijke voorzieningen/ontmoetingsfunctie in kaart te worden gebracht (zie hoofdstuk 5), waarna een voorstel wordt gedaan voor een passende huurder en functie bij verkoop. Uitgangspunt is dat projecten bijdragen aan de transitie van monofunctionele winkelgebieden naar vitale kerngebieden. Aankopen van vastgoed worden gedaan met de doelstelling om deze op termijn weer te verkopen. Gestuurd wordt op 100% revolverendheid van ingezette gemeentelijke middelen.

Vorm van het fonds: gemeentelijke vastgoedportefeuille

Er is gekozen om het fonds vorm te geven als een aparte gemeentelijke vastgoedportefeuille gekoppeld aan een specifiek investeringskrediet. De belangrijkste redenen om voor dit type instrument te kiezen (t.o.v. bijvoorbeeld het oprichten van een fonds in een aparte juridische identiteit), zijn 1) de hoge mate van wendbaarheid voor de gemeente in het kunnen handelen/ingrijpen wanneer zij dat nodig acht en 2) de relatief lage kosten van de uitvoering, omdat het fonds met name gebruik maakt van de staande ambtelijke organisatie. Een ander voordeel is dat de gemeente kan het fonds, in deze opzet, relatief snel tot uitvoering kan brengen. Tenslotte stuit deze vorm niet op bezwaren vanuit cofinanciers.

Voor co-inleg in het fonds wordt alleen naar publieke financiers gekeken (MRDH, PZH & Rijk). Op projectbasis worden gezocht naar investeringen door de markt bij transformatieprojecten. Andere belanghebbenden zoals woningcorporaties zijn betrokken bij de aanpak Vitale Kerngebieden en leveren daar inhoudelijke input.

1.5 Omvang en cofinanciering

Het fonds heeft een omvang van € 18 miljoen als maximaal in te zetten investeringskrediet. Als dekkingsbron staat daar tegenover een bestemmingsreserve voor het fonds € 9 miljoen vanuit de ENECO middelen en € 9 miljoen vanuit specifieke uitkeringen voor het fonds van publieke Rijks- en regionale bijdragen.

De € 9 miljoen aan specifieke uitkeringen vanuit het Rijk en regionale publieke partijen is opgebouwd uit:

- Een city deal met het Ministerie van Binnenlandse Zaken (met deelname van het Ministerie van Economische Zaken) voor het fonds in de vorm van een specifieke uitkering;
- Een bijdrage van het ministerie van Justitie en Veiligheid in de vorm van een specifieke uitkering;
- Een bijdrage vanuit de Bijdrageregeling Economisch Vestigingsklimaat van de MRDH.

Zoals eerder aangegeven is tijdens het schrijven van dit document/plan nog niet duidelijk onder welke voorwaarden cofinanciering vanuit het Rijk kan worden gerealiseerd. Aanneمة is dat het zal gaan om een specifieke uitkering, waarbij de middelen (mits wordt voldaan aan inhoudelijke mijlpalen) aan het eind van de periode niet terugbetaald dienen te worden. De gesprekken met het Rijk over de cofinanciering en de invulling van de city deal zijn momenteel gaande. Ook zijn gesprekken met regionale overheidspartijen gaande. Hieronder een korte stand van zaken:

City deal voor het fonds met het Ministerie van Binnenlandse Zaken

Vanuit de G6 en de ministeries van BZK, EZK en JenV is een ontwerpend onderzoek gestart naar de toekomstbestendige binnenstad. Het beoogde resultaat van de verkenning is een onderzoeks- en ontwikkelagenda met daarin de verschillende ontwikkelingsrichtingen, de bijbehorende beleidsopgaven en –aanpak, inclusief het mogelijk in te zetten instrumentarium. Deze onderzoeks- en ontwikkelagenda vormt de basis voor mogelijke samenwerkingsafspraken tussen de partners. Deze samenwerkingsafspraken worden naar verwachting opgenomen in een citydeal. De gemeente Rotterdam zet voor het Rotterdamse deel van deze citydeal in op het verkrijgen van cofinanciering voor de fonds. De verkenning is gestart in de zomer van 2021 en kent een looptijd tot en met oktober. Daarna kunnen de samenwerkingsafspraken gemaakt gaan worden.

Bijdrage van het ministerie van Justitie en Veiligheid

In de Rotterdamse aanpak is er aandacht voor het bredere perspectief van de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Van de uithalers van containers in de haven naar de drugsgebruikers in de wijken en de investering van het criminele geld. De verwachting is dat met Prinsjesdag het kabinet aankondigt structurele middelen vrij te maken voor aanpak van ondermijnende criminaliteit in de haven. Maar wat er met de smokkel van cocaïne in de haven wordt verdiend manifesteert zich onder andere in de kwetsbare wijken.

De burgemeester heeft met de DG Ondermijning besproken of zij kansen zien voor een rijksbijdrage ook in relatie tot de financiële middelen ondermijning (of uitvoeringsagenda haven) na Prinsjesdag. We zoeken ruimte binnen de voorwaarden/criteria om breder te gaan dan de uitvoeringsagenda haven.

Bijdrage vanuit de Bijdrageregeling Economisch Vestigingsklimaat van de MRDH

De gemeente Rotterdam heeft een bijdrage voor het fonds aangevraagd vanuit de Bijdrageregeling Economische vestigingsklimaat van de MRDH. Deze aanvraag wordt geagendeerd in de bestuurscommissie Economische Vestigingsklimaat van 13 oktober 2021.

De aanvraag is voor een bijdrage van 50% van de vaste kosten van fonds voor de komende 3 jaar. Deze kosten bestaan uit de kosten voor de fondsmanager, fondsbeheerder, vastgoed-portefeuillemanager en de investeringscommissie. Na deze 3 jaar oriënteren we ons op het vervolg van de financiering.

De tegenprestatie voor deze bijdrage wordt ingericht op twee niveaus:

Op fondsniveau deelt de gemeente Rotterdam graag haar kennis en ervaring met het opzetten van het fonds met de MRDH-gemeenten. Alle stukken voor de oprichting van het fonds kunnen met de MRDH-gemeenten worden gedeeld en kunnen als basis dienen voor vergelijkbare initiatieven van andere MRDH-gemeenten. Ook zullen we de evaluatie, die twee jaar na start van het fonds wordt uitgevoerd, delen.

Op het niveau van de aanpak Vitale Kerngebieden kan de gemeente indien gewenst jaarlijks een presentatie houden in de ambtelijke vooroverleg (voorbereidend op de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat) en de werkgroep Werklocaties om de ervaringen met de werking van het fonds en de effecten op de transitie richting vitale kerngebieden te delen.

1.6 Start- en einddatum

De beoogde startdatum van het fonds is 1 januari 2022. De investeringsperiode van het fonds zal eindigen op 1 januari 2032. Het fonds zal worden opgeven op 1 januari 2037 (voor resterende desinvesteringsfase).

2. Investeringscriteria fonds

2.1 Investeringsstrategie

Het fonds hanteert de volgende investeringsstrategie:

Het fonds Vitale Kerngebieden koopt winkel-, kantoor- of horecaobjecten (en indien nodig aan de objecten verboden woningen) aan waarmee leegstand of verschraling van het winkelaanbod in Rotterdamse winkelgebieden wordt tegengegaan in het kader van voorkoming van ondermijning, het verlies van aantrekkelijke economische vestigingsklimaat en of het verlies van de ontmoetingsfunctie van een winkelgebied.

Middels het fonds kunnen winkels, kantoren en horecapanden (met eventueel gekoppelde woningen) worden aangekocht, gerenoveerd, tijdelijke verhuurd, beheerd en weer worden verkocht aan door de gemeente geschikt geachte kopers met een gewenst geachte branchering van de winkelfunctie, omvorming tot een andere economische functie dan retail, maatschappelijke functie of transformatieopgave naar wonen.

De maatschappelijke waarde of schadebeperking die door de aankoop kan worden gerealiseerd vormt een belangrijke component van het beoordelingskader van het fonds. Ook de verwachte financiële prestatie van het object is onderdeel van het beoordelingskader in het kader van de beoogde nominale revolverendheid van geïnvesteerde gemeentelijke middelen.

De gemeente heeft niet de ambitie om door het fonds een niet-kernportefeuille met commercieel vastgoed voor de lange termijn op te bouwen. Het fonds is van tijdelijke aard (maximaal 10 jaar als investeringsperiode).

Zodra aangekocht vastgoed met de juiste branchering aan een geschikte partij kan worden verkocht dan zal dit worden gedaan. Voor behoud van regie en betrokkenheid voor het kerngebied of voor doeleinden van het bevorderen van de revolverendheid van het fonds, kan het echter van belang zijn om vastgoed langer in bezit te houden.

Dit houdt in dat de gemeente het beheer en exploitatie van de bedrijfsgebouwen in de tussentijd zal moeten voeren. De gemeente heeft de bestuurlijke intentie om vastgoed dat wordt aangekocht via het fonds niet langer aan te houden dan 5 jaar. Objecten kunnen in het fonds langer dan 5 jaar worden aangehouden als deze door de gemeente tussentijds zijn aangeduid als onderdeel van een toekomstige ontwikkeling.

Het fonds kan ervoor kiezen om projecten te financieren waarbij er geen volledig sluitende business case kan worden overlegd (lees: project met onrendabele top). Voorwaarden hiervoor zijn dat er: 1) binnen de financiële planning van het fonds en de revolverendheidseisen, ruimte bestaat om deze bijdrage vanuit het fonds op te kunnen vangen, 2) het maatschappelijke effect op gemeentelijke opgaven (lees: maatschappelijke meerwaarde) in verhouding staat tot de bijdrage vanuit het fonds (lees: als deze redelijkerwijs met elkaar in verhouding staan).

2.2 Fondscriteria

Criteria aankoop

Voorwaarden voor de gemeente Rotterdam om tot aankoop van een object (en ongesplitste woningen) over te gaan, zijn de volgende:

1. Object binnen het projectvoorstel⁸ bevindt zich op het Rotterdams grondgebied;
2. Andere mogelijke interventies⁹ vanuit gemeentelijke programma's zoals de programma's Aanpak Ondermijnende Criminaliteit en de Herstel en Vernieuwings-agenda worden door de betreffende beleidsdirecties als ontoereikend beoordeeld;
3. Object binnen het projectvoorstel heeft gebruiksfunctie winkel, horeca of kantoor;
4. Object binnen het projectvoorstel moet te koop zijn aangeboden¹⁰.
5. Het projectvoorstel is draagt bij aan de 'nieuwe Rotterdamse typologieën' voor voorzieningengebieden, zoals verwoord in het document 'Gedeeld Toekomstbeeld Van Winkelgebieden Naar Vitale Kerngebieden 2021 – 20230' (juni 2021)¹¹;
6. Het projectvoorstel draagt in voldoende mate bij aan de gemeentelijke opgaven (zie voor kader hoofdstuk 5);
7. Er ligt een in voldoende mate uitgewerkte en robuuste business case ten grondslag aan het projectvoorstel voor aankoop van, het investeringen in, en verkoop van een object (en gekoppelde woningen);
8. De aanvrager kan tot tevredenheid van de fondsmanager aantonen dat hij/zij redelijke inspanningen heeft verricht om andere mogelijke dekkingsbronnen te verkrijgen voor het dekken van een eventuele onrendabel top behorende bij het projectvoorstel;
9. Aan te kopen object binnen het projectvoorstel is bestaande bouw. Nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten met een vergunningsdatum of opleverdatum na 1 jan 2020 zijn uitgesloten;
10. Object (en ongesplitste woningen) binnen het projectvoorstel, is niet onderdeel van een reeds geplande gebiedsontwikkeling waarin al middelen voor de aankoop van panden in de GEX of de projectaanpak opgenomen zijn.

Naast deze inhoudelijke criteria zullen voorstellen ook worden beoordeeld op basis van de mate en kwaliteit van de onderbouwing van het voorstel.

⁸ Een projectvoorstel, waarvoor goedkeuring wordt gevraagd, kan de aankoop en ontwikkeling van één of meerdere objecten omvatten, waarbij er een onderlinge functionele en geografische samenhang bestaat tussen de objecten, gezien vanuit de projectdoelstellingen.

⁹ Subsidies en ondersteunende activiteiten richting ondernemers en vastgoedeigenaren.

¹⁰ Het fonds kan vastgoedeigenaren hiervoor proactief benaderen.

¹¹ Dit document is niet vastgesteld door de Raad of het college, maar is als product van de Tastforce Retail opgeleverd in juni 2021. In de nieuwe Gebiedskoersen zullen deze typologieën worden opgenomen (behandeling verwacht eind 2021).

Indicatoren bij onderbouwing van de aankoop

Aspecten die mee kunnen spelen bij de keuze om tot aankoop van een object vanuit het fonds over te gaan zijn:

- Object binnen projectvoorstel ligt binnenstad ¹² of focuswijk¹³
- Object binnen projectvoorstel heeft een verhoogd risico op aantrekken criminele activiteiten (informatie afkomstig van directie Veilig);
- Afwezigheid zijn van werkende 'gouden driehoek' in een gebied (eigenaren, ondernemers en gemeenten);
- Zichtbare negatieve trends in 'weerbaarheid' in gebied waarin object zich bevindt;
- Object binnen projectvoorstel ligt in een straat waar in de afgelopen 10 jaar een ondermijnings- en revitaliseringsaanpak is uitgevoerd;
- Object binnen projectvoorstel is onderdeel van een wijkhub¹⁴, waarbij geen andere wijkhubs in directe omgeving bestaan;
- Object binnen projectvoorstel heeft de potentie om samengevoegd te worden met objecten reeds in bezit;
- Object binnen projectvoorstel is bij voorkeur onverhuurd.

Verkoopcriteria

Bedrijfspanen (lees: objecten) in portefeuille dienen door de portefeuillemanager te worden verkocht in lijn met het betreffende goedgekeurde projectplan (zie paragraaf 4.2). Echter, kunnen tussentijds zich kansen voordoen om bedrijfspanen op een nog effectievere manier te verkopen (anders dan in de planning als onderdeel van het eerder goedgekeurde projectplan). Hiervoor gelden de volgende verkoopcriteria:

- Object kan aan partij worden verkocht met gewenste branchering¹⁵;
- Object kan tegen minimaal taxatiewaarde worden verkocht;
- Object kan worden verkocht aan ontwikkelaar met daarmee een transformatie als doel in lijn met gemeentelijke beleid;
- Object kan worden verkocht aan andere gemeentelijke vastgoedportefeuille;
- Object vormt onderdeel van gemeentelijke gebiedsontwikkeling (en wordt verkocht aan dit gebiedsproject).

De portefeuillemanager doet, in dit soort situaties, hiervoor een voorstel aan de fondsmanager. De fondsmanager keurt (na eventueel overleg met betreffende beleidsdirecties), het voorstel voor een aangepast verkoopplan (afwijkend t.o.v. het eerder goedgekeurde projectplan) goed of af.

¹² Gebiedsafbakening voor de binnenstad is opgenomen in de Koers voor de binnenstad als uitwerking van de omgevingsvisie

¹³ De kwetsbare wijken zijn onderverdeeld in vijf focus- (Hillesluis, Bloemhof, Oude Westen, Carnisse, Tarwewijk) en dertien aandachtswijken.

¹⁴ Wijkhub wordt gedefinieerd in de detailhandelskoersen (2021). Een wijkhub is een winkelgebied met een belangrijke (ontmoetings)functie voor de wijk. Als deze wegvalt tast dat de leefbaarheid en de wijk economie aan.

¹⁵ Deze realisatie kan worden vormgegeven middels het opleggen van juridische belemmeringen in de verkoopdocumentatie. Wenselijk geachte belemmeringen zullen gebiedsafhankelijk zijn en zullen worden voorgesteld door de portefeuillemanager na overleg met de directie Veilig en/of de betreffende gebiedsaccountmanager SO.

Investeringsrestricties

1. *Maximale omvang per project/aankoop*: Om te zorgen voor voldoende risicodiversificatie te bewerkstelligen, krijgt het fonds de voorwaarde mee dat maximaal 10% van het toegestane investeringskrediet kan geïnvesteerd worden in 1 project/voorstel/aankoop om zo voldoende risicodiversificatie te bewerkstelligen voor het fonds.
2. *Trackrecord huurders*: Ter voorbereiding op het aangaan van huurcontracten met nieuwe huurders zal een kredietwaardigheidstoets door de afdeling Vastgoed worden uitgevoerd. Om het risico op eventuele achterstanden van huuropbrengsten te beperken, krijgt het fonds de voorwaarde mee, dat minimaal 60% van de huurders (van bedrijfspanden) binnen het fonds een kredietwaardigheidsscore moeten hebben van minimaal B¹⁶. Deze verhouding dient na 5 jaar (op de helft van de investeringsperiode) te zijn gerealiseerd.

¹⁶ Werking volgens standaardprocedure Opvragen kredietwaardigheidstoets (inclusief externe toets door Graydon) als onderdeel van het Proces verhuren vastgoed.

3. Financieel

Het fondsvermogen bij aanvang bedraagt € 18 miljoen. Met dit bedrag kan het fondsmanagement strategische aankopen doen en kosten maken. Het bedrag van € 18 miljoen krediet staat vanaf de aanvang van het fonds geheel tot de beschikking. Voor dit bedrag kan het fondsmanagement uitgaven doen, waarbij ervanuit wordt gegaan dat huur- en verkoopopbrengsten opgeteld worden bij het beschikbare investeringskrediet.

3.1 Rendementseis en opdracht aan fondsmanager

Het fonds stuurt op 100% revolverendheid van ingezette gemeentelijke middelen na 15 jaar (nominaal).

3.2 Business case en risicoprofiel

Voor het fonds is een business case op hoofdlijnen opgesteld om inzicht verkrijgen in het risicoprofiel (Excel document: Business case fonds Vitale Kerngebiede versie 22 september). Hierbij zijn referentie- en ervaringscijfers gebruikt vanuit de afdeling Vastgoed en afdeling Gebiedsexploitatie¹⁷. Ook heeft Deloitte meegekeken bij de totstandkoming van de business case en zijn vastgoeddata en Calcasa-gegevens gebruikt.

De berekening laat zien dat het risicoprofiel van het fonds volgens huidige inzichten -18% is op de totale fondsmiddelen. Uitgaande van cofinanciering op basis van een specifieke uitkering vanuit het Rijk en een bijdrage vanuit de MRDH, betekent dit dat het risico binnen het fonds opgevangen kan worden, waarmee de gemeentelijke middelen (lees: ENECO middelen) 100% revolveren (lees: bij opheffing van het fonds na 15 jaar, zijn de middelen weer beschikbaar voor RIM).

Voor de berekening van het risicoprofiel is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een negatief/tegenvallend scenario, waarbij het per bedrijfspand gemiddeld 24 maanden duurt om een geschikte huurder te vinden en waarbij de helft van de investeringen in het pand uiteindelijk niet worden terugverdiend bij verkoop.

Wegens de grove berekening van het risicoprofiel is niet apart rekening gehouden met meer gedetailleerde operationele risico's, zoals tegenvallende verbouwingskosten, geschillen of huurachterstanden. Gaandeweg de looptijd van fonds, zal het risicoprofiel verder moeten worden gespecificeerd.

3.3 Financiële aspecten en stromen

De volgende financieel technische aspecten zijn van belang.

Investeringskrediet

- De Raad stelt met de instelling van het fonds een investeringskrediet van € 18 mln beschikbaar. Met de verlening van investeringskrediet geeft de Raad toestemming om uitgaven te mogen doen. Het saldo van cumulatieve verwachte uitgaven van het fonds mag niet hoger worden dan het door

¹⁷ In business case is o.a. rekening gehouden met benodigde jaarlijkse kosten van de gemeente voor onderhoudsbegrotingen van VVE's.

de Raad goedgekeurde maximale investeringskrediet. Voor revolverendheid van het fonds is het daarom van belang dat in het besluit toestemming wordt gevraagd, om bij verkoop van objecten het investeringskrediet telkens met het ontvangen bedrag op te hogen. Dit zal bij cyclusdocumenten elke keer moeten worden herbevestigd.

Begroting, projectadministratie en financiële stromen

- Na goedkeuring wordt het door de Raad goedgekeurde investeringskrediet verdeeld over begrotingsjaren;
- In de begroting wordt verwerkt dat de dekking van dit investeringskrediet voor € 9 miljoen afkomstig is de 'Rotterdamse Investeringsmotor' (lees: bestemmingsreserve ENECO middelen) en voor € 9 miljoen vanuit de bijdragen vanuit het Rijk en regionale overheidspartijen.
- Voor het fonds wordt een aparte projectadministratie ingericht binnen de directie Bestaande Stad en vastgoed;
- Kosten en opbrengsten voor het fonds worden geboekt in de projectadministratie;
- Jaarlijks vindt er in december een saldering plaats van het saldo van de projectadministratie met de bestemmingsreserve en de bijdragen van de cofinanciers;
- De fondsbeheerder verzorgt periodiek de stukken voor verantwoording richting cofinanciers (o.a. SISA verklaring richting BZK);
- De aangekochte panden (waarvan de gemeente de intentie heeft om deze weer te verkopen) gelden als vlottende activa en worden op de gemeentelijke balans gezet als voorraden (categorie c). Hierop wordt niet afgeschreven.

4. Beoogde fondsarchitectuur en uitvoering

Hieronder worden de uitgangspunten voor de inrichting van het fonds uiteengezet. Deze uitgangspunten zullen ook de basis vormen voor de latere uitvoeringsopdrachten voor het fondsmanagement en het portefeuillebeheer.

4.1 Basis governance

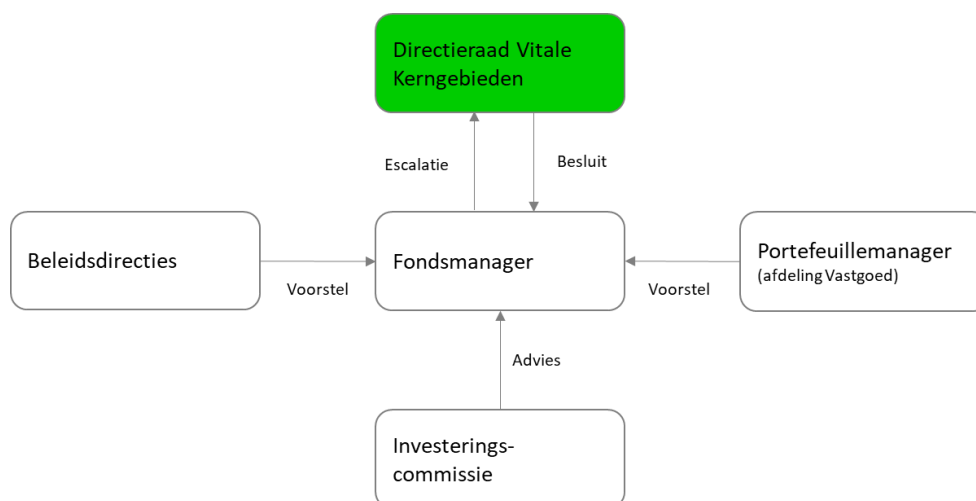
Het fonds wordt ingericht als een set van interne opdrachten binnen de gemeente Rotterdam, waarbij er een verbijzonderde projectadministratie en vastgoedportefeuille wordt opgezet voor het fonds gekoppeld aan een maximaal investeringskrediet¹⁸. Het fonds wordt bestuurd door een fondsmanager, financieel beheerd voor een fondsbeheerder, en als vastgoedportefeuille beheerd door een portefeuillemanager. Door het bestuur en beheer intern te beleggen worden kosten bespaard, kunnen afstemmings- en coördinatie-lijnen kort worden gehouden, wordt cofinanciering met het Rijk en de MRDH vergemakkelijkt en behoudt de gemeente flexibiliteit ten aanzien van de portefeuille voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente beheert het fonds dus zelf.

Hieronder een uiteenzetting van kenmerken van de governance-opzet:

- Het college is bestuurlijk opdrachtgever voor het fondsmanagement op basis de investeringsstrategie;
- Ambtelijk opdrachtgeverschap ligt bij directies Bestaande Stad en Economie;
- De fondsmanager is als opdrachtnemer verantwoordelijk voor de uitvoer van het primaire proces van het fonds;
- De fondsmanager wordt ondersteund door de fondsbeheerder (afdeling Strategie, team Bestemmingsreserves);
- Het college verleent mandaat aan de wethouder Economie om als gedelegeerd bestuurlijk opdrachtgever voor het fonds te functioneren;
- De gebiedsgerichte coördinatie en signalering ligt bij de integrale gebiedsteams. In overleg met de beleidsdirecties dragen zij passende objecten aan waar een projectvoorstel voor kan worden opgesteld.;
- Projectvoorstellen worden door de beleidsdirecties (eventueel op aangeven van de gebiedsteams) ingediend;
- Aankopen van objecten worden gedaan door het team Verwervingen (afdeling Gebiedsexploitatie) in opdracht van de fondsmanager;
- Inhoudelijke uitvoering van projecten worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de portefeuillemanager.
- Het vastgoedbeheer van de objecten in bezit/ portefeuille wordt uitgevoerd door de portefeuillemanager (vanuit de afdeling Vastgoed):
- Verkopen van objecten worden gedaan door de portefeuillemanager na goedkeuring door de fondsmanager;

¹⁸ Met het investeringskrediet kan het fondsmanagement tot een maximum bedrag geld uitgeven voor het fonds. Het kan hierbij gaan om zowel geld voor de aanschaf, aanpassingen, transactiekosten en management- en beheerkosten. Huur- en verkoopopbrengsten worden bij ontvangst als positieve kasstromen in de stand van de uitputting van investeringskrediet verwerkt.

- Inhoudelijke escalatie (als projectvoorstellen positief worden beoordeeld, maar niet volledig voldoen aan de gestelde criteria) wordt uitgevoerd door de fondsmanager richting de Directieraad Vitale Kerngebieden¹⁹ (zie figuur 4).



Figuur: Inhoudelijke escalatielijn fonds Vitale Kerngebieden

4.2 Primair proces

Het primaire proces omvat onder meer de volgende taken: het verzamelen van project-/investeringsvoorstellen, het begeleiden van het selectieproces, besluiten tot investeren, beheer van de investeringen en het desinvesteren.

De fondsmanager wordt bij de investeringsbeslissingen geadviseerd door een investeringscommissie die is samengesteld uit externe experts.

Voordat een voorstel aan de investeringscommissie wordt voorgelegd, dient deze aan de portefeuillemanager te worden voorgelegd. Deze kan eventueel negatief adviseren. Dit advies dient tevens door de fondsmanager te worden voorgelegd als onderdeel van het totale pakket aan stukken aan de investeringscommissie.

De investeringscommissie is zo samengesteld dat een evenwichtige samenstelling van kennis en expertise benodigd voor een kritische beoordeling is vertegenwoordigd. De investeringscommissie toetst de investering aan de gestelde criteria en de verwachte bijdrage aan de fondsdoelstellingen.

Bij elke project dient het effect op veiligheid, cultuur, werkgelegenheid, economie en maatschappelijke voorzieningen/ontmoetingsfunctie in kaart te worden gebracht (zie hoofdstuk 1), waarna een voorstel wordt gedaan voor een passende huurder en functie bij verkoop. Uitgangspunt is dat projecten bijdragen aan de transitie van monofunctionele winkelgebieden naar vitale kerngebieden.

Het projectvoorstel bevat ten minste:

- Gegevens over aan te kopen object(en) (inclusief eventueel woningen);
- Een recent taxatierapport van de beoogd aan te kopen object;

¹⁹ De Directieraad Vitale Kerngebieden bestaat uit de directeuren Economie & Duurzaamheid, MOW, SOC, Bestaande Stad en Directie Veilig.

- Een projectplan: met daarin 1) een onderbouwing op welke wijze aan de voorwaarden van de investeringsstrategie, criteria en indicatoren wordt voldaan en wat de beoogde branchering²⁰ voor het object is en 2) verwachte projectduur;
- Een business case (verwachte aankoopsom, te maken kosten voor de benodigde aanpassingen van het object, verwachte transactiekosten en verwachte verkoopprijs) en plan/-strategie voor de verkoop van het object in de tijd, inclusief de gevraagde bijdrage vanuit het fonds aan een eventuele onrendabele top behorende bij het projectvoorstel.

Indien de investeringscommissie positief is over het projectvoorstel, maar niet positief kan adviseren, omdat het voorstel niet volledig voldoet aan de geldende investeringscriteria, dan kan het fondsmanagement het initiatief nemen om het voorstel alsnog ter goedkeuring voor te leggen aan de Directieraad Vitale Kerngebieden.

Bij positief besluit krijgt het team Verwervingen de opdracht van de fondsmanager om binnen de kaders van het goedgekeurde investeringsvoorstel de aankoop te proberen te realiseren. Uitgangspunt is dat marktconform wordt aangekocht. Team Verwervingen rapporteert aan de fondsmanager hoe tot een uiteindelijk aankoopprijs is gekomen.

Na aankoop van het object wordt deze overgedragen aan de portefeuillemanager (afdeling Vastgoed) en opgenomen in de vastgoedportefeuille. De fondsmanager verwerkt na aankoop de aanschafprijs, de verwachte investeringskosten en het verkoopplan in een aparte projectadministratie (lees: vastgoedproject) voor het fonds.

Bij aankoop van verhuurd vastgoed zal na de juridische overdracht vanuit de gemeente meteen een brief naar de huurder worden verzonden met in kennisgeving dat gemeente Rotterdam de nieuwe eigenaar is geworden. Hierin staat beknopt vermeld dat het vastgoed is aangekocht in het kader van het fonds en de huuringangsdata voor betalingen van de huur. Alle huurovereenkomsten worden bij overdracht as-is overgenomen.

Onderdeel van het projectvoorstel is een projectplan waarin wordt aangegeven op welke termijn het object dient te worden verkocht. Het is de taak van de fondsmanager om hierop te sturen en hierover afspraken te maken met de portefeuillemanager (uitvoerder verkoop). De portefeuillemanager kan echter ook tussentijds voorstellen doen aan de fondsmanager om een object eerder dan gepland te verkopen als een geschikte koper hiervoor beschikbaar blijkt te zijn.

Bij afronding verkoop vindt financiële afronding van het project plaats in de projectadministratie door de fondsbeheerder. Tevens dient bij afronding verkoop een verslag van de gerealiseerde maatschappelijke en financiële prestatie van het project (waartoe de verkoop behoort) door de portefeuillemanager te worden vastgelegd in een vaststellingsdocument en verstuurd aan de fondsmanager.

Fondsmanager

²⁰ Vanuit de afdeling Economie wordt gestimuleerd dat per (kern)gebied de partijen samen een brancheringsvisie opstellen. Aansluitend kan er een brancheringscommissie per gebied opgericht worden voor de toewijzing van de nieuw aan te trekken en te vestigen ondernemers in het projectgebied. Indien geen brancheringscommissie actief is, dan dient in het projectplan een advies te worden opgenomen vanuit de afdeling Ruimte, Wonen & Milieu over de gewenste branchering.

De taken van de fondsmanager zijn:

- Inhoudelijk beheer totale programma fonds;
- Afstemming vastgoedbeheerder, team Verwervingen, beleidsdirecties, bestuur en investeringscommissie;
- Toedelen van middelen aan objecten (hierbij ieder object onderbrengen in apart deelproject/ taak in het te openen vastgoedproject, lees; projectadministratie);
- Bewaken financiële projectkaders.

Fondsbeheerder

De taken van de fondsbeheerder zijn:

- Beheer projectadministratie fonds;
- Verzorgen proces tussentijds ophogen investeringskrediet bij verkopen (tijdens proces opwerking cyclusedocumenten);
- Met afdeling Financiën monitoren benutting kredietruimte en per december van elk jaar opnemen in jaarrekening;
- Jaarlijkse verrekening saldo vastgoedproject (lees: projectadministratie fonds) met de bestemmingsreserve voor het fonds (als onderdeel van de RIM);
- Tijdens en na afloop van subsidie-looptijd verzorgen van verantwoording aan Rijk middels SISA. (SISA). Input leveren c.q. coördineren (Strategie- team IBS) SISA-regelverantwoording.

Portefeuillemanager

De taken van de portefeuillemanager zijn:

- Inhoudelijk uitvoering geven aan de projectopdracht;
- Beheer vastgoedportefeuille en -administratie van het fonds;
- Initiëren verkoopproces volgens goedgekeurd projectplan;
- Ondersteunen (op verzoek van) beleidsdirecties bij het opwerken van projectvoorstellen.

Looptijd en termijn aanhouden objecten

De beoogde looptijd van het fonds is 15 jaar vanaf de datum dat het fonds actief wordt. Dat is de periode waarin het fonds zich moet terugverdienen. Hierbij wordt uitgegaan van een investeringsperiode van circa 10 jaar. Dat is de periode waarbinnen de investeringen worden gedaan. Hierna resteert nog 5 jaar voor beheer van de portefeuille en het realiseren van resterende verkopen. Na de investeringsperiode kunnen nieuwe aankopen voor de portefeuille alleen gedaan worden met instemming van het college. Voor aanhouden van objecten binnen de portefeuille, geldt geen maximumtermijn maar wel een bestuurlijke intentie om deze niet langer dan 5 jaar binnen de portefeuille te houden.

Rapportage

Voor rapportage over de prestaties van het fonds wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande planning en control-cyclus van de gemeente Rotterdam. Het management van het fonds rapporteert en legt verantwoording af aan de gedelegeerd wethouder gedurende de looptijd van het fonds.

Periodiek verzorgt het fondsmanagement een rapportage over het fonds en verantwoording over voortgang, inclusief:

- Aankopen, gemaakte kosten en uitgevoerde investeringen;
- Voortgang op geplande verkopen;
- Project- investeringsvoorstellen die binnen de beleidsdirecties in voorbereiding zijn (pijplijn);
- Projectie van uitputting van het investeringskrediet en stand van de bestemmingsreserve en de specifieke uitkering vanuit het Rijk;
- Verslag van behaalde maatschappelijke prestaties middels het fonds (zie hoofdstuk 5).

4.3 Evaluatie

De eerste evaluatie van het fonds en de investeringscriteria vindt plaats 2 jaar na de start van het fonds, of als eerder wenselijk wordt geacht door de bestuurlijk opdrachtgever. Vervolgens wordt elke 3 jaar geëvalueerd.

Aan de hand van de evaluatie kunnen wijzigingen in de investeringscriteria of het aanpassen van de investeringsperiode worden voorgesteld aan het college.

De evaluaties zullen worden gedeeld met de Raad.

4.4 Wet Markt en Overheid

Vanuit de Wet Markt en Overheid is van belang dat per aankoop goed beargumenteerd wordt welk maatschappelijk belang wordt gediend met de ingreep door de gemeenten. Het primaire doel van het doen van de aankoop moet niet het maken van winst zijn.

Er worden vanuit het fonds geen subsidies aan derden verstrekt.

5. Beoordelingskader maatschappelijke effecten projecten

Zoals in paragraaf 4.2 aangegeven rapporteert het fondsmanagement periodiek over de prestaties van het fonds. Hierbij wordt gerapporteerd over de status van de portefeuille en de status van financiële, maatschappelijke en ruimtelijke prestaties.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht/handreiking weergegeven van maatschappelijke opgaven die een rol kunnen spelen in de uitvoering van het fonds. Dit betreft de effecten van het doen van aankopen/investeringen (lees: projecten) middels het fonds in termen van gemeentelijke/nationale opgaven²¹. In de tabel wordt tevens per opgave een suggestie gedaan voor te hanteren gebieds-indicatoren voor de onderbouwing van de maatschappelijke waarde per project. De tabel dient te worden gebruikt bij de onderbouwing van aan te leveren objectvoorstellen/-visies.

MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN INVESTERINGEN FONDS (NOVI-definities)			
<i>Perspectief</i>	<i>Aspect</i>	<i>Prestatie indicatoren</i>	<i>Uitwerking effecten</i>
Economische omgeving	Economische vitaliteit	▪ Werkgelegenheid	▪ Veranderingen in aantal banen in focuswijken (direct en indirect)
		▪ Verdienvermogen	▪ Kredietwaardigheid van ondernemers in gebied
		▪ Veiligheid	▪ Aantal objecten in bezit na risico-indicatie op mogelijk ondermijnende activiteiten
	Ruimtelijk economische structuur	▪ Vestigingslocaties	▪ Verandering in kwaliteit en areaal van vestigingslocaties voor specifieke doelgroepen
Woonomgeving	Welzijn	▪ Sociale samenhang	▪ Bijdrage van aankopen aan de vitaliteitsscore in een gebied ²²

²¹ Bewoording gebaseerd op de Nationale Omgevingsvisie

²² Geen definitie vanuit NOVI documenten, maar gemeente Rotterdam-specifieke prestatie-indicator.

De prestaties van het fonds worden gerapporteerd in termen van:

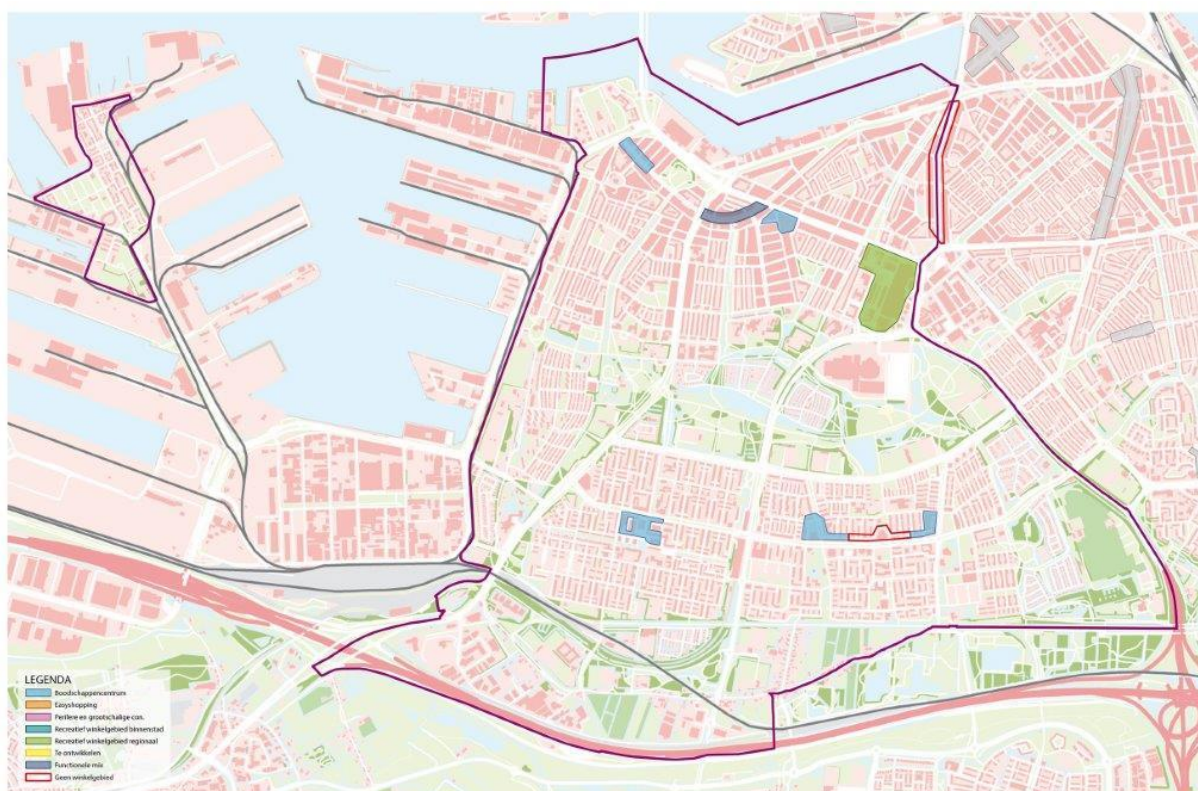
- Het aantal verkochte objecten met de gewenste/beoogde branchering;
- Het aantal transitietrajecten middels het fonds in uitvoering.

Daarnaast wordt een kwalitatieve beschrijving gegeven van de effecten van het fonds in termen van de hierboven beschreven maatschappelijke opgaven, op basis van de individuele in uitvoering zijnde projecten die middels het fonds worden gefinancierd.

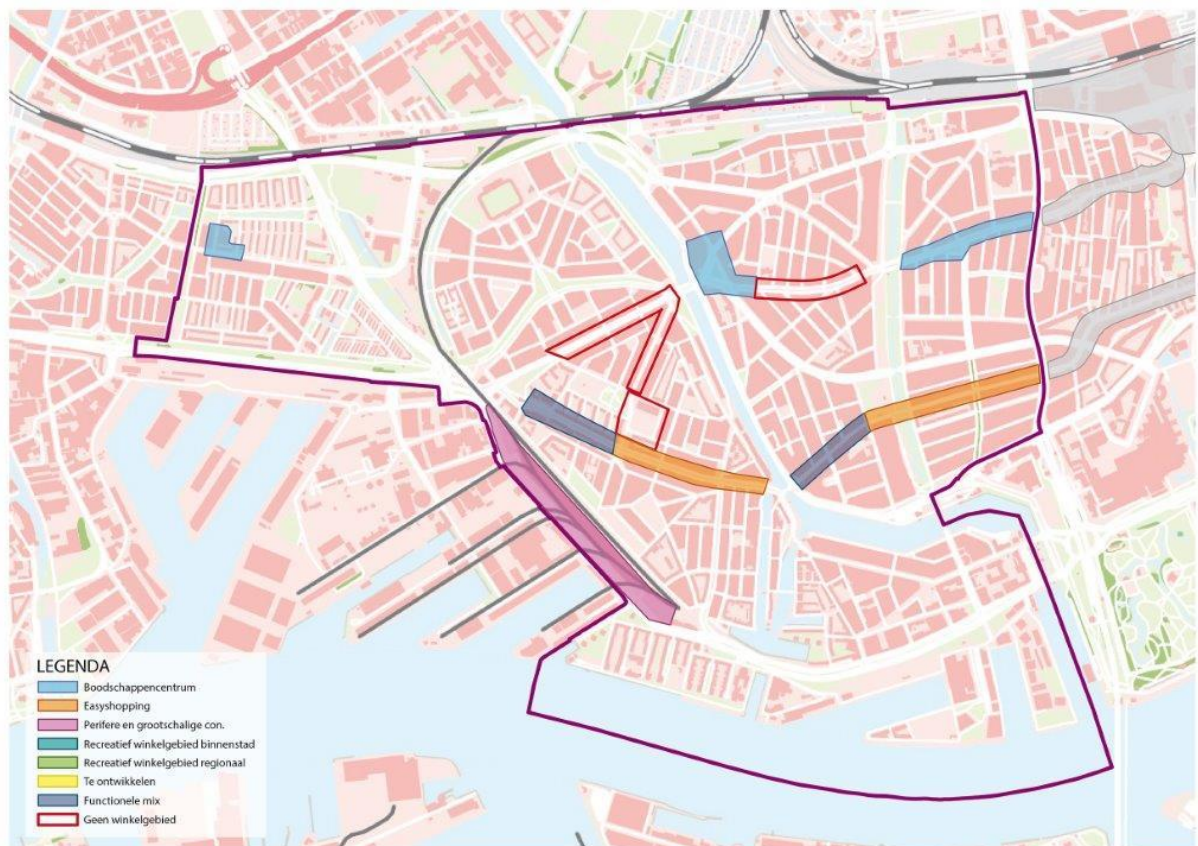
6. Bijlage 1: Gebiedskoersen Detailhandel

In deze bijlage worden de kaarten met de Gebiedskoersen Detailhandel weergegeven vanuit de huidige Detailhandelnota (2017). Momenteel worden de Gebiedskoersen detailhandel herzien en eind 2021 vastgesteld. Het fonds zal vanzelfsprekend altijd de meest recente Gebiedskoersen Detailhandel gebruiken vanuit bestuurlijk vastgestelde stukken.

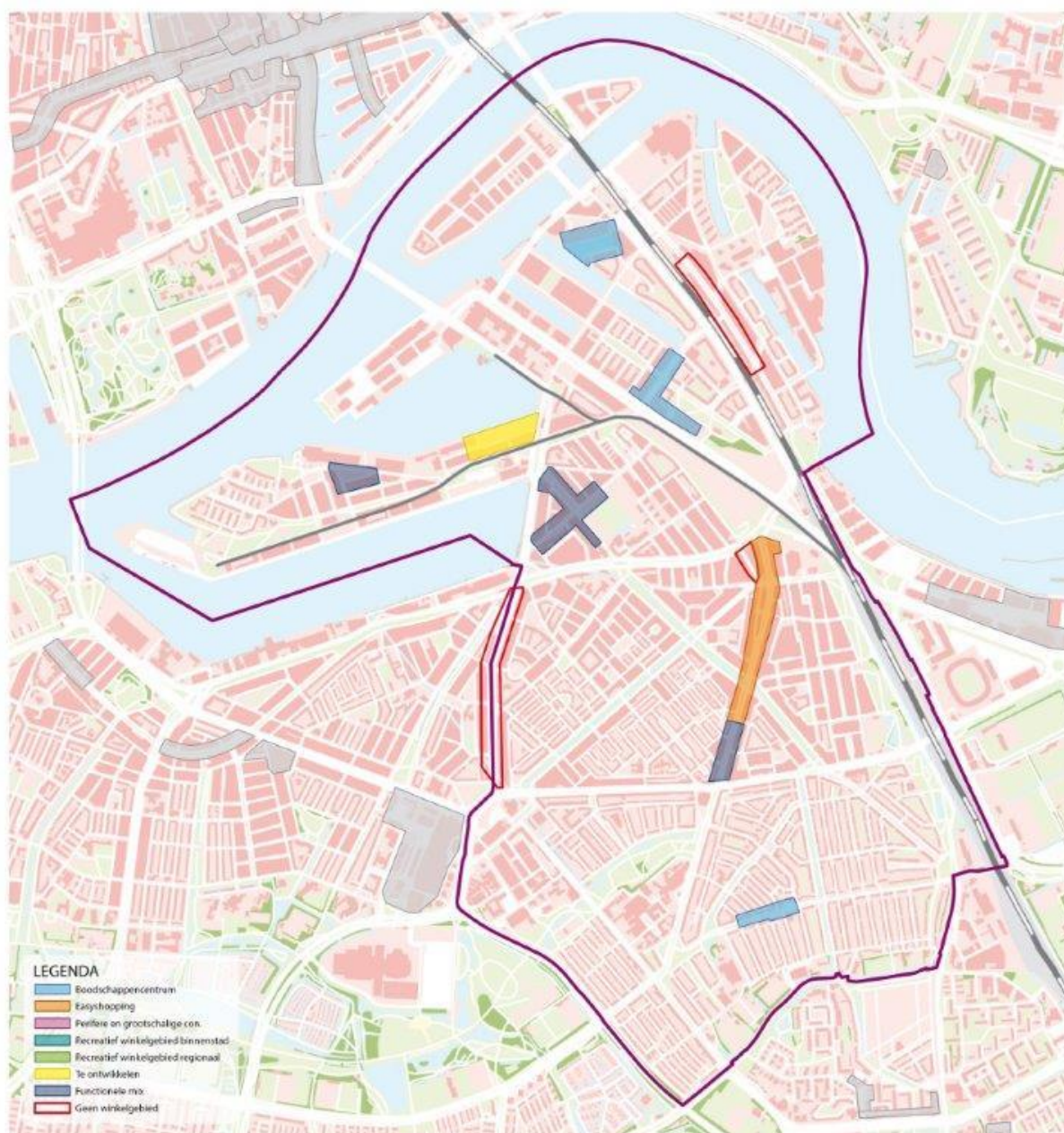
Gebiedskoers: Charlois



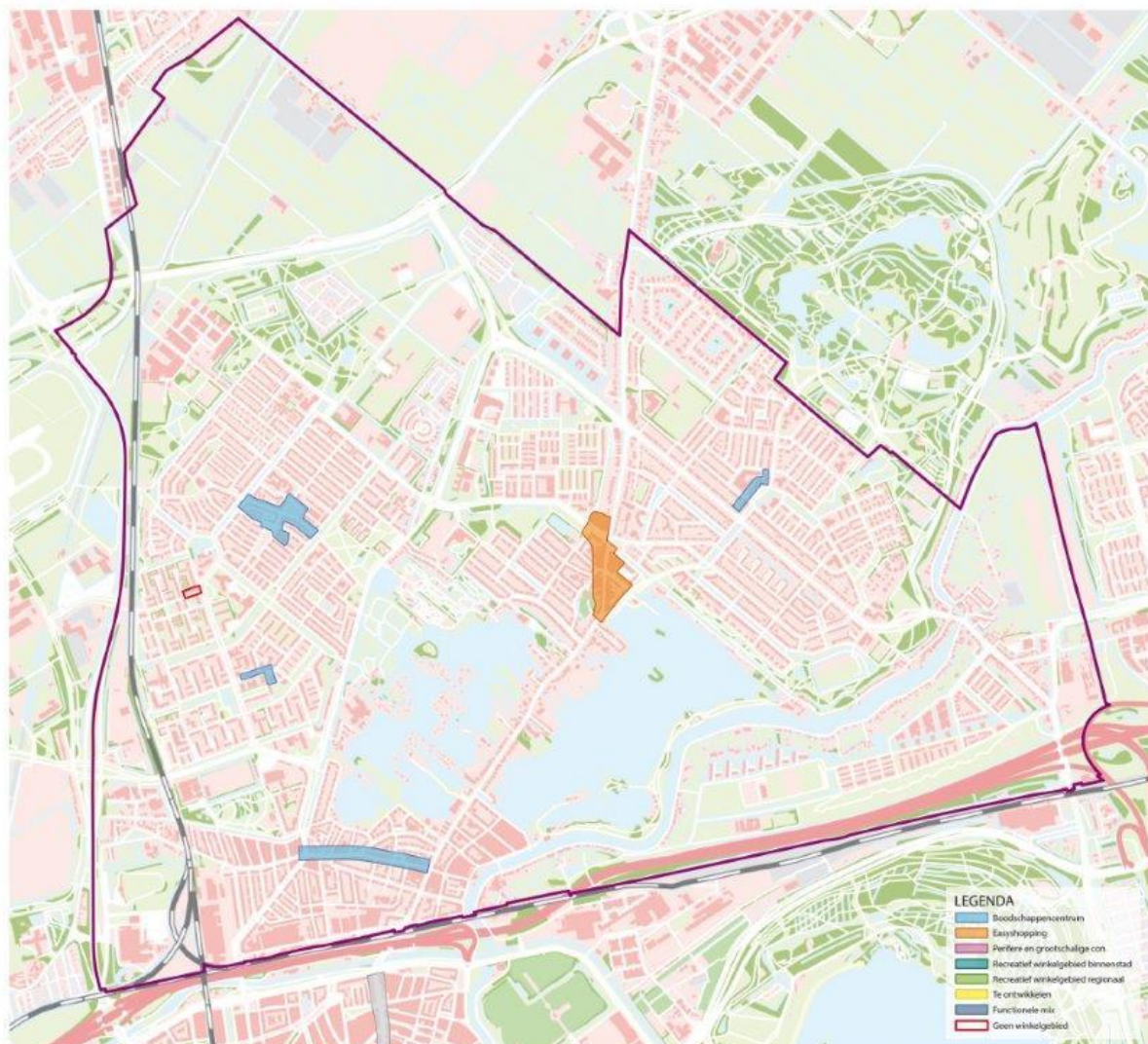
Gebiedskoers: Delfshaven



Gebiedskoers: Feijenoord



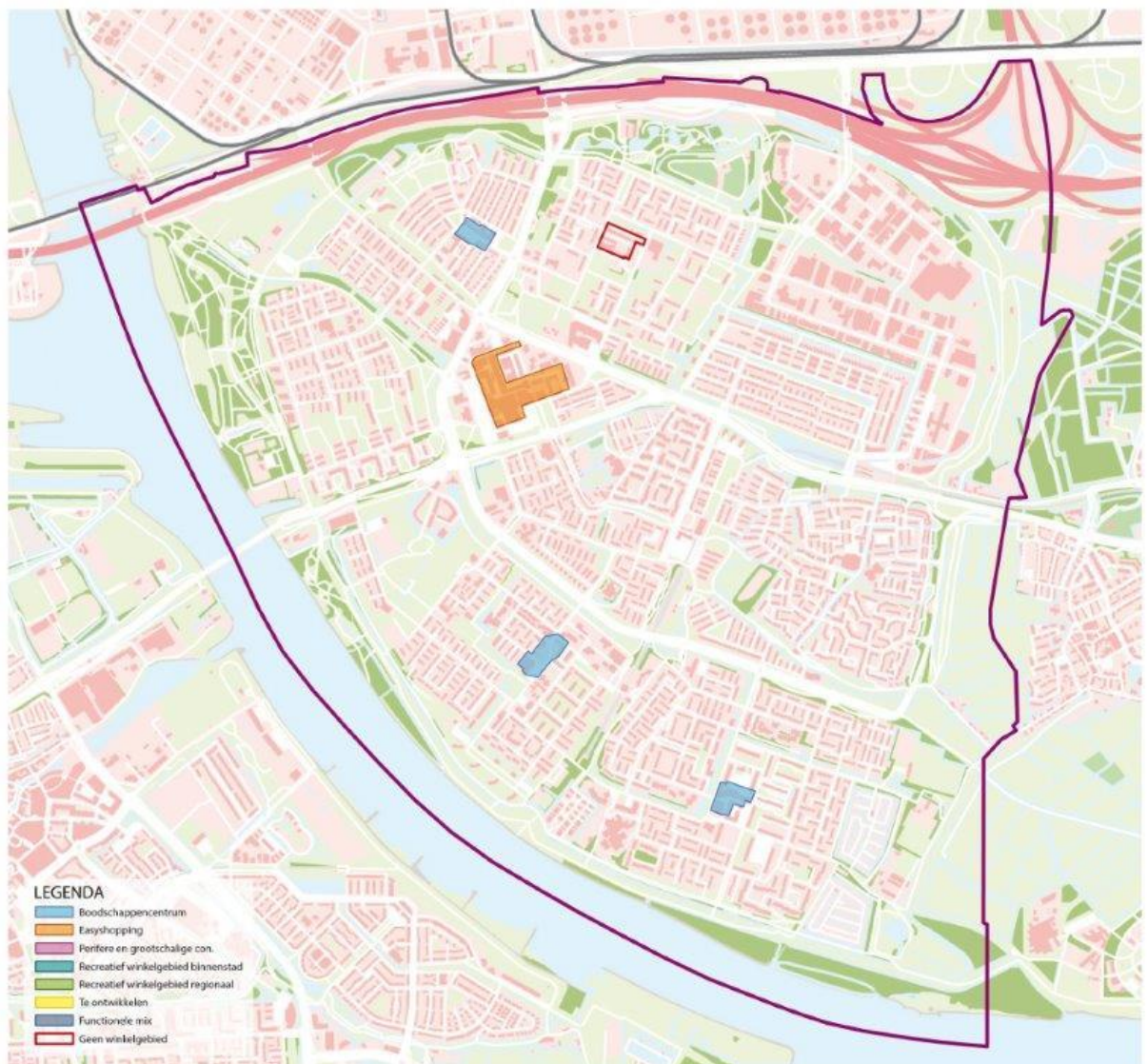
Gebiedskoers: Hillegersberg- Schiebroek



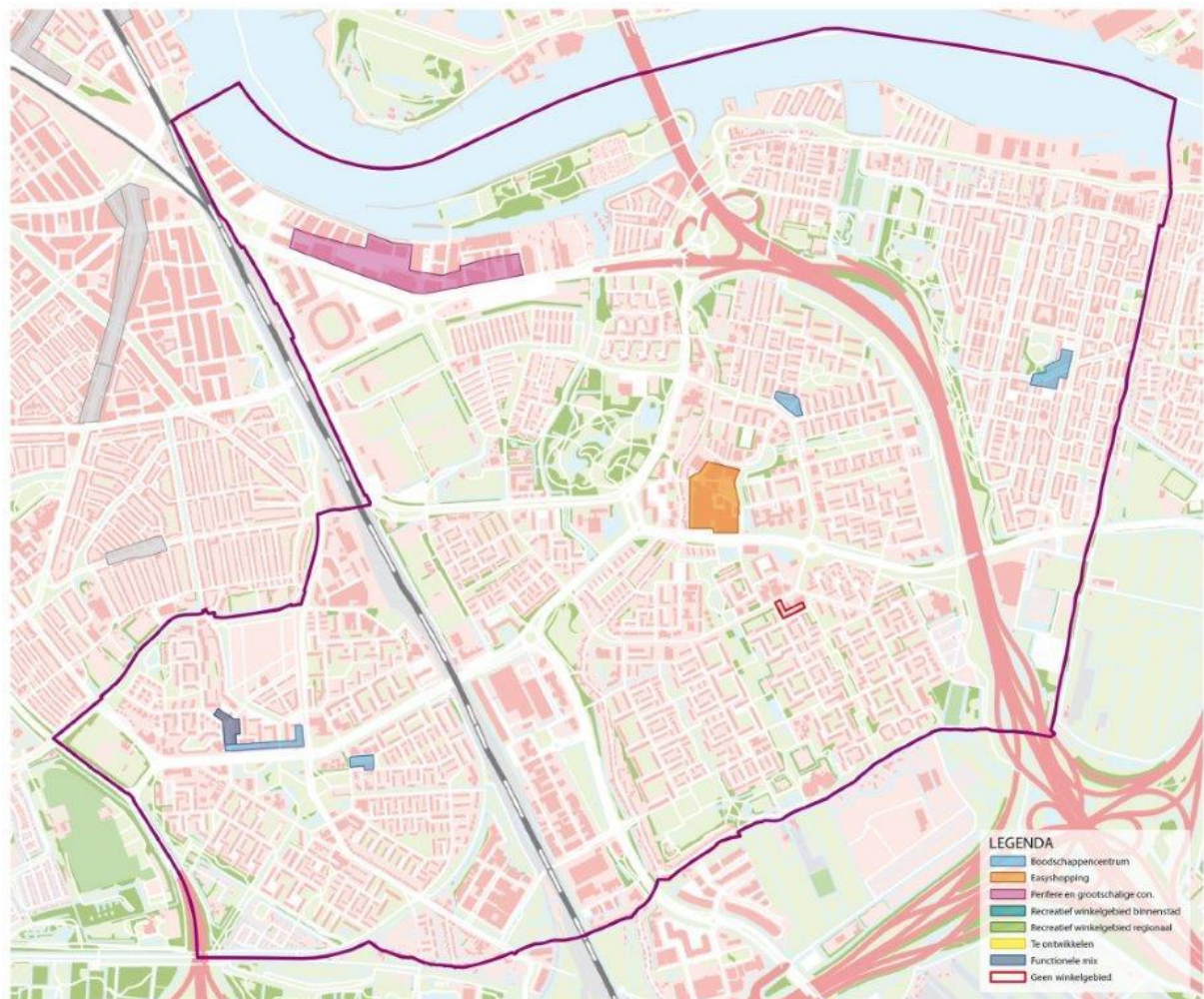
Gebiedskoers: Hoek van Holland



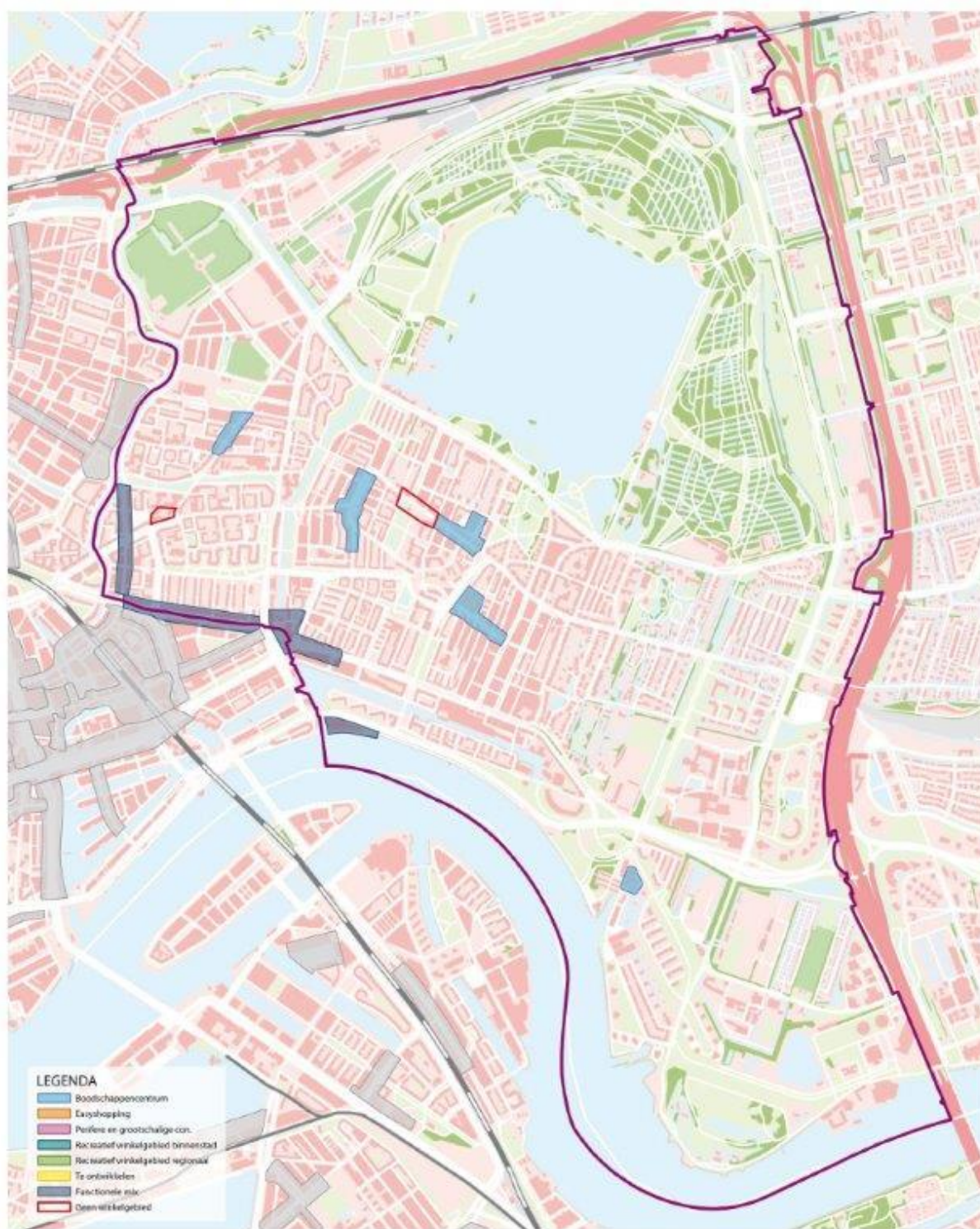
Gebiedskoers: Hoogvliet



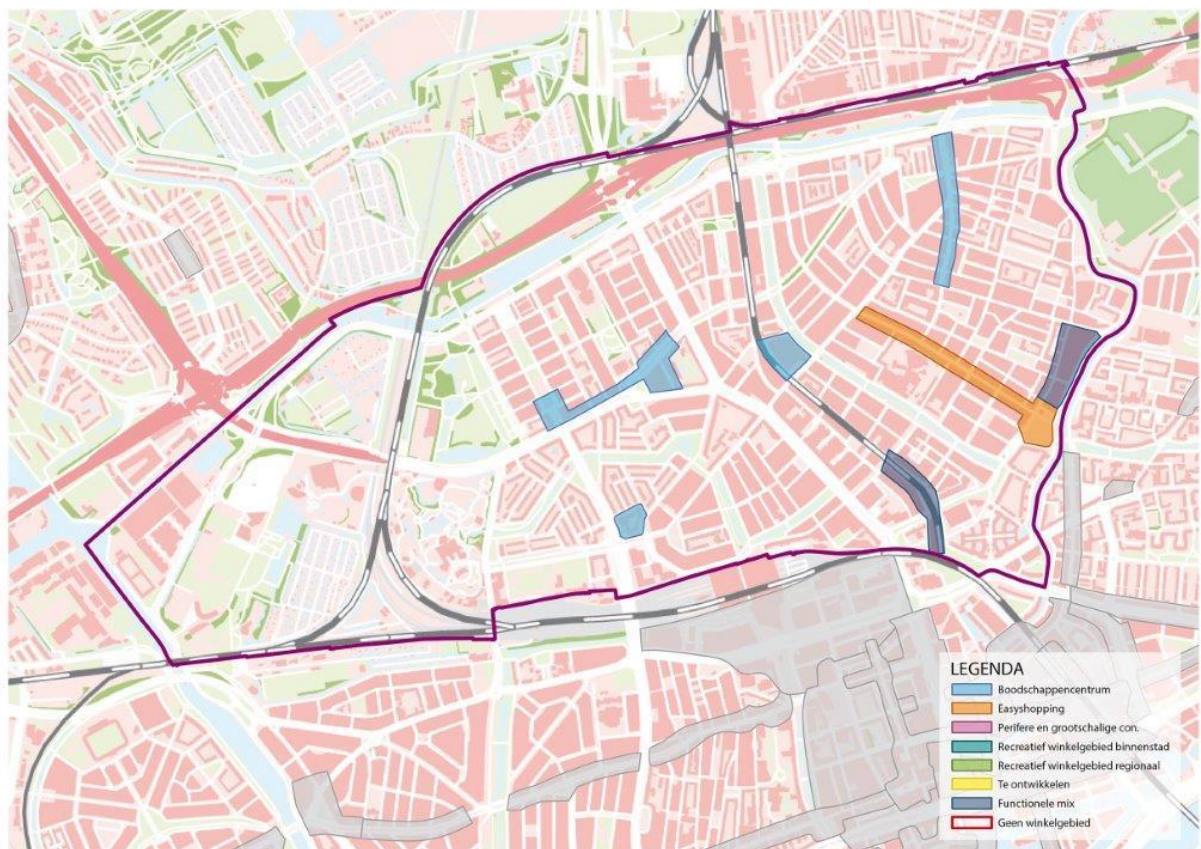
Gebiedskoers: IJsselmonde



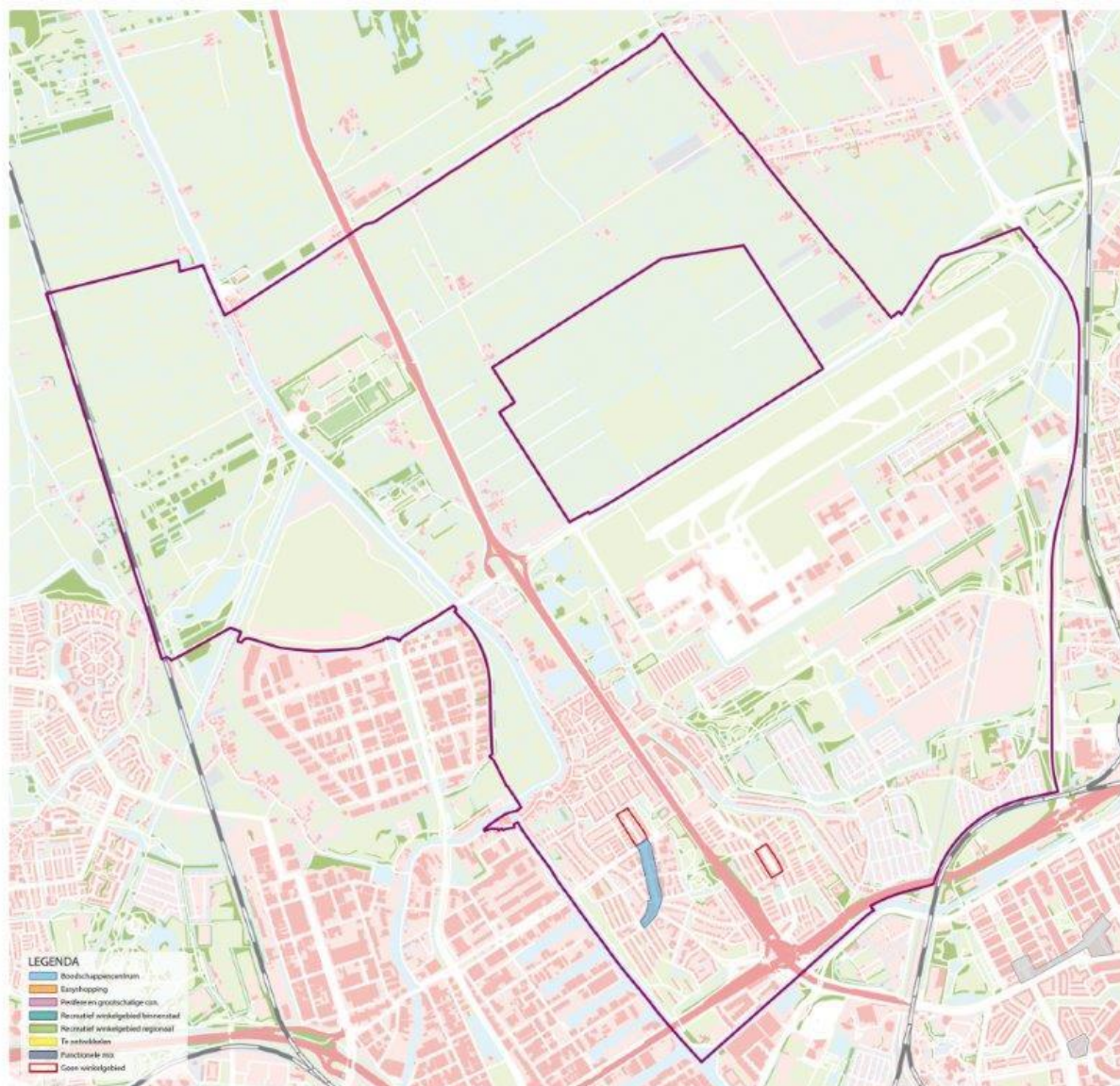
Gebiedskoers: Kralingen-Crooswijk



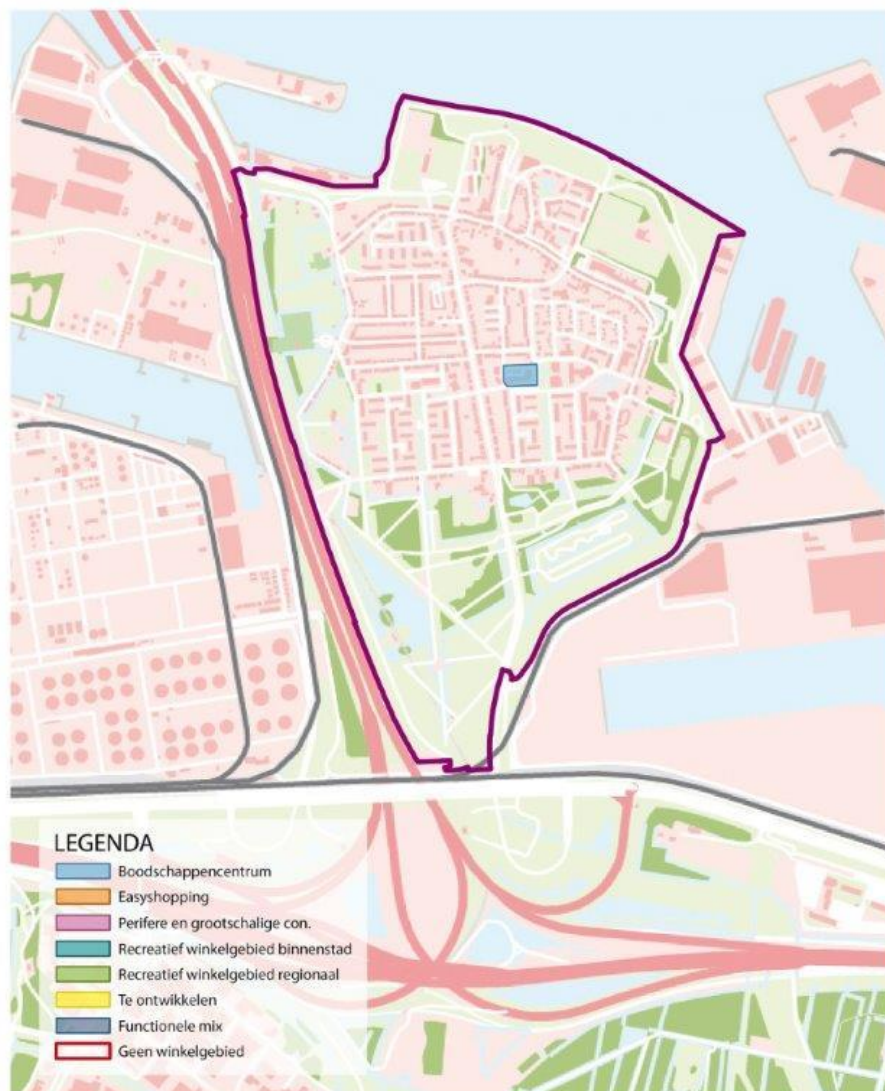
Gebiedskoers: Noord



Gebiedskoers: Overschie

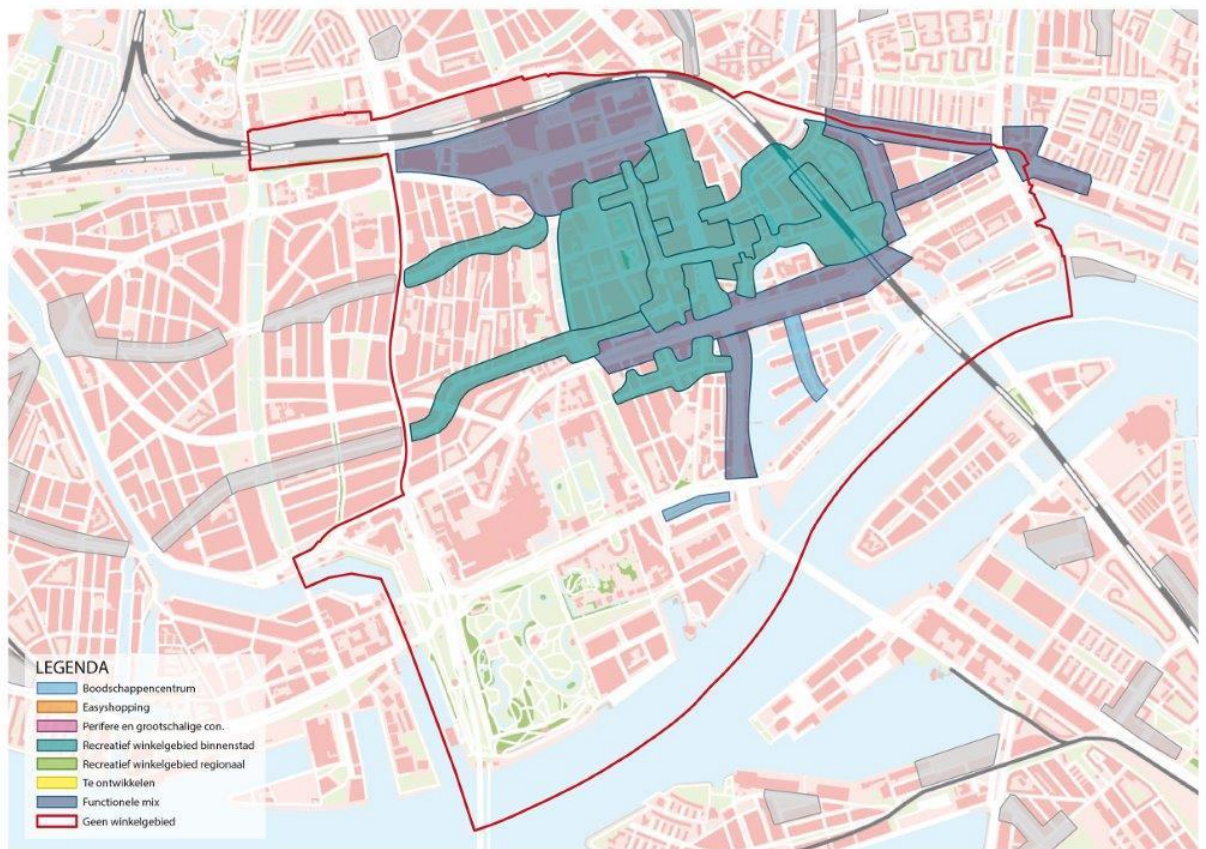


Gebiedskoers: Pernis



[illegible]

Gebiedskoers: Rotterdam-centrum



Gebiedskoers: Rozenburg

