

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Plan en investeringsstrategie Fonds Vitale Kerngebieden met als dekkingsbron een deel van de verkoopopbrengst Eneco

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor de investeringsstrategie Fonds Vitale Kerngebieden vast te stellen, wat inhoudt;

1. Kennisnemen van het rapport dd. 26 oktober 2021 van de Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco;
2. Overnemen van het advies van de Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco en voor de duur van 15 jaar vormen van een bestemmingsreserve 'Fonds Vitale kerngebieden' met als doel door het verwerven van bedrijfspanden bij te dragen aan herstel en verbetering van de ruimtelijke aantrekkelijkheid van Rotterdam ten behoeve van economie, leefbaarheid, human capital, cultuur en toerisme.
3. Uit de bestemmingsreserve 'De Rotterdamse Investeringsmotor' (cilinder 7: verkoopopbrengst Eneco) € 9 mln overhevelen naar de bestemmingsreserve 'Fonds Vitale Kerngebieden'.
4. Bij de eerstkomende evaluatie van het fonds (2 jaar na startdatum fonds) de definitieve omvang van het fonds te bepalen, waarbij de gemeentelijke bijdrage gelijk wordt gesteld aan het totaal van financiële bijdragen van andere partijen, met een maximum van € 9 mln.
5. Vaststellen van bijgaand ontwerpvoorstel.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Dit voorstel is verbonden met de beoogde start van het fonds Vitale Kerngebieden op 1 januari 2022. Een besluit door uw raad over de aanwending/bestemmen van middelen uit de verkoopopbrengst Eneco en het benodigde investeringskrediet is nu nodig om op 1 januari van start te kunnen gaan.

Op 28 oktober 2021 heeft de Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco een advies geformuleerd ten aanzien van het investeringsvoorstel. De samenvatting van de bevindingen van de Adviescommissie is als volgt:



‘Op basis van de beschikbare informatie vindt de adviescommissie dat de beoogde vorming van een fonds vitale gebieden in voldoende mate voldoet aan de door de raad 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 acht de adviescommissie het te verantwoorden om alvast een start te maken met de inzet van de gemeentelijke middelen. De vorming van een fonds om de leegstand aan te pakken heeft een acceptabel risicoprofiel, past bij de beleidsinhoudelijke doelstellingen op het gebied van leefbaarheid van wijken en winkelgebieden en sluit aan op belangrijke aspecten van de concept-omgevingsvisie.’

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

In de raadsvergadering van 12 november 2020 heeft uw raad kaders voor de aanwending verkoopopbrengst Eneco vastgesteld (20bb16753). Hierin staat opgenomen aan welke uitgangspunten de investeringen vanuit de verkoopopbrengst Eneco moeten voldoen: het moet leiden tot gemeentelijk bezit, cofinanciering van minimaal 50% en investeringen moeten zoveel als mogelijk revolverend zijn (door investeringen te doen die op termijn terugvloeien naar de gemeente of waarmee de gemeente besparingen of extra inkomsten genereert, zodat de verkoopopbrengst in stand blijft). Onderdeel van het kader voor de aanwending van de verkoopopbrengst is ook het instellen van een adviescommissie ex art. 84 van de Gemeentewet, die in opdracht van college én raad erop toeziet dat de aanwending van het restant van de verkoopopbrengst Eneco past bij de door de raad vastgestelde algemene en specifieke uitgangspunten. De Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco is op 18 maart 2021 geïnstalleerd.

Toelichting:

Proces advies Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco

In mei 2021 is een eerste plan voor het Fonds Vitale Kerngebieden voorgelegd aan de Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco. Hieronder de samenvatting van het advies en de reactie van het college hierop.

Mei 2021: Samenvatting advies Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco:

Volgens de Adviescommissie kan het investeringsvoorstel voldoen aan de uitgangspunten voor aanwending verkoopopbrengst Eneco en acht de Adviescommissie het te verantwoorden om de gevraagde middelen alvast te reserveren. Het is belangrijk om te vermelden dat dit advies een voorlopig advies is in afwachting van een nadere uitwerking. Mochten de verdere plannen zijn geconcretiseerd is een nieuwe toets aan de uitgangspunten noodzakelijk en ziet de Adviescommissie graag een nieuwe adviesaanvraag tegemoet.



Juni 2021 Reactie college van BenW:

Het college constateert dat de Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco de urgentie en de noodzaak onderkent van het Fonds Leegstandsaanpak herstelplan aantrekkingskracht stad. Het plan zal verder uitgewerkt worden en na de zomer opnieuw worden voorgelegd aan de commissie voor een definitief advies. Daarbij is relevant om te melden dat de beoogde (lobby voor) rijksbijdrage afhankelijk is van het tempo waarin er een nieuw kabinet geformeerd wordt.

Uw college heeft daarop besloten Stadsontwikkeling opdracht te verlenen om het plan voor het fonds verder uit te werken en deze na de zomer opnieuw aan de Adviescommissie voor te leggen. Op 13 oktober 2021 was de bijeenkomst van de Adviescommissie.

26 oktober 2021: Samenvatting tweede advies Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco:

“Op basis van de beschikbare informatie vindt de adviescommissie dat de beoogde vorming van een fonds vitale gebieden in voldoende mate voldoet aan de door de raad 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 acht de adviescommissie het te verantwoorden om alvast een start te maken met de inzet van de gemeentelijke middelen. De vorming van een fonds om de leegstand aan te pakken heeft een acceptabel risicoprofiel, past bij de beleidsinhoudelijke doelstellingen op het gebied van leefbaarheid van wijken en winkelgebieden en sluit aan op belangrijke aspecten van de concept-omgevingsvisie.”

Plan en investeringsstrategie Fonds Vitale Kerngebieden

Aanleiding

Het college 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).

Momenteel wordt veel ‘verborgen leegstand’ vermoed, met name onder mode- en schoenenzaken en uitgaanshoreca. Het gaat hierbij om bedrijven die door de

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).



coronasteun vooralsnog het hoofd boven water kunnen houden. Met name in de horeca, detailhandel en cultuur- en recreatiesector, wordt alsnog een piek aan faillissementen verwacht, nu de steunmaatregelen zijn geëindigd en bedrijven achterblijven met hoge schuldenlasten.

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 verschraling 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 ondernemers. 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. Het fonds Vitale Kerngebieden is zo'n instrument.

Doelstelling

Doel van het fonds is de ruimtelijke aantrekkelijkheid van Rotterdam ten behoeve van economie, leefbaarheid, 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.

Het plan voor het fonds is verder uitgewerkt in het document 'Plan en investeringsstrategie fonds Vitale Kerngebieden', bijgevoegd in de bijlagen.

Uitgangspunt is dat projecten bijdragen aan de transitie van monofunctionele winkelgebieden naar vitale kerngebieden. Het fonds zal dit doen door, gebruik makend van maximaal € 18 miljoen fondsvermogen over een periode van 10 jaar 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 verkoopperiode van 5 jaar⁴. De totale fondsperiode komt daarmee op 15 jaar.

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 uitgelokt⁵.

Het fonds is inzetbaar in alle detailhandelgebieden, maar pas na strikte afweging op basis van de aankoopcriteria. Deze criteria zijn te vinden in paragraaf 2.2 van de bijlage 'plan en investeringsstrategie fonds vitale kerngebieden'. Het fonds kan worden ingezet als laatste redmiddel, als andere mogelijke interventies vanuit gemeentelijke programma's door de betreffende beleidsdirecties, zoals de programma's Aanpak Ondernijmende Criminaliteit en de Herstel en Vernieuwings-agenda, als ontoereikend worden beoordeeld;

Financiering fondsvermogen

Het fonds heeft een uiteindelijke omvang van € 18 miljoen. 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.

Daarvoor lopen er gesprekken met het Ministeries van Binnenlandse Zaken en Economische Zaken in G6 verband, het ministerie Justitie en Veiligheid voor inzet op ondermijning. Vanuit de MRDH is een subsidie toegezegd voor dekking van een deel van de fondskosten. De co-financiering bedraagt op dit moment ruim 1M€.

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

Omdat bij de start van het fonds nog niet voldaan is aan de eis van 50% co-financiering zal bij de eerstkomende evaluatie ook meegenomen worden wat op dat moment de

⁴ 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.

⁵ Zie als voorbeeld-resultaten voor effectiviteit initierende rol door de gemeente: 'Evaluatie Transformatieaanpak Winkelgebieden' (september 2021).



stand is van de toegekende co-financiering. Op basis daarvan wordt de definitieve omvang van het fonds bepaald, waarbij de gemeentelijke bijdrage gelijk wordt gesteld aan het totaal van financiële bijdragen van andere partijen, met een maximum van € 9 mln.

Vervolgens wordt elke 3 jaar geëvalueerd. De evaluaties zullen worden gedeeld met de Raad.

Fonds als nieuw financieel instrument binnen de aanpak Vitale Kerngebieden

Het fonds is een van de instrumenten in de aanpak Vitale Kerngebieden. Het afgelopen jaar heeft vanuit de taskforce Retail Rotterdam een samenwerkingsverband 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 is om huidige monofunctionele winkelgebieden om te vormen naar vitale kerngebieden met een mix van functies - naast retail bijvoorbeeld culturele en maatschappelijke activiteiten, sport en spel, (commerciële/maatschappelijke) dienstverlening en ambachtelijke bedrijven - en een aangename ontmoetingsplek te creëren 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, leefbaarheid, 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 zet nu samen met de externe stakeholders de stap van denken naar doen. Om de gezamenlijke aanpak te faciliteren wordt een coördinatiepunt ingericht dat op stedelijk niveau gaat aanjagen, coördineren, monitoren, kennis en instrumenten zal ontwikkelen en delen en zorgt voor borging van de integrale ambtelijke samenwerking. Samen met de lokale stakeholders wordt de opgave in een aantal pilotgebieden gebiedsgericht uitwerkt tot een concrete gezamenlijke aanpak, die ook als voorbeeld kan dienen voor andere gebieden. Een publieke en een private coördinator vormen samen het hart van het coördinatiepunt. Zij krijgen een adviserende rol bij het beoordelen van aanvragen voor het leegstandsfonds.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het voorstel voor het investeringen voor het Fonds Vitale Kerngebieden bedraagt (maximaal) € 9 mln., te dekken uit verkoopopbrengst Eneco. Per bestuursperiode kan een deel van de verkoopopbrengst Eneco worden aangewend. Er is in deze bestuursperiode nog voldoende ruimte om € 9 mln. voor Fonds Vitale Kerngebieden te dekken.

Bij het opstellen van het plan is juridisch advies gevraagd op de wet Markt en overheid en mogelijke staatsteunkwesties. Omdat het fonds in concurrentie en voor de taxatiewaarde panden aankoopt en marktconform verhuurt, is er geen sprake van handelen in strijd met deze wetten.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a smaller 'oozen'.

V.J.M. Roozen

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'K' followed by 'arremans'.

V.P.G. Karremans, l.b.

Bijlage(n):

- Plan en investeringsstrategie 'Fonds Vitale Kerngebieden'
- Business case 'Fonds Vitale Kerngebieden' – Uitgangspunten
- Business case 'Fonds Vitale Kerngebieden' - Basisscenario
- Oplegnotitie rapportage Deloitte
- Definitief rapport Leegstandsfonds Rotterdam
- Rapport d.d. 26 oktober van de Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

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

besluit:

Overnemen van het advies van de Adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco en voor de duur van 15 jaar vormen van een bestemmingsreserve 'Fonds Vitale kerngebieden' met als doel door het verwerven van bedrijfspanden bij te dragen aan herstel en verbetering van de ruimtelijke aantrekkelijkheid van Rotterdam ten behoeve van economie, leefbaarheid, human capital, cultuur en toerisme.

Uit de bestemmingsreserve 'De Rotterdamse Investeringsmotor' (cilinder 7: verkoopopbrengst Eneco) € 9 mln overhevelen naar de bestemmingsreserve 'Fonds Vitale Kerngebieden'.

Bij de eerstkomende evaluatie van het fonds (2 jaar na startdatum fonds) de definitieve omvang van het fonds te bepalen, waarbij de gemeentelijke bijdrage gelijk wordt gesteld aan het totaal van financiële bijdragen van andere partijen, met een maximum van € 9 mln.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

