



Aan de gemeenteraad

Op 13 september 2024 stelde D.A. van Groningen - de Haas (VVD) ons schriftelijke vragen over leegstaande winkelpanden van de gemeente.

Inleidend wordt gesteld:

In een artikel van het Algemeen Dagblad op 13 september 2024 werd er gesproken over leegstaande winkelpanden die door de gemeente zijn opgekocht vanuit het Fonds Vitale Kernen. Winkeliers en eigenaren van de panden zien dat na vier maanden nog weinig levendigheid is teruggekomen in de winkels. Drie van de vier winkelpanden zijn nog niet verhuurd en het opgekochte café gaat pas in media 2025 weer open.

Gemeente Rotterdam zet in op toekomstbestendige en geconcentreerde winkelgebieden en het tegengaan van verspreid liggende winkels. Met als doel het winkelgebied weer vitaal en compact te maken. Het instrument Fonds Vitale Kernen is bedacht om winkelpanden te onttrekken aan het winkelgebied. Een winkelpand wordt opgekocht om het vervolgens een andere bestemming te geven. De Rotterdamse VVD wil dat de markt haar werk kan doen, zeker in een winkelgebied dat weinig tot geen problemen kent. We moeten als overheid voorzichtig zijn waar we ingrijpen. Daarom heeft de Rotterdamse VVD een aantal vragen over het opkopen van deze 4 winkelpanden.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Op basis van welke overwegingen is besloten om precies deze vier winkelpanden te kopen?

Antwoord:

Panden worden vanuit het Fonds Vitale Kerngebieden aangekocht als de aankoop bijdraagt aan één of meer van de volgende doelstellingen uit de door het College vastgestelde investeringsstrategie:

1. Tegengaan of voorkomen van langdurende leegstand;
2. Tegengaan of voorkomen van vershraling van het (winkel)aanbod;
3. Tegengaan of voorkomen van ondermijnende of overlast gevende activiteiten.
4. Experimenteren met nieuwe verhuurconcepten;

De aankoop van deze vier panden draagt bij aan één of meer van deze doelstellingen.



Vraag 2:

Hoe draagt de aankoop van deze vier winkelpanden bij aan een vitaal winkelgebied terwijl er nu al maanden leegstand is?

Antwoord:

De ambitie van de gemeente is om de locaties voor langere tijd, duurzaam, en goed beheerbaar te verhuren. Doordat de panden leeg zijn aangekocht, biedt dit de mogelijkheid om bepaalde werkzaamheden uit te voeren die moeilijk zijn uit te voeren als het pand verhuurd is. Bijvoorbeeld het vernieuwen van een elektrische installatie, het vervangen van een standleiding die wordt gedeeld met bovenliggende woningen of het verhelpen van een lekkage door grondwaterproblematiek.

Daarnaast is het soms ook nodig om een goedkeuringstraject te doorlopen met de VVE, waarvan het pand onderdeel is, alvorens een bepaald type verhuring kan gaan plaatsvinden. Bijvoorbeeld als de gewenste bestemming niet in lijn is met de splitsingsakte.

Dit zijn tijdrovende trajecten, met inkoop- en aanbestedingstrajecten die moeten worden doorlopen. De verwachting is dat hier in de exploitatiefase de vruchten van worden geplukt.

Dat de panden op dit moment leeg staan, draagt uiteraard op korte termijn niet bij aan een vitaal kerngebied. Maar op langere termijn dragen de beschreven werkzaamheden daar wel aan bij.

Met de aankoop van deze panden wenst de gemeente bij te kunnen sturen op de branchering in deze gebieden en daarmee bij te dragen aan een vitaal (winkel)gebied.

Vraag 3:

Hoe is de samenwerking verlopen met de ondernemers in het winkelgebieden? In hoeverre zijn zij betrokken bij de stappen die de gemeente heeft gezet?

Antwoord:

De gemeente wil ondernemers in de winkelgebieden betrekken bij de zoektocht naar de gewenste, nieuwe invulling van de panden. Voor de Nieuwe Binnenweg zijn bijvoorbeeld ondernemers benaderd via de BIZ-besturen van zowel de eigenaren-BIZ als de gebruikers-BIZ. De gemeente is voornemens om ook voor de overige panden bij het vinden van een nieuwe huurder deze participatie te laten plaatsvinden. Het besluit om een pand aan te kopen wordt niet per definitie in overleg met ondernemers gedaan, omdat dit de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden.



Vraag 4:

Kunt u een overzicht geven van de programma's en maatregelen die er de afgelopen 25 jaar zijn ingezet om winkelgebieden meer leven in te blazen?

Antwoord:

Als gemeente zijn wij de afgelopen 25 jaar in veel gebieden actief geweest op diverse manieren waarbij de aanleiding verschillend kan zijn. Dat zullen we ook altijd moeten blijven doen omdat de wereld om ons heen verandert. Het betreft altijd een samenspel tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente om tot een werkende aanpak te komen. Daarnaast zijn er in de afgelopen 25 jaar ook externe factoren geweest die impact hebben gehad op de winkelstraten: de toename van online winkelen, de financiële crisis uit 2008, de coronapandemie in 2020 en de energiecrisis in 2022. Het is niet mogelijk om een uitputtend overzicht te geven van kleinere maatregelen en de programma's die zijdelings hebben bijgedragen aan de winkelgebieden. Hierbij een selectie van de grootste programma's en maatregelen in winkelgebieden, per decennia uiteengezet:

1990-2000:

- Oprichting Stichting Wijkontwikkeling Maatschappij (WOM) voor Witte de Withstraat en Nieuwe Binnenweg om achterstandswijken aan te pakken.
- Aankoop commerciële ruimtes aan Deliplein (focus op culinair, cultuur, creatief) om te verhuren en uiteindelijk te verkopen aan de coöperatie van de winkeliers.

2000-2010:

- Opzet Integraal Actieprogramma Winkelboulevard Zuid (2008-2011) voor herontwikkeling Boulevard Zuid. Hierna vervolg programma Revitalisering Winkelboulevard Zuid (2012-2014).
- Start project Revitalisering Nieuwe Binnenweg (2008) voor integrale aanpak Schoon, Heel en Veilig.

2010-2020:

- Uitvoeringsprogramma West-Kruiskade (2010-2013) voor een beter winkelgebied en veiligheid.
- Revitalisering 3 winkelboulevards: Boulevard Zuid, Plein 1953, Noorderboulevard.
- Alliantie Hand in Hand (2019-2029) Boulevard Zuid voor de aanpak van ondermijning, fysiek en branchering.

2020-heden

- Oprichting/verlenging van BIZ-zones (2015-heden).
- Start project Integrale Aanpak Slinge (IAS) 2022-heden.
- Uitwerking motie winkelstraten om trots op te zijn voor Crooswijkseweg, Wolphaertsbocht en Slinge (2023).
- Programma Vitale Kerngebieden (2022-2027).

Vraag 5:

Wat hebben deze maatregelen de gemeente de afgelopen 25 jaar gekost?

Antwoord:

Het is niet mogelijk om een volledig beeld te schetsen van de kosten van de genoemde integrale aanpakken en maatregelen in winkelgebieden. Vaak is er sprake van een combinatie van publieke (lokaal, landelijk en Europees) en private inzet in uren en financiën. Daarnaast is de financiering maatwerk op projectniveau en daarmee incidenteel.



De financiering van de afgelopen 25 jaar is afkomstig vanuit verschillende bronnen: projectfinanciering voor aanpak buitenruimte, middelen vanuit Nationaal Programma Rotterdam Zuid en eerdere diverse middelen uit de tijd van de deelgemeenten.

Vraag 6:

Wat hebben de winkelgebieden opgeleverd in deze periode?

Antwoord:

We interpretern deze vraag als 'wat heeft de aanpak van de winkelgebieden opgeleverd' (we hebben geen gegevens over de opbrengst van de commerciële activiteiten in de winkelgebieden in deze periode). Er is geen overkoepelende rapportage over de resultaten van de aanpakken van de afgelopen 25 jaar. Wel zijn er gegevens over de (voorlopige) resultaten van verschillende projecten en/of programma's:

- Ondernemers op het Deliplein hebben dankzij ingroei huur en subsidies ondersteuning gekregen, en de opgekochte panden zijn inmiddels aan de winkeliers, verenigd in een coöperatie, verkocht. Aan de Boulevard Zuid heeft de integrale aanpak bijgedragen aan de vestiging van 85 nieuwe bedrijven.
- Op de Noorderboulevard is tijdens het project revitalisering Oude Noorden de leegstand van 20% naar 10% gedaald en zijn er 11 nieuwe bedrijven aangetrokken.
- Tijdens het uitvoeringsprogramma West-Kruiskade is er intensief samengewerkt tussen publieke en private partijen. Ruim 50 panden in de winkelstraat zijn opgeknapt en is er gewerkt aan een verbetering van de branchering en het imago van het gebied.
- De aanpak Vitale Kerngebieden is sinds 2022 in 30 Rotterdamse winkelgebieden actief. In de winkelgebieden voeren we gesprekken met ondernemers en vastgoedeigenaren om te bepalen wat er nodig is om toekomstbestendig te zijn. De benodigde inzet verschilt per gebied, het programma biedt een maatwerkaanpak. Met kenmerk M2411-3090 is een wethoudersbrief en voorgangsrapportage aanpak van winkelstraten opgesteld en verstuurd.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten