



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Het ontwerpbesluit "de verhuur van ruimtes in de Upcycle Mall aan circulaire ondernemers en bedrijven en (educatieve) organisaties met circulaire ambities anders dan bedoeld in artikel 25h, eerste lid, Mededingingswet-aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h, vijfde en zesde lid van de Mededingingswet" vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 12 oktober 2023 heeft u het ontwerpbesluit "de verhuur van ruimtes in de Upcycle Mall aan circulaire ondernemers en bedrijven en (educatieve) organisaties met circulaire ambities anders dan bedoeld in artikel 25h, eerste lid, Mededingingswet-aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h, vijfde en zesde lid van de Mededingingswet" vastgesteld. Het ontwerpbesluit is na vaststelling door de raad voor een periode van zes weken op www.overheid.nl ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Uw gemeenteraad dient nu het definitief besluit vast te stellen.

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

Relevante beleidskaders

- Programma Rotterdam Circulair 2023-2026
- Grondstoffennota 2023-2026
- Kadernota Vastgoed 2018
- Collegebrief gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen (nummer 19bb021762)

Toelichting:

De gemeente Rotterdam realiseert aan de Soesterbergstraat 0 in Overschie een nieuw milieupark met Upcycle Mall (UM).



Het nieuwe milieupark vervangt de milieuparken Delfshaven aan de Keilezijweg en Hillegersberg-Schiebroek aan de Melanchtonweg. Beide milieuparken sluiten vanwege gebiedsontwikkeling. Het milieupark aan de Keileweg moet wijken voor woningbouwplannen in het gebied Merwe-Vierhaven. Vanwege de woningbouwontwikkeling Nieuw Kralingen worden de opslagfaciliteiten, de kwekerij, het bomendepot en het kantoor van Stadsbeheer aan de Ingenieur P. Kosterlaan voor een gedeelte naar de huidige locatie van milieupark Melanchtonweg verplaatst.

Volgens de actuele planning staat de ingebruikname van het nieuwe milieupark en UM gepland in de zomer 2024.

De UM wordt een plek waar bewoners kunnen zien, ervaren en leren wat circulariteit is, zie ook <https://rotterdamcirculair.nl/upcyclemall/>. De UM wordt circa 2.000 m² groot. De gemeente is voornemens om een groot deel hiervan (circa 1.600 m²) aan externe partijen te verhuren. Het gaat hierbij om circulaire ondernemers, bedrijven en (educatieve) organisaties met circulaire ambities. Er ontstaat op deze wijze een kleinschalig circulair bedrijfsverzamelgebouw. Uw raad dient een algemeen belang besluit te nemen om in afwijking van de kostendekkende huur, zoals de Mededingingswet voorschrijft, een lagere huurprijs te rekenen aan de beoogde doelgroep. De wens bestaat om begin 2024 het verhuurproces te starten. Daarom is het van belang dat uw raad het algemeen belang besluit in januari 2024 vaststelt. De motivering van het besluit treft u als bijlage aan bij het ontwerp besluit.

Op 12 oktober 2023 is het ontwerpbesluit (23bb006625) vastgesteld. Het ontwerpbesluit is vervolgens voor een periode van zes weken op www.overheid.nl ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw gemeenteraad dient nu een definitief besluit vast te stellen. Na vaststelling van het besluit kan het verhuurproces van de ruimtes in de UM van start gaan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties/aspecten

Een groot deel van de UM wordt verhuurd aan externe partijen. Eén van de uitgangspunten uit de kadernota Vastgoed is dat waar huurders van maatschappelijk vastgoed de KDH niet kunnen opbrengen, het betreffende beleidscluster het verschil (tussen de KDH en de maximaal door de huurder zelf te betalen bijdrage) zal bijbetalen. Dit verschil bij de UM wordt nu geraamd op circa € 600 K. De dekking hiervan vindt plaats vanuit de begroting van het cluster Stadsbeheer. Als het voorgestelde besluit niet wordt genomen zijn er ook financiële consequenties. In dat geval zal verhuur plaats moeten vinden tegen de KDH. De inschatting is dat in dat geval de bezettingsgraad van de ruimtes die extern verhuurd worden nihil zal zijn omdat de KDH ver boven de markconforme huurprijs ligt. Daarmee zullen leegstandskosten ontstaan. Als dit het geval is dan zal de dekking hiervan ook plaats vinden vanuit de begroting cluster Stadsbeheer.

Juridische consequenties/aspecten

Naast de wet M&O dient ook rekening te worden gehouden met het Didam-arrest. Uit het Didam-arrest volgt dat de overheid – op grond van artikel 3:14 BW – bij privaatrechtelijke overheidshandelen de beginselen van behoorlijk bestuur in acht dient te nemen. Een daarvan is het gelijkheidsbeginsel, waarmee in geval van privaatrechtelijk overheidshandelen gelijke kansen worden beoogd.



Dit dient te gebeuren, zoals ook voorgenomen, door middel van een openbare selectieprocedure bij de verhuur van de ruimtes in de UM.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Bijlage(n): ontwerp besluit

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit

Aanwijzen van 'de verhuur van ruimtes in de Upcycle Mall aan circulaire ondernemers en bedrijven en (educatieve) organisaties met circulaire ambities' als economische activiteit in het algemeen belang

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023 (raadsvoorstel nr.);

gelet op Artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 25h, eerste lid, vijfde lid en zesde lid Mededingingswet;

overwegende dat:

- de gemeente Rotterdam zich in 2019 gecommitteerd heeft aan de overkoepelende circulaire doelstellingen van het Rijk;
- het nieuwe milieupark met de Upcycle Mall past bij de ambitie van de gemeente om te zorgen dat afval op den duur niet meer bestaat;
- de Upcycle Mall gaat functioneren als een kleinschalig circulair bedrijfsverzamelgebouw waarbij de gemeente ruimtes gaat verhuren aan circulaire ondernemers en bedrijven en (educatieve) organisaties met circulaire ambities;
- op grond van artikel 25h, vijfde en zesde lid, Mededingingswet noodzakelijk is dat in het kader van het nemen van een algemeen besluit de gemeenteraad daartoe het bevoegd orgaan is;
- op grond van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht derde-belanghebbenden de mogelijkheid bieden na vaststelling van het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen bij het college van B&W;

besluit:

Artikel 1

- de verhuur van ruimtes in de Upcycle Mall aan circulaire ondernemers en bedrijven en (educatieve) organisaties met circulaire ambities -anders dan bedoeld in artikel 25h, eerste lid, Mededingingswet- aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h, vijfde en zesde lid van de Mededingingswet.

Artikel 2

Dit besluit treedt één dag na publicatie in werking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <DATUM>

De griffier,

De voorzitter,



Motivering besluit

Inleiding

De gemeente Rotterdam realiseert aan de Soesterbergstraat 0 in Overschie een nieuw milieupark met Upcycle Mall (UM). Het nieuwe milieupark vervangt de milieuparken Delfshaven aan de Keilezijweg en Hillegersberg-Schiebroek aan de Melanchtonweg. Beide milieuparken sluiten vanwege gebiedsontwikkeling. Het milieupark aan de Keileweg moet wijken voor woningbouwplannen in het gebied Merwe-Vierhaven. Vanwege de woningbouwontwikkeling Nieuw Kralingen worden de opslagfaciliteiten, de kwekerij, het bomendepot en het kantoor van Stadsbeheer aan de Ingenieur P. Kosterlaan naar de huidige locatie van milieupark Melanchtonweg verplaatst.

De UM wordt een plek waar bewoners kunnen zien, ervaren en leren wat circulariteit is, zie ook <https://rotterdamcirculair.nl/upcyclemall/>. De UM wordt circa 2.000 m² groot. De gemeente is voornemens om een groot deel hiervan (circa 1.600 m²) aan externe partijen te verhuren. Het gaat hierbij om (startende) circulaire ondernemers, bedrijven en (educatieve) organisaties met circulaire ambities. Er zullen naar verwachting ongeveer 15 tot 20 ruimtes extern verhuurd gaan worden. Er ontstaat op deze wijze een kleinschalig circulair bedrijfsverzamelgebouw. In de UM zijn de volgende functies beoogd: demontagehal, 2 werkplaatsen, concept-store/winkel, bedrijvenruimte (inclusief verkoopfunctie) en horecagelegenheid (allen op de begane grond); 2 educatieruimtes, plekken voor circulaire ondernemers en starters, repairshop en vergaderruimte (1e verdieping).

Doelstellingen circulair Rotterdam

In een circulair Rotterdam consumeren en produceren we binnen de perken: binnen de grenzen van wat de aarde aankan. Zo kan Rotterdam een fijne, leefbare en schone stad zijn, ook voor de generaties na ons. Een transitie waarbij circulair het nieuwe normaal wordt is nú nodig.

De gemeente Rotterdam heeft zich in 2019 gecommitteerd aan dezelfde doelstellingen als de landelijke:

- In 2030 50% minder gebruik van primaire (abiotische) grondstoffen
- In 2050 volledig circulair

Om de grondstoffentransitie te laten slagen is actie nodig op alle treden van de R-ladder¹. Door minder materialen toe te passen en deze beter, langer en opnieuw te gebruiken zijn er minder niet-hernieuwbare grondstoffen nodig, vindt er minder schadelijke uitstoot plaats en verkleinen we de afvalberg. Zo werken we toe naar een volledig circulaire economie in 2050.

Dit realiseert de gemeente o.a. door het bouwen de Upcycle Mall. De Upcycle Mall draagt eraan bij dat we producten langer gebruiken, hergebruiken en upcyclen (nieuwe waardevolle(re) producten maken van 'afval') en is één van de manieren waarop de gemeente circulariteit concreet toepast en dichterbij de Rotterdammer brengt. Bovendien wordt de Upcycle Mall bijna volledig circulair gebouwd, waardoor het ook in de bouwsector een voorbeeldproject is.



Huurders van de UM dragen bij aan realisatie van de circulaire ambities Rotterdam.

De UM heeft in de eerste plaats duidelijke maatschappelijke doelstellingen:

- Stimuleren van circulair bewustzijn en gedrag van Rotterdammers en daarmee het reduceren van de milieu-impact van grof huishoudelijk afval;
- Stimuleren van circulair vakmanschap en educatie en daarmee het creëren van de circulaire makers van de toekomst.

De huurders die de gemeente als doelgroep voor ogen heeft, kunnen op verschillende manieren aan de realisatie van deze maatschappelijke doelstellingen bijdragen.

- Huurders kunnen een bijdrage leveren aan het reduceren van de milieu-impact van grof huishoudelijk afval doordat zij gebruik maken van de gedoneerde spullen van Rotterdammers die anders als grof huishoudelijk afval zou worden afgevoerd.
- Zij kunnen met hun circulaire bedrijfsactiviteiten een impuls geven aan nieuwe vormen van werkgelegenheid en sociale werkplekken.
- Zij kunnen op verschillende manieren de circulaire bewustwording van Rotterdammers bevorderen door het circulaire gedachtengoed actief uit te dragen, bijvoorbeeld door: het aanbieden van educatieve activiteiten op de UM; het voor de Rotterdammer zichtbaar te maken wat circulariteit inhoudt en hoe het upcycle proces er concreet uit ziet en/of door mee te werken aan rondleidingen.
- De UM biedt studenten en scholieren een inspirerende leeromgeving, waarbij zij naast de theorie nadrukkelijk ook circulaire vaardigheden uit de praktijk kunnen zien en ervaren. Momenteel is er nog onvoldoende match tussen vraag en aanbod op de circulaire arbeidsmarkt. Huurders kunnen opleidings- of stageplaatsen bieden voor onderwijsinstellingen waardoor (jonge) Rotterdammers circulaire skills kunnen leren en een nieuwe generatie circulaire makers wordt gecreëerd. Ook kunnen ze gastlessen geven en meewerken aan bedrijfsbezoeken.
- De UM als geheel is een innovatief concept. De UM en alle activiteiten die binnen de UM plaats vinden, worden benut om te leren wat werkt en wat niet werkt in de circulaire economie gericht op hergebruik van grof huishoudelijk afval van Rotterdammers. De huurders kunnen hier actief een bijdrage aan leveren doordat zij onderling en met de gemeente en partners in de keten kennis, best practices en oplossingen delen. Dit biedt de mogelijkheid te bouwen aan een circulaire community, deze maakt onderdeel uit van het grotere circulaire netwerk in (de regio) Rotterdam. Hiermee dragen de huurders ook bij aan het verder uitbouwen van de circulaire economie. Door de eerste ervaringen die straks worden opgedaan in de UM, leert de gemeente ook hoe in de toekomst andere milieuparken in Rotterdam kunnen worden doorontwikkeld.

Gelet op het voorgaande zijn de huurders essentieel voor het slagen van de UM. Bij de openbare selectieprocedure voor de verhuur van de verschillende ruimtes in de UM zal de gemeente gunningscriteria opnemen met betrekking tot circulaire activiteiten dan wel activiteiten die een bijdrage leveren aan circulariteit. Hiermee bewerkstelligt de gemeente dat de huurders actief bijdragen aan de realisatie van de circulaire ambities van de Upcycle Mall en de gemeente Rotterdam.

Uitkomsten marktverkenningen

Vanaf 2021 zijn er verschillende marktverkenningen uitgevoerd.

- In 2021 is met het oog op het ontwerp van de UM input gevraagd aan Rotterdamse kleinschalige ondernemers en Rotterdamse instellingen middels drie ronde tafel



sessies. Eén van de vragen die is voorgelegd aan de deelnemers had betrekking op de huurprijs. Daarin is een grens benoemd van 70 euro per m2 voor circulaire ondernemers. Voor hen is het niet haalbaar een hogere prijs te betalen omdat de winst uit de verkoop van tweedehands of geupcyclede producten te beperkt is.

- In 2022 is in opdracht van de gemeente een marktverkenning over de exploitatie uitgevoerd waarbij is gekeken naar de huurprijzen die gehanteerd worden bij vergelijkbare circulaire initiatieven met vergelijkbare huurders als doelgroep. Dit leverde het beeld op dat maatschappelijke/circulaire huurprijzen in de markt variëren tussen de 60 en 108 euro per m2 (exclusief servicekosten).
- In 2022 en begin 2023 zijn verkennende gesprekken gevoerd met een aantal grote bedrijven met naamsbekendheid en circulaire ambities of er mogelijke interesse is in samenwerking met UM. Naast dat de vestiging van deze bedrijven naar verwachting meer publiek naar de UM zal trekken is de toegevoegde waarde voor de UM dat het publiek kan zien dat zowel kleine als grote ondernemingen een belangrijke rol spelen in de circulaire economie. Juist deze grote bedrijven kunnen een belangrijke voorbeeldfunctie vervullen in hoe verschillende elementen van circulaire economie kunnen worden toegepast in alledaagse producten en bedrijfsactiviteiten. Uit de gevoerde gesprekken is duidelijk geworden dat het eventueel huren van een ruimte op de UM met uitsluitend de mogelijkheid circulaire producten te verkopen en het aanbieden van circulaire diensten (zoals bijvoorbeeld een buy-back en/of repairservice) consequenties heeft voor het verdienmodel van bedrijven. Met het bieden van huurkorting wordt bewerkstelligd dat het ook voor deze bedrijven aantrekkelijk wordt om zich te vestigen in de UM.
- In juni 2023 heeft de gemeente een huurwaardebepaling voor de UM laten uitvoeren waarbij een inschatting is gemaakt van de markthuurwaarde van de verschillende ruimtes. De uitkomsten hiervan bevestigen het beeld dat de KDH ver boven de marktconforme huurprijzen ligt.

Consequenties hanteren KDH in plaats van marktconforme huurprijs

In het geval dat verhuur van de ruimtes binnen de UM plaats zou vinden tegen de kostendeckende huurprijs (KDH) is de verwachting dat potentiële huurders zullen afhaken. De inschatting is dat in dat geval de bezettingsgraad van de ruimtes die beschikbaar zijn voor extern verhuur zeer laag/nihil zal zijn. Dit zal niet alleen negatieve gevolgen hebben voor het aantal bezoekers aan de UM en de realisatie van de circulaire doelstellingen van de UM, ook zullen hierdoor ongewenste leegstandskosten ontstaan.

Samenvattend

Huurders van de UM leveren een belangrijke bijdrage aan de realisatie van circulaire ambities van de UM en de gemeente Rotterdam. In de gunningscriteria bij de openbare selectieprocedure van de verhuur legt de gemeente vast welke bijdrage verwacht aan de realisatie van de doelstellingen van de UM van de toekomstige huurders wordt. De berekende KDH voor de UM ligt ver boven de marktconforme huurprijs. Het vasthouden aan de KDH als huurprijs zal ertoe leiden dat de huur te hoog zal zijn voor de huurders die we als doelgroep voor ogen hebben, te meer omdat de gemeente ook inhoudelijke eisen zal stellen aan de activiteiten die de huurders binnen de UM verrichten. Om deze redenen wordt voorgesteld de verhuur van ruimtes in de UM aan circulaire ondernemers en bedrijven en (educatieve) organisaties met circulaire ambities aan te wijzen als economische activiteiten in het algemeen belang. Op deze wijze kan de gemeente een huurkorting geven op de huurprijs bij verhuring waardoor een marktconforme huurprijs



kan worden geboden. Hierdoor wordt het voor de specifieke doelgroep die de gemeente voor ogen heeft aantrekkelijk om een ruimte te huren in de UM.