



Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Steller: A.J.S.M. Lushtaku-Smedts
Telefoon: 06-20199612
E-mail: ajsm.lushtakusmedts@rotterdam.nl

Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: M2209-5962 D2210-125180
22bo5988

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Schiekadeblok,
fase 1, deelontwikkeling Delftsestraat-West

Datum: B&W 18 oktober 2022

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Gebiedsontwikkeling Schiekadeblok, fase 1, deelontwikkeling Delftsestraat-west.

Op welke gronden deze brief? / Waarom nu voorgelegd?

Op 28 april 2020 is er een collegebesluit genomen om, op termijn, een onderhandse verkoop te laten plaatsvinden van de panden Delftsestraat-west aan initiatiefnemers Coöperatie Delftsestraat en het Schieblock aan ZUS/Lingotto. De gemeenteraad is hierover tezamen met het raadsvoorstel voor de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten van 28 april 2020 (20bb006434) geïnformeerd, waardoor het plan voor de onderhandse verkoop openbaar werd.

Naar aanleiding van het Didam-arrest, heeft Stadsontwikkeling op 3 maart 2022 het voornemen tot verkoop van de gemeentelijke panden aan de Delftsestraat-west aan één van de twee partijen gepubliceerd in het Gemeenteblad 2022 (nr. 94911). Op die publicatie hebben drie partijen gereageerd. Het Didam-arrest en voormelde reacties op de publicatie hebben ertoe geleid dat de gekozen verkoopstrategie is heroverwogen. Hierbij informeren wij u, dat het college heeft besloten om over te gaan tot een nieuwe marktselectieprocedure om tot de verkoop van de panden Delftsestraat-west te komen.

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

- 28 mei 2020: instemming gemeenteraad met de ontwikkeling van het Schiekadeblok (20bb006434);
- 28 mei 2020: Motie Ruimte voor creatieve ondernemers in het Schiekadeblok (20bb6777);

Deze motie, waaronder het borgen van lagere huur (kantoren) voor langere termijn, wordt geborgd in de selectieprocedure en in de koopovereenkomst.



- 28 mei 2020: Motie Samen vormgeven aan de tussentijd (20bb6785);
Deze motie is voor deze eerste fase Delftsestraat opgepakt door in afstemming met de ondernemersvereniging "District East" bij de selectie punten toe te kennen aan wat de beoogde nieuwe eigenaar kan bieden om zittende huurders in de tijdelijkheid ter herhuisvesten en/of te herhuisvesten in de definitieve situatie.

Toelichting:

De verkoop van de gemeentelijke panden aan de Delftsestraat 21-33 en het Delftseplein 38-39 is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling Schiekadeblok. Het project Schiekadeblok bevat de nieuwbouw van kantoorgebouwen, twee woontorens met een levendige plint, de renovatie en vernieuwing van bestaande panden aan Delftsestraat en het Schieblock en de aanleg van een nieuwe openbare ruimte. Het plan zal gaan leiden tot een levendige mix van wonen, werken, hotel, cultuur, horeca en ondernemen.

In het integrale plan voor het Schiekadeblok hebben deze panden een belangrijke rol voor het behoud van het rauwe karakter in uitstraling én in de programmering. De opgave bij deze panden is een renovatie en transformatie met oog voor behoud van de wederopbouwarchitectuur. Qua programma is de opgave gericht op het behoud van het creatief/innovatieve ecosysteem en daarmee op het zoveel mogelijk huisvesten van huidige ondernemers, die hier nu op basis van tijdelijkheid zitten.

Gekozen verkoopstrategie en Didam

Op 28 april 2020 is er een collegebesluit genomen om, op termijn, een onderhandse verkoop te laten plaatsvinden van de panden Delftsestraat-west aan initiatiefnemers Coöperatie Delftsestraat en het Schieblock aan ZUS/Lingotto. De gemeenteraad is hierover tezamen met het raadsvoorstel voor de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten van 28 april 2020) geïnformeerd, waardoor het plan voor de onderhandse verkoop openbaar werd.

Naar aanleiding van het Didam-arrest, heeft Stadsontwikkeling op 3 maart 2022 het voornemen tot verkoop aan één van de twee partijen (die tijdelijk hebben samengewerkt in de nog op te richten Coöperatie Delftsestraat) gepubliceerd in het Gemeenteblad 2022 (nr. 94911) Op die publicatie hebben drie andere partijen gereageerd. Het Didam-arrest en voormelde reacties op de publicatie hebben ertoe geleid dat de voorgenomen onderhandse verkoop is heroverwogen en het college heeft besloten tot een nationaal niet-openbare verkoop met een openbare voorselectie.

De openbare voorselectie (open voor alle Nederlandse partijen die interesse hebben) heeft tot doel drie (3) geschikte partijen te selecteren voor de inschrijvingsfase. Hierna volgt de inschrijvingsfase waarbij de koper van het vastgoed wordt geselecteerd en risicodragend ontwikkelaar van het plan. Omdat de inschrijvingsfase open staat voor een selectie van drie partijen valt de verkoopprocedure onder de categorie "niet-openbare verkoop".



Deze procedure geeft de gemeente instrumentarium om een partij te selecteren, die

- affiniteit heeft met het creatief /innovatief ecosysteem;
- technisch bekwaam is in het renoveren en transformeren van bestaand vastgoed met cultuurhistorische waarde;
- technisch bekwaam is in het ontwikkelen van een duurzaam creatief /innovatief ecosysteem;
- financieel bekwaam is en marktconform kan bieden.

Genoemde elementen komen terug in de tenderdocumenten.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De opbrengst uit de verkoop van Delftsestraat 21-33 en 38-39 komt ten goede aan de nog te openen grondexploitatie voor het Schiekadeblok. De daadwerkelijke levering vindt daarom pas plaats na vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad en een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van het Didam-arrest is het verkoopproces heroverwogen en zal nu een marktselectie plaatsvinden om te komen tot verkoop aan een geschikte en bekwame marktoortij.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.