



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Kennis te nemen en onderschrijven van het collegebesluit om de paviljoens Coolsingel 191-217 en Coolsingel 207-231 te verwerven
2. Een investeringskrediet van € 21,5 miljoen + kosten koper te verstrekken voor deze aankoop.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De gemeente werkt samen met de RET en MRDH aan de pre-verkenning voor de verbetering van OV-knooppunt Beurs; het metrostation met de meeste reizigersbewegingen van Nederland. De gemeenteraad heeft op 3 februari 2022 de Nota van Uitgangspunten (NvU) Hart010 (21bb12770) vastgesteld, waar ov-knooppunt Beurs ook onderdeel van uitmaakt. In het plangebied bevinden zich twee paviljoens; Coolsingel 191-217 (bekend als Fair Play) en Coolsingel 207-231 (bekend als City Lens en Mc Donalds). De huidige ligging van de paviljoens staat het grondig verbeteren van het OV-knooppunt Beurs in de weg. Nu doet zich de kans voor om de paviljoens te verwerven.

De gemeente heeft in mei op basis van een onafhankelijke, externe taxatie een bod van € 21,5 mln. uitgebracht met uitdrukkelijk voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en met de voorwaarde om een gedegen onderzoek naar de thans lopende huurcontracten, onderhoudsstatus, meerjarenbegroting onderhoud ed. (technisch, commercieel, juridisch en financieel) uit te voeren. Er is met de verkopende partij een Letter of Intent (LOI) getekend, wat de gemeente het exclusieve recht heeft gegeven onderzoek uit te voeren en te onderhandelen over de koopovereenkomst. Inmiddels is het onderzoek uitgevoerd, is er een businesscase opgesteld en zijn de risico's in kaart gebracht. Het aankopen van de paviljoens wordt gezien als unieke kans; een strategische verwerving om de gemeentelijke positie te verbeteren.

De termijnen van de drie huurovereenkomsten met Mc Donalds, Fairplay en City Lens zullen gerespecteerd worden. Deze termijn komen overeen met de tijdshorizon van de start van de uitvoering van de (her)ontwikkeling van het OV-knooppunt Beurs.



Het college van B&W heeft daarom besloten akkoord te gaan met koopovereenkomst en vraagt zij de gemeenteraad een investeringskrediet voor de aankoop te verstrekken.

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

Nota van Uitgangspunten Hart 010

Rotterdamse Mobiliteits Aanpak (RMA)

Uitwerking OVI Gebied Binnenstad - Een Groene en Vitale Binnenstad voor Iedereen

Toelichting:

Zoals in de Nota van Uitgangspunten (NvU) Hart 010 staat beschreven zal het transformeren van óók deze paviljoens een enorme kwaliteitsimpuls opleveren voor het gebied. De huidige ligging van de paviljoens staat het grondig verbeteren van het ov-knooppunt Beurs in de weg. Momenteel is de in-/uitgang aan deze kant van het metrostation Beurs donker, krap en verscholen. Dit is niet alleen onaantrekkelijk, maar het voedt ook (het gevoel van) onveiligheid. Het metrostation is nu al te krap aan het worden voor de bezoekersstromen. Volgens voorspellingen over toekomstige bezoekersstromen zal het huidige metrostation voor onveilige situaties zorgen. De gemeente heeft een zorgplicht voor een veilig metrostation. Het amoveren van de paviljoens en het opnemen in de plannen tot herontwikkeling zal ervoor zorgen dat er ruimte ontstaat om het ov-knooppunt fysiek groter te maken. Dit maakt dat de verwachte groei in reizigers de komende jaren gefaciliteerd kan worden in het station. Daarnaast biedt transformatie grote mogelijkheden voor het beter vindbaar maken van het metrostation en voor het herstellen van de zichtlijnen vanuit de omgeving ("Stadsreparatie"). Er ontstaan hiermee kansen om de verbinding van het ov-knooppunt als totaal te verbeteren (overstapmogelijkheden tram/metro/bus).

Bovendien is dit metrostation voor veel bewoners en bezoekers dé entree naar de binnenstad. Herontwikkeling van het gebied en deze paviljoens maakt dat we dit gebied de uitstraling en kwaliteit kunnen geven die past bij deze centrale en belangrijke plek in Rotterdam voor alle Rotterdammers. De MRDH onderschrijft de kans die gemeentelijke verwerving van de paviljoens biedt voor de plannen voor het metrostation.

De gronden van Coolsingel 191-217 en Coolsingel 207-231 zijn in eigendom van de gemeente en zijn in erfpacht uitgegeven. Wanneer de gemeente de paviljoens aankoopt worden de huurovereenkomsten met huurders overgenomen. De paviljoens worden door de erfpachter verhuurd aan drie partijen; Mc Donalds, City Lens en Fair Play.

De mogelijkheid om nu de paviljoens aan te kopen wordt gezien als een unieke kans. Bij aankoop heeft de gemeente meer invloed op de uitvoerbaarheid van de plannen voor gebiedsontwikkeling Hart 010. Er zijn een aantal aanvaardbare risico's waarvoor tijdens de risicoanalyse beheersmaatregelen zijn bedacht. Deze zullen in de toekomst worden gemonitord. Het gaat dus om een strategische verwerving om de gemeentelijke positie te verbeteren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voor de aankoop van de panden is een investeringskrediet nodig. Na aankoop worden de paviljoens commercieel geëxploiteerd door de afdeling Vastgoed van het Cluster Stadsontwikkeling, hoogstwaarschijnlijk tot 2033. Dit is een rendabele investering waarbij



de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Met deze huurinkomsten wordt ook een significant deel van de aankoopsom terugverdiend. Het doel van de aankoop is om in de toekomst de mogelijkheid te hebben de panden te transformeren ten behoeve van de herontwikkeling van OV-knooppunt Beurs. Wanneer de aanpak metrostation Beurs te zijner tijd in uitvoering gaat, zal de resterende boekwaarde in het project worden ingebracht. De MRDH is verantwoordelijk voor het verkrijgen van financiering voor het OV-knooppunt Beurs. Te zijner tijd zal moeten blijken in hoeverre financiële bijdrage vanuit de gemeente noodzakelijk is. Mocht onverhoopt de transformatie van de panden niet doorgaan, kunnen we ervoor kiezen de panden commercieel te blijven exploiteren of kunnen we de panden verkopen. Er worden met deze aankoop dus geen onomkeerbare besluiten over de transformatie genomen.

Wanneer de gemeente de panden nu niet aankoopt, zal zij, wanneer aan de voorbereiding van de transformatie van het OV-knooppunt start, de huurders én verhuurder/erfpachter eventueel moeten onteigenen. Bij onteigening op deze wijze zal de gemeente volledig schadeplichtig zijn aan alle partijen. De kosten hiervoor zijn met geen mogelijkheid te voorspellen, aangezien het bepalen van een schadeloosstelling van veel nog onbekende factoren afhankelijk is. Nu de panden door de huidige erfpachter vrijwillig te koop worden aangeboden biedt dat dus een grote kans om deze juridische en financiële black box te verkleinen. Bij aankoop nu hoeft de gemeente voorafgaand aan uitvoering van het project Hart 010 immers alleen met de eigen huurders tot overeenstemming te komen en niet ook met een erfpachter en met huurders van die erfpachter.

Na het collegebesluit zijn de huurders schriftelijk geïnformeerd over de gemeentelijke verwerving. De Nota van Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling Hart 010 is bij de huurders bekend. Na aankoop zal de gemeente met de ondernemers het gesprek starten over de toekomstige situatie. Daarbij zal zij ook kenbaar maken dat er op termijn sprake zal zijn van beëindiging dan wel niet-verlenging van de lopende huurcontracten. Dit maakt dat huurders kunnen anticiperen en dat partijen 10 jaar de tijd hebben om tot goede afspraken te komen. Ook heeft de gemeente dan de komende jaren volledige zeggenschap binnen de huurrelaties met de huurders en bestaat daarbinnen geen afhankelijkheid van een tussenliggende erfpachter.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022

gelet op de in de Nota van Uitgangspunten Hart 010 beschreven ambitie het OV-knooppunt Beurs grondig te verbeteren

besluit:

Een investeringskrediet van € 21,5 miljoen + kosten koper te verstrekken voor de strategische aankoop van de paviljoens Coolsingel 191-217 en Coolsingel 207-231.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,