Nationaal Programma ROTTERDAM ZUID

Een beloofd land op Rotterdam-Zuid

Marco Pastors Boris van der Gijp – Job van Zomeren

NEPROM Congres 19 mei 2022

Een beloofd land op Rotterdam-Zuid

Programma sessie:

- NPRZ: School, werk, wonen
- Gemiste kans op Zuid: casus Carnisse
- Reflectie Boris van der Gijp + Job van Zomeren
- Gesprek met de zaal



16 NPRZ-wijken waarvan 7 focuswijken





Aanpak Rotterda Zuid:

- Participatie is school en werk:
 - Kinderen die succesvol opgroeien
 - Volwassenen aan het werk
- Hulpverlening is ondersteunend
- Scholen en werkgevers zijn voor inwoners belangrijker dan overheden
- Woningen moeten stijgers in het gebied houden
- Route naar ondermijning moet worden afgesloten

Veiligheid en Handhaving Scholing Veiligheid en riminaliteit Bewoner met gezin/huishouden Stabielere thuissituatie Wonen Gezondheid en hulpverlening

School:

vraag naar

- Kinderen 10 u extra naar school
- Aande bak garanties regionale perspectiefsectoren

Werk:

- Van uitkering naar werk 2.200 mensen per jaar
 Hulp
- Wijkteamhulpverlening vroeg-, 1g1p, school en werk, 25% kinderen/jaar
 Wonen
- Herstructurering
- Middelduur/duur
- Contramal in overig/regio Ondermijning:
- Handhaving & opsporing

Een beloofd land op Rotterdam-Zuid

Waar marktpartijen een kans hebben gemist





Een gemiste kans op Rotterdam-Zuid

Casus Carnisse





Wat was de bedoeling?

- Bestaand gebied
 - Verwerven particuliere voorraad
 - Realiseren waardestijging
 - Herstructureren tegen lagere bouwkosten
- Ontwikkeling Carnisse eiland



Tijdlijn 5 marktpartijen en Vogelbuurt

Brief minister aan de Kamer

De 5 marktpartijen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in Zuid en daadwerkelijkte willen gaan investeren, of doet dit inmiddels al. Bovendien tonen zij belangstelling voor de aankoop van bestaande complexen van corporaties op Zuid. De gesprekken zullen de komende periode op het gemeentehuis worden voortgezet, waarbij de insteek is hen bij de verdere uitwerking van de plannen te betrekken en de belangstelling verder te concretiseren.

Passaaes coalitie-overeenkomst

 De marktpartijen dragen bij door te investeren in 2000 woningen zowel door woningen te verwerven ten behoeve van de beleggingsportefueille als door te participeren in de grondige aanpak particuliere voorraad (renovatie/samenvoegen of sloop/nieuwbouw).

* De marktpartijen krijgen exclusiviteit ten aanzien van de Vogelbuurt op basis van de samenwerkingsovereenkomst Vogelbuurt. Voor andere projecten in het kader van de grondige aanpak, die onder de paraplu van de programmacommissie vallen, zijn de marktpartijen de preferente partij met inachtneming van hetgeen gesteld is onder marktconformiteit en kostenbeherersing plus aanbestedingsreeds, level olavina field en mores.

Passage intentieovereenkomst

Het haalbaarheidsonderzoek bevat een uitgewerkt voorstel voor de verwervingsentiteit welke in opdracht van of namens één of meerdere marktpartijen verantwoordelijk wordt voor de aankopen van de particuliere voorraad, voor het tijdelijk exploiteren daarvan en voor het inbrengen ten behoeve van de grondige aanpok in de Vogelbuurt. "verwervingsentiteit" wordt in breedste zin bedoeld en kan 1 partij zijn of een samenwerkingsvorm. Syntrus Achmea en Anwest hebben/zijn verschillende mogelijkheden voor samenwerking voor beleggers onderzocht/aan het uitwerken.



willen investeren in de PV. maar

de PV willen investeren

BZK geeft aan de marktpartijen in

tussen Gemeente Rotterdam en Amvest en Syntrus Achmea voor de grondige aanpak van de Meester Arrendbuurt en Carnisse-eiland. Parallel hieraan leggen beide beleggers afspraken vast met de ontwikkelaars en bouwers Heijmans, ERA Contour en Dura Vermeer over het onder regie van de beleggers verwerven van één of meerdere posities op Carnisse-eiland in ruil voor ontwikkelrechten en bouwproductie. Tevens wordt door de beleggers in de eerste helft van 2020 een onderzoek uitgevoerd onder welke voorwaarden beleggers een duurzame rol kunnen vervullen in de verwerving en exploitatie van particuliere woningen in de Vogelbuurt en daarbuiten.



Gezamenlijke conclusies na verder onderzoek

- IDEE Samenwerking begonnen met aanpak van particuliere voorraad door grote marktpartijen met affiniteit met dit type gebied.
- IDEE Marktpartijen verwerven particuliere voorraad, waardestijging is hefboom, tegen lagere bouwkosten
- REALITEIT Er is geen voorstel om goedkoper/ makkelijker dan verwerven, m.n. vanwege (rendements)eisen van de pensioenfor.
- **REALITEIT** Overleggen met 5 partijen is niet eenvoudig gebleken. 5 marktpartijen zijn samen ook niet heel wendbaar.
- REALITEIT Compliance-regels zijn belemmerend, m.n. in de institutionele beleggers om van niet-onderzochte partijen te kop
- REALITEIT Programma te sober geworden, ook door gemeente



Conclusie

- In theorie was het een goed idee
- In de praktijk gebeurt het niet



Vragen/helder vooraf

- Igv tekort: Niet versoberen maar overheidstekort aanvullen.
- Duurzaamheid middelduur: niet alleen bij eerste verhuur
- Duurzaamheid middenkoop: korting en terugaanbiedingsplicht
- Bereidheid optimaal rendement te laten liggen tgv kwaliteit
- Bereidheid om zaken te doen met dubieuze partijen
- Bereidheid verwerving
- Waardestijging (en -daling) te verwerken in businesscase
- Bereidheid tijdelijke exploitatie van bezit





Boris van der Gijp

Directeur Vastgoed Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Job van Zomeren Directeur ERA Contour



Dus alleen meedoen als:

- Igv tekort: Niet versoberen maar overheidstekort aanvullen.
- Duurzaamheid middelduur: niet alleen bij eerste verhuur
- Duurzaamheid middenkoop: korting en terugaanbiedingsplicht
- Bereidheid optimaal rendement te laten liggen tgv kwaliteit
- Bereidheid om zaken te doen met dubieuze partijen
- Bereidheid verwerving
- Waardestijging (en -daling) te verwerken in businesscase
- Bereidheid tijdelijke exploitatie van bezit

