



Adriaan Visser

Algemeen directeur
Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Rotterdam

Rotterdam Bouwen in zwaar weer

Hoe staan we ervoor in Rotterdam?

Het gaat niet goed: 'tranendal' met kansen?

- *Kantorenmarkt is slecht*
- *Woningmarkt stagneert*
- *Financieel draagvlak ongunstig*
- *Crisis slaat hard toe*



Eerste kwartaal 2009:

- **Aanbod + 5%**
- **Vraag - 50%**

- **Landelijk is het aanbod nu bijna vier keer zo groot als de vraag**
- **De grote leegloop moet nog komen (veel huurders zitten nog aan contracten vast)**
- **Kantoren die nog worden opgeleverd zijn projecten die voor de crisis zijn gestart**



Kantorenmarkt Rotterdam

- **Dit jaar nog geen nieuwbouwprojecten gestart**
- **De drie grootste transacties zijn:**
 - Eneco – 3.400 m² (Alexander)
 - Stadstoezicht – 2.500 m² ('s Gravendijkwal)
 - Robeco – 2.600 m² (Katshoek)
- **Huur in plaats van nieuwbouw (Robeco)**
- **Planaanbod vs marktvraag: er is sprake van een fors overaanbod**



Wat doet Rotterdam?

- **Visie Werklocaties om marktontwikkeling zichtbaar te maken**
- **Ambities stad en marktsector in evenwicht brengen**
- **Investeren in kwaliteit in plaats van kwantiteit**
- **Tegengaan leegstand**
- **Voorkomen verloedering, herstructurering**



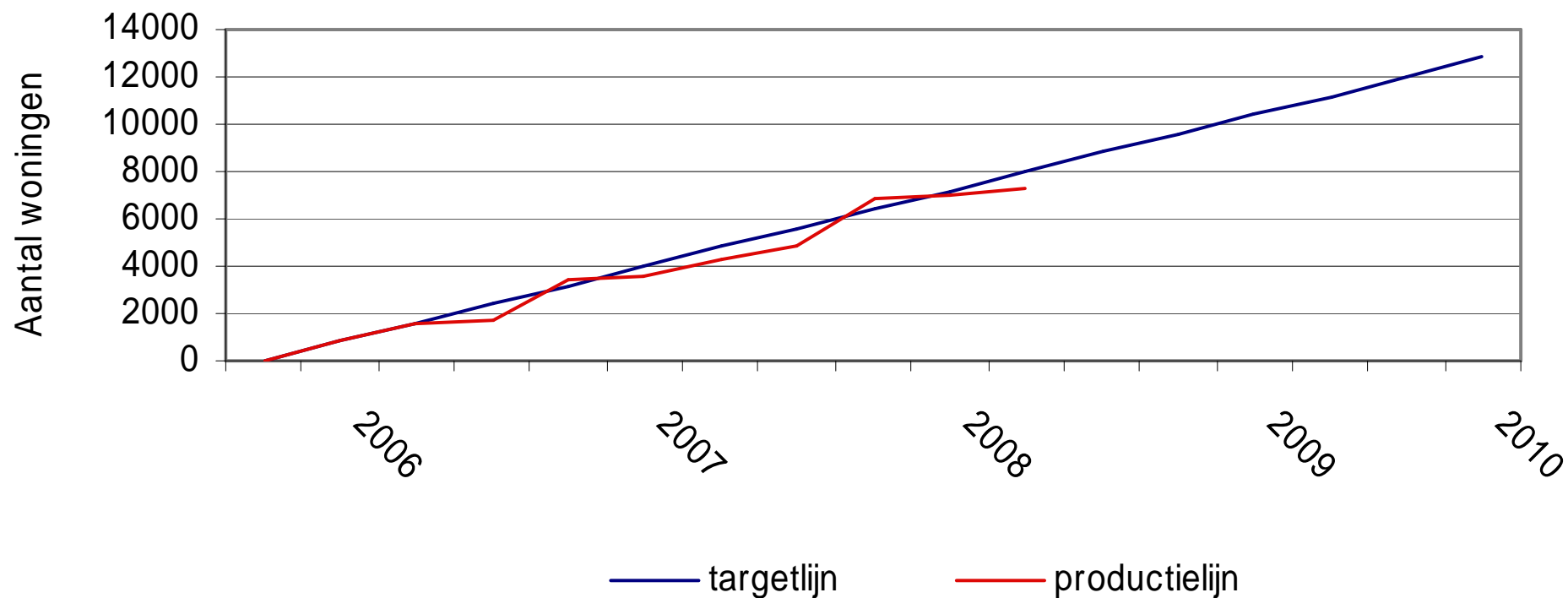
Situatie woningmarkt

- **Bouwproductie valt ver terug**
- **Verkoop valt ver terug**
- **Grote ontwikkelaars zitten vooral stil**
- **Kleinere marktpartijen krijgen kansen**
- **Consumenten kijken de kat uit de boom**
- **Financieringsproblemen starters**
- **Dalende prijzen**



Collegetarget 12.800

Target versus productie in collegeperiode 2006 - 2010



Ontwikkeling woningbouwproductie Rotterdam

- **Planvoorraad 2008:** 5.772 woningen
- **Target 2008:** 3.200 woningen
- **Productie 2008:** 2.161 woningen
(67,5% van target)
- **Productie 2009** 207 woningen
(t/m mei)



Ontwikkeling verkoop nieuwbouwwoningen

Doelstelling:

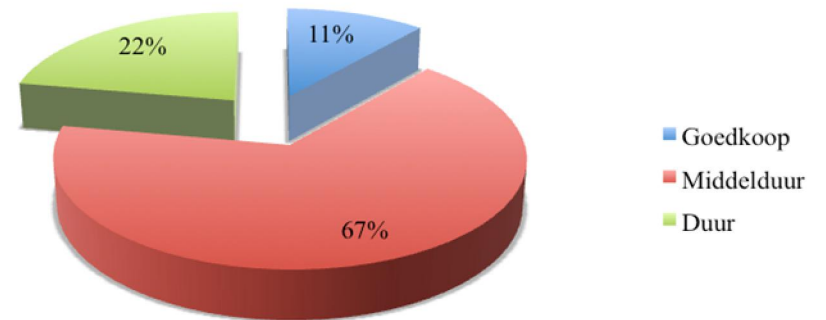
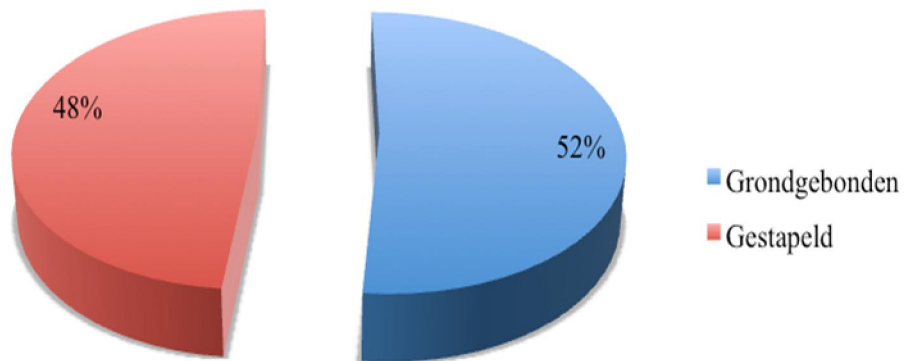
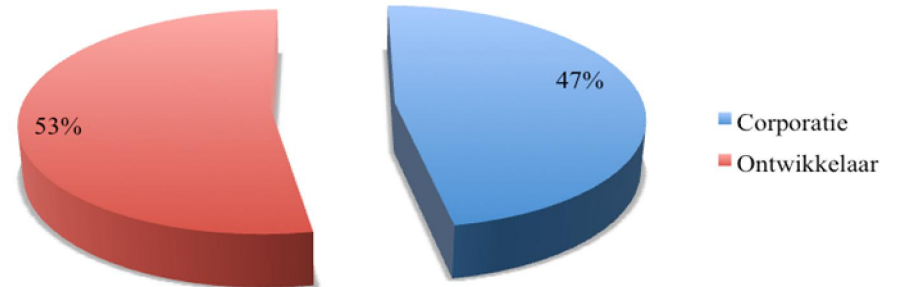
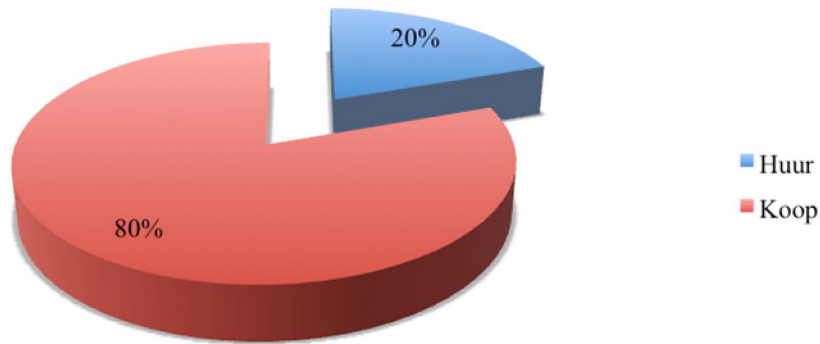
- **Startbouw** **3.200 woningen**
 waarvan Huur **800 -**
 waarvan Koop **2.400 = 200 woningen per maand**

Realisatie:

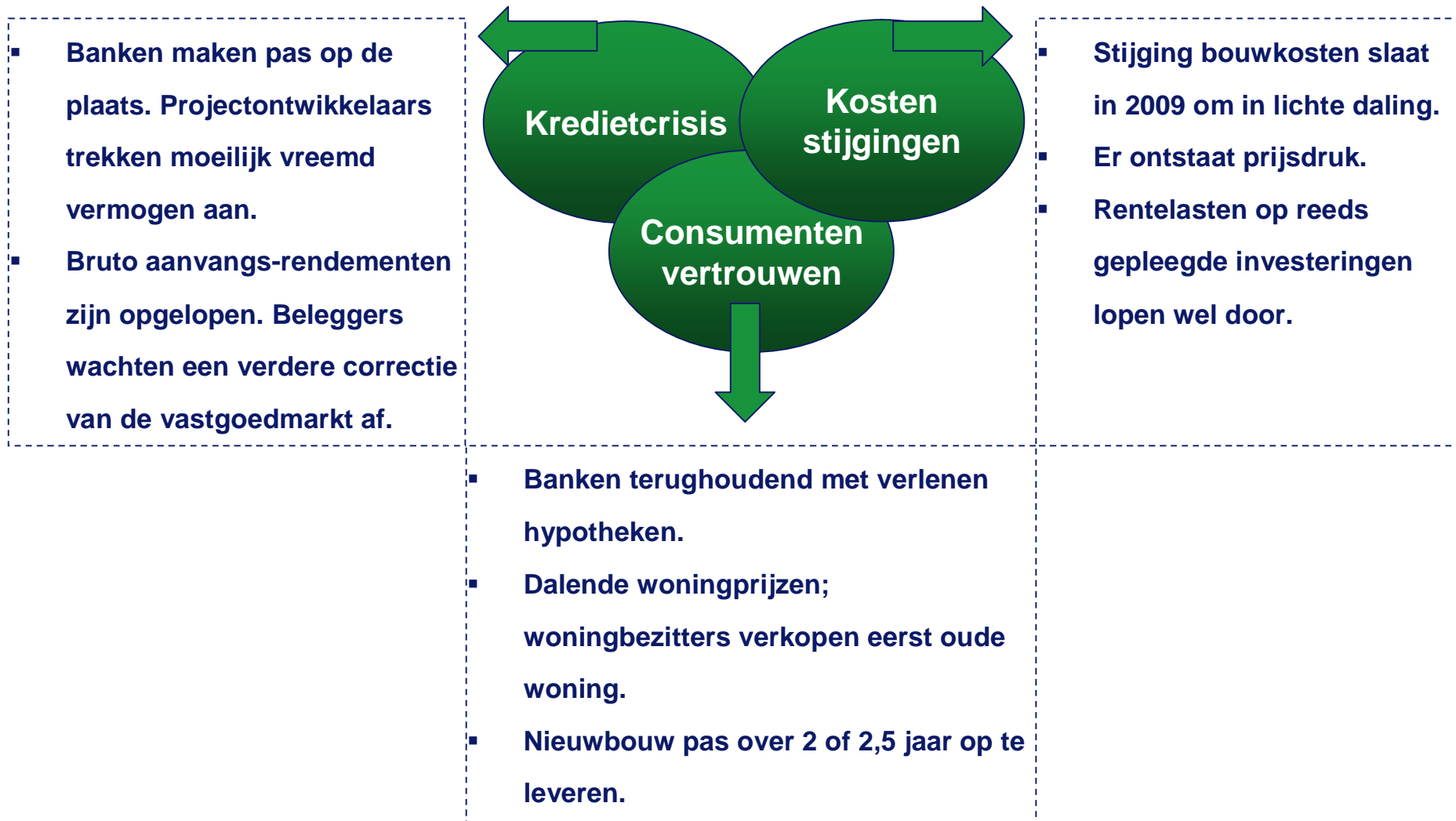
- **2006 en 2007:** **ca 160 woningen per maand**
- **2008:** **ca 120 woningen per maand (- 20%)**
- **2009 t/m mei:** **ca 40 woningen per maand**



Terugblik woningbouwproductie 2008



Analyse: drie hoofdbewegingen



Consequenties

Uitstel van projecten

- Niet kunnen of willen investeren
- Geen voorverkoop / te riskant
- Projecten zijn financieel niet (meer) haalbaar

Voorbeelden

- 'Coolsingeltoren': markt stelt huisvestingbeslissing uit;
- 'De Veranda': aanbesteding, voorzichtige huurprijzen
- 'De Rotterdam': combi van aanbesteding, financieringsconstructies;

Ook talloze kleinere projecten staan 'on hold'



Betekenis voor gemeente

Toenemende spanning tussen:

- **Ambitie en markt**
- **Ambitie en beschikbare middelen (mensen en geld)**

Wat nu?

- **Plan van aanpak kredietcrisis, pakket aan maatregelen**
- **Uitvoeringsstrategie Stadsvisie en nieuw investeringsbeeld**



Naar een strategie: wat niet?

Twée kernvragen

- **Wat is beïnvloedbaar door gemeente?**
- **Wat kan de gemeente zelf doen?**

Maar eerst: wat moet Rotterdam niet doen?

- **Terugvallen op meer sociale huurwoningen, minder grondgebonden, lager kwaliteitsniveau**
- **Verliezen van projectontwikkelaars dekken**
- **Grootschalig risicodragend gaan participeren in ontwikkelingen**
- **De markt teveel willen forceren: polsstok gemeente is kort**
- **Maar ook niet niets doen!**



Naar een strategie: wat wel!

Credo: het zal niet aan ons liggen

In 2008 is:

- de bouwcoördinatie geïntensiveerd
- de vergunningverlening strakker georganiseerd
- afgestemd in de woningproductie per gebied
- de WWI ingezet als dekking van de onrendabele top

In 2009 verdergaande onorthodoxe maatregelen:

- Uitstel betaling grondprijs via erfpacht (om zo de voorinvestering te drukken)
- Prestatieafspraken maken met wortel en stok, goldcardprincipe
- Ladeplannen toepassen op bouwrijpe locaties
- Kunnen we gemeentelijk vastgoed inzetten voor short-stay in binnenstad?



Samenwerkingsvormen

- **Bouwclaimmodel**
- **PPS**
- **Concessie model**

Valencia afspraken



Afspraken met woningbouwcorporaties

- **Gebiedsafspraken herstructurering: lange termijn**
- **Prestatie-afspraken: middellange termijn**
bestaande voorraad, bijzondere doelgroepen, verkoop
huurwoningen
- **Productie-afspraken korte termijn:**
wat wordt wanneer en waar nieuw gebouwd



- **Vergroten consumentenvertrouwen**
 - Starterlening uitbreiden naar bestaande bouw
 - Terugkoopgarantie is zinvol op projectbasis
 - Bouw prikkel in voor doorstroom
- **Risicoreductie en financierbaarheid**
 - Gemeente maakt selectie projecten 2009
 - Overleg risicoparticipatie alle partijen
 - Hulp bij verkoop oude woning
 - Onverkochte koopwoningen tijdelijk in verhuur
- **Ketenkostenreductie**
 - Doel: kostenreductie van minimaal 25%.



Gemeentelijke gereedschapskist (1)

- **Grondprijs fluctueert met de markt**
- **Uitgifte van gemeentegrond in erfpacht met betaling canon tot aan oplevering**
- **€200 mln voor beperkt aankopen en weer doorleveren van grond in erfpacht met betaling canon tot aan oplevering**
- **Investeren in openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen en eigen projecten zoals Stadskantoor**



Gemeentelijke gereedschapskist (2)

Gestudeerd wordt op:

- **Differentiatie gemeentelijke parkeerbeleid**
- **Aankoop van stallinggarages door gemeente**
- **Participatie in vastgoedontwikkeling**



Gemeentelijke gereedheidskist (3)

Interne organisatie

- **Gemeentelijke bouwcoördinator sinds 2003**
dè kritische blik over de schouders van gemeentelijke diensten en marktpartijen;
- **Deelgebiedsmanagers sinds 2007:**
hèt aanspreekpunt voor ruimtelijke ontwikkelingen in specifieke gebieden



Prioriteitsstelling

Waarom moet project doorgaan?

- **Uitvoeren / afmaken wat is gestart**
- **Gesloopt = bouwen**
- **Imago van de stad**
- **Omvang / grootte van het project**
- **Afzetbaarheid is kansrijk**
- **VIP-gebieden Stadsvisie**
- **Financierbaarheid**



Betekenis voor samenwerking met rijk

- **Samen energie steken in nieuwe financieringsvormen**
- **Subsidies onmisbaar voor financiële basis**
- **Ministerie VROM beperkt slagvaardig...**
- **“Bos rules”**
- **Tijd voor een brede coalitie?**
- **Maar: imago grondbedrijven, corpo's en vastgoed**



Antwoord op de stellingen

- **Kunnen we zinvol wat aan crisisbestrijding doen? - JA**
- **Wordt het ooit weer als vanouds? - NEE**
- **Wat betekent de crisis voor het resultaat?**
 - DAT LOOPT (HARD) TERUG
- **Wat zijn juist de kansen voor gebiedsontwikkeling?**
 - NOODZAAK TOT SAMENWERKING MARKT EN GEMEENTE
- **Wie wordt de nieuwe regisseur van gebiedsontwikkeling?**
 - DAT IS EN BLIJFT DE GEMEENTE VOORLOPIG (BINNENSTEDELIJK)
- **Welke initiatieven zijn reeds genomen door markt en overheid en welke komen nog?**
 - ZIE MIJN PRESENTATIE
- **Overleven de grote ontwikkelaars? – JA, NA FUSIES**

