

Coalitie-Overeenkomst NPRZ

Verklaring betreffende de samenwerking van partijen bij de grondige aanpak van de particuliere voorraad

Aanleiding

Op 19 september 2011 hebben de gemeente Rotterdam, de Rotterdamse corporaties Havensteder, Vestia, Woonbron en Woonstad Rotterdam, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties namens het kabinet, samen met onderwijspartners, zorgpartners, het bedrijfsleven en bewoners het Nationaal Programma Kwaliteitsprong Zuid ondertekend. De doelstelling van het NPRZ luidt om Rotterdam Zuid in 2030 op het gemiddelde van de G-4 te krijgen op het gebied van de pijlers school, werk en wonen

De pijler wonen is nader uitgewerkt in drie sporen, te weten 1) verbetering van de basiskwaliteit van de particuliere voorraad, 2) grondige aanpak van de particuliere voorraad en 3) aanpak van de corporatievoorraad.

De ambitie is om in 20 jaar tijd in totaal ongeveer 23.000 particuliere woningen te verbeteren waarvan 10.000 via de grondige aanpak. De grondige aanpak behelst het realiseren van nieuwe en gemengde woonmilieus welke voldoen aan de doelstellingen van het NPRZ door de woningen te transformeren, samen te voegen of via sloop-nieuwbouw te herontwikkelen.

De gewenste transitie kan alleen tot stand komen in samenwerking tussen de woningcorporaties, marktpartijen, gemeente en rijksoverheid. Bij de grondige aanpak van de kwetsbare voorraad in Rotterdam Zuid gaat het om grootschalige investeringen door corporaties en marktpartijen. Het Ministerie van BZK en de gemeente hebben hiervoor inmiddels de investeringscondities gecreëerd door een eerste bijdrage beschikbaar te stellen ten behoeve van de financiering van de onrendabele toppen. Met de inzet van alle partijen kan een groot investeringspakket voor de 1^e fase van de grondige aanpak van de particuliere voorraad gestalte krijgen.

Het Ministerie van BZK heeft in 2016 de Regeling Vermindering Verhuurderheffing 2014 verruimd met welke verruiming een additionele bijdrage van ca. € 50 miljoen beschikbaar komt voor de afdekking van een onrendabele top van de 1^e fase van de grondige aanpak, zoals blijkt uit de brief van de minister aan de Tweede Kamer van 1 juli 2016 betreffende Investeringsimpuls voor Rotterdam Zuid (NPRZ).

De gemeente heeft in aansluiting hierop eveneens € 50 miljoen beschikbaar gesteld ter financiering van de onrendabele toppen van de 1^e fase businesscases in het kader van de grondige aanpak. De corporaties willen deze middelen inzetten ten behoeve van de grondige aanpak van de particuliere voorraad en hebben hiertoe inmiddels afspraken gemaakt met de gemeente, mede toegespitst op de inzet van een deel van de door de gemeente beschikbaar gestelde € 50 miljoen.

Op verzoek van de minister van BZK hebben marktpartijen een eerste **verkenning** gedaan naar de mogelijkheden op Rotterdam Zuid, waarna zij kenbaar hebben gemaakt geïnteresseerd te zijn in Rotterdam Zuid en daadwerkelijk te willen gaan investeren en daarover met de gemeente in gesprek te zullen gaan teneinde hen bij de verdere uitwerking van de plannen te betrekken en de belangstelling verder te concretiseren. Partijen realiseren zich dat een deel van de

beschikbaar gestelde middelen reeds is belegd in afspraken tussen gemeente en corporaties. De nog beschikbare gemeentelijke middelen zullen in combinatie met de middelen die beschikbaar komen uit de aangepaste Regeling Vermindering Verhuurderheffing aangewend worden als tekortdekking op toekomstige projecten waarvan de prioritering in de programmacommissie wordt afgestemd. Doel is gezamenlijk met behulp van de tekortdekking maar vooral de inzet en ambitie van partijen een substantiële investering in de particuliere voorraad op gang te brengen.

Onderstaande partijen zijn van mening dat Rotterdam Zuid een grote opgave kent en dat met hetgeen bovenstaand is omschreven een stevige basis is gelegd voor een gezamenlijke, tripartiete aanpak.

Partijen:

Gemeente

1. de **Gemeente Rotterdam**, namens het college van Burgemeester & Wethouders vertegenwoordigd door de heer **R.A.C.J. Simons**, Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie

Corporaties

2. **Stichting Woonbron**, vertegenwoordigd door de heer **B. Wijbenga-van Nieuwenhuizen**, voorzitter van de Raad van Bestuur van de Stichting Woonbron
3. **Stichting Woonstad Rotterdam**, vertegenwoordigd door mevrouw **M.B.Th. Molenaar**, voorzitter van de Raad van Bestuur van de Stichting Woonstad
4. **Stichting Vestia**, vertegenwoordigd door de heer **A.J.M. Schakenbos**, voorzitter van de Raad van Bestuur van de Stichting Vestia
5. **Stichting Havensteder**, vertegenwoordigd door mevrouw **H. van den Berk**, bestuurder van de Stichting Havensteder

Marktpartijen

6. **Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden B.V.**, vertegenwoordigd door de heer **W.J. Bodewes**, algemeen directeur
7. **Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.**, vertegenwoordigd door de heer **R.A. Vester**, directeur ontwikkelingsbedrijf
8. **Heijmans Vastgoed B.V.**, vertegenwoordigd door de heer **P. van der Gugten**; directeur
9. **Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.**, vertegenwoordigd door de heer **R.B. Steijn**; directievoorzitter
10. **Era Contour B.V.**, vertegenwoordigd door de heer **J.P. van Zomeren**; directeur

Partijen verklaren:

De ambitie van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid in algemene zin en specifiek met betrekking tot de pijler Wonen te onderschrijven.

Deze coalitie-overeenkomst heeft met name betrekking op de grondige aanpak van de particuliere voorraad in de focuswijken van het NPRZ en de additionele middelen die door het Rijk en de Gemeente ter beschikking zijn gesteld.

Samen de schouders te zetten onder de opgave met betrekking tot de grondige aanpak van de particuliere voorraad. Partijen spreken naar elkaar de intentie uit hun inzet te richten op een structurele samenwerking en langdurige betrokkenheid, waarbij partijen optimaal van elkaars specifieke kennis en kunde profiteren, zodanig dat zij bij het realiseren van de doelstellingen van het NPRZ complementair aan elkaar zullen zijn en als gevolg van de samenwerking synergie realiseren. De rollen en posities van de drie partijen verschillen wezenlijk, maar partijen zien elkaar als volkomen gelijkwaardige partners.

Deze samenwerking wordt tripartiet vormgegeven. Het gaat om een gezamenlijke aanpak en een ambitieuze opgave.

Marktconformiteit en kostenbeheersing

Partijen werken exclusief samen aan de 1^e fase van de grondige aanpak (waarvoor BZK en de gemeente middelen hebben gereserveerd ter afdekking van onrendabele toppen) binnen de gebieden die daarvoor worden aangewezen, bij ondertekening is dat de casus Vogelbuurt zoals hieronder omschreven. Deze samenwerking schept verplichtingen. Alle drie partijen zullen in dit moeilijke marktgebied en met deze ambities uiterst zorgvuldig met middelen dienen om te gaan om het uiterste eruit te halen en een maximale vliegwielerwerking te kunnen bereiken. Dat betekent een toets op marktconformiteit en kostenefficiëntie voor alle partijen. Marktpartijen zullen in die projecten waaraan zij de ontwikkeling ter hand nemen een extra inspanning verrichten (€ 10.000,- per woning) die ten goede komt aan de projectresultaten en die daardoor het beroep op aanvullende middelen fors doet verminderen. Vanzelfsprekend is er ruimte voor andere partijen (corporaties en marktpartijen) om additioneel aan projecten afgestemd binnen de programmacommissie te investeren waar dit maar kan. Onder de beschreven paraplu trekken de partijen die dit document ondertekenen gezamenlijk op.

Aanbestedingsregels, level playing field en mores

In de samenwerking tussen de drie partijen zal rekening moeten worden gehouden met de verschillende toetsingsregimes die op partijen van toepassing zijn. De gemeente (en in de keten daarvan ook de andere betrokken partijen) met onder meer de Europese regels voor staatssteun¹. De corporaties met de spelregels met betrekking tot level playing field en speelveld. Concreet het in de basis niet kunnen uitvoeren van niet-DAEB activiteiten behalve onder in de wet bepaalde voorwaarden. Marktpartijen met de regelingen rond aanbesteden en brancheregelgeving. Deze set aan regels zal gerespecteerd worden en zullen per business case verschillend aan de orde zijn. Hier is goed overleg over nodig per project en zal zo nodig expertise moeten worden ingebracht ter voorkoming van staatssteun aansprakelijkheid bijvoorbeeld. Dit kan er toe leiden dat de exclusiviteit niet gehandhaafd kan worden omdat er geen passende oplossing voor partijen wordt gevonden.

¹ Indien en voor zover de hiervoor in deze overeenkomst beschreven financiële bijdragen van de publieke partijen aan de private partijen en/of condities waaronder dit covenant wordt uitgevoerd ertoe leiden dat er volgens de regels van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie sprake is van overcompensatie, blijvend uit bijvoorbeeld een daartoe strekkend rechterlijk vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, zullen de betrokken partijen in goed overleg en naar de geest van deze overeenkomst sluitende afspraken ter mitigering maken

Bijdrage per partij

Corporaties

De corporaties dragen bij aan NPRZ door de aanpak van 12.000 woningen uit hun eigen bezit in het NPRZ gebied. In deze samenwerking gaat het met name om de grondige aanpak van de particuliere voorraad.

De corporaties en de gemeente hebben over de grondige aanpak van de particuliere voorraad en de inzet daarbij van middelen die beschikbaar komen als gevolg van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing op hoofdlijnen inmiddels eerste afspraken vastgelegd in het Convenant betreffende een financiële impuls t.b.v. Nationaal Programma Rotterdam Zuid 2016 – 2022. Dit convenant is uitgewerkt in spelregels en projectsamenwerkingsovereenkomsten.

Marktpartijen

De marktpartijen dragen bij door te investeren in 2000 woningen zowel door woningen te verwerven ten behoeve van de beleggingsportefeuille als door te participeren in de grondige aanpak particuliere voorraad (renovatie/samenvoegen of sloop/nieuwbouw). Het gaat hier in beginsel om koopwoningen en niet-DAEB huurwoningen. Dit aanbod vertegenwoordigt naar schatting een investeringswaarde van € 400 miljoen. De nieuwbouwwoningen zullen tegen marktconforme grondprijzen worden afgenomen waarbij daarenboven per te realiseren woning 10.000 euro extra ter beschikking komt voor de grondige aanpak van de particuliere voorraad in het NPRZ gebied, te financieren uit een korting op de algemene kosten van de marktpartijen. Marktpartijen zijn bereid hun kennis te delen waardoor mogelijk ook in businesscases van andere partijen dit financiële voordeel gerealiseerd kan worden.

Marktpartijen en gemeente zijn voornemens om het aanbod van de marktpartijen nader uit te werken in een haalbaarheidsonderzoek in de Vogelbuurt. Dit als een eerste pilot op weg naar verdere samenwerking. Indien het haalbaarheidsonderzoek daar aanleiding toe geeft, zullen gemeente en marktpartijen afspraken maken over de financiering van het optredende tekort. Hiertoe is een concept samenwerkingsovereenkomst Vogelbuurt opgesteld. Op basis van de ervaringen in de Vogelbuurt zullen nadere afspraken worden gemaakt met marktpartijen over de wijze waarop de samenwerking in andere projecten vorm krijgt, gelijk de wijze waarop spelregels zijn opgesteld met corporaties.

Gemeente

De gemeente stelt een gemeentelijke bijdrage van € 50 miljoen beschikbaar voor de eerste fase grondige aanpak particuliere voorraad NPRZ. Dit bedrag is samen met de middelen op grond van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing beschikbaar voor tekortsuppletie in projecten welke de gemeente met partijen vaststelt, waarbij het uitgangspunt is om met deze middelen ten minste 600 particuliere woningen aan te pakken in het kader van de grondige aanpak.

Samenwerking

Partijen zullen een programmacommissie oprichten, waaraan vanuit markt, corporaties en gemeente 2 deelnemers op directie-/bestuursniveau worden afgevaardigd om het overleg slagvaardig te laten zijn. De programmadirecteur NPRZ heeft een adviesrol en wordt uitgenodigd voor de overleggen van deze commissie. In deze commissie werken partijen aan de realisatie van de afspraken uit dit document en stemmen zij hun werkzaamheden op elkaar af. Zij heeft als belangrijkste taak het onderling afstemmen van het woningbouwprogramma, zodat de beschikbare middelen optimaal worden aangewend ten behoeve van de realisatie van de gewenste woonmilieus welke passen binnen de gemeentelijke woonvisie en het Nationaal Programma Kwaliteitssprong Zuid.

De gemeente heeft de regierol voor de stedelijke woningprogrammering en dus in deze programmacommissie. Partijen streven naar exclusieve samenwerking ten aanzien van de projecten die vallen onder de regie van de programmacommissie. Daarmee krijgt de doelstelling van de coalitie vorm.

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 kostenbeheersing plus aanbestedingsregels, level playing field en mores.

De middelen die beschikbaar komen vanuit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (voor de corporatie nu geraamd op € 37,5 miljoen en voor de marktpartijen nog te ramen), de 10.000 euro per nieuwbouwwoning die door de marktpartijen wordt ingebracht en de € 50 miljoen die de gemeente beschikbaar stelt, zullen ingezet worden ten behoeve van de suppletie van tekorten in de business cases in deze eerste fase (2016 – 2022), daarbij rekening houdend met afspraken die gemaakt zijn in het Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid 2016 – 2022.

De voortgang van projecten wordt naast instemming door partijen mede bepaald door de beschikbaarheid van afdoende middelen. Partijen trekken samen op om aanvullende middelen voor tekortsuppletie beschikbaar te krijgen om een volgende tranche van de grondige aanpak particuliere voorraad mee te kunnen financieren. Partijen realiseren zich dat de in dit document verwoorde afspraken nader zullen moeten worden uitgewerkt in samenwerkingsovereenkomsten per project. Partijen spreken de intentie uit de in dit verband af te sluiten samenwerkingsovereenkomsten voor 1 januari 2019 af te zullen sluiten of anders hun samenwerking te actualiseren.

Deze overeenkomst heeft betrekking op de eerste fase van de grondige aanpak. Continuering is gewenst in de volgende fase. Voorwaarde daarvoor is een positieve evaluatie van de samenwerking en de beschikbaarheid van nieuwe middelen boven op de 87,5 miljoen tekortsuppletie.

Voorgaande laat onverlet dat ieder der partijen voor zich kan besluiten uit de coalitie te treden. In het geval één der partijen aldus besluit, zullen de overige partijen zich zoveel mogelijk inspannen om binnen de geest van deze overeenkomst hun samenwerking voort te zetten. Wanneer de gemeente haar medewerking opzegt, eindigt de overeenkomst.

Partijen verwachten met de ondertekening van dit document een belangrijke volgende stap te zetten naar de noodzakelijke investeringen in Rotterdam Zuid binnen het programma NPRZ.

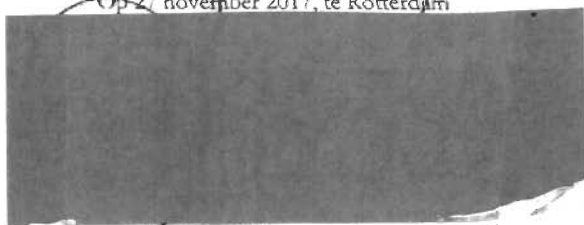
Bijlagen

De volgende bijlagen worden aan dit document gehecht:

1. Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, betreffende Investeringsimpuls voor Rotterdam Zuid (NPRZ), d.d. 1 juli 2016 met kenmerk 2016-0000353257
2. Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
3. Spelregels tussen gemeente en corporaties met betrekking tot inzet NPRZ

Aldus overeengekomen en in tienvoud ondertekend,

Op 27 november 2017, te Rotterdam

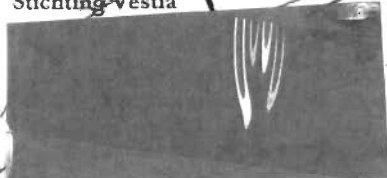


Stichting Havensteder

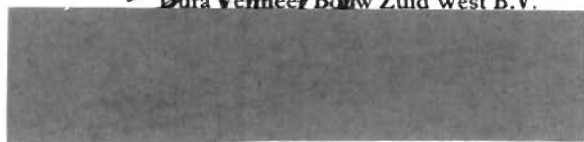


P. van der Gugten
Heijmans Vastgoed B.V.

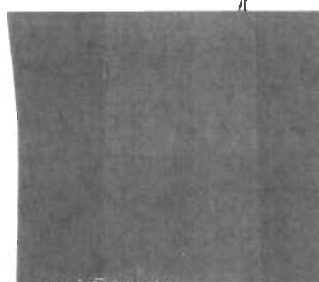
A.J.M. Schakenbos
Stichting Vestia



Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.

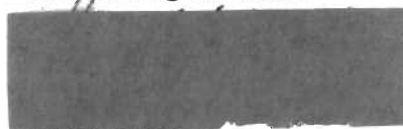


B. Wijbenga-van Nieuwenhuizen
Stichting Woonbron



W.J. de Gooijer

Amvest Projectontwikkeling
Samenwerking met Derden B.V.



M.B.Th. Molenaar,
Stichting Woonstad Rotterdam

H.A.C.K. Simons
Gemeente Rotterdam



R.A. Vester



J.P. van Zomeren
Era Contour B.V.

