

Betreft: Aanvraag regeling van werkzaamheden over waardering voor monumentaal erfgoed

Rotterdam, 9 juli 2018

Sinds het vertrek in 2012 van het Historisch Museum uit het voormalig pakhuis De Dubbelde Palmboom in Historisch Delfshaven staat dit rijksmonument leeg. Het achterstallig onderhoud is opgelopen en heeft nu geen functie en programmering. De gemeente is sinds 2013 in gesprek met Stadsherstel Rotterdam, om de rijksmonumenten de Dubbelde Palmboom en tevens het Zakkendragershuisje een nieuwe invulling te geven en eigendom en beheer aan hen over te dragen. Stadsherstel is in samenwerking met de Rotterdamse monumentenorganisatie en de gemeente met concrete exploitatieplannen gekomen om beide panden nieuw leven in te blazen.

In augustus 2016 is het verkoopproces opgepakt door de afdeling Vastgoed. In het verlengde van de gevormde ideeën heeft de gemeente opdracht gegeven voor een bouwkostenraming van achterstallig onderhoud (bureau Polderman) en een bouwtechnische opname. Dit en de gevormde exploitatieplannen waren onderdeel van de externe taxaties die Stadsherstel heeft laten uitvoeren, om te begrijpen wat een realistische verkoopwaarde zou kunnen zijn.

De afdeling Vastgoed heeft eind 2017 ook twee externe taxaties laten uitvoeren. De taxatiewaarden die hieruit volgden weken echter sterk af van de waarden die volgden uit de taxaties die Stadsherstel heeft laten uitvoeren. Bij de taxaties van de gemeente lijkt geen rekening te zijn gehouden met de verwachte bouwkosten en het voorgestelde publieke gebruik van de panden. De taxaties lijken gebaseerd op een andere gebruik van de panden dan besproken met initiatiefnemer en opgesteld te zijn op basis van "highest and best use" met functiemogelijkheden die niet eerder besproken zijn. Daarnaast is de indruk gewekt dat vanaf het moment dat door de gemeente werd gestart met het opstellen van de eigen taxaties het tot dat toe open proces op slot is gegaan. Dit terwijl er in het gezamenlijke voorproces verwachtingen gecreëerd zijn in een transparante samenwerking en ook over de taxaties langdurig overleg heeft plaats gevonden.

Nu is er een situatie ontstaan waarbij het publieke belang en het behoud en herstel van de monumentale panden in hun oude glorie voor Historisch Delfshaven dreigt onder te sneeuwen in financieel getouwtrek. De verkoop en het herbestemmen van de panden loopt fors vertraging op en daarmee de start van de aanpak van het achterstallig onderhoud en de heropening van de rijksmonumenten. Dit roept veel vragen op:

1. Deelt het college onze mening dat de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje in Historisch Delfshaven een belangrijke culturele en publieke waarde hebben en dat deze maatschappelijke waarde mee zou moeten wegen bij verkoop van de panden door de gemeente Rotterdam?
2. Waarom kiest de gemeente Rotterdam bij verkoop van vastgoed in het ene geval voor een taxatie op basis van "highest and best use" en in het andere geval voor een taxatie op basis van het beste plan voor de wijk?
3. Zijn er heldere voorwaarden opgesteld door de gemeente Rotterdam waaraan de verkoop van monumentale panden (uitgangspunt 8, Kadernota Vastgoed) in deze casus is getoetst? Hoe komen deze tot uitdrukking in de in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxaties.
4. Waarom zijn in dit geval de taxatie- en verkoopvoorwaarden pas na enkele jaren samenwerken duidelijk gemaakt aan de beoogde koper van de monumenten? Is het college het met ons eens dat het proces hierdoor onnodig lang duurt en bij beoogd koper verkeerde verwachtingen zijn gewekt?

5. Is er bij de taxaties door de gemeente rekening gehouden met functie(s) die geschikt zijn voor inpassing in een beschermd rijksmonument? Is hierover bijvoorbeeld Bureau Monumenten en Cultuurhistorie geconsulteerd?
6. Is de wethouder bekend met het feit dat het plan van Stadsherstel voor de twee monumenten op veel steun kan rekenen van de gebiedscommissie, omwonenden en ondernemers in de buurt? Zo ja, had hier geen rekening mee moeten worden gehouden bij het uitzetten van de externe taxaties?
7. Is de wethouder bekend met de aanbevelingen van recent onderzoek¹ van Steenhuis-Meurs in opdracht van de gemeente Rotterdam? Zo ja, is dit een reden om de uitgezette externe taxaties opnieuw tegen het licht te houden in relatie tot het plan van Stadsherstel of opnieuw te laten uitvoeren op basis van dit plan?
8. Klopt het dat de kostenramingen voor achterstallig onderhoud die door Bureau Polderman zijn opgesteld, niet terugkomen in de externe taxaties? Zo ja, wat is hiervoor de verklaring? Zo nee, zou de raad de taxaties kunnen inzien?

In een brief aan Stadsherstel is een ultimatum gesteld. Daarin krijgt Stadsherstel na dagtekening nog 14 dagen om de panden voor de taxatiewaarde die de gemeente hanteert, te kopen. Zo niet, dan gaan de panden de reguliere verkoop in.

9. Bent u bereid de verkoop van de twee panden op te schorten tot na de inhoudelijke behandeling in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening?
10. Wij verzoeken u dan ook deze kwestie en de bijbehorende vragen in de eerstvolgende commissie vergadering met ons te bespreken.

Wij zijn van mening dat gezien de vele vragen en onduidelijkheden rondom de verkoop van deze monumenten inhoudelijke discussie gewenst is. Daarom willen wij dit onderwerp graag zo snel mogelijk agenderen in een commissievergadering.

Met vriendelijke groet,



Astrid Kockelkoren
GroenLinks



Tjalling Vonk
CU-SGP



Ercan Büyükçifci
Nida



Chantal Zeegers
D66



Taylan Cicek
SP

¹<http://bosspoldertussendijken.nl/wp-content/uploads/2018/04/180409-rapportage-Historisch-Delfshaven-SchansWatergeusgebiedcompressed.pdf>