

Rotterdam, 6 september 2013.

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid J. Bokhove (GroenLinks) over de Hofbogen.

Aan de Gemeenteraad.

Op 1 augustus 2013 stelt het raadslid J. Bokhove (GroenLinks) ons schriftelijke vragen over de Hofbogen.

Inleidend wordt door de vragensteller gesteld:

“In het AD van 26 juli 2013 wordt vermeld dat Vestia en Havensteder zich terugtrekken uit de ontwikkeling van de Hofbogen, omdat dit niet past bij de huidige kerntaken. De beide woningcorporaties laten weten te werken aan een exitstrategie.

In november 2012 is het Ruimtelijk Kader Hofbogen in concept verschenen; een gezamenlijke visie van het college en de deelgemeente Noord. Dit document is o.a. de basis voor de partij die uiteindelijk het dak van de Hofbogen gaat ontwikkelen. De strategie t.a.v. het aantrekken van (nieuwe) partners/partijen en een tijdspad ontbreken hierin echter, evenals een taakverdeling tussen deelgemeente en gemeente.

De gemeenteraad heeft wel al 2,2 miljoen aan ISV3 gelden beschikbaar gesteld voor twee vastgestelde inrichtingsplannen die medio 2013 uitgevoerd zouden moeten zijn. Inmiddels is een deel van de inrichting rondom het Hofpleinstation (minimally) versneld uitgevoerd.”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording.

Voorafgaand daarop willen wij erop wijzen dat het hierboven genoemde document ‘Ruimtelijk Kader Hofbogen’ een ambtelijk concept is waar ons college nog geen kennis van heeft genomen, laat staan dat wij een standpunt over de inhoud hebben ingenomen. Het kader is opgesteld in opdracht van de deelgemeente Noord. Wij hebben begrepen dat de deelgemeente voornemens is om het document na vaststelling door het Dagelijks Bestuur (wat nog moet plaatsvinden) aan ons aan te bieden. Wij zullen daarom niet nader ingaan op dit document.

Vraag 1:

Kunt u aangegeven welk deel van de voor de Hofbogen bedoelde ISV3 gelden tot op heden is besteed en waaraan?

Antwoord:

De financiële stand van zaken van het programma is momenteel als volgt: het subsidiabele bedrag ISV3 Hofbogen is € 2.191.399,-. De deelgemeente heeft voor een aanvullende bijdrage van € 139.887,- gezorgd.

- realisatie t/m 2012: € 1.141.160 (groot gedeelte Eudokiaplein en bijdrage aan 1^e fase dak Hofpleinstation van € 413.000)
- geplande realisatie 2013/2014: € 1.190.126, waarvan:
 - resterend bedrag voor Eudokiaplein van € 281.063 (inmiddels gerealiseerd);



- in opdracht gegeven: realisatie omgeving Hofpleinstation: € 969.369 (in uitvoering).

Vraag 2:

Hoe verloopt de realisatie van de twee vastgestelde inrichtingsplannen die medio 2013 gereed zouden zijn?

Antwoord:

Het inrichtingsplan voor Eudokiaplein is gerealiseerd en opgeleverd. De directe omgeving van de Minimall is vooruitlopend op de oplevering van de opgeknapte bedrijfsruimtes gerealiseerd. De rest van het inrichtingsplan voormalig station Hofplein is op dit moment in uitvoering. De oorspronkelijke planning is in 2012 om diverse redenen bijgesteld:

- er wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om het gehele rioolstelsel in de buurt aan te pakken, dus niet alleen binnen de grenzen van het inrichtingsplan, maar ook het Stroveer, de Hofdijk en een deel van de Heer Bokelweg. Die werkzaamheden vereisen in verband met afspraken met nutsbedrijven een langere voorbereidingstijd. Het werk wordt gecombineerd uitgevoerd.
- Het Stroveer is een doodlopende straat, met aan het einde een parkeergarage ten behoeve de woningen. Om de toegang tot de wijk te kunnen garanderen is een bepaalde werkvolgorde vereist.
- De bomen langs de Katshoek moeten worden gespaard, maar staan nagenoeg bovenop de bestaande riolering. De bomen worden dus tijdelijk verplant. Dat kan alleen in het rustseizoen, dus vanaf november.
- Er is afgesproken om ten behoeve van de ondernemers in de Minimall geen werkzaamheden aan de Raampoortstraat uit te voeren in het terrasseizoen. Er is ook rekening gehouden met de wens om voorstellingen te houden op het dak van de Hofbogen.
- Er is voor de planning afstemming gezocht met werken in de omgeving:
 - o Inhijsen van de Luchtsingel boven het spoor.
 - o Ontwikkeling van fase 2 van de Minimall (pas sinds kort definitief).
 - o Realisering waterplein Benthemplein. Het gaat niet alleen om fysieke afstemming van afsluitingen en logistiek; maar ook systeemtechnisch. Een deel van het hemelwater wordt afgekoppeld en naar het Benthemplein geleid; dat vereist ook aanpassing van het rioolstelsel.
 - o Werkzaamheden aan het dak van het voormalig Hofpleinstation.

De combinatie van bovenstaande randvoorwaarden en wensen heeft geleid tot de nu gekozen planning, waarbij de werkzaamheden zijn gestart op 15 mei 2013 en zullen eindigen in het eerste kwartaal van 2014.

Vraag 3:

Klopt het dat er is afgeweken van de oorspronkelijke planning en begroting voor meerwerk in de Voorburgstraat en het Stroveer (kosten 153.351 en 190.229) (deze werkzaamheden waren aanvankelijk niet gepland en dit meerwerk van 343.580 euro wordt nu ook ten laste gebracht van de ISV3 gelden)?

Antwoord:

Dat klopt, maar het meerwerk komt niet ten laste van de ISV3 subsidie, maar wordt gefinancierd door de deelgemeente.



Het inrichtingsplan van het Eudokiaplein omvat de gehele Voorburgstraat. De financieringsgrens van ISV3 gelden omvatte slechts een deel van de Voorburgstraat. Er is door de deelgemeente Noord besloten om het gehele inrichtingsplan en ook enkele kleinere aanpassingen aan de parkeerplaatsen aan de Bergweg te laten uitvoeren. De meerkosten voor deze ruim 1.600 m² werden geraamd op ca. € 190.000,- en komen ten laste van de deelgemeente Noord.

De werkzaamheden rond het voormalige Hofpleinstation worden zoals hierboven vermeld in combinatie met uitgebreide rioolwerkzaamheden uitgevoerd. Tijdens de participatie over het inrichtingsplan bleek dat er in de wijk de wens leefde om ook het Stroveer aan te pakken, omdat deze straat er vanwege de rioolwerkzaamheden voor een deel toch uit moest. Toen is door de deelgemeente besloten om ook het Stroveer aan te pakken. De meerkosten voor deze uitbreiding van ruim 2.000 m² zijn geraamd op ca. € 153.000, en komen ten laste van de deelgemeente Noord.

De vragensteller stelt verder:

“Volgens het AD is slechts één van de twee projecten gerealiseerd. Daaruit zou men af kunnen afleiden dat er nog een restant aan ISV3 geld beschikbaar is.”

Vraag 4:

Is dit juist en zo ja, hoeveel ISV-geld is nog beschikbaar?

Antwoord:

Dit is niet juist. Beide projecten worden gerealiseerd. Er is geen ISV geld voor de Hofbogen meer beschikbaar; alle gelden zijn uitgegeven, dan wel verplicht omdat de opdrachten tot uitvoering al zijn uitgezet. Het totaal aan uitgevoerd werk en verplichtingen overschrijdt het subsidiabele bedrag, en wordt gedekt door een grotere deelgemeentelijke bijdrage.

Vraag 5:

Is er een mogelijkheid dit restant op andere wijze ten behoeve van de ontwikkeling van de Hofbogen in te zetten?

Antwoord:

Er is geen restant.

De vragensteller stelt verder:

“Hofbogen BV, bestaande uit de twee woningcorporaties, is eigenaar van de onderkant van de Hofbogen. De bovenkant is eigendom van Prorail en in beheer bij de Stadsregio. Deze laatstgenoemden hebben echter sinds de trein niet meer rijdt geen belang meer bij dit eigendom en willen dit verkopen. Hofbogen BV heeft eerder aangegeven niet tot aankoop te willen overgaan omdat het (financiële) risico te groot is.

De corporaties hebben nu dus ook aangegeven te stoppen met de transformatie van de Hofbogen zelf. Pioniers (huurders) van het eerste uur waren al teleurgesteld in de achterblijvende ontwikkeling, waardoor zij aanloop en omzet missen, maar weten nu dat de naastgelegen locaties mogelijk helemaal niet meer ontwikkeld worden. Erger is dat deze ondernemers in de Hofbogen worden geconfronteerd met achterstallig onderhoud en lekkages.

De wens tot verkoop van eigendom ontslaat de bezitter ervan niet van de verplichting tot onderhoud, zeker niet als er gedeeld gebruik is, waardoor een andere eigenaar of gebruiker hiervan schade ondervindt.”



Vraag 6:

Is de gemeente bereid de huidige eigenaar van het dak aan te schrijven vanwege achterstallig onderhoud, waardoor deze lekkages zijn ontstaan? Zo nee, waarom niet en ziet de gemeente dan een andere mogelijkheid om op korte termijn deze lekkages te voorkomen?

Antwoord:

Het is niet gebruikelijk dat de gemeente (Toezicht Gebouwen) handhaaft op onderhoudsklachten bij bedrijfsruimten (niet woningen). Dit is naar ons oordeel een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen huurder en verhuurder. De gemeente onderneemt alleen actie indien er sprake is van een acute gevaarzetting (gevaar openbare weg, instorting). Indien Toezicht Gebouwen handhavend optreedt, vindt dit plaats d.m.v. oplegging van een last onder dwangsom. Dit is tot dusverre niet aan de orde bij de Hofbogen.

De vragensteller stelt verder:

“Nu bekend is dat zowel de eigenaar van het dak als die van de ‘onderkant’ hun eigendom willen verkopen is de realisatie van een aaneengesloten groene fiets- en wandelpromenade met ambachtelijke winkels en horeca verder weg dan ooit.”

Vraag 7:

Is er zicht op een andere marktpartij die deze eigendommen wil kopen?

Antwoord:

Tot dusverre niet. Er zijn wel enkele partijen met interesse voor de aankoop van onderdelen, maar dit is nog niet concreet.

Vraag 8:

Is er nog overleg met de marktpartij die eerder de sloop van het viaduct over de A20 heeft gedaan en die tegen materiele vergoeding (spoorstaven, bielzen en grind) de ontmanteling van de bovenkant wilde doen?

Antwoord:

Hofbogen BV heeft contact met deze partij.

Vraag 9:

Zijn inmiddels de risico's in kaart gebracht, die destijds vanwege het korte tijdsbestek reden waren voor (deel)gemeente en RIT hier niet mee akkoord te gaan, terwijl dit wel als kans voor verdere ontwikkeling werd gezien?

Antwoord:

Het is ons niet bekend dat vanuit de (deel)gemeente de ontmanteling van het dak zou zijn tegengehouden. Het verder in kaart brengen van de risico's bij ontmanteling is onderdeel van de scenario's die Hofbogen BV uitwerkt.

De vragensteller stelt verder:

“De deelgemeente Noord heeft in 2009 in een brief aan het toenmalige college kenbaar gemaakt dat de financiering voor het project vanuit de overheid onvoldoende is. Zo kost het dakpark naar verwachting ongeveer 13 tot 15 miljoen euro en de herinrichting van de openbare ruimten rondom de Hofbogen nog eens 7 tot 8 miljoen. In reactie op schriftelijke vragen van GroenLinks over de beperkte bijdrage vanuit de inmiddels aflopende ISV-regeling, stelde het college dat het te verwachten positieve effect op de omliggende wijken een aanleiding kan zijn om vanuit de gemeente een aanvullende financiële bijdrage te verstrekken als blijkt dat het project financieel niet rond komt. In



2012 heeft de gemeente met de deelgemeente afgesproken (bestuursakkoord 2013) nader te overleggen hoe de delen die niet binnen de marktplannen vallen gefinancierd moeten worden.”

Vraag 10:

Is er inmiddels in kaart gebracht welke delen buiten de marktplannen vallen en dus voor rekening komen van de gemeente en deelgemeente?

Antwoord:

Nee, aangezien er eerst een oplossing moet komen voor de eigendomssituatie van het dak van de Hofbogen.

Vraag 11:

Wat is de uitkomst van het overleg over de wijze van financiering van deze delen, ook in het licht van de aflopende ISV-gelden?

Antwoord:

Dit is niet aan de orde, gezien het antwoord op vraag 10.

Vraag 12:

Bent u nog steeds van mening dat een aanvullende financiële bijdrage vanuit de gemeente op zijn plek is als de plannen concreet zijn en een verwacht effect hebben op de omliggende wijken?

Antwoord:

De gemeente heeft reeds een forse subsidie aan Hofbogen verleend. De vraag of er aanvullend daarop nog een nieuwe financiële bijdrage vanuit de gemeente moet worden gedaan is op dit moment niet te beantwoorden. Dat hangt helemaal af van het plan waarmee Hofbogen BV komt.

Vraag 13:

Is de gemeente bereid zelf het dak te kopen om zodoende de continuïteit van het project te waarborgen? Zo nee, waarom niet en welke andere mogelijkheden ziet u dan om de realisatie van het project te waarborgen?

Antwoord:

De gemeente Rotterdam is – mede onder invloed van de economische situatie – zeer terughoudend in het aankopen van nieuw vastgoed. De gemeente Rotterdam is juist bezig om het commerciële vastgoed dat zij in eigendom heeft waar mogelijk te verkopen. Het vastgoed dat om strategische redenen door de gemeente in eigendom wordt gehouden maakt onderdeel uit van de kernportefeuille, ofwel het maatschappelijke vastgoed. De Hofbogen betreft commercieel vastgoed en zou dus niet tot de kernportefeuille behoren. Daar komt bij dat de Hofbogen niet in een van de prioritaire gebieden (Bijzondere aanpak Zuid, Stadshavens of het centrum) ligt. Met de aankoop en met name het wegwerken van achterstallig onderhoud aan het dak is een bedrag van enkele miljoenen euro's gemoeid. Daarnaast zal een fors bedrag nodig zijn om het dak te voorzien van een nieuw gebruik en zal er sprake zijn van jaarlijks terugkerende beheerkosten. Wij zien geen mogelijkheden om op korte termijn de benodigde investeringsmiddelen beschikbaar te krijgen zonder toegezegde investeringen elders in de stad terug te moeten draaien.

Het is nog te vroeg om te constateren dat de corporaties De Hofbogen zullen verkopen in de huidige staat. Er zijn in de afgelopen maanden diverse gesprekken gevoerd met Hofbogen BV, op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Hofbogen BV (met als enige



aandeelhouders de corporaties Vestia en Havensteder) heeft daarbij aangegeven dat zij zoekt naar alternatieve mogelijkheden om toch tot renovatie van de Hofbogen te kunnen komen. Want zonder zekerheid over renovatie en eigendom van het dak zal Hofbogen BV de bedrijfsruimtes op termijn niet kunnen verkopen. Daarbij houdt zij tot dusverre ook de mogelijkheid open dat zij zelf de renovatie oppakt en vervolgens gaan verkopen. Ook de optie van verkoop met opknapverplichting wordt onderzocht.

Zonder zekerheid over renovatie en eigendom van het dak zal Hofbogen BV de bedrijfsruimtes op termijn niet kunnen verkopen. De beide corporaties zoeken daarom naar alternatieve mogelijkheden om toch tot renovatie van de Hofbogen te kunnen komen. Daarbij vindt regelmatig overleg plaats met de deelgemeente Noord en de gemeente Rotterdam. De afspraak is dat Hofbogen BV in de zomermaanden enkele scenario's uitwerkt die een oplossing kunnen bieden m.b.t. de eigendomssituatie van het dak. Uiterlijk oktober zal op bestuurlijk niveau een gesprek plaatsvinden tussen de (deel)gemeente en de beide corporaties.

Wij willen niet op de zaken vooruitlopen en eerst afwachten met welke voorstellen de corporaties zullen komen. Als eigenaar van de Hofbogen zijn zij als eerste aan zet. Dit neemt niet weg dat er voortgang moet worden geboekt. Wij zeggen hierbij toe dat uw raad uiterlijk eind oktober zal worden geïnformeerd over de voortgang.

Vraag 14:

Hoe kijkt u aan tegen de vrees van het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Noord voor verpaupering én tegen het standpunt dat het college meer verantwoordelijkheid moet nemen?

Antwoord:

Wij delen de zorg dat er snel een goede oplossing moet worden geboden door de eigenaren Hofbogen BV en ProRail. Het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente heeft ons college niet te kennen gegeven dat zij van mening is dat wij meer verantwoordelijkheid moeten nemen. Los daarvan zijn wij van mening dat conform de eerder dit jaar gemaakte bestuurlijke afspraken met de directies van de betrokken corporaties Hofbogen BV aan zet is om met een oplossing te komen voor de ontstane impasse. Wij wachten dat voorstel tot en met eind september af en zullen uw raad hierover in oktober informeren.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

W.A.J.J. Houtman, i.s.

A. Aboutaleb

