

Rotterdam, 15 oktober 2013.

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid J. Bokhove (GroenLinks) over leegstand na uitzetting.

Aan de Gemeenteraad.

Op 23 september 2013 stelde het raadslid J. Bokhove (GroenLinks) ons schriftelijke vragen over leegstand na uitzetting.

Inleidend wordt gesteld:

“De boerderij aan de Rotte was tot en met 2011 een levendig educatief recreatiecentrum dat populair was onder bewoners in Prins Alexander. Sinds de uithuiszetting van de drie ZZP-gezinnen die vrijwillig dit centrum runden, staat het pand inmiddels ruim anderhalf jaar leeg. Het terrein rond de boerderij verslonst en het pand staat te verkrotten.

Stadsontwikkeling had voorafgaande aan de uithuiszetting het plan om de boerderij te verkopen, maar blijkt daarin nog niet succesvol. GroenLinks stelde twee keer kritische vragen over de uithuiszetting en diende een motie in. We deden onder meer het voorstel om de zittende bewoners het eerste kooprecht te gunnen, zodat de situatie geformaliseerd kon worden, dreigende leegstand zou uitblijven en Stadsontwikkeling niet tegen executiewaarde zou hoeven te verkopen. Tevergeefs. Volgens het college wordt kraken en anti-kraken lonend als transacties worden aangeboden aan zittende bewoners zonder huurcontract. Het gevolg van dit collegestandpunt is verpaupering in één van de mooiste recreatiegebieden van Rotterdam.

GroenLinks trok eveneens aan de bel over de huuropzegging van het SKAR-pand aan de 's-Gravendijkwal 58. Thomas More of het Luzac College zouden mogelijk naar dit pand willen verhuizen, maar dat gaat definitief niet door. De grote vraag is wat er nu gaat gebeuren met dit vastgoed. De kunstenaars zijn al vertrokken, maar Conny Janssen Danst en Dansateliers zitten nog steeds in het pand. Hen hangt nog altijd huuropzegging boven het hoofd, terwijl een deugdelijk alternatief nog niet gevonden is.

SKAR betaalde destijds een lage huur in ruil voor het uitvoeren van onderhoud aan het pand aan de 's-Gravendijkwal. Naar mening van GroenLinks was het pand geen goudmijn, maar wel minimaal kostendekkend voor de gemeente. GroenLinks vindt dat beëindigingstermijnen in huurcontracten niet geëffectueerd zou moeten worden als er geen concreet plan bestaat voor herontwikkeling. We moeten immers alles op alles zetten om onnodige leegstand te voorkomen en tevens om culturele broedplaatsen te behouden.”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Waarop baseerde het college in 2011 de inschatting dat de Boerderij aan de Rotte via openbare verkoop verkocht zou kunnen worden?



Antwoord:

Het betreft hier geen inschatting, maar uitvoering van vigerend beleid: de gemeente heeft als beleid dat verkopen altijd openbaar plaatsvinden, zodat alle geïnteresseerde partijen een kans maken. Alleen indien een huurder of de betreffende woningcorporatie het object wil kopen, wordt daarvan afgeweken. In dit geval is daar geen sprake van (er zaten gebruikers in die het object hadden gekraakt) en dus wordt het object openbaar verkocht.

Vraag 2:

Wil het college de boerderij, de opstallen en het terrein nu alsnog om-niet in beheer geven aan geïnteresseerden door middel van een gebruikersovereenkomst, zodat verkrotting en verpaupering stopt, de hekwerken weggehaald kunnen worden en de situatie wordt genormaliseerd?

Antwoord:

Nee, ons college zet nu eerst in op een extra verkoopimpuls (zie antwoord op vraag 3).

Vraag 3:

Zo nee, hoe wilt u verkoop alsnog tot stand brengen en heeft u een maximale termijn in gedachten om tot een transactie te komen?

Antwoord:

De gemeente is in gesprek met de verkopend makelaar over de mogelijkheid tot herontwikkeling van de locatie en extra verkoopinzet door de verkopend makelaar. Een maximale termijn kunnen wij aan een verkoop niet geven, omdat dat onze onderhandelingspositie onder druk kan zetten.

Vraag 4:

Welke andere scenario's heeft u in gedachte om de boerderij (en/of het kavel) een toekomst te geven als verkoop niet op korte termijn lukt?

Antwoord:

De gemeente zal in blijven zetten op verkoop. Het object behoort namelijk niet tot de kernportefeuille, waaronder wel zwembaden, sporthallen, het stadhuis en wijkgebouwen vallen en zoals gemeld bij brief van 4 juni jl. verkopen wij in principe de gehele niet-kernportefeuille.

Vraag 5:

Was het pand aan de 's-Gravendijkwal 58 voorafgaande aan de huuraanzeggingen per saldo verlieslatend, break-even of winstgevend voor Stadsontwikkeling? Graag een toelichting.

Antwoord:

Het pand was verliesgevend omdat de SKAR uitsluitend het reguliere onderhoud verrichtte. Voor groot onderhoud had SKAR geen budget, zodat de gemeente als eigenaar de investeringen in onderhoud en vervanging moet doen waar onvoldoende huuropbrengsten tegenover staan. Omdat het gebouw een gemeentelijke monumentenstatus heeft, is deze situatie onhoudbaar.

Vraag 6:

Hoeveel geld aan huuropbrengst loopt de gemeente Rotterdam nu mis doordat het huurcontract met SKAR is opgezegd voor de 's-Gravendijkwal?



Antwoord:

De huur van het gebouw bedroeg € 30.000,-/jaar.

Vraag 7:

Hoe groot is bij benadering de koopsom die de gemeente Rotterdam misloopt doordat Thomas More en het Luzac toch niet willen verhuizen naar de 's-Gravendijkwal en ook andere kopers niet toehappen?

Antwoord:

Dit is onbekend omdat er geen onderhandelingen over verkoop hebben plaatsgevonden. Beide genoemde partijen waren in een eerste verkennend stadium op zoek naar leegstaande objecten en wilden huren, waarbij de gemeente eerst in onderhoud zou moeten investeren.

Vraag 8:

Waarom denkt Stadsontwikkeling dat het pand op dit moment courant is in de markt, gezien het vloeroppervlak, het achterstallig onderhoud en het asbest in de kelder?

Antwoord:

Er hebben zich inmiddels al een aantal partijen gemeld om het gebouw aan te kopen dan wel voor verhuur. Vanwege het beeldbepalende karakter van het gebouw in het gebied zijn wij zeer zorgvuldig met wie de eventuele koper/huurder wordt.

Vraag 9:

Is er al een nieuwe bestemming/koper op het oog voor het pand? Zo ja, graag een toelichting en de termijn waarbinnen een transactie verwacht kan worden? Zo nee, heeft het college een andere scenario klaarliggen voor (tijdelijk) gebruik van dit pand?

Antwoord:

Er is een oriënterend gesprek gevoerd een andere onderwijsinstelling. Zij zijn mogelijk geïnteresseerd om het gebouw te gaan huren van de gemeente voor een langere periode. Dit is alleen nog zeer verkennend.

Vraag 10:

Welke andere scenario's heeft u in gedachte om het pand aan de 's-Gravendijkwal 58 een toekomst te geven als verkoop niet op korte termijn lukt?

Antwoord:

Verhuur, waarbij we als gemeente eerst investeren in het onderhoud en die investering terugverdiend zien in de hoogte van de huur.

Vraag 11:

Is het college het met GroenLinks eens dat enige huuropbrengst beter is dan géén huuropbrengst/leegstand? Zo ja, ziet het college het als mogelijkheid om Conny Janssen Danst en Dansateliers alsnog een nieuw huurcontract aan te bieden en huurders te zoeken voor de leegstaande ateliers? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Normaliter is inderdaad enige huuropbrengst beter dan geen huuropbrengst. In dit specifieke object echter is gekozen voor het vrijmaken van de locatie (overigens worden met Conny Janssen Danst serieuze alternatieve locaties doorgesproken), omdat structureel groot onderhoud benodigd is. Er is belangstelling vanuit de markt en daarmee



krijgen de huurders een vervangende locatie en wordt aan de 's-Gravendijkwal 58 weer, hetzij door ons, hetzij door een marktpartij, groot onderhoud gepleegd.

Vraag 12:

Is het college het – terugkijkend - met GroenLinks eens dat alléén als er een getekende overeenkomst is met een nieuwe koper/huurder, tijdelijke contracten moeten worden opgezegd?

Antwoord:

Nee, dat is ons college niet. Uiteraard zijn wij het met u eens dat objecten zo kort mogelijk leeg moeten staan en dat inderdaad contracten pas moeten worden ontbonden als er concrete plannen zijn. In deze specifieke casus echter zijn wij het niet met u eens (zie ons antwoord op vraag 11).

Verder wordt gesteld:

“Het beleid is om panden die niet tot de kernportefeuille van de gemeente behoren leeg in de verkoop te zetten, met uitzondering van verkoop van een woning aan een zittende huurder of in geval van verkoop in verhuurde staat. Koopt breekt immers geen huur. In geval van bewoners met (of zonder) een gebruikersovereenkomst geldt dat zij uitgezet worden en geen kooptransactie aangeboden krijgen.

Zoals bekend is de leegstand in Rotterdam enorm. Zo staat 785.000 vierkante meter kantoorruimte leeg, oftewel 18 procent van het totale aanbod. Het beleid om panden die geen onderdeel zijn van de kernportefeuille op voorhand te ontruimen, vindt GroenLinks zeker in de huidige vastgoedmarkt te rigide. Het leidt tot onnodige leegstand, verpaupering en daarmee tot een verdere waardedaling van het vastgoed. Hier is niemand bij gebaat.”

Vraag 13:

Bent u het met GroenLinks eens dat in de huidige vastgoedmarkt het beleid om gemeentelijk vastgoed in hoop tempo op de markt te brengen te rigide is en verkoop beter getemporiseerd kan worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De aanpassing van het beleid heeft geen betrekking op het in hoog tempo op de markt brengen, maar op een aanpassing van aanbodgericht naar vraaggericht verkopen. Dat betekent concreet dat de collega's intern prioriteren op basis van vraag, dat we al het vastgoed dat we (in de toekomst willen) verkopen transparant in kaart brengen en dat we vragen actief ophalen in de markt. Temporisering vindt dus plaats op basis van vraag uit de markt en ons college is daarbij van mening dat dit geen rigide beleid is.

Vraag 14:

Wat wilt u doen aan de huidige praktijk dat mensen die met veel plezier en met maatschappelijk nut gemeentelijk vastgoed bewonen of gebruiken, worden uitgezet ten behoeve van leegstand?

Antwoord:

Indien huurders een huurovereenkomst hebben, zullen wij deze overeenkomsten niet opzeggen ten behoeve van verkoop. Daarbij, de gemeente verkoopt voor een deel ook verhuurd commercieel vastgoed. Koop breekt geen huur, dus blijft de relatie met de huurder gehandhaafd. Maar, indien gebruikers zonder overeenkomst, zelf een object hebben bezet, dan moet de gemeente optreden. Kraken wordt door de gemeente nooit beloond.



Vraag 15:

**Wilt u de raad voorstellen doen om het gemeentelijke vastgoedbeleid te herijken?
Zo nee, waarom niet?**

Antwoord:

Ons college heeft het beleid in juni herijkt, door meer vraaggericht te gaan opereren. Die herijking wordt nu uitgevoerd. Wij zien geen redenen om opnieuw te herijken omdat de signalen laten zien dat er de laatste maanden meer vraag naar Stadsontwikkeling toekomt.

Verder wordt gesteld:

“Natuurlijk zijn er ook panden die leeg staan, omdat de gebruikers zelf vertrekken. Zo staat het oude schoolgebouw van RVC De Hef sinds begin dit schooljaar leeg. Nu er letterlijk geen emmers meer onder de lekkages staan, stroomt het water over de vloeren door het gebouw en dreigt het pand in snel tempo ernstig te verpauperen.”

Vraag 16:

Wat doet het college er aan om de waarde van leegstaand gemeentelijk vastgoed niet verder te laten dalen door ernstig achterstallig onderhoud? Graag een toelichting.

Antwoord:

Ons college wil eerst kort ingaan op het concrete voorbeeld van RVC De Hef voor antwoord wordt gegeven op de vraag. RVC De Hef zat voorheen op de Hillevliet 90. Dat object behoorde tot de claimrechtportefeuille (waarbij BOOR verantwoordelijk was voor onderhoud) en overdracht naar de afdeling Vastgoed vindt momenteel pas plaats. De overdracht is erg intensief, omdat het object o.a. brandschade kent en op veel punten afspraken nodig zijn tussen gemeente en voormalig huurders en BOOR. Ondertussen is intern gezocht naar potentiële huurders of kopers en er zijn enkele geïnteresseerde partijen waarmee gesprekken worden gevoerd.

Om de vraag daarmee ook te beantwoorden: op het moment dat een huuropzegging bekend wordt, dient parallel aan het traject van huuropzegging een nieuwe huurder of een koper te worden gezocht. Dat traject wordt altijd parallel ingezet, om daarmee de leegstand zo kort mogelijk te laten zijn. Ook wordt een Meerjaren Onderhoudsplan voor het object opgesteld en wordt het object meegenomen in de reguliere onderhoudscyclus.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

Ph. F. M. Raets

A. Aboutaleb

