

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam

Schriftelijke vragen over leegstand na uitzetting

Rotterdam, 23 september 2013

Geacht college,

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 zpp-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.

Dit brengt ons tot de volgende vragen:

- 1. Waarop baseerde het college in 2011 de inschatting dat de Boerderij aan de Rotte via openbare verkoop verkocht zou kunnen worden?*
- 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?*
- 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?*
- 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?*
- 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.*
- 6. Hoeveel geld aan huuropbrengst loopt de gemeente Rotterdam nu mis doordat het huurcontract met SKAR is opgezegd voor de 's Gravendijkwal?*

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?*
8. *Waarom denk Stadsontwikkeling dat het pand op dit moment courant is in de markt, gezien het vloeroppervlak, het achterstallig onderhoud en het asbest in de kelder?*
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 ander scenario klaarliggen voor (tijdelijk) gebruik van dit pand?*
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?*
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?*
12. *Is het college het -terugkijkend- met GroenLinks eens dat alléén als er een getekende overeenkomst is met een nieuwe koper/huurder, tijdelijke huurcontracten moeten worden opgezegd?*

Het is beleid 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 gebruiksovereenkomst 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.

13. *Bent u het met GroenLinks eens dat in de huidige vastgoedmarkt het beleid om gemeentelijk vastgoed in hoog tempo op de markt te brengen te rigide is en verkoop beter getemporeerd kan worden? Zo nee, waarom niet?*
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?*
15. *Wilt u de raad voostellen doen om het gemeentelijke vastgoedbeleid te herijken? Zo nee, waarom niet?*

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.

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

Met vriendelijke groet,



Judith Bokhove