



Van: Ron van der Hoeven

Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: 23bb005190

Ons kenmerk: M2308-1947 - 23bo006984

Onderwerp: Beantwoording Schriftelijke
Vragen Pand Mauritsstraat 16

Datum: 5 september 2023

Aan de gemeenteraad

Op 1 augustus 2023 stelden de raadsleden J. Bokhove en A. Kockelkoren (GroenLinks) ons college schriftelijke vragen over het Pand Mauritsstraat 16.

Inleidend wordt gesteld:

"De raad ontving op 29 juni 2023 een afschrift van de brief gedateerd 23 mei 2023 aan de gemeenteraad, waarin de stand van zaken rondom de verkoop van het pand Mauritsstraat 16 wordt gemeld.

Het betreft het pand dat bekendstaat als (cultuur)sociëteit Matrix en in gebruik is als Folkhouse Matrix en als Joodse school door de stichting Ohel Abraham. De gemeente is voornemens het pand af te stoten. Voor de Joodse school wordt een nieuw onderkomen gezocht. De gemeente gaat ervan uit dat Matrix de activiteiten in de toekomst kan voortzetten op de huidige locatie.

Op verzoek van GroenLinks is dit ingekomen stuk geagendeerd voor bespreking in de commissie. Dit om de huidige gebruikers de gelegenheid te bieden hun zorgen rondom de verkoop van het pand aan de Mauritsstraat toe te lichten in de commissie en de raadsleden het college kunnen bevragen over de gemaakte keuzes en mogelijke consequenties.

Graag ontvangen wij voorafgaand aan deze bespreking de antwoorden op de vragen die wij n.a.v. de brief 29 juni hebben en die wij hebben n.a.v. ons bezoek aan deze locatie."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Waarom wordt het pand aan de Mauritsstraat verkocht?

Antwoord:

Dit gebeurt conform de uitgangspunten in de door uw raad vastgestelde Kadernota Vastgoed. Een pand zit in de maatschappelijke portefeuille van de gemeente als het een maatschappelijke functie heeft en door een van de beleidsdiensten direct of indirect wordt



ondersteund middels structurele subsidie of inkooprelatie. Een pand wordt afgestoten als het geen kerntaak (meer) dient van de gemeente. Voorafgaand aan de verkoop is nagegaan of een van de beleidsdirecties het pand in de portefeuille wilde opnemen. Omdat er geen sprake is van een structurele subsidie of inkooprelatie met de huurder en er onvoldoende financiële middelen zijn om verantwoordelijk te worden voor de exploitatie, is het pand in de niet-kernportefeuille opgenomen en op de verkooplijst geplaatst. Met de opbrengst van deze verkoop is rekening gehouden in de gemeentelijke begroting.

Vraag 2:

Kunt u specifiek aangeven op welke wijze de criteria voor de afweging van het al dan niet afstoten van gemeentelijk vastgoed zijn gevolgd?

Antwoord:

Zie de beantwoording van vraag 1.

De rol van de afdeling SO Vastgoed beperkt zich in dit geval tot het uitvoeren van de beleidsmatige keuze om tot verkoop over te gaan.

Verder geven de raadsleden aan:

"Matrix bestaat al 55 jaar, heeft een klein podium en draait op vrijwilligers. Er wordt muzikles gegeven en worden wijkraadbijeenkomsten en andere buurtvergaderingen gefaciliteerd. Zeker in de binnenstad is dit soort ruimte schaars. De Joodse school is gevestigd op de bovenverdieping, binnenin het blok, waardoor deze ruimte veilig gelegen is voor deze functie. GroenLinks kan zich voorstellen dat gezien deze unieke ligging en het gebruik van het pand het strategisch is dit vastgoed juist te behouden."

Vraag 3:

In het verleden heeft de raad een motie aangenomen, die vraagt om bij afstoting rekening te houden met een eventueel toekomstig tekort en goede spreiding van gemeentelijk (strategisch) vastgoed - Motie Brons e.a.

Is hier rekening mee gehouden, zo ja op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Ja, daar is rekening mee gehouden door het pand voor te leggen aan de betrokken beleidsdirecties, die in hun besluitvorming rekening houden met dit soort overwegingen. Geen van de beleidsdirecties heeft, zoals gezegd, verzocht om het object in de gemeentelijke vastgoedportefeuille te houden.

Vraag 4:

In de brief van 29 juni wordt aangegeven dat voor de Joodse school een alternatieve locatie wordt aangeboden. Hoeveel heeft of moet de gemeente nog investeren om deze alternatieve locatie geschikt te maken.

Antwoord:

De Joodse stichting heeft, zoals bekend, nu geen regulier huurcontract maar een contract op basis van leegstandsbeheer. Het college heeft vorig jaar de verkoop van dit pand een jaar uitgesteld om de Joodse stichting tijd te geven voor het vinden van een alternatief. De stichting heeft aangegeven slechts beperkte financiële middelen te hebben om huur te kunnen betalen. Op basis van dit budget heeft de gemeente een ultieme poging gedaan om passende huisvesting te vinden. Aan de Joodse stichting is een alternatieve locatie in casco-staat aangeboden dat met het beschikbare bedrag aan huur betaald kan worden.



Met deze huurprijs zal de Joodse stichting voor eigen rekening en risico moeten investeren om de locatie geschikt te maken voor het door haar beoogde gebruik. Deze aanbieding is gedaan uit coulance overwegingen. Het huisvesten van religieuze instellingen behoort niet tot de taken van de gemeente. De huur moet minimaal kostendekkend zijn voor de gemeente zodat wij niet indirect subsidiëren. Bij ons weten is enkel sprake van een Joodse Stichting, niet van een school of synagoge. De Stichting is contractpartij van de leegstandsbeheerder. Met diens toestemming (en van de gemeente) zijn er nog twee rechtspersonen op het adres van de Joodse stichting gevestigd met dezelfde bestuurder en soortgelijke activiteiten.

Deelvraag:

Is stichting Opel Abraham tevreden met het aangeboden alternatief?

Antwoord:

De stichting Ohel Abraham heeft sinds het aanbod op 27 juni nog niet aangegeven of zij tevreden is met de locatie. Het is voor haar nog niet duidelijk welke investering nodig is en of de door haar gewenste veiligheidsaspecten voldoende kunnen worden gewaarborgd op deze locatie.

Vervolgens stellen de raadsleden:

"In de brief van 29 juni wordt aangegeven dat Matrix kan blijven huren indien het pand van eigenaar wisselt. De gemeente stelt: "Koop breekt immers geen huur"."

Vraag 5:

Op welke wijze kan de gemeente de garantie geven dat Matrix het pand in de toekomst daadwerkelijk kan blijven huren tegen dezelfde aantrekkelijke voorwaarden?

Antwoord:

De gemeente heeft de verkoop van het pand uitgesteld, om te onderzoeken of Matrix als zittende huurder mogelijk tot aankoop van het pand kan overgaan. Dit heeft de voorkeur van de gemeente maar vraagt tijd, mede omdat de voorzitter door privéomstandigheden in het buitenland verblijft. Op 18 september hebben wij hierover een eerste gesprek met Matrix.

Mocht dit traject niet succesvol zijn, dan wordt bekeken hoe de positie van deze huurder zoveel als mogelijk kan worden beschermd bij verkoop, bijvoorbeeld door verlenging van de huurovereenkomst alvorens tot verkoop over te gaan. De gemeente kan daarbij echter geen garantie geven op een oneindige huurperiode tegen dezelfde voorwaarden.

Deelvraag:

Is/wordt dit opgenomen in een clause?

Antwoord:

Ja, in een allonge op de huidige huurovereenkomst wordt opgenomen dat Matrix het pand tegen de dezelfde voorwaarden voor in ieder geval vijf jaar kan blijven huren. Bovendien is er sprake van een opzegtermijn van een jaar.

Deelvraag:

Zo ja, wat wordt hierover opgenomen in de clause?

Antwoord:

Als aankoop van het pand niet mogelijk is, krijgt Matrix een huurverlenging van vijf jaar aangeboden tegen dezelfde voorwaarden als waaronder ze nu huurt.



Vraag 6:

Kunnen het huurcontract en de huidige afspraken worden ingezien (in de kluis)?

Antwoord:

Er is geen sprake van een fysieke huurovereenkomst, maar van een mondelinge huurovereenkomst gebaseerd op de geldende wettelijke bepalingen.

Als het pand openbaar verkocht wordt, regelen wij via een schriftelijke allonge op de huurovereenkomst met Matrix een verlenging voor vijf jaar.

De raadsleden lichten als volgt toe:

"Toelichting:

Een nieuwe koper kan de huur verhogen, kan het pand -onder bepaalde condities alsnog- voor eigen gebruik opeisen, of (herstel/onderhouds)werkzaamheden uitvoeren waardoor het gebruik door Matrix niet meer mogelijk is.

Panden die door de gemeente worden afgestoten, worden in principe bij openbare inschrijving verkocht. Wij hebben vernomen dat in dit geval (indien niet meer dan 1 gegadigde zich zou melden) er ook sprake zou kunnen zijn van onderhandse verkoop. Onderhandse verkoop zou dan wel gepubliceerd moeten worden/publiek bekend gemaakt moeten worden.

Reactie:

De doelstelling van het Didam arrest van de Hoge Raad is om andere gegadigden de mogelijkheid te bieden om mee te kunnen dingen naar door de overheid af te stoten vastgoed. De gemeente verkoopt daarom openbaar.

Dat hoeft niet als vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde is voor de onroerende zaak.

Bij de voorgenomen verkoop van dit pand is aangenomen/staat vast dat er meer dan één serieuze gegadigde is en wordt dus openbaar verkocht."

Vraag 7:

Heeft er zich een potentiële koper gemeld voorafgaand aan het voornemen tot verkoop?

Antwoord:

Nee. Het voornemen tot verkoop dateert van begin 2022 toen de voorgenomen verkoop bestuurlijk is vastgesteld.

Vraag 8:

Heeft er zich een potentiële koper gemeld voorafgaand aan de keuze tot openbare inschrijving?

Antwoord:

De openbare verkoopprocedure van dit pand is nog niet gestart. Desondanks heeft er zich recent wel een potentiële koper gemeld.

Vraag 9:

Hoe vaak wordt er afgeweken van de gebruikelijke procedure om panden op de openbare verkooplijst te zetten en daarna bij openbare inschrijving te verkopen? Met



welke reden gebeurt dit?

Antwoord:

In de periode 2018 t/m augustus 2023 is ongeveer 38% van de objecten onderhands verkocht. Afwijking van de gebruikelijke openbare procedure vindt bijna uitsluitend plaats op verzoek van een huurder waarmee al een lange huurrelatie bestaat en/of die investeringen heeft gedaan in het pand. Voorbeelden hiervan zijn woningen in de zogenaamde historische Linten en winkels/bedrijfsruimten. Dit staat ook zo opgenomen in de aan uw raad ter besluitvorming voorgelegde nieuwe Kadernota Vastgoed.

Het voornemen om af te wijken van de gebruikelijke openbare verkoopprocedure wordt, op grond van de geldende rechtsspraak, zeer zorgvuldig afgewogen. Bij een onderhandse verkoop wordt het voornemen tot verkoop aan die partij eerst openbaar gepubliceerd. Indien er geen gegronde bezwaren zijn, kan het pand definitief worden verkocht.

Deelvraag:

Hoe kan de gemeenteraad tijdig kennisnemen van afwijking van de gangbare procedure (onderhandse verkoop i.p.v. openbare inschrijving)?

Antwoord:

Bij een onderhandse verkoop wordt het voornemen tot verkoop gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het Gemeenteblad is te raadplegen via de website: [Overheid.nl](https://overheid.nl) > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)

Verder geven de raadsleden aan;

"Voormalige gebiedscommissies en de huidige wijkraden kennen hun wijk als geen ander. Bij openbare inschrijving en/of onderhandse verkoop is niet alleen de hoogste prijs belangrijk, maar ook het beste plan voor de wijk. (Zie procedure openbare verkoop voormalig pand Wijkpaleis in de Middellandstraat)"

Vraag 10:

Is de wijkraad of de voormalige gebiedscommissie betrokken geweest bij het voornemen tot afstoting van het pand?

Antwoord:

Bij het opstellen van de verkooplijst is de Gebiedsorganisatie geraadpleegd. De wijkmanagers hebben hierover contact met de Wijkraden. De wijkraden hebben vanuit hun bevoegdheden geen rol bij het tot stand komen van de verkooplijst.

Een Beste plan voor de wijk-procedure leent zich vooral voor de verkoop van leegstaande panden met een maatschappelijke bestemming, zie de nieuwe Kadernota Vastgoed. Dit pand is verhuurd.

Deelvraag:

Hebben zij wensen/bedenkingen kunnen meegeven? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee. Zie antwoord vraag 10.



Blad: 6/6
Datum: 5 september 2023
Ons kenmerk: M2308-1947

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb