



Aan de gemeenteraad

Op 22 februari 2024 stelde het raadslid T.S. J. Coşkun (SP Rotterdam) ons schriftelijke vragen naar aanleiding van een publicatie op de website van Vers Beton.

Inleidend wordt door het raadslid gesteld:

Op 21 februari 2024 publiceerde Vers Beton een uitgebreid onderzoek naar RISE. Het schetst een verontrustend beeld waarbij een zeer risicovol, megalomaan project wordt doorgeduwd ten koste van de Pompenburgflat, haar bewoners en de gemeente in zijn geheel. Wij van de SP maken ons ook zorgen om de zeer innige band tussen de markt en de gemeente, waarbij de burger wordt uitgesloten. In het rapport van de Rotterdamse Rekenkamer is de gemeenteraad hier al voor gewaarschuwd. Voor de SP is dit reden genoeg om een halt toe te roepen aan de sloop van de Pompenburgflat. Wij bevinden ons aan de vooravond van een nieuwe Woonvisie en wij vrezen dat RISE bewijst dat het college niet heeft geleerd van haar eerdere falen. Erger nog, de nieuwe Woonvisie is bewijs van "business as usual" werkwijze en zal niet tot verbetering leiden.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is het college op de hoogte van de risico's die RISE met zich meebrengt? In welke mate acht het college dat RISE gerealiseerd zal worden en op welke data en informatie is dit gebaseerd? Welke factoren zullen bepalen of het college zijn steun voor RISE mogelijk zal intrekken?

Antwoord:

In het kader van risicomanagement heeft de gemeente sinds 2021 meerdere risicosessies gehouden waarbij de risico's, welke samenhangen met de ontwikkeling van RISE, zijn geïnventariseerd en geanalyseerd op grond waarvan beheersmaatregelen zijn opgesteld.



Deze maatregelen zijn opgenomen in het risicoregister, welk register periodiek wordt geactualiseerd. Daarmee verwacht het college zich zo adequaat mogelijk tegen risico's te beschermen. Tegen onverwachte gebeurtenissen of onbekende oorzaken is het echter lastig om maatregelen te treffen, die nuancering acht het college hier op zijn plaats. Op basis van het bovenstaande en de nu uitgevoerde onderzoeken die ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning alsmede de MER acht het college de kans groot dat RISE gerealiseerd zal worden. Het college ziet daarom geen aanleiding haar steun voor RISE in te trekken.

Vraag 2:

In het artikel wordt aangegeven dat Hofplein Ontwikkel BV al een schuld van 60 miljoen heeft opgebouwd. Welke financiële risico's brengt RISE met zich mee voor de gemeente?

Antwoord:

Bij projectontwikkelingen is het evident dat de ontwikkelaar eerst investeringen moet doen die uiteindelijk weer worden terugverdiend bij oplevering van het project. Denk hierbij aan de aankoop van vastgoed en de te verrichten ontwerp- en onderzoekskosten. Voor wat betreft de financiële risico's voor de gemeente is in december 2023 een anterieure overeenkomst met Hofplein Ontwikkel BV gesloten waarin is opgenomen dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor alle financiële risico's van het project. Dit betekent dat de ontwikkelaar de door de gemeente te maken plankosten en de aanlegkosten voor de openbare ruimte, voor zover deze zijn toe te rekenen aan RISE, dient te vergoeden. De plankosten worden per kwartaal gefactureerd. Alle uitvoerende werkzaamheden zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Voor het veroorzaken van eventuele schades als gevolg van de werkzaamheden dient de ontwikkelaar een verzekering (Construction All Risks) af te sluiten. Daarnaast draagt de ontwikkelaar het risico voor planschadeclaims en claims op grond van nadeelcompensatie. Ter zekerheidsstelling van bovenstaande verplichtingen dient de ontwikkelaar een bankgarantie te stellen.

Met bovenstaande afspraken is de gemeente van mening dat het financiële risico voor de gemeente tot een minimum is beperkt.

Vraag 3:

Het artikel spreekt van een innige band tussen de markt en de gemeente waarbij kritische geluiden weggemoffeld worden. Dezelfde constatering was zichtbaar bij Feyenoord City. Bent u het met de SP eens dat de verhoudingen tussen de markt en de gemeente herijkt moeten worden, met nadruk op transparantie en een betere scheiding tussen markt en gemeente?



Antwoord:

Nee, het college is van mening dat een project op zo'n prominente locatie als deze juist alleen in nauwe samenwerking tussen, in dit geval, marktpartij, corporatie en gemeente tot stand kan komen. De betrokken partijen, inclusief de gemeente, handelen daarbij met inachtneming en op basis van hun eigen taken en bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Vraag 4:

Is het college bezorgd om de neerbuigende houding van de ambtenaren naar vragen en zorgen die middels moties vanuit de raad worden ingediend?

Antwoord:

De door u gesignaleerde neerbuigende houding herkennen wij niet als systematisch voor het handelen van de ambtelijke organisatie. In die zin beschouwen wij de in het artikel van Vers Beton aangehaalde quote als een heel vervelende uitzondering op de regel. Wij zijn van mening dat de beantwoording van vragen en zorgen die middels moties vanuit de raad worden ingediend met respect worden behandeld en zorgvuldig worden voorbereid. We hebben de desbetreffende medewerker hierop dan ook streng aangesproken.

Vraag 5:

Bent u het met de SP eens dat dit artikel ervoor zorgt dat Rotterdamse huurders nog minder vertrouwen krijgen in hun woningcorporatie en de gemeente?

Antwoord:

Het artikel geeft naar onze mening een eenzijdig en daarmee geen volledig beeld. Het geeft daarmee een negatief effect op hoe er gekeken wordt naar een betrouwbare overheid en woningcorporatie. Voor de gemeente, Havensteder en RED Company geldt dat alle drie de partijen zich vanaf de start zeer bewust zijn van de impact van de ontwikkeling van RISE op met name de huurders van de flat Pompenburg. Havensteder heeft aan het plan strikte voorwaarden verbonden en doorloopt met de huurders – in samenwerking met de ontwikkelaar en gemeente - een zorgvuldig traject waarbij betrekken, begeleiden en ontzorgen voorop staat.

Vraag 6:

Is het college bezorgd omtrent de risicovolle verhouding van RED Company/Powerhouse Company binnen het RISE project, waarbij zij als ontwikkelaar, architect en verhuurder zal optreden? Is dit tevens niet in strijd met het nastreven van een cultuur van eerlijke en transparante aanbesteding?

Antwoord:

Het college is niet bezorgd over het feit dat RED Company/Powerhouse Company optreedt als ontwikkelaar, architect en verhuurder. Door de betrokkenheid van één en



dezelfde onderneming bij zowel het ontwerp, de ontwikkeling en de exploitatie is het in het belang van die ene onderneming om in alle fases een goed product te leveren, aangezien de financiële gevolgen wanneer daarvan geen sprake zou zijn, door één en dezelfde partij gedragen zouden moeten worden.

Feitelijk beschouwd is deze rolverdeling vergelijkbaar aan die van een ontwikkelende belegger, met zijn eigen huisarchitect. Dit is geen ongebruikelijke situatie in de Nederlandse vastgoedmarkt. Het college beschouwt deze constructie daarom niet als extra risicovol.

RISE is een particulier project en niet door de (gemeentelijke) overheid 'in de markt gezet', er is met andere woorden geen sprake van een overheidsopdracht en daarmee is er geen sprake van strijdigheid met enige aanbestedingsplicht.

Vraag 7:

Heeft het college naar alternatieven gekeken die behoud van de Pompenburgflat als uitgangspunt hadden? Zoniet, waarom?

Antwoord:

Nee, er is grote behoefte aan nieuwe betaalbare woningen in het centrum van Rotterdam. RISE maakt de bouw van circa 1.400 woningen, waarvan tenminste 50% in het sociale en middensegment, mogelijk. Dat betekent 6x meer woningen dan nu op een toplocatie. De woningen en de andere voorzieningen zoals een hotel, horeca, kantoren en maatschappelijke ruimtes kunnen van deze locatie een volwaardiger onderdeel van de binnenstad maken. In de huidige situatie ontbreekt het aan levendigheid op straat. Het gebied is daarnaast een unieke plek die de heringerichte Coolsingel en het opnieuw in te richten Hofplein kan verbinden. Deze ontwikkelrichting voor RISE is ook door uw raad geaccordeerd met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten op 14 oktober 2021 (21bb12783).

Voor de goede orde: het college is zich er altijd van bewust geweest dat voor realisatie van RISE medewerking van Havensteder noodzakelijk is. Havensteder heeft na gesprekken met RED Company haar medewerking toegezegd. Aan deze medewerking heeft zij nadere voorwaarden verbonden, die er mede op zijn gericht om de impact die de ontwikkeling van RISE ongetwijfeld op haar huurders zal hebben, zo klein mogelijk te houden.

Vraag 8:

De nieuwe Woonvisie pleit voor alternatieve en creatieve middelen om het tekort aan woningen aan te pakken, bijvoorbeeld middels optoppen. In het artikel wordt aangegeven dat middels optoppen er 114 nieuwe woningen boven de Pompenburgflat gerealiseerd kunnen worden. Ook blijkt dat adviseurs van de familie Dreesman, de voormalige RISE investeerders, ook optoppen als een optie zagen. Vindt het college dit een geschikt alternatief in het geval dat RISE niet haalbaar blijkt te zijn?



Antwoord:

Het college ziet vooralsnog geen aanleiding om zich nu uit te spreken over één of meerdere alternatieven, mocht RISE onverhoopt niet tot realisatie komen. De diverse uitgevoerde onderzoeken in het kader van de publiekrechtelijke besluitvorming alsmede de toetsing van de financiële haalbaarheid sterken het college in die gedachte. Zie ook het antwoord op vraag 1.

Vraag 9:

Bent u het eens met de conclusie in dat artikel dat er minder betaalbare woningen worden opgeleverd dan in eerste instantie voorgeschoteld werd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is dit voor u voldoende aanleiding om het project on hold te zetten?

Antwoord:

Nee. De rekensom die in het artikel ook schematisch is weergegeven, toont aan dat er in RISE 106 betaalbare woningen méér komen ten opzichte van de door de journalisten aangehaalde variant zonder sloop van Pompenburg.

Vraag 10:

Is het college bezorgd om de impact van de sloop op de bewoners van de Pompenburgflat? Is het college van plan om maatregelen te treffen om de bewoners psychische, juridische en administratieve hulp aan te bieden?

Antwoord:

Zoals ook bij het antwoord op vraag 5 aangegeven is het college, net als Havensteder en RED Company, zich zeer bewust dat de sloop van de Pompenburgflat impact heeft op de huidige bewoners. Daarnaast heeft uw raad met de motie 'Verhuizen is gedoe' (21bb13034) er bij het college op aangedrongen in samenwerking met Havensteder extra aandacht te besteden aan de sociale, praktische en emotionele aspecten van de verhuizingen die op gang komen naar aanleiding van de ontwikkeling van RISE. In eerste instantie is de zorg voor de huurders een aangelegenheid waarvoor Havensteder de verantwoordelijkheid draagt. Hiervoor vormt de Wet overleg huurders verhuurder (hierna: Overlegwet) de grondslag. In overleg met de bewonersvertegenwoordiging is door Havensteder een sociaal plan opgesteld en vastgesteld, welke naar de mening van het college voldoende en verantwoorde afspraken bevat om de bewoners zo goed mogelijk te ondersteunen. Het college ziet daarom voor nu geen reden om de bewoners ook nog psychische, juridische en administratieve hulp aan te bieden.

Vraag 11:

Wat vindt het college ervan dat huurders in de Pompenburgflat niet meegenomen worden in mogelijke wijzigingen en zij deze opnieuw uit de media moeten vernemen?



Antwoord:

Het college is bekend met de inspanningen van Havensteder om haar huurders tijdig en adequaat te informeren over de ontwikkeling van RISE. Op grond daarvan is het college van mening dat Havensteder zich maximaal inspant dan wel heeft ingespannen om het door u gevraagde te voorkomen.

Vraag 12:

Bent u het met de SP eens dat dit artikel in Vers Beton bewijst dat huurders in de Pompenburgflat niet conform de Overlegwet behandeld worden?

Antwoord:

Nee, zie de beantwoording bij vraag 5 en vraag 10.

Vraag 13:

Wat vindt het college van de uitspraken van de Speciale Rapporteur van het recht op adequate huisvesting over de Pompenburgflat?

Antwoord:

Het college is het met de Speciale Rapporteur eens dat het ene gebouw vervangen door het andere 'niet hetzelfde is'. Woonachtig zijn in een complex welke op de nominatie staat om gesloopt te gaan worden voor nieuwbouw heeft zeer veel impact. Vandaar ook onze eis (en die van Havensteder) dat de belangen van de huidige huurders zoveel mogelijk worden gerespecteerd (zie ook beantwoording vraag 5 en 10). Het college is van mening dat Havensteder er goed in is geslaagd bewoners mee te laten denken over de ontwikkeling van RISE en hen van informatie over RISE te voorzien.

Vraag 14:

Bent u het met de SP eens dat de sloop van Pompenburgflat het zoveelste bewijs is dat de inspraak van huurders bij sloop/nieuwbouw niet goed geregeld is terwijl juist sloop de meest ingrijpende maatregel is in het leven van Rotterdamse huurders? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat dit aspect in het nieuwe Stedelijk Sociaal Statuut goed verankerd wordt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee, in uw vergadering van 14 oktober 2021 over het voorstel tot vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (21bb12783) is reeds uitgebreid stilgestaan bij het participatietraject en het proces waarop de bewoners bij dit proces betrokken zijn geweest. Een ruime meerderheid van uw raad heeft aangegeven dat de wijze van betrokkenheid en inbreng een voorbeeld is van goede participatie, juist ook in de specifieke situatie waarin het een ingrijpende maatregel betreft.



Havensteder heeft na vaststelling van bovengenoemde Nota (vanzelfsprekend) haar overleg met de bewoners voortgezet, hetgeen in april 2023 heeft geleid tot een sociaal plan welke in overleg met en na advies van de bewonerscommissie is vastgesteld.

Vraag 15:

Erkent u dat Rotterdammers steeds minder grip op hun eigen leven ervaren en dat daarom de zeggenschap van Rotterdammers veel beter geregeld dient te worden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u dat verbeteren?

Antwoord:

In uw vergadering van 23 maart 2023 heeft u de kaders voor het Rotterdamse participatiebeleid op grond van de Omgevingswet vastgelegd (22bb007946) waarmee vroegtijdige participatie bij ontwikkelingen wordt gestimuleerd. Daarnaast is in de Verordening inspraak, digitale meningspeiling, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2018 (hierna: Verordening Inspraak) geregeld dat er voor Rotterdammers diverse mogelijkheden zijn om hun meningen, wensen en/of ideeën kenbaar te maken. Het college is van mening dat met dit instrumentarium de zeggenschap van Rotterdammers voor zover het vastgoed- of gebiedsontwikkelingen betreft voldoende is geregeld. De burger die gebruik maakt van het instrumentarium krijgt echter niet als vanzelfsprekend de bevestiging van zijn of haar mening, wens of idee. Uiteindelijk is na afweging van alle betrokken belangen een definitieve beslissing aan uw raad.

Vraag 16:

Schept de sloop van de Pompenburgflat een precedentwerking richting andere projectontwikkelaars die met een glimmend plan/boek onder de arm naar de gemeente kunnen lopen dat ten koste gaat van de zittende huurders terwijl huurders die toegang niet hebben? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u dit in de toekomst voorkomen?

Antwoord:

Bij ieder planinitiatief waarvoor een bestemmingsplanwijziging (sinds 1 januari 2024 wijziging omgevingsplan) noodzakelijk is, wordt door het college een belangenafweging gemaakt ten aanzien van de wenselijkheid en haalbaarheid voor deze specifieke locatie en voor de stad. Daarbij is iedere situatie uniek waardoor telkens weer de verschillende belangen moeten worden gewogen. Ook hier geldt dat het uiteindelijke oordeel of zo'n initiatief ook gerealiseerd gaat worden aan uw raad is voorbehouden.

Vraag 17:

Bent u het met de SP eens dat dit project vanaf het begin verkeerd aangepakt is, aangezien huurders de sloop uit de krant moesten vernemen en nu wederom huurders uit een artikel moeten vernemen hoe de werkelijke gang van zaken is geweest? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is dit voor u voldoende aanleiding om het



project on hold te zetten en eerst serieus in gesprek te gaan met de huurders, zoals ook door de Speciale Rapporteur aanbevolen is?

Antwoord:

Het college is niet van mening dat dit project verkeerd is aangepakt. Dat huurders destijds uit de krant hebben vernomen dat er een plan voor herontwikkeling was doet daar niet aan af. Op het moment dat de eerste berichten over mogelijke sloop van de Pompenburgflat verschenen, was Havensteder namelijk nog in gesprek met RED Company en had Havensteder zich nog geen oordeel gevormd over haar medewerking aan RISE. Het feit dat er vervolgens in de krant werd gemeld dat er plannen voor sloop van de Pompenburgflat bestonden, noopte Havensteder over de berichtgeving in gesprek te gaan met haar huurders. Nogmaals, op dat moment stond de medewerking van Havensteder – en ook die van de gemeente – nog niet vast.

Daarna heeft Havensteder regelmatig overleg gevoerd met de bewonerscommissie(s) conform de Overlegwet leidend tot het sociaal plan. Deze overleggen worden ook na vaststelling van het sociaal plan voortgezet. Het college ziet in deze gang van zaken geen aanleiding om het project on hold te zetten.

Vraag 18:

Bent u het met de SP eens dat toekomstige verdichtingen niet ten koste mogen gaan van de zittende huurders? Zo nee, bent u dan ook voornemens om verdichtingen ten koste te laten gaan van woningeigenaren?

Antwoord:

Het college is van mening dat hij - na zorgvuldige afweging van alle belangen en doorlopen participatie - een positief besluit voor verdichting kan nemen waarbij huur- dan wel koopwoningen ten faveure van een plan worden gesloopt. Ook hier geldt dat het uiteindelijke oordeel aan uw raad is voorbehouden via een wijziging omgevingsplan.

Vraag 19:

Bent u op de hoogte van het feit dat het recht op adequate huisvesting van de zittende huurder zwaarder weegt dan dat van de woningzoekende die op de plek van de zittende huurder wenst te wonen?

Antwoord:

Wij zijn bekend met de rechten van de huurders op herhuisvesting en de inzet om in de buurt te blijven van de oorspronkelijke woning.

Vraag 20:



Bent u het met de SP eens dat er een ongelijk speelveld is tussen huurders aan de ene kant en professionele spelers (zoals gemeente, woningcorporaties en projectontwikkelaars) aan de andere kant? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u dan voornemens om onafhankelijke bewonersondersteuning voor Rotterdamse huurders (mede) mogelijk te maken zodat er een iets meer gelijk speelveld ontstaat?

Antwoord:

Waar het naar de mening van het college om gaat, is of de belangen van huurders en professionele spelers in gelijke mate in de besluitvorming over het voetlicht kunnen worden gebracht. In uw vraag lijkt de veronderstelling besloten te liggen dat huurders hiertoe minder goed in staat zouden zijn. Het college is die mening niet toegedaan. De eerdergenoemde Verordening Inspraak en het gemeentelijke participatiebeleid bieden huurders verschillende mogelijkheden hun belangen te uiten. Daarnaast is via de Overlegwet geborgd dat huurders ook bij hun verhuurder informatie kunnen inwinnen, overleg kunnen voeren en advies kunnen uitbrengen, met zo nodig een escalatiemogelijkheid bij de Huurcommissie. Ook heeft de huurdersorganisatie budgetten voor ondersteuning van derde partijen, wanneer zij meedenken in een project of wanneer de bewoners dit via hen willen aanvragen.

Vraag 21:

Welke esthetische c.q. architectonische waarden (zoals Rotterdam als hoogbouwstad, het aanzicht van Hofplein etc.) hebben voor u een rol gespeeld bij de totstandkoming van het besluit voor de sloop van de Pompenburgflat?

Antwoord:

Aan het besluit om de Pompenburgflat te slopen ligt onder andere een uitgebreide Cultuurhistorische Verkenning met waardenstelling ten grondslag. Dit rapport is door de Commissie voor Welstand en Monumenten meegenomen in haar advisering rondom RISE. De Commissie heeft, met inachtneming van de Cultuurhistorische Verkenning voor Pompenburg, een positief advies uitgebracht op de ontwikkeling van RISE. Het rapport is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan (23bb008730) voor RISE gevoegd, welk ontwerpbestemmingsplan volgens de huidige planning nog in 2024 zal worden vastgesteld.

Vraag 22:

Klopt het dat de markt voor dure appartementen verzadigd lijkt te zijn? Zo ja, hoe groot is de leegstand c.q. hoeveel projecten hebben om die reden geen doorgang gevonden?

Antwoord:



Het onderzoek van OBI over Schaarste Rotterdamse Woningmarkt (24bb000947) welke als bijlage bij het raadsvoorstel voor de Rotterdamse Woonvisie (24bbb000950) is gevoegd en door uw raad is vastgesteld op 14 maart van dit jaar, toont aan dat er in alle segmenten van de Rotterdamse woningmarkt sprake is van een woningtekort. Het in het rapport van OBI aangehaalde Woonvoorkeurenonderzoek uit 2021 toont ook aan dat er nog voldoende vraag is naar dure meergezinswoningen. Kortom, er is geen sprake van verzadiging van de markt voor dure appartementen.

Vraag 23:

Welke maatregelen gaat u nemen naar aanleiding van dit artikel?

Antwoord:

Voor het college vormt de publicatie van het artikel van Vers Beton, mede gelet op de antwoorden op deze schriftelijke vragen, geen aanleiding om aanvullende maatregelen te treffen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb