



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Haven, Economie, Horeca, Bestuur (wijken en
kleine kernen)
Robert Simons

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Andre Blaak
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2309-1285 - 23bo007354

Onderwerp: Toezegging wethouder aan
commissie 13092023 behandeling Kadernota
Vastgoed

Datum: 18 september 2023

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Op 13 september jl. hebben we overleg gevoerd over de concept Kadernota Vastgoed. Ik heb u toegezegd uw resterende vragen schriftelijk te zullen beantwoorden. U treft deze beantwoording aan in de bijlage.

Algemeen

In februari van dit jaar hebben wij met elkaar gesproken over een eerste concept Kadernota Vastgoed. U hebt mij toen gevraagd nog meer aandacht te besteden aan het vastgoed met een maatschappelijke bestemming dat we gaan verkopen. Dat is gebeurd, waardoor er nu sprake is van een zogenaamde "drietrapsraket". Als eerste stap wordt zeer uitgebreid bezien of er geen Beleidsdirectie is die het pand toch wil behouden. Bij besluitvorming hierover speelt zeker een rol dat de Beleidsdirecties veelal weinig financiële mogelijkheden hebben om de exploitatie van dit pand te bekostigen.

Is er geen Beleidsdirectie die het pand wil behouden en in exploitatie wil nemen, dan wordt het verkocht. Stap twee is dan dat we met de maatschappelijke huurders gaan bezien of deze het pand aan kunnen kopen. Verkoop aan de zittende maatschappelijke huurder heeft sterk onze voorkeur.

Als dit niet lukt of de huurder dit niet wil, komen we bij stap drie. We gaan dan in overleg met de huurder om zijn positie tegenover de nieuwe eigenaar te versterken. Meer hierover vindt u hieronder bij de beantwoording van de vraag van dhr. Moti over huurbescherming en huurprijsbescherming.

Dit gebeurt zo bij verhuurde panden. Als een pand leegstaat en een maatschappelijke bestemming heeft, wordt het via een Beste plan voor de wijk procedure verkocht. Er moet de minimale taxatiewaarde worden betaald en er moet een plan worden gemaakt dat beoordeeld wordt op maatschappelijke meerwaarde. Op deze wijze behoudt het pand zijn maatschappelijke functie en krijgt het hoogstwaarschijnlijk een maatschappelijke organisatie als nieuwe eigenaar. Ook deze aanpassing in de Kadernota is opgenomen ter bescherming van het te verkopen vastgoed met een maatschappelijke bestemming.



Het niet verkopen van het vastgoed op de gemeentelijke verkooplijst is naar mijn mening onverstandig en onnodig. De financiële consequenties zijn enorm. Als alle 133 panden op deze lijst niet verkocht worden, ontstaat er een gat in de begroting van de gemeente van bijna 70 miljoen euro. Als je de 41 woningen in deze portefeuille wel zou verkopen, dan gaat het nog om een tekort van ruim 48 miljoen euro. Van de 92 overige objecten staat bij 70 panden de publiekrechtelijke bestemming enige vorm van maatschappelijk gebruik toe. Veel van deze panden hebben een ruime bestemming en zijn aan commerciële partijen verhuurd. De overige 22 panden op de verkooplijst staan vanuit hun publiekrechtelijke bestemming enkel een vorm van commercieel gebruik toe.

Een groot deel van deze 70 panden is verhuurd (48) en biedt op korte termijn geen mogelijkheid om maatschappelijke initiatieven te huisvesten. 9 panden van deze lijst van 70 panden zijn (d.d. 18-9-2023) reeds verkocht en/of geleverd. Van de 70 panden die maatschappelijk gebruik toelaten, staan er nog 18 leeg, of zijn in gebruik door een leegstandsbeheerder en zijn nog niet definitief verkocht (veel panden zitten uiteraard wel reeds in een verkooptraject). De lege panden worden, zoals gezegd, via een Beste plan voor de wijk procedure verkocht en blijven maatschappelijk gebruikt worden. Panden van de verkooplijst die niet verkocht worden, moeten geëxploiteerd worden. Veel panden kennen een historische lage huurprijs, waardoor er op deze portefeuille ongetwijfeld een exploitatietekort gaat ontstaan. Bij gebrek aan een verantwoordelijke Beleidsdirectie, zal dit tekort jaarlijks ten laste gaan komen van de Algemene Middelen.

Zoals ik hiervoor heb aangegeven, is er met de op uw verzoek opgenomen aanpassingen in de Kadernota Vastgoed (de drietrapsraket), naar mijn mening voldoende bescherming voor te verkopen vastgoed met een maatschappelijke bestemming geregeld.

In de vergadering van 13 september heb ik u aangegeven dat het naar mijn mening goed is als u met de verantwoordelijke Beleidswethouders het gesprek aangaat over de criteria die men hanteert ter beantwoording van de vraag een pand wel of niet te verkopen. De budgettaire mogelijkheden om panden in exploitatie te nemen zijn beperkt, zodat er scherpe keuzes moeten worden gemaakt.

Vraag van dhr. Moti

Hieronder wordt ingegaan op de vraag van dhr. Moti "Hoe zit het met de huurbescherming en huurprijsbescherming van maatschappelijke huurders bij verkoop van hun pand?".

De maatschappelijke verhuringen vallen bijna allemaal onder het regime 230a, Overige bedrijfsruimte, van het Burgerlijk Wetboek, waarvoor relatief weinig wettelijke huurbescherming geldt. De wet kent geen restricties voor wat betreft de duur- en termijnbescherming en wat betreft het bepalen van de huurprijs. Ook de wijze waarop invulling wordt gegeven aan (tussentijdse) opzeggingsmodaliteiten is volledig overgelaten aan verhuurder en huurder. Wanneer de afspraken in het huurcontract zijn vastgelegd, heeft de koper deze te respecteren. Koop breekt geen huur. Deze afspraken zijn door een opvolgend eigenaar/verhuurder alleen te wijzigen na overeenstemming met de huurder.

Mogelijke extra afspraken in een huurovereenkomst/allonge zullen veelal een neerwaartse invloed hebben op de verkoopprijs. De ingeschakelde externe taxateur neemt de huurovereenkomst inclusief de gemaakte afspraken mee in zijn taxatie. De aanwezigheid van een huurder wordt gemeld bij het te koop aanbieden van een pand.



Voor verkoop worden door de gemeente de bestaande huurcontracten indien nodig voorzien van of een allonge op het bestaande huurcontract of wanneer een huurcontract ontbreekt (bijvoorbeeld wanneer maatschappelijke initiatieven het pand nu met anti-kraakafspraken gebruiken), alsnog voorzien van een nieuw huurcontract, waarin afspraken die ontbreken of onvoldoende zijn, alsnog worden vastgelegd. De huurder moet de allonge of de nieuwe huurovereenkomst ondertekenen. In gevallen wanneer er nog geen huur werd betaald, betekent dit ook dat er een huurprijs moet worden vastgelegd.

De te maken afspraken kunnen gaan over:

- **Huurtermijn:** Wettelijk geldt voor de huur geen minimale termijn waarvoor de overeenkomst wordt aangegaan. Indien hiervan nog geen sprake is, kan de huurtermijn worden verlengd met een vaste lange(re) termijn van vijf jaar zonder tussentijdse opzegmogelijkheid voor de verhuurder.
- **Huurprijsaanpassing:** Ook hiervoor is geen wettelijke bepaling. De huurprijs kan volgens de meeste lopende (ROZ) contracten alleen jaarlijks worden geïndexeerd. In deze lopende huurovereenkomsten zit vaak geen mogelijkheid voor de verhuurder om de huurprijs op bepaalde momenten te verhogen. Wanneer deze mogelijkheid er wel is, zullen wij daarover alsnog afwijkende afspraken maken met de huurders in een allonge.

De conclusie is dat er weliswaar weinig wettelijke bescherming is voor deze huurders, maar dat er via het huurcontract veel gerepareerd kan worden, welke afspraken door de koper moeten worden gerespecteerd.

Ik vertrouw erop u met deze informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

Robert Simons
Wethouder Haven, Economie, Horeca, Bestuur (wijken en kleine kernen)

Bijlagen:

- Overzicht antwoorden resterende vragen commissie BWB Kadernota Vastgoed