



DE FABRIEK
Burgemeester Bosstraat 46
3043 GD Rotterdam

KvK Rotterdam 60025158
BTW-nummer 53736108
Triodosbank NL48 TRIO 0198 0801 58

Gemeente Rotterdam
Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
t.a.v. de heer S. Kasmi, wethouder Cultuur en de heer M. Struijvenberg, wethouder Financiën
c.c. Gemeenteraad Rotterdam, Wijkraad Overschie, [REDACTED] (afdeling Cultuur,
broedplaatsenbeleid), [REDACTED] (gebiedsmanager Overschie)
datum : 27-12-2022

Geachte wethouder Kasmi, geachte wethouder Struijvenberg,

Vanuit het vertrouwen dat het College haar eigen Atelier- en Broedplaatsenbeleid serieus neemt, vragen we uw aandacht voor het volgende. Ateliercollectief De Fabriek in Overschie dreigt geheel onnodig verloren te gaan. Na een aankooptraject van 2,5 jaar heeft de afdeling Vastgoed van de gemeente Rotterdam recent besloten het pand aan de Bosstraat 46 alsnog in de vrije verkoop te doen. Wij staan helemaal klaar voor verwerving en de Triodos Bank wil ons graag financieren, maar het haakt op enkele bijzondere voorwaarden die de gemeente in de erfpachtake heeft gesteld. Die maken de casus niet-financierbaar. Dit, terwijl we met de bank en de gemeente zeer dicht bij een voor ieder werkbaar oplossing waren om als collectief het pand aan te kopen en in eigen beheer voor de huidige en toekomstige generaties creatieven zeker te stellen.

We verzoeken u uw politieke mandaat te gebruiken en de afdeling Vastgoed te bewegen om dit bijna geslaagde traject met ons tot een goed einde te brengen, natuurlijk met inachtneming van de juridische randvoorwaarden. Dit zorgt niet alleen voor het behoud van een voor de Rotterdamse samenleving belangrijke broedplaats en een prachtplaats in de wijk, maar is bovendien de kortste weg naar een snel en zeker verkoopresultaat.

De Fabriek is een collectief van creatieve ondernemers, ambachtslieden en kunstenaars dat door Overschie genoemd wordt als wellicht de belangrijkste broedplaats in haar gebied. De Fabriek werkt sinds de zomer van 2021 nauw samen met de afdeling Vastgoed van Stadsontwikkeling Rotterdam om de verkoop van haar pand aan de Burgemeester Bosstraat 46 aan ons collectief mogelijk te maken. Dit is een uitwerking van een biedingsvoorstel gedaan in het kader van een POI in 2020. Met de eindstreep in zicht is door de gemeente besloten het verkoopproces stop te zetten; de gemeente gaat het pand nu op de markt verkopen aan de hoogsteieder.

Hiermee dreigt wederom een uitstekend functionerende broedplaats - een collectief van creatieven dat bereid is flink te investeren in de locatie - verloren te gaan. Dit is onnodig, want er ligt een passende omgevingsvergunning, een realistisch en bewezen exploitatiemodel en een principe akkoord met de Triodosbank over het verstrekken van een financiering. Naast eigen vermogen dat we zelf inbrengen, hebben we extra financieringsbronnen gevonden om tegelijk met de aankoop het pand en de tuin flink te verduurzamen en te vergroenen. Er is een subsidie toegezegd door de gemeente om de maatregelen voor Klimaatadaptatie (waterbeheer) te nemen en is er eveneens door de gemeente een beschikking afgegeven voor een Energietransitie Lening. Hiermee kan ons pand een grotere positieve bijdrage leveren aan de sfeer en leefbaarheid van onze wijk. Met het afketsen van de aankoop gaat dit allemaal niet door en is onduidelijk welke bijdrage een commerciële partij kan leveren aan deze omgeving.

Het proces is nu vanuit de gemeente gestopt, nadat gebleken is dat de financiering op een aspect geen doorgang kan vinden. De Triodosbank is enthousiast over de propositie en wil de aankoop van het pand graag mogelijk maken. De juridische afdeling van Triodos is er echter van overtuigd dat door enkele specifieke bepalingen in de erfpachtakte het vastgoed onvoldoende zekerheid biedt om fiat te geven aan onze aanvraag. De voorwaarden wijken dan ook af van andere verkopen van cultureel-maatschappelijke panden - ook in Rotterdam - die Triodos in het verleden wel heeft gefinancierd. Het gaat om bepalingen die de bank zekerheid geven over de waarde van het onderpand van de hypothecaire lening. Mochten wij niet in staat blijken aan onze financieringsverplichting te voldoen zou de bank het pand ter verkoop aan moeten kunnen bieden op de markt. Echter de gemeente beperkt in het erfpachtcontract de verkoop zodanig sterk met specifieke voorwaarden dat de bank het onderpand onverkoopbaar acht. De grootste pijnpunten zijn dat het pand niet verhuurd mag worden aan derden. Ook claimt de gemeente mandaat over wie de toekomstige koper mag zijn. De volgende koper moet sowieso overeenkomende bestemming, creatieve ateliers hanteren. De bank is van mening dat ze met deze propositie een onverkoopbaar pand zouden financieren. Vastgoed doet weliswaar mondelinge toezeggingen dat ze niet onredelijk zal zijn in de toekomst, maar wil hierover niets in het erfpachtcontract vastleggen.

Ondanks een overtuigend taxatierapport en vertrouwen in ons als coöperatie, acht de bank het risico voor haar spaarders te groot. Omdat in een eerder stadium ook een andere bank al afhaakte, moeten we concluderen dat de gemeente ons destijds een aanbieding heeft gedaan die in de praktijk niet financierbaar blijkt. Dit geldt niet alleen voor ons, maar zou voor iedere andere vergelijkbare partij een obstakel vormen. Hiermee is maatschappelijke of culturele verkoop van het pand vanaf de start al onmogelijk gemaakt.

De afdeling Vastgoed wil helaas niet in gesprek over aanpassing van de bepalingen en is nu voornemens het pand te gaan uitventen aan een commerciële partij. Onze toekomst laat zich dan raden, waarschijnlijk zullen wij binnen afzienbare tijd het veld moeten ruimen en gaat er weer 750m² aan capaciteit voor atelier- en broedplaatsen in Rotterdam verloren. Dit is ongelooflijk en bijzonder zuur omdat bij de bank verder alle lichten op groen staan voor verstrekking van de financiering. En wij veel geld en moeite hebben gestoken in alle voorbereidingen voor de verwerving.

Bij het totstandkomen van de erfpachtakte afgelopen zomer, hebben wij de afdeling Vastgoed al de bezwaren van de bank gemeld. Vanwege het Didam-arrest wilde de gemeente deze voorwaarden niet aanpassen. De accounthouder van de bank heeft op dat moment al aangegeven niet te kunnen garanderen dat hun afdeling kredietverlening ermee akkoord zou kunnen gaan. Dat bleek begin december jl. inderdaad het geval te zijn. Ondanks opbouwend overleg met alle partijen en de gedeelde wens dit mogelijk te maken bleek er sprake van een patstelling. De uitweg - een aanpassing van de voorwaarden - ligt in onze ogen voor het inkoppen. Helaas heeft de afdeling Vastgoed per direct anders besloten.

We begrijpen de juridische haken en ogen van zo'n aanpassing, maar menen dat dit met een openbare procedure zonder problemen zou kunnen worden aangepast en in feite niet een verslechtering van de gemeente haar positie zal inhouden, omdat de gebruikelijke voorwaarden die de gemeente aan een erfpachtake stelt, gewaarborgd blijven. Een eventuele geïnteresseerde derde partij zou door de openbaarmaking haar interesse kunnen tonen en een bod uitbrengen. Dat is een risico dat wij dan voor lief nemen, simpelweg omdat we graag als broedplaats voortbestaan en deze enorme kans niet willen laten liggen. Het past bij ons als ondernemers die gewend zijn onze eigen broek op te houden.

We beseffen dat dit proces al met al veel langer heeft geduurd dan de ambities van de gemeente waren. We willen benadrukken dat ook voor ons dit proces veel te lang heeft geduurd en dat er met name tijd verloren is door gemeentelijke procedures, eerst rondom de omgevingsvergunning en later doordat de verwerking in de juridische documenten de notaris veel tijd kostte. Onze leden zitten al sinds augustus 2021 in de hoogste versnelling om naast hun eigen bedrijven deze complexe verwerving mogelijk te maken en tegelijk hebben we een hechte interne organisatie gesmeed die dit risico verantwoord kan dragen. Door de zeer lange procedure hebben we inmiddels te maken met hogere rentetarieven en een hogere overdrachtsbelasting en uiteraard hebben wij inmiddels ook veel geld en tijd aan dit traject besteed. De gemeente heeft haast, maar het moge duidelijk zijn dat wij er niet anders in staan.

We treden dan ook graag op korte termijn met u in gesprek om een oplossing te vinden. In de bijlagen treft u meer achtergrondinformatie over ons en het proces tot op heden.

Met hoogachting en vriendelijke groet,

namens Coöperatie De Burgemeester 46 U.A. & Vereniging De Fabriek,

André Schreuders
voorzitter

Ateliercollectief De Fabriek is een vereniging van makers, denkers en doeners, van kunstenaars, ambachtsmensen en mensen die werken met en voor kunstenaars.

Het collectief bestaat al bijna 20 jaar en is sinds 2015 de huurder van Burgemeester Bosstraat 46 in Rotterdam Overschie. Het is een maakgemeenschap waarbij zelfbeheer centraal staat. De Fabriek wordt binnen het gebied Overschie gezien als een van de belangrijkste broedplaatsen, passend in het Gemeentelijke Atelier- en Broedplaatsenbeleid.



Momenteel werken er circa 20 verschillende creatieve ondernemers uiteenlopend van autonome kunstenaars, ontwerpers, vormgevers en culturele intermediairs tot ambachtslieden als een couturier, meubelmaker en edelsmid.

Naast een creatieve broedplaats heeft de organisatie een sociale positie in de wijk. De centrale hal wordt gebruikt voor vergaderingen, filmavonden en (culturele) ontmoetingen, maar ook kleinschalige initiatieven zoals de oprichting van een buurtwacht. Tevens is de hal 1 dag per week in gebruik als uitgiftepunt van groentepakketten van Rechtstreeks.

Door het gebouw aan te kopen kan de Fabriek haar functie voortzetten. Voor de komende generaties kunstenaars en creatieven wordt de broedplaats veilig gesteld. Als sociale ontmoetingsplek kan het gebouw uitgroeien met nog meer buurt- en wijkinitiatieven.

Indien de aankoop slaagt, dan staan de plannen voor verduurzaming van het gebouw en het plein al in de steigers. Dat gaat enerzijds om een enorme energietransitie. Anderzijds om het vergroenen van de buitenruimte en het aanbrengen van klimaatadaptatie maatregelen, waardoor de wateroverlast bij piekbuien voor de hele buurt verbeterd kan worden. De centrale hal willen we verbouwen tot een multifunctionele en gezellige ontmoetingsplek.

Het pand is gebouwd als basisschool (de Regenboog) in 1959 met een uitbreiding aan de oostzijde in 1989. Het perceeloppervlak is 2820 m², het gebouw is 620 m² en van de buitenruimte ligt ca 1900 m² aan de oost- en zuidzijde binnen een hekwerk. Het gebouw ligt in een rustige woonwijk pal langs de snelweg. De achterzijde (zuidzijde) van het terrein grenst aan een tankstation, twee woningen en twee stroken openbaar groen.

Binnen het gebouw zijn er twee verdiepingen met in totaal ca 750 m² aan verhuurbaar oppervlak. Er zijn tien ruimtes van ca 55 m². Er is een grotere ruimte van 90 m² en er zijn vijf kleinere ruimtes van 9 - 25 m². Per unit werken er meestal 1 à 2 zelfstandig ondernemers (ZZP-ers).

Sfeerimpressie groene buurttuin Burgemeester Bosstraat, Rotterdam Overschie

Impressie toekomstige situatie



Huidige situatie



Bijlage

Mijlpalen in het aankoopproces

Juli 2020

Start Privaat Ontwikkel Initiatief (POI) waarin Burgemeester Bosstraat 46 te koop is aangeboden.

Augustus 2020

Bieding door vereniging De Fabriek met een in sneltreinvaart ontwikkeld toekomstplan.

Najaar 2020

Uitslag POI - de Fabriek is hoogste culturele bidder maar bieding is onder het minimumbedrag voor maatschappelijke verkoop.

December 2020

De Fabriek brengt de situatie onder de aandacht van het gemeentebestuur en geeft aan graag een nieuw bod uit te brengen om de aankoop alsnog mogelijk te maken.

April-mei 2021

Nadat meerdere biedingen voor verschillende gebouwen in het kader van POI zijn afgewezen en de raad er een motie over heeft aangenomen, geeft de wethouder opdracht om te onderzoeken hoe panden alsnog een maatschappelijke verkoop kunnen krijgen. Afdeling Vastgoed treedt in overleg met de Fabriek.

Juni 2021

De Fabriek verdubbelt haar bod onder voorwaarden van financiering en een geldige omgevingsvergunning. Zij verzoekt de gemeente in gesprek te gaan over aankoop, financieringstraject en aanwezige bodemverontreiniging.

Juli 2021

Vastgoed accepteert of wijst bod niet af. Wel zijn er diverse inhoudelijke vragen over financiering en eerder ingediende POI. Er wordt gesteld dat de financieringstermijn al gaat lopen vanaf het moment van het bod. Ze treden niet in gesprek over aankoop en verwachtingen. Vastgoed wil op zeer korte termijn een ondertekende aankoop verklaring zonder voorwaarden. De Fabriek geeft aan niet zonder voorwaarden een handtekening te kunnen zetten en schakelt Alexander Ramselaar als adviseur en begeleider in van het proces.

Augustus 2021

Afdeling vastgoed eist voor 6 augustus een handtekening onder aankoop zonder voorbehoud van financiering of overige voorwaarden. Anders wordt traject gestopt en volgt openbare verkoop. De Fabriek ontdekt na gesprekken met de bank dat financiering voor een object in deze situatie een langer proces is, dat onmogelijk direct gestart kan worden. Bank stuurt officieel schrijven naar vastgoed om medewerking toe te zeggen aan het collectief, maar een realistische termijn te verwachten. De Fabriek komt er achter dat het pand niet de juiste bestemming heeft, namelijk 'maatschappelijk' - die dateert uit de tijd van de school. Zonder passende bestemming is het niet toegestaan om de activiteiten als atelier collectief uit te oefenen in dit pand.

September 2021

De fabriek dient een conceptaanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente in. Financieringsaanvraag naar Triodos Bank. Voorbereiding aanvullende financiering met Energie Transitie Lening en Subsidie Klimaatadaptatie (water). Vastgoed wil geen verhuurdersverklaring afgeven waardoor de aanvraag van deze aanvullende financiering moet wachten. Financiering Triodos kan pas starten na toekenning van omgevingsvergunning en aanwezig koopcontract.

Oktober 2021

Afwijzing gemeente op conceptaanvraag omgevingsvergunning met aanbevelingen hoe de aanvraag te verbeteren. De leden van de Fabriek werken aan de oprichting van een coöperatie zodat er sprake is van een formele organisatie die voldoet aan de eisen die de bank daaraan stelt.

December 2021

Formele aanvraag omgevingsvergunning. Formele oprichting Coöperatie De Burgemeester 46 U.A. De Fabriek laat Vastgoed nogmaals weten een voorlopig koopcontract nodig te hebben of een officieel schrijven dat De Fabriek en Coöperatie De Burgemeester 46 het pand huren en gaan kopen. Dit is noodzakelijk voor start van aanvullende financiering.

Januari- maart 2022

Diverse malen verzocht om officieel document voor aankoop in verband met de aanvullende financiering. Vastgoed geeft aan liever te wachten op het officiële koopcontract, onder de noemer “daar zijn we bijna”. De Fabriek geeft aan minimaal 12 weken nodig te hebben om alle financiering rond te krijgen zodra er een officieel document ligt. Daar de diverse financiers op elkaar moeten wachten.

Maart 2022

Afgifte omgevingsvergunning; eerste update financieringsaanvraag naar Triodos.

Juni 2022

Concept Erfpachtovereenkomst ontvangen van de notaris. Er is geen voorbehoud van financiering en tekenen betekent direct aanbetalen.

Er is eerder door de gemeente aldoor gesproken over koopcontract het concept koopcontract uit de POI is ook meegestuurd met financiering propositie en taxatie. Aangezien De Fabriek een bedrijfs-verzamelgebouw is die niet past binnen bestemming maatschappelijk was de Fabriek uitgegaan van een koopcontract.

Vastgoed geeft aan dat er altijd sprake was van een erfgoed contract en dat de oorspronkelijke POI spelregels van toepassing zijn.

Diverse juridische stukken ontbreken in communicatie vanuit Vastgoed. Het belangrijkste ontbrekende stuk betreft de Algemene Voorwaarden voor Erfpacht. Het zullen later met name deze Algemene Voorwaarden zijn die - zonder toelichtende tekst hoe hiermee om te gaan - voor de bank de propositie niet-financierbaar maken.

Triodos verzoekt nieuwe taxatie en aanpassing financieel model na veranderingen in rente en opgelopen energielasten.

Binnen twee weken volgt reactie van de Fabriek op artikelen uit het erfpachtcontract.

Half juli 2022

Vastgoed stuurt aangepaste versie Erfpachtovereenkomst en toezending eerder ontbrekende stukken, waaronder de Algemene Voorwaarden. Erfpachtcontract wordt samen met update van de financieringsaanvraag doorgestuurd aan de Triodos Bank.

Eind juli 2022

Reactie de Fabriek op gewijzigd erfpachtcontract inclusief reactie Triodos Bank. De Fabriek spreekt bezwaren uit over niet mogen verhuren van het pand (voortvloeiend uit de Algemene Voorwaarden). Het is immers het doel van De Fabriek om de ruimtes te verhuren aan haar leden. Ze gaan akkoord met de gemeente en vertrouwen op billijkheid van Vastgoed bij de omgang met de betreffende artikelen uit het Erfpachtcontract en de Algemene Voorwaarden. Triodos ziet bezwaren in het Erfpachtcontract en de Algemene Voorwaarden, die een eventuele verkoop lastig maken en daarmee de waarde onder druk zetten. Ze vinden een mondelinge toezegging van billijkheid te onzeker en wensen een contractuele afspraak.

Bijlage

Mijlpalen in het aankoopproces

Half augustus 2022

Negatieve reactie van de gemeente op bezwaren van Triodos Bank. Triodos geeft aan dat deze dan door de toetsingscommissie bij de kredietaanvraag worden voorgelegd.

Half september 2022

Na overleg met haar juridische afdeling en op verzoek van gemeente bezwaren tot hoogst noodzakelijke te beperken geeft Triodos drie punten die veranderd moeten worden in het Erfpachtcontract om een positief vervolg mogelijk te maken. Gemeente verwijst naar vastgelegd beleid en ziet geen mogelijkheden tegemoet te komen.

Begin oktober 2022

Ondertekening Erfpachtcontract door de Coöperatie.

Half oktober 2022

Ondertekening Erfpachtcontract door gemeente. Formele aanvraag financiering naar Triodos Bank. Aanvraag Energietransitie Lening. Aanvraag Subsidie Klimaatadaptatie. Aanbetaling pand door De Fabriek.

Begin december 2022

Toekenning Energietransitie Lening en subsidie Klimaatadaptatie. Afwijzing kredietaanvraag Triodos-bank, reden zijn de eerder genoemde punten. Want verder is Triodos Bank zeer positief over de financieringsaanvraag.

Half december 2022

Bespreking tussen coöperatie, bank en gemeente van de conflicterende punten in het erfpachtcontract. Het betreft onduidelijkheid over waarde na een eventuele (verplichte) verkoop; toestemming voor verhuur; de onzekere status van de bestemming die via een omgevingsvergunning en het ontbreken van instap- en herstelrechten. Door deze punten is het voor de bank de investering te onzeker. Er worden meerdere oplossingsrichtingen besproken.

De gemeente meent dat verandering van de erfpachtvoorwaarden een nieuwe openbare procedure noodzakelijk maken. De bank vraagt een aanvullende verklaring op papier over de handelswijze van de gemeente bij een verplichte verkoop. Deze wordt afgewezen. Triodos ziet zich genooddaakt de financieringsaanvraag formeel af te wijzen.

De gemeente meldt hierop over te gaan tot openbare verkoop van het pand.