



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Inleiding

De Kadernota Vastgoed is aangepast. De Kadernota Vastgoed bevat de spelregels m.b.t. het beheren, verhuren en verkopen van gemeentelijk vastgoed.

Deze Kadernota Vastgoed wil ik in conceptvorm met uw commissie bespreken. Er kunnen dan nog wijzigingen doorgevoerd worden, voordat de Kadernota via ons college aan uw raad ter vaststelling wordt voorgelegd.

Het gemeentelijk vastgoed ondersteunt gemeentelijk beleid. Wanneer binnen de gemeente de beleidsmatige ondersteuning ontbreekt, wordt vastgoed verkocht. Ook dit jaar heeft ons college op 20 december, na een uitgebreide interne afstemming, weer de verkooplijst (voor 2023/2024) vastgesteld.

De verkopen van boventallig gemeentelijk vastgoed met maatschappelijke bestemming zijn de afgelopen jaren op diverse momenten onderwerp van gesprek geweest in uw raad. Naar aanleiding van deze discussies de afgelopen jaren is in 2021 al besloten om deze panden in de huidige toestand, dus met een maatschappelijke bestemming, aan te bieden, waardoor maatschappelijke initiatiefnemers een kans hebben om een pand van de gemeente te verwerven en hun maatschappelijke doelen te realiseren. Dit staat nu opgenomen in de concept Kadernota. Ook is uitvoering gegeven aan de motie "Biedingen maatschappelijk vastgoed achteraf openbaar" (21bb15336). Het afdoeningsvoorstel voor deze motie kunt u te zijner tijd bij het raadsvoorstel Kadernota tegemoetzien. Daarnaast wordt, zoals u toegezegd, de relatie met branchering (22bb008344) aangehaald.

Toelichting

Er is een bestuursopdracht "Toekomst bestendig sturen en begroten vastgoed" uitgevoerd, die medio 2021 is afgerond. Directe aanleiding voor deze bestuursopdracht waren structurele tekorten in de begroting van SO Vastgoed. De conclusies uit en de afspraken naar aanleiding van de bestuursopdracht hebben geleid tot aangescherpte spelregels, die nu in de Kadernota Vastgoed zijn vastgelegd. Deze maken voor bestuurders, ambtenaren en burgers duidelijk hoe wij moeten werken om een sluitende begroting SO Vastgoed te bewerkstelligen.



Eventuele wijzigingen in deze Kadernota kunnen gevolgen hebben voor de begroting van SO Vastgoed. Hier zal dan een oplossing voor moeten worden gevonden.

De eerste versie van deze Kadernota was eind 2021 klaar voor bestuurlijke besluitvorming. Vervolgens is het Didam arrest door de Hoge Raad gewezen met consequenties voor de bestaande beleidslijnen voor verhuur, verkoop en gronduitgiften. De afgelopen periode is in overleg met onze juristen uitgezocht wat de consequenties hiervan zijn. De aangescherpte beleidslijnen zijn in de Kadernota verwerkt.

De grootste wijzigingen naar aanleiding van het Didam-arrest zitten in het laatste hoofdstuk, Verkoop. Met het vastleggen van de argumentatie voor een mogelijkheid voor een onderhandse verkoop in de Kadernota, wordt invulling gegeven aan openbaarheid en transparantie in ons handelen. Hiermee komen we tegemoet aan de wens om in bepaalde situaties onze huurders bij verkoop een positie te geven.

Geleerde lessen

Verkoop panden met maatschappelijke bestemming

Er bestaat soms ongerustheid over de verkoop van dit soort panden. Verkopen we nu niet wat we straks nodig hebben? Om dit te voorkomen is de procedure voor het opstellen van de verkooplijst aangepast. Er wordt nog breder en uitgebreider bij de diverse beleidsdirecties gecheckt of een pand echt verkocht kan worden. Pas na akkoord van alle beleidsdirecties komt een pand op de jaarlijks door ons college vast te stellen verkooplijst. Dit proces staat helder beschreven in de nieuwe Kadernota.

Antikraak contracten

Panden die op de verkooplijst staan, maar nog enige tijd in bezit blijven van de gemeente, worden in veel gevallen via een leegstandsbeheerder aan diverse partijen in tijdelijk gebruik gegeven. Dit zijn antikraakcontracten. Daarmee worden leegstand en vandalisme voorkomen. De gebruiker betaalt een fractie van de normale huurprijs, maar daar staat tegenover dat men een opzegtermijn van een kleine maand heeft.

Als een gebruiker een maatschappelijke functie heeft en ergens wat langer zit, kan er commotie ontstaan als het gebruik conform de contractafspraken wordt beëindigd. Een voorbeeld daarvan is het Zelfregiehuis. In dergelijke situaties wordt nu in een vroeg stadium met het beleidscluster MO gezien of men een dergelijk initiatief wil herhuisvesten.

Taxatiewaarden

Er wordt gebruik gemaakt van externe taxateurs, die op basis van het mogelijke gebruik, de taxatiewaarde objectief bepalen. Een pand wordt minimaal voor de laagste taxatiewaarde verkocht. Subsidiëren via een te lage verkoopprijs doen we niet als gemeente Rotterdam. Al is het maar om staatssteunproblemen te voorkomen. Dit levert bij onderhandse verkopen regelmatig teleurstellingen op. SO Vastgoed heeft hier geen ruimte om af te wijken. Dit vergt heldere communicatie door de afdeling SO Vastgoed over de uitgangspunten voor taxatie en over de uitkomsten. De uitgangspunten zijn daarom uitgebreid opgenomen in de aangepaste versie van Kadernota Vastgoed.



Ik ga graag met u in gesprek over deze vernieuwde Kadernota Vastgoed.

Met vriendelijke groet,

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

Bijlage(n):
Concept Kadernota Vastgoed