

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren) over 'Het beste plan voor de wijk'.

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers

Aan de Gemeenteraad.

Op 6 oktober 2021 stelde R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren) ons schriftelijke vragen over 'Het beste plan voor de wijk'. (21bb012539)

Inleidend wordt door het raadslid gesteld:

"In de Kadernota vastgoed¹ van de gemeente Rotterdam staat het volgende:

Bij de verkoop van transformatiepanden kan van het hoogste bod worden afgeweken door de gewenste kwaliteit van het plan voor het pand mee te laten wegen bij de gunning conform de methode 'Beste plan voor de wijk'. Bij de taxatie van de marktwaarde wordt dit vereiste als bijzonder uitgangspunt meegegeven."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording.

Vraag 1:

Hoeveel vastgoedobjecten heeft het huidige college, dus sinds 5 juli 2018, reeds verkocht? Hoeveel objecten daarvan werden aangemerkt als transformatiepand? En bij hoeveel transformatiepanden is er afgeweken van het hoogste bod door de gewenste kwaliteit van het plan van kandidaat-kopers mee te laten wegen conform de methode 'beste plan voor de wijk'?

Antwoord:

In deze periode, 5 juli 2018 tot heden (18 oktober 2021), zijn 231 panden geleverd aan derden. Hiervan zijn 17 panden verkocht met transformatieverplichting, in de meeste gevallen naar wonen. De panden Middellandstraat 103/111, Keileweg 26 (Kunst en Complex), Westersingel 18-20, Hammerstraat 15 en Plein 1953 zijn of worden verkocht volgens het principe "Beste plan voor de wijk" (het meewegen van de kwaliteit van het plan bij de gunning).

Bij de overige panden die met transformatieverplichting zijn verkocht, is de kwaliteit vooraf opgelegd in de randvoorwaarden. Zo heeft de gemeente bijvoorbeeld bij de meeste transformatiepanden een ondergrens gesteld aan de gemiddelde gebruikersoppervlakte van 85 vierkante meter, waardoor er grote woningen aan de stad zijn en nog worden toegevoegd.

¹ <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/vastgoed/Kadernota-Vastgoed.pdf>



Op de verkooplijst staan nu nog slechts ruim 250 panden, vooral winkels en bedrijfsruimten en enige woningen. Het gaat om nog maar ruim 40 panden met een maatschappelijke bestemming. Het leeuwendeel hiervan wordt verhuurd verkocht. De lege panden met een maatschappelijke bestemming worden vooral ingezet voor coöperatief wonen of een Privaat Ontwikkel Initiatief (unsolicited proposal). Er zijn dus op dit moment nog maar weinig panden, die in aanmerking komen voor een 'Beste plan voor de Wijk' procedure.

Vraag 2:

Voor hoeveel transformatiepanden heeft u sinds 5 juli 2018 lagere boden ontvangen dan het bod waarvoor u het pand uiteindelijk heeft verkocht?

Antwoord:

Bij alle panden zijn ook lagere biedingen ontvangen dan het bod waarvoor het pand is verkocht, tenzij er maar één bieding is gedaan.

Voorts wordt door het raadslid gesteld:

'De gemeente Rotterdam biedt haar vastgoed aan op een website². Momenteel is er discussie gaande in de makelaardij om biedingen openbaar te maken, zodat iedereen kan volgen voor welk bedrag een object wordt verkocht. De gemeente Rotterdam kan dit ook gaan doen en aanvullend een omschrijving toevoegen van de particulier of niet-natuurlijk rechtspersoon die met het bod een bepaalde invulling aan het object wil geven. Dit kan uiteraard geanonimiseerd.'

Vraag 3:

Bent u bereid biedingen op vastgoedobjecten die u te koop aanbiedt, openbaar te maken? Indien nee, waarom niet? Indien ja, bent u aanvullend bereid een omschrijving toe te voegen van de particulier of niet natuurlijk rechtspersoon die met het bod een bepaalde invulling aan het object wil geven? Indien nee, waarom niet?

Antwoord:

Wij zijn niet voornemens om biedingen voor gunning openbaar te maken. Dit verstoort naar onze mening het onafhankelijke biedingsproces en kan een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben. Als kandidaten van elkaar weten hoe hoog de biedingen zijn, kan dit een prikkel zijn om nog hoger te bieden. Potentiële kopers voor een maatschappelijk initiatief hebben veelal geen ruimte om hun bod te verhogen, ontwikkelaars en beleggers wel. Dat vinden wij niet gewenst. Wij verkopen juist de panden sinds vorig jaar met de huidige bestemming om maatschappelijke initiatiefnemers meer kans op de aankoop van een gemeentelijk pand te bieden.

² <https://www.bouwenaanrotterdam.nl/gemeentelijk-vastgoed>



De biedingen komen daarom ook bij de notaris binnen en niet bij de verkopende makelaar. Voor zover objecten niet worden verkocht als "Beste plan voor de wijk", POI (voorheen 'unsolicited proposal'), met transformatieverplichting of aan een coöperatieve woonvorm, vindt een verkoop in de huidige staat plaats. Een beoordeling van een plan maakt dan geen deel uit van het gunningsproces. Bieder hoeft dus vooraf niet exact inzichtelijk te maken, wat hij voornemens is met het pand te gaan doen. Uiteraard moet hij binnen onze verkoopkaders blijven en zich houden aan het bestemmingsplan en andere wettelijke regelingen.

Voorts stelt het raadslid:

'Stichting 8X10 wil graag Bergselaan 186a ("Het Goudhoekje") van de gemeente Rotterdam kopen. Hier huisde tot een paar jaar geleden een horeca-inrichting. De gemeente wist in eerste instantie niet dat zij dit object bezat. Voornoemde stichting verzorgt muzikeducatie, kleinschalige buurt evenementen en workshops en beoogt deze activiteiten aan de Bergselaan voort te zetten. Maar helaas ervaart zij het als zeer lastig om constructief contact te krijgen met de gemeente, in casu Afdeling Vastgoed, of om überhaupt een tijdige reactie te krijgen op een bod dat zij bij de gemeente hebben neergelegd.

Bergselaan 186a kent zo zijn gebreken. Er is erg veel achterstallig onderhoud, het dak lekt, het ruikt niet lekker, het is vochtig en zowel plafonds als vloeren zijn kapot. Er is enkelglas en er is geen vereniging van eigenaren actief. Momenteel verblijft voornoemde stichting er op basis van een antikraakovereenkomst. Door een lekkage bij de bovenburen heeft de stichting tevens flink wat schade geleden. Bijgaand hebben wij enkele afbeeldingen van het pand toegevoegd. Voornoemde stichting heeft aangegeven alle gebreken van het pand op eigen kosten te willen verhelpen.'

Vraag 4:
Is Bergselaan 186a een transformatiepand?

Antwoord:

Nee, het wordt met de huidige bestemming in de huidige toestand verkocht. De huidige bestemming is "Gemengd 2". Dit houdt in; wonen, dienstverlening, praktijkruimte en bedrijven tot categorie 2, alsmede Horeca. De Bergselaan 186a staat op de door ons college vastgestelde verkooplijst 2021.

In een overleg met o.a. de afdeling SO Vastgoed, wijkraad Liskwartier, rayondirecteur en de directie Veiligheid/coördinator Horeca is heel goed naar dit pand gekeken en is besloten dit pand niet van de verkooplijst af te halen en dus te gaan verkopen.

Het pand wordt openbaar verkocht. De huidige gebruikers, waarmee SO Vastgoed in goed contact is, zijn uiteraard van harte uitgenodigd om een bod uit te brengen.

Vraag 5:
Is er een meerjarenonderhoudsplan voor dit vastgoedobject?



Antwoord:

Nee, er is alleen sprake van onderhoud voor instandhouding. Dit vanwege het feit dat het object op de verkooplijst staat.

Vraag 6:

Wat wilt u aan met dit vastgoedobject?

Antwoord:

De Bergselaan wordt, net als het meeste vastgoed van de gemeente, openbaar en transparant verkocht. Het pand wordt met de huidige bestemming in de huidige staat verkocht en maakt expliciet geen deel uit van een pakketverkoop. Dit doen we om zoveel mogelijk verschillende doelgroepen een kans te bieden op de aankoop van een gemeentelijk pand.

Voorts stelt het raadslid:

‘Wij weten niet of de casus Bergselaan 186a exemplarisch is voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed. Frustrerend is het wel degelijk voor kandidaat-kopers die vanuit ideële motieven een object op het oog hebben, maar niet meekunnen in de prijzen die beleggers of investeerders willen betalen. Dat leidt tot onzekerheid bij deze groep gegadigden voor gemeentelijk vastgoed.’

Vraag 7:

Hoe luidt de procedure als een kandidaat-koper u vanuit ideële motieven benadert voor de aankoop van een vastgoedobject? Moeten zij dezelfde stappen doorlopen als een belegger of investeerder? Indien ja, waarom?

Antwoord:

Het verkoopproces bij een dergelijk pand is voor eenieder op dezelfde manier ingericht. Wij hebben als gemeente Rotterdam de spelregels rondom de verkoop vastgelegd in de Kadernota Vastgoed. Zo is voor iedereen duidelijk hoe het verkoopproces in elkaar steekt. We zijn hiermee transparant en bieden iedereen dezelfde kansen.

Vraag 8:

Welke servicenormen hanteert u in uw contact met dergelijke kandidaat-kopers? Hebben zij bijvoorbeeld recht op tijdig antwoord op vragen of recht op reactie op een uitgebracht bod? En helpt u hen bijvoorbeeld bij het opstellen van een plan dat goede kans maakt te worden betiteld als ‘beste plan voor de wijk’?

Antwoord:

Iedere kandidaat-koper wordt, zoals aangegeven bij de beantwoording van vraag 7, op dezelfde manier behandeld. Alle verkopen geschieden via een externe makelaar. Daar kunnen kandidaat-kopers terecht voor een bezichtigingsafspraken, toegang tot de dataroom of voor het stellen van aanvullende vragen als er onduidelijkheden zijn.

Om volledige onafhankelijkheid te garanderen, geschiedt de gunning via de notaris. De gemeente kan en wil hierop geen invloed uitoefenen. De notaris informeert de kandidaten over de uitkomst van het biedingsproces.



Wij helpen als gemeente niet bij het opstellen van een 'Beste plan voor de wijk'. Dat past niet bij het bieden van gelijke kansen aan iedereen.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

