

Kadernota Vastgoed (Resterende vragen Cie. BWB d.d. 13-9-2023)

Nr.	Raadslid (partij)	Vraag	Antwoord
Eerste termijn			
1.	Van Dommelen	Als we het maatschappelijk doel onvoldoende kunnen kwalificeren, dan moeten we het op een andere manier mee gaan nemen. Suggestie; Ga zorgvuldig om met maatschappelijke partijen bij het verkoopproces, help ze bij het verkoopproces.	Het is vanuit de afdeling Vastgoed niet mogelijk om én aan de onderhandelingstafel te zitten met een individuele partij én een level playingfield te creëren. Vanuit de beleidsafdelingen worden in voorkomende gevallen maatschappelijke partijen wel bijgestaan voorafgaand en tijdens het verkoopproces. (Bijvoorbeeld bij wooncoöperaties) Verder adviseren we altijd dat partijen zich professioneel bij laten staan en kunnen daarbij suggesties doen.
2.	Van Dommelen	Ga het verkoopproces niet alleen aan vanuit de afdeling Vastgoed, betrek de beleidsafdelingen.	Zeer goede suggestie. Dat doen we ook al. Voordat panden verkocht worden, vindt er een zeer brede inventarisatie en gesprekkenplaats met alle beleidsdomeinen inclusief de gebiedsorganisatie en Wijkplanner. Ook over de wijze van verkopen en welke verkoopvoorwaarden we mee moeten geven.
3.	Van Dommelen	Het verkoopproces moet tijdig bij de raad en het college gemeld worden om ongelukken te voorkomen.	Als er bestuurlijk gevoelige verkopen zijn, worden deze met de wethouder Vastgoed besproken, zodat deze college en raad kan informeren.
4.	Rozema (PvdD)	Kan maatschappelijke waarde ook duidelijk worden zonder subsidierelatie?	Ja. Een pand kan vanuit het bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming hebben, zonder dat er sprake van subsidie is. Dat is geen maatschappelijk vastgoed, maar vastgoed met een maatschappelijk bestemming (publiekrechtelijk). Het gebruik van deze panden kan een maatschappelijke (meer)waarde hebben. Bijvoorbeeld bij gebruik van een pand als kinderdagverblijf of door kunstenaars.
5.	Rozema	Bij afwijking van de spelregels in de Kadernota moet de gemeenteraad aan zet zijn.	Nu is deze bevoegdheid aan de wethouder/college toebedeeld. Afwijken gebeurt de laatste jaren niet of nauwelijks. Er zijn geen principiële bezwaren tegen een explicietere rol van de raad hierin.
6.	Rozema	Ethische toets toevoegen voor we in zee gaan met verkopers (naast Bibob)	Ethische toets is niet objectief. De gemeente moet iedereen gelijk behandelen en de wet is daarbij de te hanteren grens.

7.	Rozema	Duurzaamheid krijg je nooit spijt van, dus wil college altijd no-regret maatregelen toepassen.	Ja. Zolang er, zoals nu, financiële dekking voor is, worden no-regret maatregelen toegepast.
8.	Rozema	Natuurinclusieve maatregelen toevoegen.	In de afwegingen rondom duurzaamheid worden deze al meegenomen. Hierbij geldt dat er dekking voor moet zijn.
9.	Mohamed-Hoesein (DENK)	Meer waardering voor betrokkenheid van maatschappelijke initiatiefnemers. "Parels van de stad", kan de waardering worden omgezet in concrete ondersteuning?	Dit is niet iets waarin de Kadernota kan voorzien. Dit is een vraag per beleidsdomein voor de betreffende vakwethouders om te beantwoorden.
10.	Mohamed-Hoesein	Hoe geeft de gemeente concreet invulling aan de kernwaarden? Reflectie wethouder?	Kernwaarde 1: Open en duidelijk. Dit is waar de Kadernota Vastgoed invulling aan geeft Kernwaarde 2: Respectvol, behulpzaam en fairplay. Dit is wat van ambtenaren wordt verwacht. Er zitten hier grenzen aan i.v.m. enerzijds een noodzakelijk level playing field bij verschillende gegadigden en anderzijds de onmogelijkheden ten gevolge van het Didam arrest. Kernwaarde- 3: Betrokken en oplossingsgericht. Zie antwoord vorige kernwaarde. Kernwaarde 4 Eerlijk en betrouwbaar, onpartijdig en redelijk: Zie antwoord kernwaarde 2
11..	Mohamed-Hoesein	Kan de wethouder uitleggen hoe de kernwaarden breed in de organisatie worden uitgelegd? Komen er regels voor de uitvoering met deze kernwaarden?	Brede implementatie van de afspraken in de nieuwe Kadernota, zowel voor als na de vaststelling door uw raad. De afspraken uit de Kadernota worden nagekomen, deze zijn leidend.
12.	Mohamed-Hoesein	Huisartsen, fysiotherapeuten zijn essentieel in iedere wijk, wordt dit stuk van de kadernota ook meegegeven aan de wethouder Bouwen en Wonen?	Voorzieningen maken onderdeel uit van de vuistregels voor bouwers en ontwikkelaars. Daar zijn referentiewaarden voor waarop gestuurd wordt vanuit de wethouder Bouwen en Wonen.
13.	Mohamed-Hoesein	Subsidierelatie = maatschappelijke meerwaarde, is dit echt zo hard?	Nee. Heel veel partijen hebben maatschappelijke meerwaarde ook zonder subsidie. Subsidie betekent enkel dat de activiteiten een bijdrage leveren aan de beleidsdoelen van de gemeente en er vastgesteld is dat daar financiële ondersteuning voor nodig is.
14.	Moti (PvdA)	Hoe verhoudt het verkooptarget zich met deze kaders? Wat is leidend? De financiën of de kadernota?	De Kadernota is leidend. Deze geeft de kaders waarbinnen verkocht kan worden. Er wordt niet afgeweken van de spelregels om financiële redenen.

15.	Moti	Koop breekt geen huur; hoe stevig is dat en hoe stevig kunnen we dat vastleggen? Er geldt geen huurprijsbescherming. Voorbeeld Recreatieoord Hoek van Holland. Hoe borgen we dat een huurder niet alsnog 30% huurverhoging krijgt.	Beantwoording is opgenomen in de brief van de wethouder.
16.	Moti	Hoe breed wordt gekeken naar "het beste plan voor de wijk"?	Heel breed. Dit instrument wordt ingezet bij de verkoop van alle panden die leeg staan of in leegstandsbeheer zitten en die een maatschappelijke bestemming (publiekrechtelijk) hebben. Als een pand verhuurd is, kun je er geen ander plan uitvoeren. Het is immers in gebruik.
17.	Moti	Moeten we niet kijken hoe we voor noodzakelijke voorzieningen als huisartsen etc. vastgoed in kunnen zetten wat we nu verkopen?	We hebben een nog zeer beperkte voorraad panden, die zeker niet geschikt is voor alle soorten invulling. Indien er panden voor bepaalde(beleids)doeleinden noodzakelijk zijn, dan komt dit in de inventarisatieronde voor het vaststellen van de verkooplijst naar voren.
18.	Moti	Spanning tussen Kadernota en verkooptarget - wat is leidend hierin? Beleid zou leidend moeten zijn.	Klopt helemaal. Er vindt voor verkoop altijd een zeer brede inventarisatie plaats onder alle beleidsdiensten. Natuurlijk mag niets verkocht worden, wat niet verkocht mag worden. Beleid is leidend. De tekorten, die daardoor ontstaan in de verkooptarget moet wel op gedekt worden. Dit wordt via de Voorjaarsnota geregeld.
19.	Moti	Antispeculatiebeding voor maar 1 jaar; waarom zo'n korte periode? Rek dat op, naar bijv. 5 jaar of langer.	Dit is maatwerk. 1 jaar is het minimum. De gehanteerde termijn is afhankelijk van het object. We nemen ook anti-speculatiebedingen op voor 5 jaar of langer.
20.	Wempe (Volt)	Hoe borgt "het beste plan voor de wijk" de maatschappelijke functie?	De publiekrechtelijke bestemming is en blijft maatschappelijk. Bij de beoordeling van het plan wordt de inhoud op maatschappelijke meerwaarde beoordeeld. Deze beoordeling is leidend bij de uiteindelijk gunning. In de verkoopakte wordt het gebruik vastgelegd.
21.	Wempe	Zorgt "het beste plan voor de wijk" ervoor dat de procedure voor maatschappelijke organisaties eerlijk verloopt t.o.v. commerciële partijen?	Zie antwoord vraag 20. Het is overigens maar zeer de vraag of commerciële partijen zich in deze procedures gaan mengen.
22.	Wempe	"Zaken gesloten, licht uit"; meer duiding aan deze inventarisatie, zijn er ook andere panden dan alleen	De inventarisatie is gedaan bij de portefeuille waar we zelf de meeste invloed op hebben: Concernhuisvesting. Waarbij in eerste instantie de kantoren zijn gezien.

		kantoren geïnventariseerd? Kunnen we nog een verbeterslag maken.	In het voorjaar is de gemeente gecertificeerd voor de CO2 prestatieladder. Onderdeel daarvan is een CO2 reductie- en managementplan met maatregelen en een continu verbeterproces.
23.	De Haan (D66)	Erfgoed en monumenten; buitenplaats de Tempel. Wat is de stand van zaken?	Nieuw Rodenrijs is doorverkocht door Golden Years aan de Belgische Investeerder. De Tempel (het andere deel) is uiteindelijk niet geleverd door de gemeente en wordt via Beste Plan verkocht. Buitenruimte gaat in erfpacht naar Natuurmonumenten.
24.	De Haan	Hoe is het geregeld met beeldbepalende objecten? Gaan ook alle onderhoudslasten over (bij verkoop?)?	Ja, pand wordt volledig met inbegrip van alle lusten en lasten verkocht.
25.	De Haan	Is het zo dat als er geen inkomsten zijn, dat er dan ook geen onderhoud plaatsvindt?	Nee. Dit is maatwerk. Er wordt altijd minimaal onderhoud gepleegd. Afhankelijk van de verkoopstrategie wordt er meer onderhoud aan het pand gepleegd.
26.	De Haan	Wordt er nog steeds een pand met een bijsluiters in de markt gezet?	Ja. Er zijn bijsluiters vanuit de afdeling BWT die worden gebruikt in geval van monumentale panden. Er is veel aandacht voor cultuurhistorie.
27.	De Haan	Hoe wordt opgetrokken met de afdeling Erfgoed en Monumenten?	Er is afstemming met de afdeling BWT over welke panden monumentaal zijn en wat dit bij verkoop betekent. De noodzakelijk informatie wordt bij verkoop bij de openbare informatie meegegeven.
28.	De Haan	Het Eiland in de Schie; dat staat te koop, zit de maatschappelijke waarde van deze plek opgenomen in de verkoopwaarde? Bijv. in de bijsluiters?	Het Veerhuiseiland staat op dit moment niet te koop. Het zit in de commerciële grondportefeuille van de gemeente. Mogelijk dat afstoten op termijn aan de orde komt.
29.	Kockelkoren (GroenLinks)	“Gemeenschap tenzij”, Folkhouse Matrix, geen van de beleidsdirecties heeft verzocht om het pand in portefeuille te houden. Maar Folkhouse Matrix heeft wel maatschappelijke meerwaarde. Toets van maatschappelijke waarde is dan onvoldoende geborgd. De wijkraden zouden hier meer over te zeggen moeten hebben. Wat vindt de wethouder hiervan.	De wijken worden via de gebiedsorganisatie betrokken. De wijkmanagers bespreken op dit moment de voorgenomen verkoop niet met de wijkraden. Als een wijkraad een actieve rol krijgt, is het risico groter dat er voor vaststelling van de lijst al onrust ontstaat omdat zaken te snel in openbaarheid komen, huurders wellicht lastiggevallenen worden door potentiële kopers etc. De Beleidsdirecties hebben slechts beperkte financiële middelen om nieuwe panden in de maatschappelijke portefeuille op te nemen.
30.	Kockelkoren	Folkhouse Matrix; is het mogelijk om hen nog enige tijd	Ja. Er wordt daar, zoals door dhr. Saka ook aangegeven in zijn insprekingsbijdrage,

		te geven om hen zelf het pand te laten kopen?	maandag 18 september voor de eerste keer over gesproken.
31.	Kockelkoren	“Het beste plan voor de wijk”; er wordt in deze procedure nog steeds te weinig gekeken naar de kracht van de initiatieven in de stad. Kan de wethouder de rekenmethode uit Utrecht overnemen?	Er komt in Rotterdam per verkoop een procedure om het ‘Beste plan” te beoordelen op de maatschappelijke meerwaarde. Een beoordelingscommissie maakt daar onderdeel van uit.
32.	Kockelkoren	Bewonersinitiatieven; hoe kunnen we initiatieven in de stad helpen met financiering, maar ze schijnen zichzelf terug te verdienen? Dit is niet verwerkt in het kader, wat is hiermee gebeurd?	Naar aanleiding van de motie Nieuwe ideeën hebben oude panden nodig en het rapport van K+V worden de scenario's voor een fondsenstrategie uitgewerkt.
33.	Kockelkoren	De uitgangspunten bij de taxatie; kan dat niet openbaar gemaakt worden? (Niet taxatie zelf, maar de uitgangspunten).	De uitgangspunten van de taxatie kunnen in principe met de potentiële koper worden besproken. Iedere taxatie staat overigens op zichzelf. Bijzondere uitgangspunten zijn juist op de gebruiker gericht.
34.	Kockelkoren	Golden Years; bijzonder teleurgesteld over de verloedering en speculatie.	De Tempel zal nu via een Beste plan procedure worden verkocht aan een andere partij.
35.	Kockelkoren	Coöperatieve woonvormen; eigenlijk staat er dat dit niet werkt. Zonde dat dit helemaal wordt afgeschreven. Kan de wethouder hier iets over toelichten.	Het vastgoed dat de gemeente beschikbaar heeft voor verkoop is niet geschikt voor coöperatief wonen. De moeilijkheden bij financiering door banken vormen een blokkade.
36..	Kockelkoren	Wijkplanner; geeft dit voldoende garantie, ook voor de toekomst, is dit ook langjarig geborgd.	Wijkplanner is een pilot. Loopt tot zomer 2024. Indien effectief (en de resultaten zijn op dit moment positief), moet er structureel geld vrijgemaakt worden voor deze functie.
37.	Van Dijk (CU)	Utrecht heeft makelaars in dienst, voor al het maatschappelijk vastgoed. Ook bijv. ondernemers die tijdelijke invulling in een loods willen hebben.	De gemeente Rotterdam vult dit in met wijkplanners.
38.	Van Dijk	Hoe meten we maatschappelijke meerwaarde?	Dit is vooral een vraag aan de Beleidsdirecties om daar een uitspraak over te doen. Bij Beste plan procedures wordt in de beoordelingscommissies gebruik gemaakt van de expertise op dit terrein.
39.	Van Dijk	I.p.v. “verkoop, tenzij” naar “houden, tenzij”	Hier is op dit moment geen financiële dekking voor en naar onze mening niet nodig.
40.	Van Dijk	Methodiek leidt ertoe dat er verschillende huren zijn. Kunnen er ook andere	Elke methodiek heeft zijn voor - en nadelen. Als we uitgaan van een gelijk huurniveau (beleidsmatige huur) voor dezelfde

		methodes worden toegepast om huren meer gelijk te trekken?	functiegebruikers (bijvoorbeeld huizen van de wijk) dan ontstaat er weer discrepantie tussen nieuwe en oude gebouwen. Of centrale en decentrale locaties. Wel en niet duurzaam...
41.	Van Dijk	Aankopen van ander maatschappelijk vastgoed? Kunnen we een actieve aankoopstrategie ontwikkelen?	De vraag hierbij is welk beleidsdoel gediend moet worden. Bespreking van de mogelijkheden kan daarom het beste plaatsvinden met de vakwethouders die sturen op de betreffende beleidsdoelen.