

Beantwoording technische vragen de heer de Haan (D66) over gemeentelijk vastgoed "De Fabriek" / Oude school in Overschie

1. Uit de berichtgeving rond "De Fabriek" in Overschie leek na een lang lang traject (circa 2.5 jaar) rond de aankoop van de ruimte door het kunstenaarscollectief vanuit de gemeentelijke vastgoedportefeuille, de randvoorwaarden rond de erfpacht voor de bank lastig te financieren. Kunt u aangeven welke voorwaarden het hierin ingewikkeld hebben gemaakt?

De aankoop is eind 2022 vooralsnog gestrand op vier punten, namelijk:

1. Er was voor de betrokken bank onduidelijkheid over de waarde na een eventuele (verplichte) verkoop als de Fabriek niet aan haar verplichtingen zou kunnen voldoen (zoals het betalen van de hypotheek). De bank ziet hier graag dat de gemeente garant staat voor het volledig te financieren bedrag. Dit betreft dus een hoger bedrag dan de taxatiewaarde, gezien de duurzaamheidsinvestering die het kunstenaarscollectief wil gaan doen. Hier kunnen wij als gemeente niet mee instemmen, de gemeente wordt dan de risicodragers.
2. Er wordt geen toestemming gegeven voor verhuur door de Fabriek aan derden vanuit de gemeente Rotterdam, wel voor gebruik door derden. De gemeente onderzoekt of deze voorwaarde kan vervallen.
3. De publiekrechtelijke bestemming van het pand stemt op dit moment nog niet overeen met de afgegeven omgevingsvergunning. Dit gaat gebeuren als het gehele bestemmingsplan wordt hernieuwd. Het moment waarop dat gebeurt, hangt af van het tijdstip van inwerkingtreden van de Omgevingswet.
4. De bank wil in een aantal rechten van de koper treden als het financieel misgaat met de koper. De gemeente wenst (mede uit het oogpunt van de wijze van verkoop, openbaar in een vastomlijnd proces, en het Didam-arrest) geen derde partij met rechten en verplichtingen toelaten in de erfpachtovereenkomst. Met instap- en herstelrechten geeft de gemeente toestemming aan Triodos om 'in te stappen' ofwel toe te treden tot de erfpachtovereenkomst als zijnde de huurder/koper en dat is dus niet wenselijk.

De gemeente kon eind december niet akkoord gaan met de verkoop, ook omdat de verkoop onder andere voorwaarden door de gemeente was gepubliceerd als Privaat Ontwikkelinitiatief. Je kan tijdens de verkoop niet de voorwaarden veranderen. Dat is in strijd met een level playing field.

De gemeente is met het kunstenaarscollectief aan het bezien hoe deze aankoop alsnog te realiseren is. Misschien met hulp van een extra financier (filantropische instelling) of wellicht, als deze mogelijkheid er op niet al te lange termijn komt, via het nog op te richten Stadsmakersfonds (motie Nieuwe ideeën hebben oude panden nodig). De gemeente vindt het huisvesten van dit soort creatieve partijen en kunstenaars belangrijk. En neemt dus de tijd voor dit traject.

2. In de afgelopen jaren is de transformatie van (maatschappelijk) vastgoed uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille regelmatig in het nieuws gekomen, waarbij de verkoop aan een maatschappelijk initiatief strandt. Valt aan te geven hoe vaak dit is voorgekomen bij de verkoop van deze panden in de afgelopen vijf jaar?

In de afgelopen 2 à 3 jaren zijn onderstaande panden aan maatschappelijk initiatiefnemers verkocht:

- De Wasserij in Noord aan de Sint Agathastraat 54 is verkocht aan SKAR.
- Cartesiusstraat 88 verkocht aan de Dierenambulance.

- Deliplein is verkocht aan de zittende ondernemers, die zich hebben verenigd in een coöperatie.
- Keilepand is verkocht aan de zittende ondernemers, die zich in een coöperatie hebben verenigd, om ervoor te zorgen dat het concept behouden kan blijven op deze plek (betaalbare werkplekken voor makers).
- Delftweg 166 betreft zorgvastgoed dat verkocht is aan Golden Years voor ouderenhuisvesting.
- Rechthuislaan 1 is verkocht aan Belvedere (wijkgebouw).
- Scholen aan de Angerlo 80 en Meyehage 411 op Rotterdam Zuid zijn verkocht aan de Verre Bergen voor het verzorgen van onderwijs.
- Hillevliet 90 is middels een openbare procedure in 2017 verkocht aan Impact Maatschappelijk Ondernemen (IMO) B.V. van Bart Dura. Tijdens de verkoop had het object een maatschappelijke bestemming ten behoeve van voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening. Zonder toestemming van de gemeente mag niet worden afgeweken van deze bestemming. Het pand is dus verkocht met behoud van de maatschappelijke bestemming en niet t.b.v. transformatie. Momenteel wordt het pand gebruikt door Boijmans, SKVR, De Rotterdamse Stadskeuken, kunstenaars, wijkrechtspraak, juridische dienstverlening, educatie ect.
- Schiemonnd 50 verkocht aan Verre Bergen. Komt een schrijvershuis in
- Van Wijngaardestraat verkocht aan een instelling t.b.v. van ouderenhuisvesting gericht op de Surinaamse Rotterdamers
- Woningen aan de Teilingerstraat. Verkocht aan een maatschappelijke stichting. Voorwaarde dat de huidige bewonersvereniging Teilingerstraat kan blijven bestaan.
- Oude Bovendijk 222. Verkocht aan een organisatie die hier zorg gaat leveren voor jongeren met een beperking.
- Oude Bovendijk 220 verkocht aan Natuurmonumenten o.a. t.b.v. jeugdeducatie en natuurbehoud
- Plaswijck Park. Terrein is verkocht aan de organisatie van Plaswijck Park zelf.
- De Dubbele Palmboom en het Zakkendragershuis in Delfshaven zijn verkocht aan Stadsherstel
- Molens de Ster en de Lelie aan de Plaszoom zijn verkocht aan Stadsherstel.
- Baarlandhof en Plein 54 verkocht aan de Verre Bergen
- Westkousdijk 151 aan huisartsenpraktijk verkocht

3. Er zijn voorbeelden waarin er (alternatieve) financieringsmodellen zijn die de verwerving van (maatschappelijk) vastgoed door met name maatschappelijke initiatieven mogelijk maken. En er zijn gemeentelijke kaders, waarmee dit ook mogelijk wordt gemaakt. Toch ontstaat vaak het beeld dat panden uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille onder de streep (vaak) naar het hoogste bod gaan in plaats van bijvoorbeeld het Beste Plan Voor de Wijk. Is er een beeld te schetsen hoe vaak gaan panden onder de streep naar de hoogste bidder?

In principe gaan panden bij een openbare verkoop altijd naar de hoogste bidder. Dit staat zo in de Kadernota Vastgoed die door de raad is vastgesteld. Sommige panden kunnen onderhands verkocht worden tegen taxatiewaarde, veelal aan de zittende huurder. Beste Plan voor de Wijk wordt in beperkte mate gebruikt als de gemeente geen helder beeld over het gebruik/de invulling van het pand heeft.

Maatschappelijke initiatiefnemers kunnen meebieden. Er is zo veel mogelijk een level playing field voor hen gecreëerd, onder meer door panden met een maatschappelijke bestemming met deze bestemming te verkopen.

Bij onderhandse verkopen tegen taxatiewaarde aan maatschappelijk initiatiefnemers, wordt gekeken naar wat er wel mogelijk is. Echter dit moet wel binnen de algemene voorwaarden en kaders van de gemeente vallen. In het geval van de Fabriek stelt de bank dermate hoge eisen dat de gemeente hier niet aan kan voldoen. En overigens zijn maatschappelijke initiatieven niet altijd huurders van panden van de gemeente, maar ook gebruikers (leegstandsbeheer).

4. Zijn er extra mogelijkheden bij de verkoop van panden aan maatschappelijke initiatieven om gebruik van te maken? Bestaat er bijvoorbeeld ruimte voor alternatieve financieringsmodellen (anders dan het principe van het hoogste bod)?

Die bestaan er en ons college is reeds bezig met een heroriëntatie op bijvoorbeeld de bestaande fondsen SOFIE 1 en 2. Hier liggen eventueel kansen voor een Rotterdams Stadsmakersfonds, uitvoering motie "Nieuwe ideeën hebben oude panden nodig". Brief wethouder Simons van 4 januari jl. (21bb9728/M2208-649). Wij zien ook dat maatschappelijke initiatieven vaak aangewezen zijn op andere vormen van financiering zoals leningen en/of investeringen door (particuliere vermogende) Rotterdammers en/of crowdfunding. Reguliere kapitaalverstrekkers zijn namelijk terughoudend ten aanzien van financiering van vastgoed voor maatschappelijke initiatieven en ervaren dit als te risicovol, zo ook bij de Fabriek. Een revolverend Stadsmakersfonds kan dan bijdragen aan het terugbrengen van het tekort op de benodigde financiering. Fondsmiddelen kunnen de bestaande lacune van het niet beschikbaar hebben van eigen vermogen van maatschappelijke initiatieven, overbruggen. Hierdoor wordt het risicoprofiel voor medefinanciers beduidend lager. Feit is wel dat het Didam arrest onderhandse verkopen veel ingewikkelder heeft gemaakt.

5. Kan er bij de verkoop vanuit de gemeentelijke vastgoedportefeuille onderscheid worden gemaakt tussen (type) kopers, zoals makers en creatieve ondernemers?

Panden worden in principe openbaar en transparant aangeboden en verkocht aan de hoogste bidder.

In de meeste gevallen wordt wel gekeken of de huurder het gehuurde pand eventueel onderhands kan aankopen. Zo niet, dan wordt het een openbare verkoop, waar de hoogste bidder wint. Koop breekt geen huur en we bezien dan wel hoe we de huurder bij verkoop een sterke positie kunnen geven, bijvoorbeeld door huurverlenging.

6. Kunt u deze vragen en deze discussie in verband brengen met het huidige Rotterdamse broedplaatsenbeleid?

In het tweede kwartaal van 2023 wordt het nieuwe Atelier- en Broedplaatsenbeleid aan de raad aangeboden.