



Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bbo@rotterdam.nl

Fax: (010) 2673560

Inlichtingen: R. van der Hoeven / M.W. Tans

Telefoon: 06-53337914 / 06-20252147

Cluster: Stadsontwikkeling

Ons kenmerk: 18bb3626

Uw kenmerk:

Bijlage(n): 1.

Betreft: verkoop Teilingerstraat

Datum: 9 mei 2018

Aan de tijdelijke commissie Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de commissie Ruimtelijke Ordening,

In de vergadering van de tijdelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening is op 25 april ingesproken door de bewonersvereniging Zelfbeheer Teilingerstraat. Tijdens de vergadering heb ik toegezegd een brief te sturen met een tijdslijn, nadere toelichting op huidige situatie en antwoorden op gestelde vragen van de Christen Unie SGP (18bb3440). Hiermee kom ik tegemoet aan deze toezegging.

Ontstaan zelfbeheer.

In de tijdslijn (bijlage 1) kunt u lezen hoe het zelfbeheer van de Teilingerstraat tot stand is gekomen.

In de zelfbeheerovereenkomst die in 1995 is overeengekomen, zijn duidelijke afspraken gemaakt over het onderhoud van het complex. De Gemeente/Havensteder stopt met onderhoud en beheer en de bewoners beheren en onderhouden het complex zelf. In de beheerovereenkomst staan ook financiële afspraken. De bewoners betalen niet langer huur aan de Gemeente/Havensteder. Zij betalen uitsluitend een bijdrage voor onderhoud aan de bewonersvereniging. Circa de helft van de normale huur. De gemeente heeft sinds 2005 nog wel in totaal ca € 55.000,- aan het zelfbeheercomplex uitgegeven voor o.a. ozb en verzekeringen. Gemiddeld ca € 4.500,- per jaar. Dit is exclusief de apparaatskosten.

Het door de bewoners uitgevoerde onderhoud heeft niet altijd correct en volgens de letter en de geest van de beheerovereenkomst plaatsgevonden. Er zijn diverse voorvallen geweest waarbij Toezicht Gebouwen de bewonersvereniging heeft aangesproken op ernstige gebreken aan het complex.

Door een bewoner van het complex is een rechtszaak aangespannen tegen de bewonersvereniging in verband met gevaarlijke situaties als gevolg van zeer slecht onderhoud aan ramen en kozijnen. Deze bewoner heeft deze rechtszaak gewonnen en de bewonersvereniging is veroordeeld tot het alsnog uitvoeren van het herstel.

De Gemeente heeft in 2014 op verzoek van de bewonersvereniging toestemming verleend om in opdracht en op kosten van de bewonersvereniging gedeeltelijk funderingsherstel te laten plegen om daarmee deze sloopwoningen geschikt te maken voor verdere exploitatie. Sloop en nieuwbouw was daarmee niet meer aan de orde.

Funderingsherstel valt volgens de rechter onder "groot" onderhoud. In de beheerovereenkomst is afgesproken dat er geen "groot" onderhoud zou mogen worden gepleegd.



De gemeente is bij het verlenen van de gevraagde toestemming zowel mondeling als schriftelijk duidelijk geweest ten aanzien van de veranderende situatie en haar voornemen om het complex te verkopen. In eerste instantie aan Havensteder. Voor verkoop aan Havensteder diende echter het zelfbeheer te worden beëindigd. De bewonersvereniging heeft tot op heden niet willen meewerken aan de beëindiging van het zelfbeheer. Ondanks diverse overleggen en schriftelijke verzoeken. Uiteindelijk heeft de gemeente de zaak in november 2016 voorgelegd aan de rechter.

Medio 2017 heeft Havensteder aangegeven niet meer geïnteresseerd te zijn in aankoop van het complex. Ingevolge de toezegging van de in 2014 verantwoordelijke wethouder moet het complex dan aan de bewonersvereniging te koop worden aangeboden. Daarmee kan het zelfbeheer worden gecontinueerd. Indien de bewonersvereniging het complex niet kan of wil aankopen, zullen conform die toezegging de individuele woningen worden aangeboden aan de individuele bewoners. Ook dan zal het zelfbeheer moeten worden beëindigd omdat naar verwachting niet alle bewoners in staat zullen zijn hun eigen woning te kopen. De resterende woningen zullen conform de toezegging en het verkoopbeleid van de gemeente aan een marktpartij worden verkocht. Met zelfbeheer hebben de resterende woningen geen waarde bij verkoop.

Het vonnis

De rechter heeft in het vonnis van maart 2018 geoordeeld dat het zelfbeheer per 1 juli 2018 moet worden beëindigd. Het beheer moet aan de gemeente worden overgedragen. De gemeente moet de kosten van het funderingsherstel aan de bewonersvereniging vergoeden: € 559.102,15.

De gemeente gaat niet in hoger beroep omdat de vordering van de gemeente, beëindiging van het zelfbeheer, is toegewezen.

Verkoopvoorwaarden

In de Kadernota Vastgoed (welke herziene versie is vastgesteld door uw Raad 21 februari jl.) is opgenomen dat de objecten die niet tot de kernportefeuille behoren, verkocht worden. Een object als de Teilingerstraat kost de gemeente jaarlijks geld, waar geen inkomsten tegenover staan. De opdracht voor SO Vastgoed is een optimale verkoopopbrengst voor dergelijke objecten te realiseren.

Voorafgaand en tijdens de rechtszitting is er overleg geweest met de bewonersvereniging over aankoop door de bewonersvereniging. De bewonersvereniging achtte het overleg zinloos omdat de gemeente niet wilde instemmen met verkoop voor €1,- en heeft de rechter verzocht vonnis te wijzen.

De gemeente is nog steeds bereid een koopaanbieding te doen aan de bewonersvereniging voor het totale complex, rekening houdend met het vonnis van de rechter, de gedane toezegging en de Kadernota Vastgoed. Hierbij is de marktwaarde, conform het geldend beleid, het uitgangspunt. Bij het doen van een koopaanbieding aan de bewonersvereniging wordt ook rekening gehouden met de huidige verhuringen en met de wettelijke kaders vanuit het contractenrecht en het huurrecht. De taxatiewaarden zullen, zoals gebruikelijk, niet in de markt bekend gemaakt worden. Bij de verkoop van het complex zullen voorwaarden worden gesteld om dit complex in goede staat van onderhoud te krijgen en te houden. Het complex is geen monument en er zal nader worden onderzocht of het complex cultuurhistorische waarde heeft. Indien dit laatste het geval is, zullen bij verkoop eventueel aanvullende voorwaarden worden gesteld.

De gemeente is tevens bereid het beheer voorlopig bij de bewonersvereniging te laten op voorwaarde dat de bewonersvereniging volledig medewerking verleent aan de actualisatie en completering van alle onderhoudsinspecties van de afgelopen jaren en de gemeente voorziet van alle, voor de op te stellen koopaanbieding relevante documenten.



Verkoop woningen en wooninitiatieven

De gemeente heeft eerder verhuurde woningen verkocht aan de zittende huurders. Die verkopen vonden plaats tegen de leegwaarde. Tevens heeft de gemeente leegstaande woningen verkocht als kluswoning. Deze kluswoningen zijn nimmer verkocht aan huurders van deze woningen. De woningen zijn bij openbare inschrijving verkocht.

In het verleden zijn er complexen "om niet verkocht" aan woningstichtingen als onderdeel van een scala van afspraken met die woningstichtingen in het kader van het afrekenen van exploitatieresultaten, het afkopen van allerlei toekomstige instandhoudingsverplichtingen en omdat er uitgebreide subsidieregelingen beschikbaar waren. Die situatie doet zich hier niet voor. "Verkoop om niet" is daarom dan ook niet aan de orde.

In de commissie is verwezen naar het initiatief Het Rotterdams Woongenootschap dat zich inzet voor het accommoderen van de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young professionals. Dat doen zij door de realisatie van een grotere voorraad middeldure en dure huurwoningen. Een segment waaraan in Rotterdam een tekort is. Huren zullen zich hoofdzakelijk in het middensegment bevinden; vanaf € 800,- tot ruim € 1.500,- per maand. Het betreft dan kwalitatief hoogwaardige huurwoningen buiten de sociale huursector.

Recentelijk heeft de Raad medewerking verleend aan een dergelijk initiatief op de Lloydpier. De gronduitgifte zal marktconform zijn, gerelateerd aan de te realiseren huurwoningen in het middensegment.

Conclusie

Het complex Teilingerstraat maakt geen deel uit van de gemeentelijke kernportefeuille en zal daarom worden verkocht. Instandhouding van het zelfbeheer is alleen mogelijk indien de bewonersvereniging het complex van de gemeente koopt. "Verkoop om niet" aan de bewonersvereniging leidt tot rechtsongelijkheid. Bij eerdere verkopen aan "zittende huurders" is tot op heden de leegwaarde gehanteerd.

Bij verkoop aan een andere partij dan de bewonersvereniging is beëindiging van het zelfbeheer noodzakelijk. Instandhouding van het zelfbeheer leidt ertoe dat het complex voor een andere partij geen waarde heeft en derhalve niet verkocht kan worden.

Aanbieding aan de bewonersvereniging zal plaatsvinden rekening houdend met het vonnis van de rechter, de gedane toezegging, de huidige verhuringen, de wettelijke kaders vanuit het contractenrecht en het huurrecht en de Kadernota Vastgoed.

De afdeling Vastgoed zal in contact treden met de bewonersvereniging om de voorbereidingen voor de koopaanbieding voort te zetten zoals hierboven is aangegeven. Daarbij is de gemeente afhankelijk van de medewerking van de bewonersvereniging en de snelheid waarmee de actualisatie en completering van alle onderhoudsinspecties van de afgelopen jaren kan plaatsvinden.

Na het zomerreces zal ik u informeren over de voortgang.



Ik vertrouw erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd en de toezegging (18bb3440) te hebben afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Robert Simons
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie

Bijlage 1: Tijdljn complex Teilingerstraat/Agniesestraat