

Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
t.a.v. mevrouw Verkoelen
voorzitter Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Postbus 70013
3000 KR ROTTERDAM
mail: info@griffie.rotterdam.nl

Vastgoed010
Nieuwe Binnenweg 136
3015BE Rotterdam
+31(0)103412377
info@vastgoed010.com
www.vastgoed010.com
KVK 68028458
NL 16 ABNA 0245 5564 51

Rotterdam, 3 maart 2021

Geachte mevrouw Verkoelen,

Aanleiding

In het kader van de vergadering Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 3 maart 2021 en de ingekomen Burgerbrief gedateerd op 16 februari 2021 (21bb2303) vraag ik vriendelijk aandacht voor het volgende.

De brief is gestuurd aan de Christen Unie-SGP Rotterdam, de bewonersvereniging Lusthofkwartier, de Gemeenteraad Rotterdam, Wijkmanager Kralingen-Crooswijk, gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk, wethouder Bas Kurvers en projectleider wijkverbetering Woonstad.

We zien ons genoodzaakt te reageren op de onwaarheden die in deze brief zijn gemeld over Fullhouse/Vastgoed010.

Wat ons opvalt, is dat bepaalde relevante informatie is geanonimiseerd en het ook niet duidelijk is wie deze brief heeft opgesteld en ondertekend. Dit maakt het bijzonder lastig om in het kader van hoor en wederhoor verzet te bieden op het moment dat er onwaarheden worden verkondigd. Voorts is het opvallend dat Fullhouse en Vastgoed010 niet zijn geanonimiseerd, terwijl er wel ernstige en ongefundeerde verwijten worden gemaakt.

Feiten

Fullhouse is geen eigenaar van woningen in Kralingen (Lusthofkwartier) zoals wordt beweerd en dient verder in deze kwestie buiten beschouwing te worden gelaten.

EDS is een vastgoedbelegger die zich concentreert op Rotterdam met een lange termijn betrokkenheid. Vastgoed010 is een vastgoedbeheerder (dochtermaatschappij van Fullhouse B.V.) en beheert namens belegger EDS Rotterdam C.V. een 20tal panden in de wijk Kralingen.

Deze, over het algemeen in (zeer) slechte staat verkerende en verhuurde panden, zijn in 2019 gekocht van Woonstad Rotterdam na een openbare aanbesteding. Onderdeel van de verkoop was de verplichting om de funderingen van deze panden te herstellen.

Gezien het feit dat vrijwel alle woningen verhuurd zijn geleverd, is de opgave om alle funderingen te herstellen aanzienlijk complex. Zo dient met alle huurders afspraken gemaakt te worden over tijdelijke verhuizing en moeten met alle eigenaren van buurpanden privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt over de herfundering van de

mandelige muren. Omdat er geen sprake is van aaneengesloten bezit (blok) maar nagenoeg alle woningen "los" staan, is dit een zeer ingewikkeld en tijdrovend traject.

Na ca 2 jaar is de balans dat de fundering van nog 9 panden (van de 20) moet worden hersteld en EDS in totaal ca. €1.700.000 heeft geïnvesteerd in woningverbetering bestaande uit het herstellen van de funderingen, verduurzamen en moderniseren van de woningen.

In geen enkel van de 20 aangekochte panden van Woonstad is sprake van verkamering. Voor alle verbouwingen geldt dat de woningen waar mogelijk (aanzienlijk) groter worden gemaakt, door het maken van een kwalitatief souterrain (slaapverdieping + badkamer).

Onwaarheden

De volgende onware verwijten hebben we gelezen in de brief d.d. 16 februari 2021:

CITAAT 1: *In de Lambertusstraat springt een ander probleem in het oog: hier heeft Woonstad een groot aantal panden gesplitst aan belegger Fullhouse verkocht. Met drie studenten mag je zonder vergunning in een appartement wonen. Hier wonen inmiddels soms drie keer drie studenten boven elkaar in een pand.*

REACTIE 1: De 20 panden zijn verkocht met 29 zittende huurders van Woonstad. Op dit moment wonen 23 van de 29 zittende huurders nog in deze bestaande woningen en in geen enkel pand zijn er 3 woningen vrijgekomen, laat staan aan drie keer drie studenten verhuurd.

CITAAT 2 *De door Woonstad verkochte nummers i, en zijn door de nieuwe eigenaar (Vastgoed010) kwalitatief matig verbouwd waardoor ook de overlast binnen het pand toeneemt.*

REACTIE 2: Dit verwijt verbaast ons en we horen graag om welke panden het gaat. EDS zet zich dagelijks in om kwaliteit toe te voegen aan de woningen in Kralingen. Dit volgt bijvoorbeeld uit het feit dat er ca €1.700.000 is geïnvesteerd in 14 woningen, dus ruim €120.000 per woning.

CITAAT 3: *Daarnaast probeert Vastgoed010, onderdeel van Fullhouse, bij panden die zij van Woonstad hebben gekocht, huurders uit te kopen om hun woningen en/of bergingen te verkameren.*

REACTIE 3: EDS Rotterdam CV verhuurt in geen enkele van de door Woonstad verkochte panden studentenkamers. Van verkamering is totaal geen sprake. Ook is geen sprake van het uitkopen van huurders. EDS heeft bewoners wel volledig vrijblijvend in de gelegenheid gesteld om tegen vergoeding vrijwillig te verhuizen om daarmee de onvermijdelijke overlast van funderingsherstel te ontlopen. Hiervan is door enkele huurders dankbaar gebruik van gemaakt.

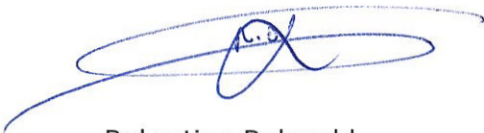
CITAAT 4: *We vragen ons af of Woonstad daadwerkelijk is gestopt met het splitsen van panden om deze vervolgens in plaats van per stuk aan een gezin per zoveel "in een mandje" te verkopen aan Vastgoed 010/ Fullhouse, die zeggen de buurt beter te maken, maar in de praktijk vooral kortdurende verhuur voor hoge bedragen beogen.*

REACTIE 4: Nogmaals benadrukken we dat Fullhouse in deze geen rol van betekenis heeft en geen eigenaar is van vastgoed in Kralingen. Alle woningen zijn langdurig verhuurd en wij verhuren de woningen tegen een gemiddelde m2 prijs van €10,5. De gemiddelde m2 prijs in Kralingen Crooswijk is €16,32 (bron Pararius prijspeil 2019).

Slot

Langs deze weg willen we bereiken dat de juiste informatie bekend wordt en feiten worden gescheiden van fabels. We snappen de zorgen die de buurtbewoners hebben met betrekking tot overlast als gevolg van oververtegenwoordiging van studenten in de wijk. Naar onze oprechte mening zijn wij daar niet de oorzaak van, dragen we daar niet aan toe maar durven wij te stellen dat we juist op een positieve manier bijdragen aan de leefbaarheid en kwaliteit van de woonwijk.

Hoogachtend,
Namens EDS Rotterdam C.V.



Robertino Relyveld
Vastgoed010