

Rotterdam, 19 april 2011.

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid de heer A.S. Mosch (Leefbaar Rotterdam) over de aankoop van de voormalige radarpost Waterweg door het HBR.

Aan de Gemeenteraad.

Op 4 november 2010 stelde het raadslid de heer A.S. Mosch (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over de aankoop van de voormalige radarpost Waterweg door het HBR.

Inleidend wordt gesteld:

“Ik heb in het verleden al veelvuldig merkwaardige deals van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) blootgelegd. Opvallend vaak bleek gemeentelijk onroerend goed verkocht tegen extreem lage prijzen aan (voormalig) ambtenaren of andere lieden met contacten binnen datzelfde OBR. Vaak vond verkoop plaats onder opvallend gunstige voorwaarden zoals lage of geen erfpachtconstructies. Soms ook werd datzelfde onroerend goed op korte termijn met enorme winst doorverkocht en had de gemeente het nakijken.

De Telegraaf van 4 november bevat een artikel over een voormalige radarpost langs de Waterweg die in de jaren negentig is gekocht voor 132.000 gulden door een toenmalig stedenbouwkundig topambtenaar. Diezelfde radarpost is nu door het Havenbedrijf gekocht voor het twintigvoudige. Gezien de rol van de gemeente, destijds als verkopende partij en nu als actief grootaandeelhouder van het Havenbedrijf, heb ik hierover de volgende vragen.”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Waarom is destijds door betrokken ambtenaar geen marktconform bedrag betaald?

Antwoord:

Voor de verkoop van de Walradarpost in 1992, inclusief het vaststellen van de gebruiksbestemming ervan, is de verkoopprijs inclusief afgekochte erfpachtcanon indertijd gebaseerd op een taxatierapport van het makelaarskantoor Blok & Nederlof. Het gehanteerde waardebegrip in deze taxatie was de onderhandse verkoopwaarde leeg en ontruimd. Ten tijde van de verkoop had het object een slechte staat van onderhoud en zou het gesloopt worden.

Vraag 2:

Waarom is destijds praktisch geen erfpacht gerekend? Gebeurt dit nog steeds en zo ja, in welke gevallen?

Fo
ut!
De
do



Antwoord:

Zie ons antwoord op vraag 1. Bij de huidige verkopen wordt uitgegaan van het geldende verkoopbeleid, alsmede van het vigerende grondbeleid. In voorkomende gevallen is met name voor woningen grond in eigendom mogelijk, in plaats van uitgifte van grond in erfpacht.

Vraag 3:

Zijn er bij verkoop destijds voorwaarden gesteld met betrekking tot doorverkoop of terugkoop door gemeente of hiermee verbonden partijen?

Antwoord:

Op 25 september 1992 heeft de gemeente Rotterdam voor de locatie Willem Egmondstraat 1 een erfpachtrecht gevestigd ten behoeve van mevrouw ir. H.E. Bakker. In deze akte heeft de gemeente Rotterdam een recht van eerste aankoop voor het geval de erfpachter het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk wil vervreemden.

In 2002 is de monding van de Waalhaven verbreed. Dit heeft geleid tot de herinrichting van het terrein rondom de Willem Egmondstraat 1. Als gevolg van deze herinrichting heeft de gemeente Rotterdam op 18 december 2002 een nieuw erfpachtrecht gevestigd. De gemeente Rotterdam heeft ook in deze akte het recht van eerste aankoop bedongen.

Vraag 4:

Zijn er destijds voorwaarden gesteld omtrent de bestemming, woon of werk, van het pand?

Antwoord:

Zowel in de akte van 25 september 1992 als in de akte van 18 december 2002 is de erfpachter verplicht de onroerende zaak uitsluitend aan te wenden en/of te gebruiken met woonbestemming of combinatie woon- en kantoorbestemming.

Vraag 5:

Heeft deze ambtenaar meer objecten van de gemeente gekocht en zo ja, welke?

Antwoord:

Voor zover bekend bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam zijn er door de gemeente geen objecten verkocht aan deze ambtenaar.

Vraag 6:

Hoeveel radarposten zijn er door de gemeente verkocht en aan welke partijen?

Antwoord:

Voor zover in de gemeentelijke archieven is na te gaan, is er nog 1 radarpost verkocht. In 1990 is de radarpost met het adres Pernisse Hoofd 15 in erfpacht uitgegeven. Deze bewoners hebben het erfpachtrecht in 2004 verkocht waarna de volgende bewoners een verzoek gedaan hebben tot het verkrijgen van het volledige eigendom. Door een conversie in 2005 is aan dit verzoek voldaan.

Vraag 7:

Rust er nu een woonbestemming op dit pand en zo ja op welke wijze is dit gerealiseerd?



Antwoord:

Ja, er rust een woonbestemming op het pand Radarpost Waterweg, c.q. Willem Egmondstraat 1. Dit is destijds 27 mei 1992 middels een bouwvergunning c.q. gebruikswijziging mogelijk maakt.

Vraag 8:

Als er geen woonbestemming op rust hoe heeft dit pand dan al die tijd toch bewoond kunnen zijn?

Antwoord:

Zie ons antwoord op vraag 7.

Vraag 9:

Was het college voorafgaand aan de recente transactie geïnformeerd over de aanschaf en prijs van dit pand door het HBR?

Antwoord:

De aankoop van het object valt binnen het mandaat van Havenbedrijf Rotterdam N.V. waarover geen afstemming tussen de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam N.V. behoeft plaats te vinden.

Vraag 10:

Is het HBR van plan nog meer voormalig Rotterdams vastgoed te kopen?

Antwoord:

Het Havenbedrijf Rotterdam N.V. koopt incidenteel vastgoed aan om daarmee herontwikkeling van oude havengebieden te versnellen. Dit is onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering van het Havenbedrijf Rotterdam N.V.

Vraag 11:

Hoeveel kantoren en woningen zitten er nog meer in de directe omgeving en welke regels zitten wel bij de seinpost in de weg die daar niet in de weg zitten of gaat het HBR deze ook kopen?

Antwoord:

In het havengebied bevinden zich nog enkele bedrijfs- en portierswoningen. Deze woningen maken veelal onderdeel uit van oudere bedrijfsgebouwen en worden in enkele gevallen nog bewoond. Vanuit het oogpunt van (externe) veiligheid en milieu is het wonen in havengebieden ongewenst. Havenbedrijf Rotterdam N.V. streeft ernaar om de bewoning van deze objecten met de haar beschikbare middelen te beëindigen.

Vraag 12:

Wat is HBR nu werkelijk wijzer geworden met deze aankoop en rechtvaardigt dit de betaalde prijs? Kunt u een overzicht geven, met prijzen en aankopende partijen, van al het door het gemeente verkochte onroerend goed van de afgelopen vijf jaar?

Antwoord:

De reden op basis waarvan Havenbedrijf Rotterdam N.V. over is gegaan tot aankoop van de walradarpost is dat door de aankoop het Havenbedrijf Rotterdam N.V. kan bepalen hoe het object in de toekomst wordt gebruikt. Zoals bij vraag 11 aangegeven acht het Havenbedrijf Rotterdam N.V. het hebben van permanente woonfuncties in het



havengebied ongewenst. Havenbedrijf Rotterdam N.V. heeft het object momenteel verhuurd als kantoorruimte.

Het geven van een overzicht van de afgelopen vijf jaar van verkocht onroerend goed door de gemeente is zeer arbeidsintensief. Al het gemeentelijk vastgoed is pas begin 2009 geconcentreerd binnen de sector Vastgoed van het OBR. Sindsdien vindt er strakker sturing plaats op de verkopen.

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening en Vastgoed zal de commissie FIB in juni informeren over het verkoopbeleid.

Vraag 13:

Welke stappen heeft u reeds genomen of gaat u nemen om te voorkomen dat gemeentelijk vastgoed ver onder de marktprijs wordt verkocht?

Antwoord:

Wij verwijzen u naar het verkoopbeleid zoals dit is vastgesteld door ons college van 2006, in 2008 op enkele punten is aangescherpt en najaar 2010 aan de nieuwe commissie FIB is gezonden.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

A.H.P. van Gils

A. Aboutaleb

