

Rotterdam, 2 maart 2010.

**Onderwerp:**

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid A.S. Mosch (Leefbaar Rotterdam) over verkoop panden Historisch Delfshaven.

---

Aan de Gemeenteraad.

Op 2 februari 2010 stelden het raadslid A.S. Mosch (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over verkoop panden Historisch Delfshaven.

Inleidend wordt gesteld:

“Mij is ter oren gekomen dat het OBR onlangs 28 panden aan de Voorhaven en Achterhaven in Historisch Delfshaven voor het luttel bedrag van € 2,7 miljoen aan Woonbron heeft verkocht. Verschillende makelaars onderschrijven dat het hier om een erg laag bedrag gaat. Daarnaast heb ik vernomen dat de huidige huurders geen kans is geboden zelfs eigenaar van hun pand te worden. Leefbaar Rotterdam vindt dit een kwalijke zaak. Ik heb daarom de volgende vragen voor u.”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

**Vraag 1:**

**Waarom zijn de verkochte panden niet aan de zittende huurders aangeboden?**

**Antwoord:**

Het verkoopbeleid zoals vastgesteld door het college op 2 september 2008 bepaalt dat verkoop van een pakket woningen in eerste aanleg aan een corporatie moet geschieden. Eea is weergegeven in de brief die uw raad op 4 september 2008 heeft ontvangen. De redenen daarvoor, zoals vermeld in hetzelfde beleid, dat corporaties gespecialiseerd zijn in de exploitatie van woningen en dat de corporaties interesse hebben in de woningen waar zij actief zijn. De corporatie is daar bezig met gebiedsontwikkeling en kan zo haar positie versterken.

**Vraag 2:**

**Hebben andere partijen, buiten Woonbron, wel het aanbod gekregen om de panden over te nemen cq. de kans gekregen om op de panden te bieden?**

**- Zo ja, welke partijen waren dat dan?**

**- Zo nee, waarom alleen Woonbron?**

**Antwoord:**

Nee, het pakket is alleen aan Woonbron aangeboden, omdat zij reeds actief zijn in het gebied.

Ter verdere inleiding wordt gesteld:

In beantwoording op eerdere vragen van mij inzake de verkoop van panden aan de Prins Hendrikkade en Prins Hendriklaan, op het Noordereiland, geeft u aan: *“Onderhandse verkoop van verhuurde onroerende zaken gebeurt alléén aan zittende huurders of woningcorporaties, waarbij verkocht wordt tegen een marktconforme verkoopwaarde. Deze dient te worden vastgesteld door een met de Rotterdamse vastgoedmarkt bekend zijnde onafhankelijk (NVM-) makelaarskantoor.”*



**Vraag 3:****Waarom zijn de panden in deze dan toch niet aan de zittende huurders aangeboden?****Antwoord:**

Bij de vraag of aan individuele huurders wordt verkocht of per pakket, wordt een aantal zaken afgewogen. Ten eerste wordt uiteraard afgewogen of de huurders niet op enigerlei wijze hinder kunnen ondervinden van de verkoop. Ons college is van mening dat dit niet het geval is. We verkopen hier aan de corporatie die actief is in het gebied en dus niet aan een belegger. Koop breekt daarnaast geen huur, dus gaat ons college ervan uit dat deze huurders niet de dupe zullen worden van deze verkoop. Ten tweede heeft in de afweging meegeteld dat verkoop aan individuele huurders zal leiden tot hogere transactiekosten dan de verkoop van de gehele portefeuille in één keer. De meeste objecten zijn niet kadastraal gesplitst, maar wel per unit verhuurd. Bij individuele verkoop is dus ook de kans groot dat er versnipperd bezit over blijft (dat alleen de parels worden verkocht en de gemeente met het woningen achterblijft die veel achterstallig onderhoud kennen). Het wegwerken van het aanwezige achterstallig onderhoud wordt daardoor erg bemoeilijkt. Omdat het OBR namens het college ook een verdienvermogenopdracht heeft meegekregen, is tot slot in de afweging meegenomen welke van beide opties een hogere opbrengst voor de gemeente genereert. De kans dat we het héle pakket aan de individuele huurders (van de verschillende eenheden) hadden kunnen verkopen was gering. Daarnaast is niet met zekerheid vast te stellen dat van huurders wellicht een hogere prijs per eenheid verkregen kon worden, aangezien dit een lastige vergelijking is (zie ook ons antwoord op vraag 4).

**Vraag 4:****Hoe bent u op het verkoopbedrag van € 2,7 miljoen gekomen? Dit in het licht van de reacties van makelaars die dit bedrag als erg laag bestempelen.****Antwoord:**

De panden zijn conform het vastgestelde verkoopbeleid allemaal individueel getaxeerd door twee externe gecertificeerde taxateurs. De taxateurs hebben de objecten getaxeerd in huidige staat en de waarde bepaald bij verkoop leeg en ontruimd en in verhuurde staat. Deze twee taxaties zijn de basis geweest voor de onderhandelingen met de corporatie. Daar is een resultaat uit gehaald dat onder de laagste taxatiewaarde lag. De motivering daarvoor is dat de corporatie zelf had geïnvesteed in de woningen. Laagste taxatiewaarde minus de eigen investering door de corporatie leidt tot het onderhandelingsresultaat. Daarbij moet worden aangegeven dat de laagste taxatiewaarde overigens nog steeds een marktconforme prijs is en geen weggeefprijs.

**Vraag 5:****Is een kleine € 100.000 gemiddeld per pand een reëel bedrag voor een pand in Historisch Delfshaven?****Antwoord:**

Zie antwoord op vraag 4. Daarnaast gaat het hier om een pakket van 27 eenheden en niet 27 panden. De eenheden zijn in verhuurde staat verkocht tegen de laagste taxatiewaarde zijnde € 3.423.900,= k.k. Doordat er ook eenheden tussen zitten met een getaxeerde waarde van € 25.000,= wordt het gemiddelde sterk verlaagd.



**Vraag 6:**

**Doet het OBR zaken met steeds dezelfde makelaarskantoren en zo ja, in hoeverre zijn deze dan onafhankelijk?**

**Antwoord:**

Het OBR gebruikt een pool van makelaarskantoren waaruit per object steeds twee geschikte taxateurs worden gekozen. Een taxateur wordt bijvoorbeeld gekozen op basis van de kennis van het gebied of het soort onroerend goed.

Uitgangspunt is dat de taxerende kantoren de verkoop niet mogen begeleiden. In dit geval is uit kostenoverweging de verkoop niet met tussenkomst van een makelaar geschied.

**Vraag 7:**

**Doen de verschillende corporaties steeds zaken met dezelfde makelaarskantoren en in hoeverre zijn deze dan onafhankelijk?**

**Antwoord:**

Dat kunnen alleen de corporaties zelf beantwoorden.

**Vraag 8:**

**Wat betekent de verkoop van de panden voor de zittende huurders?**

**Antwoord:**

Er verandert in principe niets voor de huurders. Koop breekt immers geen huur. De huurders van het OBR krijgen uitsluitend een nieuwe verhuurder-beheerder.

**Vraag 9:**

**Welke garanties hebt u bedongen voor de zittende huurders?**

**Antwoord:**

Er zijn geen garanties bedongen. Huurders zijn wettelijk volledig beschermd.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

A. Aboutaleb





1