

tijd om te verkopen

aankoop, beheer en afstoot van woningen OBR



Rekenkamer
ROTTERDAM

tijd om te verkopen

aankoop, beheer en afstoot van woningen OBR



Rekenkamer
ROTTERDAM

voorwoord

Het verwerven van woningen door de gemeente moet te allen tijde een gemeentelijk – en daarmee een maatschappelijk – doel dienen. Soms in het kader van het veiligheidsbeleid en soms in het kader van voorgenomen gebiedsontwikkeling. Nooit is het bezit van woningen een doel op zich. Daarmee onderscheidt de gemeente zich in dit opzicht van woningbouwcorporaties en van particuliere woningverhuurders.

Niettemin komt het geregeld voor dat dit – in principe – tijdelijke woningbezit lange tijd en in een aantal gevallen zelfs zeer lange tijd kan voortduren. Hoewel daar als gevolg van soms zeer langdurige gebiedsontwikkelingstermijnen redenen voor zijn, mag er geen misverstand ontstaan over het uitgangspunt: tijdelijk bezit zo snel mogelijk afstoten.

Hier gaat in de praktijk af en toe de schoen wat wringen. Door marktomstandigheden komt het thans in toenemende mate voor dat de waarde waarvoor de woningen in de boeken zijn opgenomen (de zogenoemde boekwaarde) hoger is dan de geldende marktwaarde. Afstoten betekent in dat geval een financieel verlies nemen, waar geen rekening mee is gehouden. Om dit verlies (zoveel mogelijk) te voorkomen wordt dan voorsnog niet verkocht en gewacht tot betere tijden zijn aangebroken, ondanks het uitgangspunt om tijdelijk bezit slechts aan te houden op grond van het (veiligheids- en gebiedsontwikkelings-)beleid.

De rekenkamer heeft erop gewezen dat in die afweging tevens de kosten van het opknappen en het onderhoud dienen te worden meegenomen. Zeker waar vanuit het veiligheidsbeleid woningen met een grote onderhoudsachterstand zijn verworven, worden risico's gelopen, die uiteindelijk kunnen resulteren in illegale activiteiten zoals hennepcultuur. Duidelijk is dat dit risico onder alle omstandigheden moet worden voorkomen, omdat de schade in dat geval niet alleen in financiële zin maar tevens in bestuurlijke zin moet worden betaald.

Voor haar onderzoek heeft de rekenkamer veel informatie verzameld. De rekenkamer is de contactpersonen en geïnterviewden zeer erkentelijk voor hun medewerking. Dit geldt in het bijzonder voor de directie Vastgoed van het OBR. Het onderzoek werd uitgevoerd door een team dat bestond uit Barbara Brink, Evelien van Rij, José Westerman en Rolf Willemse (projectleider).

Paul Hofstra
Directeur Rekenkamer

deel 1 bestuurlijke nota

1 inleiding

- 9 1-1 aanleiding
- 9 1-2 doelstelling en onderzoeksvragen
- 9 1-3 leeswijzer

2 conclusies en aanbevelingen

- 11 2-1 hoofdconclusies
- 11 2-2 toelichting conclusies
- 15 2-3 aanbevelingen

3 reacties en nawoord

- 17 3-1 reactie B en W
- 21 3-2 nawoord

deel 2 nota van bevindingen

1 inleiding

- 27 1-1 aanleiding
- 27 1-2 maatschappelijke doelen
- 28 1-3 doel- en vraagstelling
- 28 1-4 woningbestand
- 30 1-5 leeswijzer

2 aankoop-, beheer- en afstootproces

- 31 2-1 inleiding
- 31 2-2 OBR vastgoed
- 32 2-3 aankoop, beheer en afstoot van woningen
- 32 2-4 beleid
- 33 2-5 verwervingskader
- 35 2-6 beheer
- 35 2-7 afstootbeslissing
- 36 2-8 verkoop
- 37 2-9 mandatering en politiek-bestuurlijke informatievoorziening

3 doel en duur woningbezit

- 39 3-1 inleiding
- 40 3-2 doelen woningbezit
- 41 3-3 actualiteit plannen
- 43 3-4 duur en termijn bezit woningen

4 verklaringen en genomen maatregelen

- 45 4-1 inleiding
- 45 4-2 verwerving
- 46 4-2-1 niet meenemen beheerkosten bij aankoopbeslissing

46	4-2-2	ontbreken van opknappbudgetten
48	4-2-3	vertraagde en afgelaste ruimtelijke projecten
49	4-2-4	aankoopgericht beleid
50	4-3	beheer
51	4-3-1	beheerniveau
53	4-3-2	huurbescherming
55	4-3-3	kraak
55	4-4	afstootbeslissing
55	4-4-1	aandacht voor planrealisatie in plaats van verkoop
58	4-4-2	wachten op een goede prijs
59	4-5	verkoop
59	4-5-1	omvang verkoopprocedure
60	4-5-2	verkoopcapaciteit
61	4-5-3	door opbrengsten ontbreekt verkoopprikkel
61	4-5-4	verkooptarget
62	4-5-5	economische crisis

deel 3 bijlagen

65	bijlage 1	onderzoeksverantwoording
69	bijlage 2	bevindingen per casus
78	bijlage 3	geïnterviewde en geraadpleegde personen
79	bijlage 4	geraadpleegde bronnen
80	bijlage 5	verklarende woordenlijst
82	bijlage 6	afkortingen
83	bijlage 7	verzoekonderzoek

bestuurlijke nota

1 inleiding

1-1 aanleiding

In januari 2010 publiceerde de Rekenkamer Rotterdam het rapport 'Ruimte in de verhuur. Toewijzing huurwoningen OBR'. Het onderzoek richtte zich primair op de wijze waarop het OBR tijdelijke huurwoningen aan huurders toeweest. Het toonde ook aan dat woningen soms tientallen jaren in het bezit van de gemeente zijn. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad, via de griffie, op 24 november 2009 de rekenkamer verzocht om de duur van het woningbezit van het OBR te onderzoeken. De centrale vraag in het verzoek is waarom woningen ondanks de tijdelijkheid zolang in het bezit van de gemeente kunnen blijven. Dit rapport bevat de uitkomsten van het daarop door de rekenkamer ingestelde onderzoek.

1-2 doelstelling en onderzoeksvragen

Afgaande op het vastgoedsysteem van het OBR heeft de gemeente thans ruim 600 woningen in bezit. Dit aantal fluctueert door verkoop en aankoop van woningen. Met het onderzoek beoogt de rekenkamer het volgende:

- Inzicht geven in en een oordeel vellen over de mate waarin het huidige aankoop-, beheer- en afstootproces van woningen zo is ingericht dat wordt voorkomen dat de gemeente woningen te lang in eigendom heeft.

De centrale onderzoeksvraag luidt als volgt:

- In welke mate is het huidige aankoop-, beheer- en afstootproces van woningen zo ingericht dat wordt voorkomen dat de gemeente woningen te lang in eigendom heeft?

De centrale onderzoeksvraag is uitgewerkt in de volgende deelvragen:

- 1 Hoe is het huidige aankoop-, beheer- en afstootproces van woningen georganiseerd?
- 2 Met welk doel zijn in het verleden woningen aangekocht?
- 3 Hoe lang zijn de desbetreffende woningen in eigendom van de gemeente en is dit te lang?
- 4 Wat zijn oorzaken waarom woningen te lang in eigendom zijn?
- 5 Zijn er maatregelen genomen om deze oorzaken te voorkomen?

1-3 leeswijzer

De bestuurlijke nota bevat de voornaamste conclusies en aanbevelingen en bevat het antwoord op de centrale onderzoeksvraag.

In de nota van bevindingen worden de deelvragen beantwoord. Hierin staan de resultaten van het onderzoek die als basis dienen voor de conclusies in de bestuurlijke nota. Samen vormen de bestuurlijke nota, de nota van bevindingen en de bijlagen het rekenkamerrapport.

2 conclusies en aanbevelingen

2-1 hoofdconclusies

- 1 De meeste woningen van de gemeente dienen geen doel meer en zijn daarom te lang in bezit.
- 2 Dit is grotendeels te wijten aan interne factoren, namelijk afstemmings-, beheer- en capaciteitsproblemen.
- 3 Het OBR erkent dat woningen te lang in bezit zijn en heeft een aantal maatregelen aangekondigd en ingevoerd om dit voor de toekomst tegen te gaan. Deze maatregelen zullen een bijdrage kunnen leveren aan het voorkómen van te langdurig bezit. Enkele maatregelen ontbreken nog.
- 4 De verantwoordelijk wethouder geeft vanwege de economische crisis geen prioriteit aan de sanering van de woningportefeuille. De prioriteit ligt daarentegen bij het opknappen en tijdelijk kostendekkend verhuren van de woningen. Er is daarmee een spanning tussen de beleidsinhoudelijke noodzaak om overbodige woningen af te stoten en de bedrijfseconomische noodzaak overbodige woningen vooralsnog te behouden. Ook is er een spanning met het beleid dat de gemeente geen verhuurbedrijf is.
- 5 Het OBR heeft te weinig aandacht voor een adequaat beheer van woningen. Hierdoor verloederen woningen onnodig. Bovendien heeft het ertoe geleid dat in gemeentelijk vastgoed hennepkwekerijen werden geëxploiteerd. Dit is schadelijk voor de reputatie en voorbeeldfunctie van de gemeente Rotterdam.
- 6 Het OBR heeft ten aanzien van het beheer maatregelen aangekondigd en ingevoerd. Deze kunnen het beheer van woningen inderdaad verbeteren, met uitzondering van de maatregel gericht op hennepkwekerijen in OBR-woningen. Een enkele maatregel ontbreekt.

2-2 toelichting conclusies

- 1 *De meeste woningen van de gemeente dienen geen doel meer en zijn daarom te lang in bezit.*
 - De gemeente heeft momenteel rond de 600 woningen in bezit.
 - De gemeente koopt panden aan voor gebiedsontwikkeling of in het kader van het veiligheidsbeleid.
 - De helft van door de rekenkamer onderzochte woningen (zestien van de 31) zijn niet (meer) nodig voor een bepaalde gebiedsontwikkeling of het veiligheidsbeleid.
 - Het OBR heeft 77% van zijn woningen op de verkooplijst gezet.

- 2 Dit is grotendeels te wijten aan interne factoren, namelijk aan afstemmings-, beheer- en capaciteitsproblemen binnen het OBR.

afstemmingsproblemen

- Gebrekkige afstemming binnen het OBR tussen beheer en ontwikkeling van woningen is een reden voor het te langdurige woningbezit.
- Beheerkosten van woningen hebben lange tijd niet gedrukt op het budget van de ontwikkelingsplannen waarvoor de woningen zijn verworven. Hierdoor ontbrak bij de verantwoordelijken voor gebiedsontwikkeling een prikkel om de woningen op korte termijn af te stoten.
- De beheer- en verkooplijsten van het OBR zijn niet volledig. Zo staan er op verkooplijsten woningen, die ook op de beheerlijst hadden moeten staan.
- Ook komen de vastgoedregistraties van het OBR en de dS+V niet overeen. Hierdoor zijn er 4.000 kadastrale vermeldingen van gemeentelijk bezit, waar het OBR niet van op de hoogte was.

beheerproblemen

- Problemen bij het beheer van woningen zijn ook een oorzaak voor te langdurige woningbezit.
- Het beheerniveau van bepaalde panden is soms te laag, gelet op de uiteindelijke plannen met de panden. Woningen verloederen daardoor onnodig en dienen eerst opgeknapt moeten worden, voordat zij afgestoten kunnen worden.
- Er worden woningen door het OBR verhuurd, waarbij de huurders huurbescherming hebben opgebouwd. Deze woningen zijn daarmee niet meteen voor gemeentelijke plannen inzetbaar.
- Woningen met zittende huurders leveren bij verkoop naar verwachting minder op dan een verkoop van een lege woning. Ook hierdoor wordt verkoop uitgesteld.

capaciteitsproblemen

- Het OBR heeft capaciteitsproblemen, waardoor woningen onnodig lang in bezit van de gemeenten zijn.
- De woningdossiers zijn niet volledig en dienen voorafgaand aan een eventuele verkoop compleet te worden gemaakt. Hiervoor is aanvullende capaciteit nodig.
- Er is gebrek aan capaciteit voor de verbetering van woningen en voor de verkoop ervan.

overige, externe, factoren

- De verantwoordelijk wethouder heeft de rekenkamer gewezen op een externe oorzaak voor het langdurig woningbezit, namelijk de economische crisis en de gevolgen voor de woningmarkt. Er is momenteel te weinig vraag naar woningen.

- 3 Het OBR erkent dat woningen te lang in bezit zijn en heeft een aantal maatregelen aangekondigd en ingevoerd om dit voor de toekomst tegen te gaan. Deze maatregelen zullen een bijdrage kunnen leveren aan het voorkómen van te langdurig bezit. Enkele maatregelen ontbreken nog.
- Het OBR erkent dat woningen overbodig in bezit worden gehouden en overweegt om alle overbodige woningen te verkopen. Hiertoe behoren ook verhuurde woningen en woningen die goed renderen.
 - Het OBR heeft verschillende maatregelen aangekondigd. Als deze maatregelen uitgevoerd worden zullen deze naar verwachting de duur van het woningbezit laten afnemen:

- Door alle woningen in beheer te geven bij een externe leegstandsbeheerder en de woningen niet langer te verhuren worden geen huurrechten opgebouwd door de gebruikers van de woningen. Hierdoor wordt vertraging in de afstoot vanwege opgebouwde huurrechten voorkomen.
- Door de inzet van extra verkoopcapaciteit kunnen dossiers op orde gebracht worden en meer woningen verkocht worden.
- Betrokken diensten (dS+V, Bestuursdienst en OBR) hebben een aantal maatregelen ingevoerd dat het langdurig woningbezit kan doen afnemen:
 - Door gebruik te maken van de Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken (RSPW) worden risico's van ruimtelijke projecten in kaart gebracht. Hierdoor zal in de risicoanalyse rekening gehouden worden met de daadwerkelijke noodzaak van de aankoop van woningen. Hierdoor wordt het risico dat aangekochte woningen onnodig in bezit zijn minder groot.
 - Door een haalbaarheidsonderzoek naar aankopen voor veiligheidsbeleid te doen, waarbij naast de haalbaarheid ook gekeken wordt naar alternatieve maatregelen om de veiligheid te verbeteren, wordt minder snel overgegaan tot aankoop.
 - Door voor woningen die in het kader van veiligheid worden aangekocht, voorafgaand aan de aankoop krediet voor het opknappen beschikbaar te stellen, zullen deze woningen eerder afgestoten kunnen worden.
 - Door woningen als zogenoemde kluswoningen te bestempelen en hiervoor het benodigde krediet beschikbaar te stellen, zullen deze woningen eerder afgestoten kunnen worden.
 - Door de kosten en opbrengsten van tijdelijk beheer ten laste te brengen van het budget van de sector gebiedsontwikkeling is er vanuit deze sector een prikkel om woningen niet te lang in eigendom te houden.
- De hierboven genoemde maatregelen kunnen in opzet werken om de desbetreffende oorzaken van het langdurig bezit aan te pakken. Aangezien de maatregelen recent zijn ingezet of ingezet zullen worden, is het effect op de duur van het woningbezit nog niet zichtbaar.
- Ten aanzien van een aantal oorzaken van te langdurig woningbezit zijn geen of onvoldoende maatregelen getroffen:
 - Er is nog geen actie om verkoop- en beheerlijsten en vastgoedregistraties volledig te maken en op elkaar te laten aansluiten. Hierdoor is er nog geen compleet overzicht van het bezit, het noodzakelijke beheer en de verkooptaak.
 - Er is geen budget voor het opknappen van individuele verloederde woningen die al in het bezit zijn, waardoor deze woningen onnodig lang in bezit zullen blijven.
 - Er wordt niet gerapporteerd over de keuzes die genomen worden met betrekking tot het wel of niet verkopen van moeilijk te verkopen woningen, waardoor men het risico loopt dat de moeilijkst te verkopen woningen in bezit blijven (zogenoemde winkeldochters).
- 4 *De verantwoordelijk wethouder geeft vanwege de economische crisis geen prioriteit aan de sanering van de woningportefeuille. De prioriteit ligt daarentegen bij het opknappen en tijdelijk kostendekkend verhuren van de woningen. Er is daarmee een spanning tussen de beleidsinhoudelijke noodzaak om overbodige woningen af te stoten en de bedrijfseconomische noodzaak overbodige woningen vooralsnog te behouden. Ook is er een spanning met het beleid dat de gemeente geen verhuurbedrijf is.*
- Momenteel vindt een heroriëntatie op de woningportefeuille plaats. Als een woning niet voor een maatschappelijke doelstelling aangewend zal worden, zal deze verkocht worden.

- De gemeente geeft aan dat de huidige marktsituatie ongunstig is voor de verkoop van woningen.
 - De verantwoordelijk wethouder liet de rekenkamer weten dat door de ongunstige marktsituatie de afstoot van de woningen geen prioriteit heeft. Er wordt op bestuurlijk niveau dan ook niet op een verkooptarget gestuurd, hoewel op ambtelijk niveau er een verkooptarget van 500 objecten per jaar is.
 - De prioriteit van de wethouder om woningen op te knappen en tijdelijk kostendekkend te verhuren is ingegeven door bedrijfseconomische overwegingen. Vanuit beleidsmatig oogpunt dienen de woningen echter geen doel meer en dreigen daarmee langer dan nodig in bezit van de gemeente te blijven.
 - Volgens het staand beleid is de gemeente echter geen verhuurbedrijf. Dit bevestigden B en W bovendien bij het eerdere rekenkamerrapport 'Ruimte in de verhuur' (januari 2010).
 - Het is niet duidelijk met welk budget welke woningen opgeknapt zullen worden.
 - De gemeente wil alle woningen bij externe beheerders in beheer geven. Het is niet duidelijk hoe de woningen dan kostendekkend verhuurd kunnen worden.
- 5 *Het OBR heeft te weinig aandacht voor een adequaat beheer van woningen. Hierdoor verloederen woningen onnodig. Bovendien heeft het ertoe geleid dat in gemeentelijk vastgoed hennepkwekerijen werden geëxploiteerd. Dit is schadelijk voor de reputatie en voorbeeldfunctie van de gemeente Rotterdam.*
- Woningen in het bezit van de gemeente worden tot nu toe grotendeels door de gemeente zelf beheerd.
 - Het gekozen beheer van een gedeelte van de onderzochte woningen is in het verleden inadequaat geweest.
 - Hierdoor is bij een aantal woningen achterstallig onderhoud ontstaan. Dit draagt onbedoeld bij aan een verloedering van de directe leefomgeving.
 - Daarnaast moeten door achterstallig onderhoud later extra financiën vrijgemaakt worden. Dit geld is nodig om bij verkoop het door achterstallig onderhoud ontstane verlies op de woningen te dekken of om de woningen op te knappen en verkoopbaar te maken.
 - De dS+V heeft in panden van het OBR hennepkwekerijen aangetroffen.
 - De gemeente heeft een voorbeeldfunctie. Illegale praktijken in vastgoed dat in eigendom is van de gemeente doen daar afbreuk aan.
- 6 *Het OBR heeft ten aanzien van het beheer maatregelen aangekondigd en ingevoerd. Deze kunnen het beheer van woningen inderdaad verbeteren, met uitzondering van de maatregel gericht op hennepkwekerijen in OBR-woningen. Een enkele maatregel ontbreekt.*
- Het OBR heeft verschillende maatregelen aangekondigd om het beheer van woningen te verbeteren:
 - Door een zogenoemd Service Level Argeement (SLA) zullen betrokken afdelingen het beheerniveau van nieuw in beheer te nemen woningen beter op de plannen afstemmen;
 - Door in het najaar van 2010 het beheer van alle woningen aan een externe partij uit te besteden, heeft wat betreft het beheer het OBR in principe geen interne capaciteitsproblemen meer;

- Door krakers, door middel van een kort geding, uit gekraakte woningen te zetten, kunnen woningen actief beheerd worden. Hierdoor wordt eventuele verloedering tegen gegaan.
- De gemeente heeft recent een aantal maatregelen ingevoerd om het beheer van woningen te verbeteren:
 - Het achterstallig onderhoud van alle woningen wordt in kaart gebracht. Daarmee kan begonnen worden aan het opknappen van woningen en het voorkomen van verloedering.
 - Alle woningen worden eenmalig fysiek gecontroleerd. Daarmee kunnen bestaande illegale praktijken opgespoord en aangepakt worden.
- De meeste hierboven genoemde maatregelen zijn in opzet adequaat om het beheer van woningen te verbeteren. Het effect op het beheer van het woningbezit is nu nog niet zichtbaar.
- De eenmalige fysieke controle van woningen is niet voldoende voor het voorkómen van hennepkwekerijen in gemeentelijk vastgoed. Deze kwekerijen kunnen ook ná de inspectie in de woning komen.
- Voor één oorzaak van gebrekkig beheer is geen maatregel getroffen. Het beheerniveau van woningen die al in bezit zijn van het OBR zal niet afgestemd worden op het voor de afstoot noodzakelijke beheerniveau. Het SLA zal niet voor deze woningen gebruikt worden, maar alleen voor nieuw verworven woningen.

2-3 aanbevelingen

Dit onderzoek vloeit voort uit een verzoek van de gemeenteraad. Zij gaf daarmee blijk zorgen te hebben over het voortdurende gemeentelijk bezit van woningen. Echter, zoals aangegeven liet de verantwoordelijk wethouder de rekenkamer weten geen prioriteit te leggen bij de verkoop van het woningbezit, maar bij het opknappen van woningen en het kostendekkend verhuren ervan. Bij het eerdere rekenkamerrapport 'Ruimte in de verhuur' (januari 2010) lieten B en W weten dat de gemeente geen verhuurbedrijf is. De volgende aanbevelingen aan B en W hebben hierop betrekking:

- 1 Houd vast aan het staande beleid dat de gemeente geen verhuurbedrijf is. Formuleer daarom op bestuurlijk niveau verkooptargets voor het tijdelijk woningbezit, daarbij rekening houdend met de huidige marktomstandigheden, en stuur daarop.

De rekenkamer heeft geconcludeerd dat niet ten aanzien van alle oorzaken voor het langdurig woningbezit en het onvoldoende beheer (adequate) maatregelen zijn genomen. De volgende aanbevelingen aan B en W voorzien hierin.

- 2 Zorg voor een passend beheerniveau voor álle woningen die al in bezit van het OBR zijn.
- 3 Draag er zorg voor dat binnen alle diensten en afdelingen dezelfde informatie beschikbaar is met betrekking tot de hoeveelheid woningen in het bezit van de gemeente, het aantal woningen dat actief beheerd wordt en het aantal dat afgestoten gaat worden. Zorg er hierbij voor dat de verschillende lijsten op elkaar afgestemd zijn.
- 4 Laat het OBR rapporteren over de keuzes die genomen worden met betrekking tot het wel of niet verkopen van moeilijk te verkopen woningen en de uitkomsten van deze keuzes.

- 5 Zorg voor periodieke fysieke controles van panden in eigendom- óók bij panden die bij leegstandsbeheerders zijn ondergebracht – teneinde te voorkomen dat zich illegale praktijken, zoals hennepkwekerijen, kunnen voordoen.

3 reacties en nawoord

3-1 reactie B en W

Met deze brief geven wij u onze bestuurlijke reactie op uw conceptrapport 'Aankoop, beheer en afstoot van woningen'.

Uw rapport komt op een moment dat de Vastgoed-sector van het OBR volop in ontwikkeling is. Dit melden wij ook n.a.v. uw onderzoek 'Huurwoningen OBR' van januari 2010. Onze algemene reactie daarop, die is opgenomen in de bestuurlijke nota van 'Huurwoningen OBR', is uiteraard nog steeds van toepassing.

In december 2006 besloten wij om al het gemeentelijk vastgoed te concentreren bij het OBR. Recent, in juli 2009, is al dit bezit daar in beheer gekomen. Conform het 'Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed' (vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2009) beheren wij als gemeente alleen vastgoed als dit maatschappelijke meerwaarde heeft. Zoals vastgesteld in 2003 en herbevestigd in 2005, is het beheer van woningen geen kerntaak van de gemeente. Wij hebben woningen in eigendom en beheer als dat nodig is voor (gebieds)ontwikkeling of voor andere maatschappelijke doelstellingen (actieprogramma Maatschappelijke Integriteit). Daarmee is onze woningportefeuille niet vergelijkbaar met die van een woningcorporatie of een particuliere belegger. Daar staat het (vaak duurzame) bezit centraal. Voor ons is het bezit van woningen geen doel op zich, maar een gevolg van andere beleidsdoelstellingen. De aankoopdoelen waren altijd helder en gestoeld op gemeentelijk beleid, maar de consequenties van de aankopen waren dat minder. Wij constateerden eind 2006 daarmee in feite hetzelfde als uw Rekenkamer nu.

Momenteel zit de Vastgoed-sector in een meerjarenproces om de effectiviteit, efficiency en transparantie te verbeteren om zodoende een optimale bijdrage te kunnen leveren aan de ambities van de stad. Dit ligt vast in de 'Route naar een professionele vastgoedorganisatie' die loopt tot eind 2012. Het tijdelijke bezit is daar een onderdeel van.

Met de oprichting van de Vastgoed-sector is het in kaart brengen van het gemeentelijk bezit gestart. Vooral hierdoor kwam aan het licht, dat er onduidelijkheid is over de eigendomssituatie van 4.000 woningen en dat er in gemeentelijk bezit ongewenste praktijken plaats vinden zoals hennepplantages. Over dergelijke bevindingen communiceren wij terstond.

Het is niet verwonderlijk, dat wij in uw bevindingen, conclusies en aanbevelingen veel herkennen en ondersteuning zien voor de weg die nog te gaan is. Wij omarmen de aanbevelingen van uw Rekenkamer en nemen die over (grotendeels werken we al zo), maar wel met een enkele opmerking.

Hieronder beginnen wij met uw aanbevelingen en geven wij vervolgens aan op welke wijze wij die uit zullen voeren. Daarna gaan wij in op uw conclusies voor zover wij nog een aanvulling of correctie hierop hebben.

Aanbevelingen

Algemeen

De gemeente is geen woningverhuurbedrijf en het verkopen van woningen in tijdelijk bezit heeft onze prioriteit. Wij hebben veel bezit in wijken die verbetering behoeven en waar sprake is van veel leegstand. Mede door de economische crisis blijft daar de gewenste verbetering achter. Door niets te doen met het gemeentelijk bezit, of het ongeclausuleerd 'te dumpen', komt dat de omgeving niet ten goede en ligt verdere verpaupering op de loer. Verkopen met een opknapplicht (klushuizen) is dan een mogelijkheid. Als woningen desondanks niet of moeilijk verkoopbaar zijn, dan knappen wij ons bezit op tot verhuurbare woningen. Voor verkoop worden gunstiger omstandigheden afgewacht. Wij nemen hiermee onze verantwoordelijkheid door op deze wijze een positieve impuls aan de omgeving te geven. De huidige marktsituatie speelt een belangrijke rol in de verkoopbaarheid van woningen waardoor het de verwachting is, dat het aantal niet- of moeilijk te verkopen voorlopig woningen zal toenemen.

1. Houd vast aan het staande beleid dat de gemeente geen verhuurbedrijf is. Formuleer daarom op bestuurlijk niveau verkooptargets voor de tijdelijke woningen, daarbij rekening houdend met de huidige marktomstandigheden, en stuur daarop.

Voor het tijdelijke bezit zijn wij het met deze aanbeveling eens.

Er is nu al sprake van een verkooptarget in financiële zin, namelijk een verkoop van bezit voor € 10 mln. per jaar wat is vertaald in 421 objecten. Deze wordt verantwoord in het managementcontract van het OBR met ons college en in de begroting en rekening van de dienst. Rekening houdend met verkoopomstandigheden en dergelijke, wordt die taakstelling door de Vastgoed-sector intern omgezet in objectgerichte verkoopdoelstellingen die niet alleen woningen, maar ook het andere vastgoed betreffen (kantoren, grond). In 2008 zijn er 88 objecten verkocht, in 2009 is dit gestegen tot 208 en voor 2010 is de prognose 421.

2. Zorg voor een passend beheerniveau voor alle woningen die al in het bezit van het OBR zijn.

Wij nemen deze aanbeveling over. Er komt in het kader van het Service Level Agreement per object een beleidsplan. Daarin zijn het beheer- en huurniveau op elkaar afgestemd. Volgens algemene regelgeving kan een huurder die van mening is dat het beheerniveau het huurniveau niet rechtvaardigt, naar de huurcommissie gaan. Hiermee is er een waarborg voor een passend beheerniveau voor elke woning. De methodiek voor het Service Level Agreement is in de 2e helft van 2010 gereed en wordt daarna voor het totale vastgoedbezit ingevoerd. Het gaat om enkele duizenden units, waardoor e.e.a. de nodige tijd in beslag zal nemen.

3. Draag er zorg voor dat binnen alle diensten en afdelingen dezelfde informatie beschikbaar is met betrekking tot de hoeveelheid woningen in het bezit van de gemeente, het aantal woningen dat actief beheerd wordt en het aantal dat afgestoten gaat worden. Zorg er hierbij voor dat de verschillende lijsten op elkaar afgestemd zijn.

Deze aanbeveling voeren we deels al uit en zullen wij verder uitwerken. Binnen de Vastgoed-sector is de betreffende informatie in één systeem opgenomen ('Horizon') dat inmiddels adequaat wordt gevuld en gebruikt. Wij geven directeur OBR opdracht om de informatie waar u op doelt actief en periodiek te communiceren met andere diensten en afdelingen die daar een belang bij hebben.

4. Laat het OBR rapporteren over de keuzes die genomen worden met betrekking tot het wel of niet verkopen van moeilijk te verkopen woningen en de uitkomsten van deze keuzes.

Deze aanbeveling voeren we deels al uit en zullen wij uitbreiden. In het overleg met de verantwoordelijk wethouder is voor de aanpak van de kredietcrisis al een 60-tal woningen geselecteerd die moeilijk of niet verkoopbaar zijn en die worden opgeknapt tot verhuurbare woningen. Zo is voor een selectie van woningen wel al gerapporteerd en afgestemd zoals uw Rekenkamer voorstelt. Wij breiden dit uit tot het totale bezit en dragen directeur OBR op om de verantwoordelijk wethouder vooraf te informeren over alle gevallen waarin verkoop van de woning niet lukt en overgegaan wordt tot:

- het tijdelijk uit de verkoop halen en opknappen met daarna verhuur tot gunstiger momenten;
- of overgegaan wordt tot verkopen als kluswoning.

5. Zorg voor periodieke fysieke controles van panden in eigendom – óók bij panden die bij leegstandsbeheerders zijn ondergebracht – teneinde te voorkomen dat zich illegale praktijken, zoals hennepkwekerijen, kunnen voordoen.

Wij onderschrijven het belang van deze aanbeveling, maar kunnen nooit garanderen dat wij illegale praktijken voorkomen. Het gedrag van onze huurders kunnen wij niet voorspellen of beïnvloeden. Wij voeren uw aanbeveling uit door een controlesystematiek in te voeren die wij minimaal noodzakelijk en verantwoord achten. Dit betekent dat controles worden uitgevoerd bij aankoop; door inspectie van al het bezit (inmiddels zijn er al 250 uitgevoerd) en door een controleopdracht aan de leegstandbeheerder. Hiernaast is met het hennepteam overleg gaande over een efficiënte en effectieve aanpak om hennepkwekerijen in ons bezit op te sporen en te ontmantelen.

Onze voornaamste reacties op de conclusies, voor zover hiervoor nog niet aangegeven, zijn:

Hoofdconclusies

1. De meeste woningen van de gemeente dienen geen doel meer en zijn daarom te lang in bezit.
2. Dit is grotendeels te wijten aan interne factoren, namelijk afstemmings-, beheer- en capaciteitsproblemen.
3. Het OBR erkent dat woningen te lang in bezit zijn en heeft maatregelen aangekondigd en ingevoerd om dit voor de toekomst tegen te gaan. Deze maatregelen zullen een bijdrage kunnen leveren aan het voorkomen van te langdurig bezit. Enkele maatregelen ontbreken nog.

Wij danken u voor uw conclusie, dat wij de juiste maatregelen nemen om het te lang in het bezit hebben van woningen te voorkomen. Door maatregelen als leegstandsbeheer; extra verkoopcapaciteit; zorgvuldiger afweging bij het aankopen ten behoeve van veiligheid en door verkoop als klushuizen, wordt de duur van het bezit teruggedrongen. Volgens uw Rekenkamer is dat nog niet zichtbaar, maar naar ons idee is dat wel al het geval. De woningportefeuille is, na forse aankopen in eerdere jaren, het afgelopen jaar significant afgenomen. Zo zijn er ca. 60 woningen op het Noordereiland verkocht. Mede door de aanpak van de kredietcrisis en het tegengaan van verloedering worden er 60 woningen sober en doelmatig opgeknapt tot verhuurbare woningen of als kluswoning (dus met opknapplicht) verkocht. Het aantal onduidelijke beheersituaties, waaronder kraak, is teruggebracht. Er is een preventieve aanpak gestart voor het beheer van leegstaande woningen. In de handhavingketen zijn diverse ongewenste praktijken in woningen beëindigd, zoals recent in de Tarwewijk. En zie ook de eerder genoemde verkoopcijfers.

Kennelijk brengen we dit nog onvoldoende voor het voetlicht en is dat voor ons een punt van aandacht.

Uw conclusies komen voort uit een selectie van het bezit. Wij weten dat bijna 80% van de woningen minder dan zes jaar bij het OBR in beheer is, ruim 10 % 6-15 jaar en iets minder dan 10% langer. Als woningen voor gebiedsontwikkeling zijn gekocht, dan kan op grond van de plannen een 'te lang' objectief worden geconstateerd. Bij aankopen binnen het veiligheidsbeleid ligt dat genuanceerder. Het doel is het oplossen van een maatschappelijk probleem, waarbij het tevoren onduidelijk is wat wij als nieuwe huiseigenaar naar ons toehalen. Het zijn doorgaans niet de best onderhouden woningen. Met de aankoop van de Engelpanden ging het om een grote toevoeging aan ons bezit (ca. 100). Deze keerzijde hebben wij in 2008 aan de gemeenteraad gemeld. Inmiddels wordt voor veiligheid nu eerst een breed pakket aan maatregelen afgewogen en ingezet en is het aankoopinstrument een uiterste middel.

Dankzij de oprichting van de Vastgoed-organisatie kwam recent aan het licht, dat ruim 4.000 woningen kadastraal als gemeentelijk bezit te boek staan. Het gaat om panden uit oude stadsvernieuwingsprojecten waarvan de kadastrale inschrijving niet op orde is, de overdrachtsprocedures niet zijn afgerond, of die al zijn gesloopt. Dit is op 4 april 2010 aan de commissie FIB gemeld. Uitgezocht wordt welke panden daadwerkelijk van de gemeente zijn, wat de beheersituatie is en of de panden verkocht kunnen worden. Uiterlijk in het 4e kwartaal moet dir. OBR hierover rapport uitbrengen en de vervolgacties aangeven.

Er is geen 1-op-1 relatie tussen een te laag beheerniveau en tegenvallende verkoopresultaten. Immers het OBR verkoopt ook panden met een zogenaamde opknapverplichting, bijvoorbeeld de ca. 60 woningen op het Noordereiland die zo'n jaar geleden zijn verkocht of de kluswoningen. Het lage onderhoudsniveau staat de verkoop daarbij niet in de weg.

Dat woningen lang in bezit zijn, komt niet alleen door de beschikbare capaciteit. Twee andere factoren zijn ook van belang, namelijk de financiële problematiek die zich voordoet als de boekwaarde van een object hoger is dan de marktwaarde én de situatie dat er geen of minder vraag naar woningen is.

Over de volgens u ontbrekende maatregelen merken wij het volgende op:

Het is onjuist dat voor de woningen die al in bezit zijn geen onderhoudsmiddelen zouden zijn. Het beschikbare budget voor onderhoud van de woningen is onderdeel van de begroting van het OBR. Het onderhoudsbudget neemt de afgelopen jaren significant toe en bedraagt in 2010 ca. € 1,5 mln.

Over manco's in de registratie en over het rapporteren over moeilijk verkoopbare woningen hebt u de aanbevelingen 3 en 4 geformuleerd. Wij verwijzen naar onze reactie daarop.

4. De verantwoordelijk wethouder geeft vanwege de economische crisis geen prioriteit aan de sanering van de woningportefeuille. De prioriteit ligt daarentegen bij het opknappen en tijdelijk kostendekkend verhuren van de woningen. Er is daarmee een spanning tussen de beleidsinhoudelijke noodzaak om overbodige woningen af te stoten en de bedrijfseconomische noodzaak overbodige woningen vooralsnog te behouden. Ook is er een spanning met het beleid dat de gemeente geen verhuurbedrijf is.

U hebt uit uw gesprek met de verantwoordelijk wethouder een conclusie getrokken die wij niet delen. Onder het kopje 'aanbevelingen' hebben wij aangegeven dat wij prioriteit geven aan onze

verkoopdoelstelling, maar dat er omstandigheden kunnen zijn om dat doel niet klakkeloos te volgen en er een tussenstap nodig is.

De Vastgoed-sector moet kostendekkend te zijn. Als er redenen zijn voor een lagere dan kostendekkende huur, dan compenseert de beleidsdienst het verschil. Overwegend is de sector Gebiedsontwikkeling de beleidsdienst, want voor haar doelen worden woningen aangekocht. De huurder wordt, o.a. uitgaande van wet- en regelgeving, een reële huur in rekening gebracht, die lager dan kostendekkend kan zijn. Dan wordt het restant afgerekend met de sector Gebiedsontwikkeling. De Vastgoed-sector is hiermee dus conform de afspraken kostendekkend.

5. Het OBR heeft te weinig aandacht voor een adequaat beheer van woningen. Hierdoor verloederen woningen onnodig. Bovendien heeft het er toe geleid dat in gemeentelijk vastgoed hennepkwekerijen werden geëxploiteerd. Dit is schadelijk voor de reputatie en de voorbeeldfunctie van de gemeente Rotterdam.

6. Het OBR heeft ten aanzien van het beheer maatregelen aangekondigd en ingevoerd. Deze kunnen het beheer van woningen inderdaad verbeteren, met uitzondering van de maatregelen gericht op hennepkwekerijen in OBR-woningen. Een enkele maatregel ontbreekt.

Wij zijn content met uw conclusie dat maatregelen als een Service Level Agreement, het uitbesteden van het beheer, het antikraakbeleid, het systematisch in kaart brengen van de fysieke en juridische staat van het bezit en de fysieke controles, in opzet adequaat geacht worden geacht om het beheer te verbeteren.

U stelt onzes inziens onterecht dat er een maatregel ontbreekt. Het Service Level Agreement wordt namelijk ook voor het bestaande bezit toegepast.

Het uitbesteden van het beheer wordt voor leegstand wel in 2010 ingevoerd, voor het andere bezit volgt dat later.

Uw Rekenkamer hecht aan regelmatige controles, waardoor uitwassen als hennepkwekerijen kunnen worden voorkomen. Wij hechten ook belang aan controles, maar wij betwijfelen ten zeerste of 'zonder iedere dag een mannetje voor de deur' uitwassen kunnen worden voorkomen. Het 100% willen voorkomen achten wij nastrevenswaardig, maar niet realistisch. Wel vinden wij met u, dat wij als gemeente een voorbeeldfunctie hebben en zo dicht mogelijk bij die 100% moeten komen. In dit verband merken wij op, dat in de afgelopen drie jaren gemiddeld in 5 van onze panden (voor alleen woningen is dat 2) een hennepkwekerij is aangetroffen. Dat is minder dan 1% van het aantal opgerolde kwekerijen, terwijl de gemeente door aankoop van malafide eigenaren een relatief groot aandeel heeft in slechte objecten.

In zijn algemeenheid willen wij wel opmerken dat het verhogen van de controlefrequentie geen garantie op het voorkomen van uitwassen is. Er moet geen schijnzekerheid ontstaan.

De controlesystematiek zoals bij aanbeveling 5 geschetst, ligt voor ons op het niveau van minimaal noodzakelijk. Een verdere intensivering wegen wij daarbij af tegen effectiviteit, andere beleidsprioriteiten, de beschikbaarheid van beperkte middelen en capaciteit.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

3-2 nawoord

Uit de reactie van B en W op het rapport blijkt dat zij alle aanbevelingen van de rekenkamer goeddeels overnemen. De reactie geeft de rekenkamer nog wel aanleiding voor enkele algemene opmerkingen ten aanzien van de invloed van de marktomstandigheden op het woningbezit. Ook op de reactie op de aanbeveling om de

aanwezigheid van hennepplantages in eigen woningen te voorkomen heeft de rekenkamer commentaar. Verder hebben we nog enkele kleinere specifieke opmerkingen.

noodzaak van volledige kosten-batenanalyse woningbezit

In algemene zin onderkennen B en W dat woningen te lang in bezit van de gemeente zijn, maar zij stellen tegelijkertijd dat onder de huidige marktomstandigheden verkoop van woningen niet gemakkelijk is. Het aantal niet of moeilijk te verkopen woningen zal door een afnemende vraag voorlopig toenemen, zo schatten zij in. Een daarmee samenhangende reden voor onnodig langdurig woningbezit is een hogere boekwaarde dan marktwaarde van een object.

De huidige marktomstandigheden zijn ongetwijfeld van invloed op het woningbezit – wat de rekenkamer in aanbeveling 3 ook tot uitdrukking brengt – maar de rekenkamer mist nog een expliciete integrale economische analyse van de baten en lasten van het in stand houden van het woningbezit. In hun betoog nemen B en W de kosten van het in beheer houden van woningen te weinig mee. Verkoop van een woning onder de boekwaarde leidt weliswaar in eerste instantie tot een verlies in de boeken, maar het alternatief van het in beheer houden kost óók geld. De gemeente zou kunnen besluiten om in onderhoud- of opknapkosten te snijden, maar dit betekent voor de toekomst uiteraard nog meer kosten. Het zal immers leiden tot een (verdere) verpaupering van de woning, waardoor de marktwaarde nog verder zal dalen en de herstel- en opknapkosten zullen toenemen.

Kortom, niet alleen de boekwaarde of de marktomstandigheden zijn relevant voor het al dan niet kunnen afstoten van woningen, de kosten van beheer en onderhoud zijn dat evenzeer.

noodzaak van verantwoordelijk beheer

Gemeentelijk woningbezit leidt niet alleen tot financiële verantwoordelijkheden. Als de gemeente woningen in bezit heeft, dient zij zich ook een goed beheerder in maatschappelijke zin te tonen, te meer daar de gemeente als overheid een voorbeeldfunctie heeft. Dat woningen in principe tijdelijk in bezit zijn, doet aan dit principe niets af. Concreet houdt dit in dat de gemeente bij haar woningen geen achterstallig onderhoud mag laten ontstaan. Zo niet, dan kan dit (onbedoeld) bijdragen aan de verloedering van de directe leefomgeving. Ook betekent het dat panden zodanig fysiek worden beheerd dat er geen hennepkwekerijen worden geëxploiteerd. Uit het onderzoek blijkt dat het op beide punten mis is gegaan.

In hun reactie lijken B en W het probleem van hennepplantages als gevolg van inadequaat beheer nog te veel te onderschatten. Zo zou het om slechts enkele gevallen gaan. Eén hennepplantage in gemeentelijk vastgoed doet echter al afbreuk aan het imago en de voorbeeldfunctie van de gemeente. Daarnaast wordt volgens B en W over hennepplantages in gemeentelijk vastgoed terstond gecommuniceerd. Dat is daarentegen niet het punt van de rekenkamer. Wel dat door inadequaat beheer hennepplantages in de panden van OBR worden geëxploiteerd (en communicatie daarover blijkaar nodig is). B en W betwijfelen echter of 'zonder iedere dag een mannetje voor de deur' de aanwezigheid van hennepplantages 100% voorkomen kunnen worden.

De rekenkamer begrijpt uiteraard dat niet elk object elke dag kan worden geïnspecteerd. Dat bevelen wij ook niet aan. Met risicoanalyses, periodieke controles (en niet eenmalig, zoals nu) en actief beheer (regelmatig onderhoud plegen) kan men al heel ver komen. Naar onze opvatting verder dan met de 'minimaal noodzakelijke controle' waar B en W voor kiezen (eenmalige inspecties en een opdracht aan leegstandbeheerders). De rekenkamer zou willen dat B en W de controles intensiever vorm gaan geven dan nu.

specifieke opmerkingen

B en W geven aan dat de rekenkamer ten onrechte meent dat het effect van alle maatregelen ten aanzien van het woningbezit nog niet zichtbaar zouden zijn. 'Kennelijk brengen we dit nog onvoldoende voor het voetlicht en dat is voor ons een punt van aandacht'. Dat de genomen maatregelen tot verbeteringen in specifieke gevallen hebben geleid, hebben we in het rapport niet ontkend. Bij diverse casussen laten we dat zien. De impact van het gehele maatregelenpakket – dat pas recent is genomen – op de totale woningenportefeuille is nog niet zichtbaar. Daarvoor is het nog te vroeg.

Als het gaat om woningen die in het kader van de veiligheidsaanpak zijn verworven, zou het volgens B en W genuanceerder liggen om objectief vast te stellen dat een woning te lang in bezit is, dan bij woningen die in het kader van gebiedsontwikkeling zijn verworven. Naar onze opvatting is dat niet per se het geval. Na (of al voor) de aankoop van een pand van een berucht huisjesmelker zal er (net als bij gebiedsontwikkeling) een ontwikkelingsplan voor het pand moeten komen. In dat plan zouden ook termijnen voor afstoot moeten staan.

Verder schrijven B en W dat er geen 1-op-1-relatie tussen een te laag beheerniveau en tegenvallende verkoopresultaten bestaat. Ook zou het onjuist zijn dat er geen onderhoudsmiddelen gereserveerd worden. Beide zaken heeft de rekenkamer niet gesteld. Wel is gebleken dat bij sommige woningen (en dus niet bij per se alle) een te laag beheerniveau een oorzaak (en dus niet per se de enige) is van de moeilijke verkoopbaarheid van de woningen. Daarnaast heeft de rekenkamer vastgesteld dat voor nieuw aan te kopen woningen er een opknaphudget is (zie paragraaf 4-2-2 van de nota van bevindingen) en had vernomen dat dit er voor bestaande woningen niet is.

Ten slotte zou de rekenkamer ten onrechte schrijven dat het Service Level Agreement niet voor bestaand bezit wordt gebruikt. Tijdens het onderzoek heeft de rekenkamer hier uitvoerig met de desbetreffende ambtenaren over gesproken. Er is ons toen verteld dat het afsluiten van SLA's capaciteit van ambtenaren kost en dat het OBR onvoldoende capaciteit heeft om dergelijke afspraken voor de bestaande voorraad te maken. Deze bevinding is opgenomen in de nota van bevindingen (paragraaf 4-3-1) en ter correctie van eventuele fouten voor ambtelijk wederhoor aan het OBR voorgelegd. Het OBR had geen opmerkingen over deze passage.¹ Uit de reactie van B en W op aanbeveling 2 maakt de rekenkamer op dat B en W naar aanleiding van het rapport de SLA's alsnog voor het gehele vastgoedbezit gaat invoeren.

¹ Hetzelfde geldt voor de vermeende fout dat het beheer van alle woningen in 2010 uitbesteed zal worden. In ambtelijk wederhoor heeft het OBR dit niet gecorrigeerd.



nota van bevindingen

1 inleiding

1-1 aanleiding

Het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) beheert sinds juli 2009 al het gemeentelijk vastgoed. Hieronder valt ook het tijdelijk vastgoed. Dit zijn woningen en bedrijfspanden die de gemeente heeft gekocht om ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheidsdoelen te realiseren.² Deze panden zijn eigendom van de gemeente totdat ze aangewend worden voor de ruimtelijke ontwikkeling of totdat ze doorverkocht of gesloopt worden. Het OBR heeft als doel tijdelijk vastgoed, waaronder woningen, ‘zo kort mogelijk in bezit te hebben of de tijd tussen aankoop en sloop zo kort mogelijk te laten zijn.’³ Het is immers niet de bedoeling dat de gemeente taken op zich neemt die de markt ook op zich kan nemen.

Uit eerder onderzoek van de Rekenkamer Rotterdam blijkt dat het voorkomt dat woningen tientallen jaren in het bezit van de gemeente zijn.⁴ Ook in de gemeenteraad zijn vragen gesteld over de duur van het eigendom van huurwoningen, in het bijzonder in de deelgemeente Prins Alexander. Als gevolg hiervan heeft de raad via de griffie op 24 november 2009 de rekenkamer verzocht om het eerder gedane onderzoek naar de procedures rond de verhuur van woningen uit te breiden (zie bijlage 7). Dit verzoek is gedaan naar aanleiding van een brief van de heer Pastors aan de rekenkamer van 13 oktober 2009. Hierin geeft hij onder andere aan te willen weten waarom situaties van verhuur onder de marktprijs zo lang voortduren. De raad heeft besloten de brief door de commissie Bestuur, Veiligheid en Middelen te laten afdoen. Deze heeft de brief op 19 november 2009 besproken. Het verzoek aan de rekenkamer is door de leden breed gesteund en is door de rekenkamer, per brief, op 2 december 2009 gehonoreerd.

1-2 maatschappelijke doelen

De gemeente kan panden aankopen om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.⁵ Voor het realiseren van een nieuwe ruimtelijke functie worden de aangekochte panden gesloopt of geschikt gemaakt voor deze nieuwe functie en vervolgens doorverkocht. Vaak zit er enige tijd tussen de verwerving van de gronden en het realiseren van de nieuwe functie. Gedurende deze tijd wordt het pand als tijdelijk vastgoed beheerd door het OBR.

Daarnaast worden panden aangekocht in het kader van het veiligheidsbeleid. De gemeente heeft in september 2007 het actieprogramma Maatschappelijke Integriteit

² Gemeente Rotterdam, 'Vastgoed, katalysator voor ontwikkeling. Meerjaren perspectief Rotterdams vastgoed', 2009.

³ Gemeente Rotterdam, 'Vastgoed, katalysator voor ontwikkeling. Meerjaren perspectief Rotterdams vastgoed', 2009.

⁴ Rekenkamer Rotterdam, 'Ruimte in de verhuur. Toewijzing van tijdelijke huurwoningen OBR', 2010.

⁵ In ambtelijk wederhoor gaf het OBR aan dat voorheen in het kader van de stadsvernieuwing heel veel werd aangekocht. Zie bijlage 1 voor meer informatie over de wederhoorprocedure.

geïntroduceerd. Dit richt zicht op het aanpakken van malafide exploitatie van panden, op basis van een inventarisatie van overlastgevende panden.⁶ Het doel van dit programma is onder andere om panden aan te kopen om te voorkomen dat die in handen vallen van criminelen die ze willen gebruiken voor malafide praktijken. In het kader hiervan zijn in 2007 in totaal 268 woningen aangekocht.⁷

1-3 doel- en vraagstelling

De rekenkamer beoogt met dit onderzoek het volgende:

- Inzicht geven in en een oordeel vellen over de mate waarin het huidige aankoop-, beheer- en afstootproces van woningen zo is ingericht dat wordt voorkomen dat de gemeente woningen te lang in eigendom heeft.

De centrale onderzoeksvraag luidt als volgt:

- In welke mate is het huidige aankoop-, beheer- en afstootproces van woningen zo ingericht dat wordt voorkomen dat de gemeente woningen te lang in eigendom heeft?

De centrale onderzoeksvraag is uitgewerkt in de volgende deelvragen:

- 1 Hoe is het huidige aankoop-, beheer- en afstootproces van woningen georganiseerd?
- 2 Met welk doel zijn in het verleden woningen aangekocht?
- 3 Hoe lang zijn de desbetreffende woningen in eigendom van de gemeente en is dit te lang?
- 4 Wat zijn oorzaken waarom woningen te lang in eigendom zijn?
- 5 Zijn er maatregelen genomen om deze oorzaken te voorkomen?

verzoek van de raad

In het verzoek van de raad aan de rekenkamer (zie bijlage 6) werd in algemene zin gevraagd 'hoe de gecreëerde situatie van verhuur onder de marktprijs zo lang heeft kunnen duren'. Deze vraag komt overeen met de vierde deelvraag.

Het verzoek van de raad ging ook specifiek in op woningen in Prinsenland, waarvan in 1988 en 1990 werd besloten deze niet te verhuren aan de toenmalige pachters, maar te verkopen. De raad wilde weten waar(om) de uitvoering daarvan stokte en in welke mate de wethouders waren geïnformeerd. De casus Prinsenland is onderdeel van bijlage 2.

1-4 woningbestand

Het OBR-woningbestand, in het vervolg beheerlijst genoemd, bestond op 10 februari 2010 uit 595 woningen (zie kader).⁸ Deze woningen maken deel uit van 69 ruimtelijke ordenings- en veiligheidsplannen. Het aantal woningen dat in het kader van een plan aangekocht is loopt uiteen van één tot 187.

⁶ Gemeente Rotterdam, 'Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit', september 2007.

⁷ Brief van B en W aan de gemeenteraad over het Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit, 23 april 2008.

⁸ In het kader wordt duidelijk dat er meer woningen in bezit van de gemeente zijn. Voor dit onderzoek wordt, als er gesproken wordt over de omvang van het bezit, gerefereerd aan de actieve beheerlijst van het OBR.

omvang woningbestand

Het OBR hanteert een actieve beheerlijst waar 595 woningen op voorkomen. Bij navraag behoren in juni 2010, 610 woningen tot het tijdelijk vastgoed.⁹ Maar ook dit is niet het gehele woningbestand van de gemeente. Dit blijkt allereerst doordat op de verkooplijst woningen staan die niet op de beheerlijst voorkomen. Daarnaast heeft het OBR recent geconstateerd dat er meer woningen in eigendom van de gemeente zijn (zie '4.000 kadastrale vermeldingen' op deze pagina).

verschillen tussen de beheer- en verkooplijst

Bij de gemeente worden bepaalde gegevens van de beheerde woningen bijgehouden in een databestand. Hierin staat bijvoorbeeld of de woning in een grondexploitatie valt en hoe lang de woning naar verwachting beheerd zal worden. Woningen die afgestoten kunnen worden komen op een zogenaamde verkooplijst. Deze lijst wordt gebruikt om jaarlijks een selectie van te verkopen woningen te maken. Momenteel staan er 595 woningen op de beheerlijst. 125 woningen staan alleen op de beheerlijst en niet op de verkooplijst. Dit duidt erop dat de gemeente (voorlopig) een reden heeft om deze woningen in beheer te houden. 470 woningen van de beheerlijst staan ook op de verkooplijst. Hiervan heeft de gemeente bepaald dat zij deze, zodra de mogelijkheid er is, wil afstoten. Op de verkooplijst staan vijftien woningen die niet op de beheerlijst voorkomen. Dat zou betekenen dat deze momenteel niet actief beheerd worden. In ambtelijk wederhoor gaf het OBR als verklaring voor de verschillen dat ook vanuit de afdelingen maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed objecten op de verkooplijst kunnen worden geplaatst. Dat zou wel betekenen dat deze afdelingen klaarblijkelijk woningen (altijd tijdelijk vastgoed) beheren, waar deze niet tot hun portefeuille behoren.

Woningen worden om verschillende redenen gekocht. Daarnaast worden zij tussentijds op verschillende manieren beheerd, afhankelijk van het doel waarvoor ze zijn aangekocht. Op 2 maart 2010 bestond de portefeuille tijdelijk beheer uit:¹⁰

- 7 gesloopte woningen;¹¹
- 509 leegstaande woningen, waarvan
 - 100 in afwachting op verkoop;
 - 45 in afwachting om gesloopt te worden;
 - 9 onverhuurbare, leegstaande woningen;
 - 1 leegstaande, te renoveren woning;
 - 6 verhuurbare leegstaande woningen;
- 200 verhuurde of in gebruik gegeven woningen.

4.000 kadastrale vermeldingen

In 2009 is uit onderzoek van de sector Vastgoed van het OBR (ook wel vastgoedbedrijf) in samenwerking met Publiekszaken Rotterdam (PZR) gebleken dat er waarschijnlijk meer panden in het bezit van de gemeente waren dan tot op dat moment bij het vastgoedbedrijf van het OBR bekend was. Op basis hiervan is besloten een vervolgonderzoek te starten naar alle woningen die in vastgoedsysteem van de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting geregistreerd staan als eigendom van de gemeente. Hieruit zijn 4.000 kadastrale vermeldingen gekomen (naast de 595 bekende woningen).

⁹ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 9 juni 2010.

¹⁰ Conform een brondocument over de portefeuille tijdelijk beheer, bijgewerkt op 2-3-2010, ontvangen van het OBR. Ook het aantal van deze woningen telt niet op tot de 595 woningen uit de tijdelijk beheerlijst.

¹¹ Het blijkt dat woningen, nadat zij gesloopt zijn, niet onmiddellijk van de lijst gehaald worden. De reden hiervoor is niet bekend.

Het OBR is deze 4.000 vermeldingen ruwweg langsgelopen om ze te inventariseren, waarna is geconstateerd dat zij in drie categorieën vallen:

- een deel is gemeentelijk eigendom in beheer bij corporaties;
- een ander deel is gesloopt, waarna nieuwbouw heeft plaatsgevonden, zonder daarbij de kadastrale inschrijving te wijzigen;
- daarnaast bestaat het vermoeden dat een deel van de panden resteert uit de stadsvernieuwingsprojecten, waarbij de juridische overdracht niet heeft plaatsgevonden.¹²

1-5 leeswijzer

In de hierna volgende paragrafen zullen de deelvragen achtereenvolgens worden beantwoord. In hoofdstuk 2 wordt vraag 1 behandeld, in hoofdstuk 3 de vragen 2 en 3 en in hoofdstuk 4 de vragen 4 en 5. De centrale onderzoeksvraag wordt in de bestuurlijke nota beantwoord. Of bijvoorbeeld eventuele genomen maatregelen (deelvraag 5) voldoende en adequaat zijn, wordt dus daar aangegeven.

In de hoofdstukken van deze nota van bevindingen worden de uitkomsten van onderzoek naar afzonderlijke woningen geaggregeerd gepresenteerd. In bijlage 2 staan de uitkomsten per casus beschreven. In deze nota staan verder geel gearceerde kaders en groen gearceerde kaders. In de gele worden bepaalde zaken nader toegelicht of uiteengezet. De groene kaders bevatten onderzoeksbevindingen die medebepalend zijn voor de oordelen en conclusies van de rekenkamer.

In de hoofdstukken 3 en 4 zijn de conclusies cursief en aan het begin van de desbetreffende paragraaf weergegeven. Om die reden bevat deze nota van bevindingen geen afzonderlijke conclusieparagraaf.

¹² Interview OBR, 18 maart 2010. De raad is hierover op 19 februari 2010 per brief door B en W geïnformeerd.

2 aankoop-, beheer- en afstootproces

2-1 inleiding

In dit hoofdstuk wordt de volgende deelvraag beantwoord:

- Hoe is het huidige aankoop-, beheer- en afstootproces georganiseerd?

Paragraaf 2-2 beschrijft het proces op hoofdlijnen. In de daaropvolgende paragrafen wordt elke fase van het proces verder uitgewerkt.

2-2 OBR vastgoed

Het gemeentelijke vastgoed bestaat uit ruim 3.000 objecten met een gezamenlijke WOZ-waarde van ruim drie miljard euro.¹³ Dit bezit is geen doel, maar een instrument voor het bereiken van maatschappelijke doelstellingen:

‘Rotterdam heeft eigen vastgoed in ontwikkeling en in bezit daar waar het als instrument een doeltreffende en doelmatige aanvulling vormt op de middelen en instrumenten die worden gebruikt om maatschappelijke doelstellingen (op het gebied van veiligheid, economie en fysiek, maar ook sociaal) te behalen. Het bezit van vastgoed is dan ook geen doel op zich. Het verhogen van de kwaliteit van het Rotterdamse voorzieningenaanbod wél.’¹⁴

Om efficiënter en effectiever te kunnen sturen op de inzet van vastgoed hebben B en W in 2006 besloten om al het vastgoed te concentreren. Na een proces van 2,5 jaar is in 2009 het vastgoed van de gemeente geconcentreerd bij één punt, de sector Vastgoed van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR). Deze sector is verantwoordelijk voor het exploiteren van de vastgoedportefeuille. Het traject om het vastgoed te centreren en professioneler te beheren moet in 2013 zijn afgerond.

Het vastgoed is onderverdeeld in maatschappelijk, commercieel en bijzonder vastgoed. Onder bijzonder vastgoed vallen bijzondere objecten en tijdelijk vastgoed. Dit tijdelijk vastgoed is aangekocht in het kader van gebiedsontwikkeling of het veiligheidsbeleid, waarvoor het naar verloop van tijd verkocht, herontwikkeld of gesloopt zal worden.

Tijdens de concentratie van het vastgoed zijn de woningen in de tijdelijke vastgoedportefeuille ondergebracht, zonder de woningen te onderzoeken. Momenteel vindt een heroriëntatie van het bestand plaats, waarbij wordt gekeken of de woningen nog aangewend zullen worden voor de ontwikkelingen waar ze voor aangekocht zijn.

¹³ Dit is uitgezonderd de in paragraaf 1-4 genoemde 4.000 kadastrale vermeldingen van gemeentelijk bezit, waarvan het OBR het bestaan niet wist.

¹⁴ Gemeente Rotterdam, ‘Vastgoed, katalysator voor ontwikkeling. Meerjaren perspectief Rotterdams vastgoed’, 2009, vastgesteld door de gemeenteraad, 19 maart 2009.

Mocht een woning niet meer in tijdelijk eigendom thuishoren, dan zal deze verkocht worden. Door deze heroriëntatie stond in november 2009 77% van de totale portefeuille op de verkooplijst.

De woningenportefeuille bestaat per juni 2010 uit 610 woningen. De omvang van het bestand fluctueert. Zo kunnen er woningen aangekocht worden vanwege gemeentelijke plannen, maar worden er ook woningen afgestoten door sloop of verkoop.

2-3 aankoop, beheer en afstoot van woningen

Zoals aangegeven worden woningen aangekocht in het kader van gebiedsontwikkeling of voor het veiligheidsbeleid. De woningen kunnen vervolgens aangewend worden voor de plannen, door de woning te slopen of al dan niet na renovatie te verkopen. Het is ook mogelijk dat woningen geen doel meer dienen. Deze kunnen weer aan de markt aangeboden worden. Het aankoop-, beheer- en afstootproces is in vijf fases in te delen:

- 1 Beleid: de formulering van het beleidsdoel waarvoor de woning wordt aangekocht. Dit kan een gebiedsontwikkeling zijn, maar ook veiligheidsbeleid.
- 2 Verwervingskader: de beslissing dat voor dit beleid woningen aangekocht mogen worden, het vrijmaken van een budget hiervoor en de beslissing om een bepaalde woning daadwerkelijk aan te kopen.
- 3 Beheer: de fase waarin beslissingen genomen worden over het onderhoud, renovatie en het gebruik, zoals verhuur.
- 4 Afstootbeslissing: de beslissing dat de woning afgestoten kan worden.
- 5 Afstoten: het daadwerkelijke afstoten van de woning door middel van sloop of verkoop.

Bij het aankoop-, beheer en afstootproces zijn – afhankelijk van waarvoor een woning wordt verworven – de dS+V, de directie Veiligheid van Bestuursdienst en de sectoren Vastgoed en Gebiedsontwikkeling van het OBR betrokken.

Bij de dS+V worden de ruimtelijke plannen geformuleerd. Bij de Bestuursdienst wordt door de directie Veiligheid het veiligheidsbeleid ontwikkeld. Voor het beleid en de plannen kan de aankoop van woningen nodig zijn. Het in 2009 opgerichte verwervingsteam, waar onder andere de sectoren Gebiedsontwikkeling en Vastgoed in plaats nemen, besluit tot de koop van de woningen. Bij de sector Gebiedsontwikkeling van het OBR worden budgetten beheerd van waaruit woningen aangekocht worden voor de ruimtelijke plannen. De gebiedsmanagers zijn verantwoordelijk voor concrete projecten waarvoor de woningen aangekocht zijn en de financiën van deze projecten. De sector Vastgoed beheert en verkoopt de woningen. Deze sector behoort daarom het overzicht te hebben van het totale aantal woningen dat in eigendom is.

In de onderstaande paragrafen wordt per fase beschreven hoe het aankoop-, beheer en afstootproces is ingericht en hoe de verantwoordelijkheden verdeeld zijn.

2-4 beleid

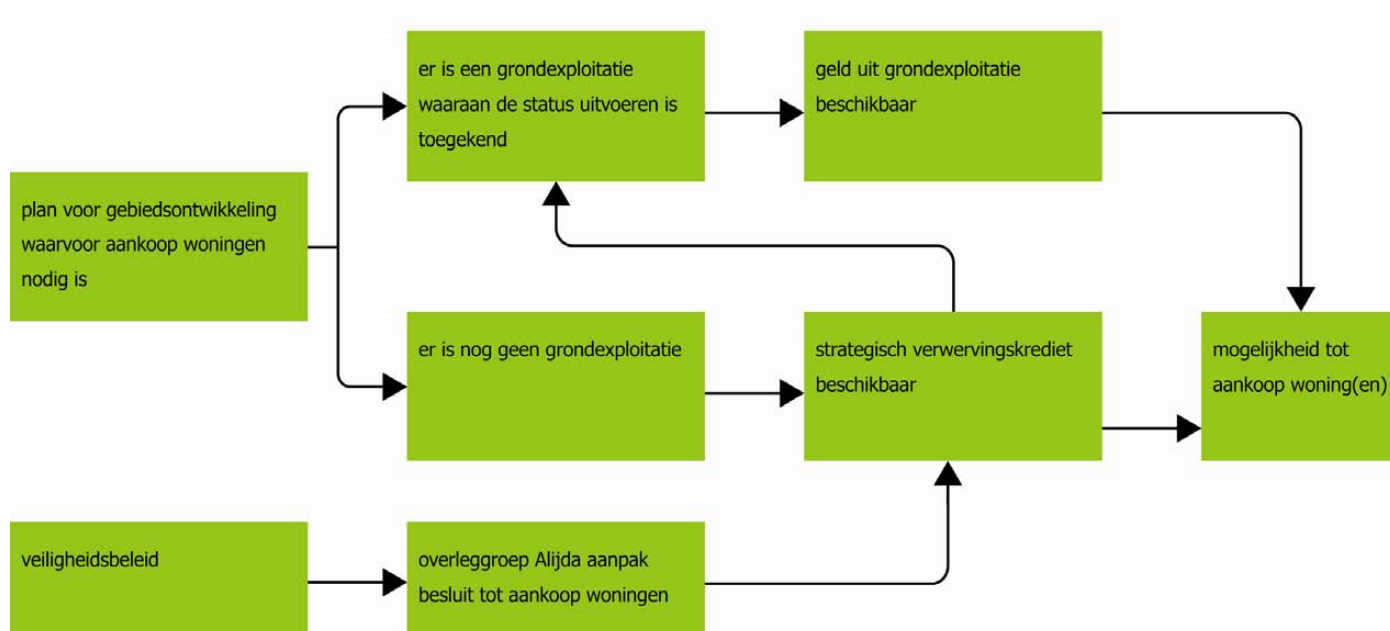
De aankoop van woningen is een uitvoerende handeling die voortvloeit uit meer algemeen beleid. Zo stippelt de directie Veiligheid het veiligheidsbeleid uit en maakt de dS+V ruimtelijke plannen of visies. Het kan zijn dat voor de uitvoering van

dergelijke plannen op termijn woningen moeten verworven. In de beleidsfase is dit echter nog niet concreet uitgewerkt. Deze fase maakt daarom geen onderdeel uit van dit onderzoek.

2-5 verwervingskader

Als beleid op hoofdlijnen vastgelegd is en er voor de plannen woningen aangekocht moeten worden, is er budget nodig om deze uitgaven te dekken. Als deze budgetten beschikbaar worden gesteld, is het ook de bedoeling dat de kaders voor aankoop, eventueel beheer en afstoot worden vastgelegd. In figuur 2-1 wordt het proces weergegeven.

figuur 2-1: verwervingsproces van woningen



Figuur 2-1 laat zien dat woningen gekocht kunnen worden vanuit een grondexploitatie en vanuit het strategisch verwervingskrediet (SVK).

De noodzaak tot aankoop van woningen voor een gebiedsontwikkelingsproject wordt in een grondexploitatie vastgelegd. Een grondexploitatie is een boekhouding van gemaakte en te verwachten kosten en opbrengsten bij een bepaalde gebiedsontwikkeling. Bij de aan- of verkoop van woningen worden de kosten en opbrengsten geboekt op de grondexploitatie.

grondexploitatie

De grondexploitatie is een overzicht van de beraamde of gerealiseerde kosten en opbrengsten waarmee de gemeente te maken heeft bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Deze grondexploitatie kent kostenposten, zoals de kosten voor nieuwe infrastructuur, het ophogen van het terrein en de verwervingskosten van de grond. De opbrengsten bestaan uit de eventuele subsidies en de verkoop van de gronden waarop de ontwikkelaar kan bouwen. Als binnen de grondexploitatie woningen aangekocht zijn, kan het geld dat deze woningen opbrengen als zij afgestoten worden ook ten bate van de grondexploitatie komen.

Na het opstellen van een grondexploitatie wordt de exploitatie aan B en W voorgelegd. Om doorgang te vinden is het nodig dat B en W hier de status “uitvoeren” aan toekennen. Als vervolgens de raad hiervan op de hoogte is gesteld, kan de sector Gebiedsontwikkeling besluiten dat ten laste van deze grondexploitatie woningen aangekocht worden. Hierbij hanteert het OBR vaste uitgangspunten, bijvoorbeeld dat de aankopen moeten passen binnen de bedragen die in de grondexploitatie van dat project gereserveerd zijn voor de verwerving.

Als er voor de aankoop van woningen (nog) geen grondexploitatie is kunnen woningen aangekocht worden vanuit het SVK. Binnen een jaar moet de desbetreffende woning vanuit het SVK naar de inmiddels opgestelde grondexploitatie worden overgeboekt. Het SVK wordt ook gebruikt voor woningen die aangekocht worden in het kader van het veiligheidsbeleid. Dan is het de bedoeling dat deze woningen binnen een jaar verkocht worden, waarna de opbrengsten in het SVK terugvloeien.

Strategisch verwervingskrediet

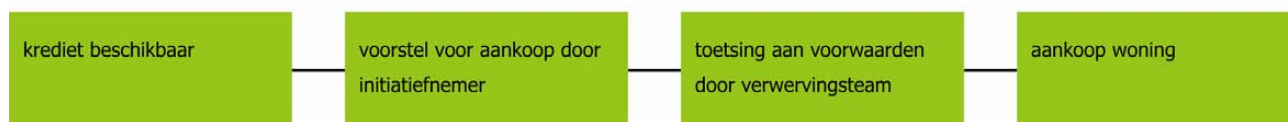
Als er woningen aangekocht moeten worden voordat er een krediet of grondexploitatie beschikbaar is, kan dit worden gedaan uit het strategisch verwervingskrediet (SVK). Dit is een zogenoemd ‘revolving fund’ dat zich telkens opnieuw vult. Concreet betekent dit dat de woningen binnen een jaar doorverkocht moeten worden of overgeboekt worden naar een grondexploitatie, zodat ze niet meer ten lasten komen van het SVK. De opbrengsten gaan vervolgens weer het krediet in.

Nadat is vastgelegd dat de aankoop van een woning nodig is en er middelen beschikbaar zijn gesteld, kan een aanvraag tot aankoop bij het verwervingsteam gelegd worden. Dit verwervingsteam bestaat uit vertegenwoordigers van de sectoren Gebiedsontwikkeling en Vastgoed van het OBR, de directie Veiligheid en de dS+V. Om te voorkomen dat de gemeente te veel woningen in eigendom krijgt, onderzoekt het verwervingsteam of het daadwerkelijk noodzakelijk is om een bepaalde woning aan te kopen. Het verwervingsteam toetst de aankoop door te kijken naar de verwachte duur van het tijdelijk eigendom, de risico's die kunnen leiden tot langer tijdelijk eigendom, de beheerstrategie en de bijbehorende kosten en de mogelijkheden om het object af te stoten.¹⁵ Als aan de aankoopvoorwaarden is voldaan, wordt de woning daadwerkelijk aangekocht.

¹⁵ Verwervingsteam, Haalbaarheidsonderzoek versie 1.0, 16 maart 2009.

Figuur 2-2 toont een samenvatting van de stappen die genomen moeten worden om tot aankoop over te gaan.

figuur 2-2: aankoopbeslissing



2-6 beheer

Na de aankoop breekt de beheerfase aan. De sector Vastgoed beheert de woningen en regelt het onderhoud en het gebruik. Het type beheer is afhankelijk van de situatie. Als duidelijk is dat de woning op termijn gesloopt wordt, is het beheer anders dan wanneer de woning te zijner tijd verkocht zal worden. In het laatste geval trekt het OBR geld uit om de woning verkoopbaar te maken of te houden. In deze fase speelt ook de vraag wat de gemeente moet doen met kraak, leegstand en huur.

Vóór de introductie van het Vastgoedbedrijf in 2008, regelde de sector Gebiedsontwikkeling de beheerbeslissingen. Aanvankelijk kwamen kosten voor bijvoorbeeld het onderhoud aan de daken en opbrengsten uit de verhuur bij tijdelijk vastgoed terecht. De opbrengsten bij verkoop bleven echter voor de grondexploitaties van de sector Gebiedsontwikkeling. Omdat bij de sector Gebiedsontwikkeling de keuze voor aanschaf wordt gemaakt, en daarbij ook de kosten tijdens de beheersfase een rol zouden moeten spelen, is besloten dat vanaf 2010 de kosten voor onderhoud en opbrengsten uit de verhuur voor rekening komen van de grondexploitatie. Binnenkort wil men gaan werken met een Service Level Agreement tussen de sector gebiedsontwikkeling en de sector Vastgoed. Hierin staan de afspraken over het tijdelijke beheer.¹⁶

2-7 afstootbeslissing

Woningen worden aangekocht om aangewend te worden voor gemeentelijke plannen. Indien een woning niet meer voor een ontwikkeling gebruikt zal worden, zal deze afgestoten worden.¹⁷ Dit betekent dat de woning gesloopt wordt of verkocht kan worden.

Als woningen aangekocht zijn voor een gebiedsontwikkeling en de woningen zijn niet meer nodig voor deze gebiedsontwikkeling, dan is het de taak van degene die deze gebiedsontwikkeling realiseert om aan te geven dat de woningen afgestoten kunnen worden. Dit zijn de medewerkers van de sector Gebiedsontwikkeling.

Om te voorkomen dat het woningbezit onnodig voortduurt, inventariseert de afdeling Tijdelijk Vastgoed twee keer per jaar welke woningen in eigendom zijn en of ze nog in

¹⁶ Interview OBR, 22 april 2010.

¹⁷ Zie: Rekenkamer Rotterdam, 'Ruimte in de verhuur. Toewijzing van tijdelijke huurwoningen OBR', 2010.

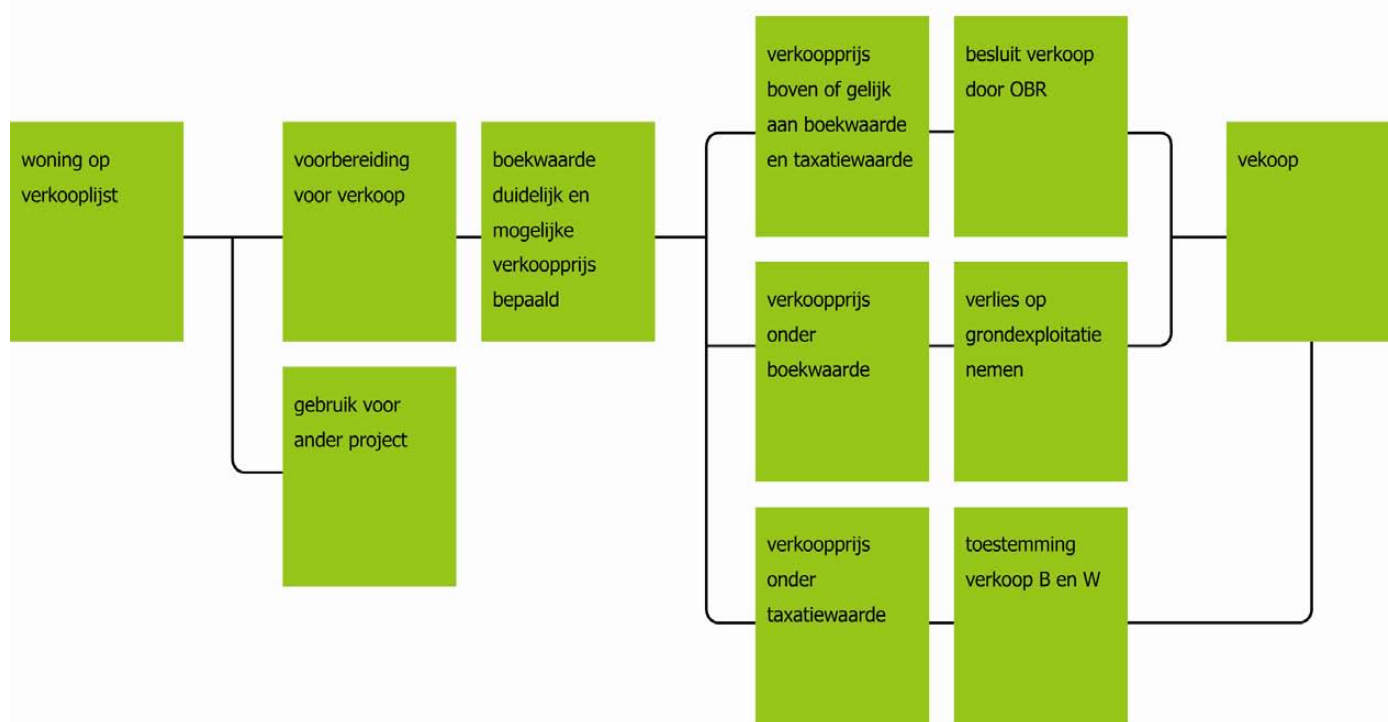
eigendom moeten worden gehouden om een bepaald doel te dienen. Als dit laatste niet het geval is, dan worden ze op de verkooplijst geplaatst. Als de woningen op de door de directie van het OBR vastgestelde verkooplijst staan, is duidelijk dat ze niet meer voor een bepaald beleidsdoel in eigendom gehouden hoeven te worden.

2-8 verkoop

Als een woning verkocht moet worden, moet eerst het dossier op orde gebracht worden. Daarnaast moeten er diverse onderzoeken gedaan worden bijvoorbeeld naar bodemvervuiling en de kadastrale situatie. Hierbij gelden diverse bepalingen om ervoor te zorgen dat de gemeente de woningen niet voor een te lage prijs verkoopt.

In figuur 2-3 is het verkoopproces grafisch weergegeven.

figuur 2-3: verkoopproces



De concrete verkoop wordt doorgaans door een commerciële makelaar gedaan. De medewerkers van de sector Vastgoed houden zich bezig met het op orde krijgen van het dossier en het aansturen van de commerciële makelaar.¹⁸

Bij het verkopen van de woning zijn ook de boekwaarde en de taxatiewaarde van belang. De woning kan alleen onder de taxatiewaarde verkocht worden met toestemming van B en W. Als de woning onder de boekwaarde verkocht wordt, moet er een verlies genomen worden bij het plan waarbij de woning in de boeken staat.

¹⁸ Interview OBR, 22 maart 2010.

2-9 mandatering en politiek-bestuurlijke informatievoorziening

Voordat een woning aangekocht mag worden moet hiervoor eerst budget beschikbaar zijn gesteld. Eerder in dit hoofdstuk is al opgemerkt dat bij gebiedsontwikkelingen B en W hiervoor aan een grondexploitatie de status “uitvoeren” moeten verlenen en dat de raad hiervan op de hoogte gesteld wordt. In het geval van aankopen voor het veiligheidsbeleid stelt de raad een krediet beschikbaar, bijvoorbeeld in de vorm van het SVK.

Het mandaat voor de aankoop van woningen ligt bij de directeur Vastgoed.¹⁹ Voor wat betreft de verkopen keurt de directie van het OBR de verkooplijst goed.²⁰ Vervolgens is de directeur Vastgoed gemandateerd om de woningen daadwerkelijk te verkopen.

In reguliere financiële rapportages aan de directie van het OBR komen de verkoopresultaten naar voren. Daarnaast is er regulier overleg met de wethouder in de staf Vastgoed. Het OBR heeft aangegeven dat daarin als dat nodig is de voortgang van de verkopen besproken wordt.²¹

¹⁹ Behalve als woningen tegelijk aangekocht worden met grond, of als er gebruik gemaakt wordt van onteigening of de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan ligt het mandaat bij de directeur Gebiedsontwikkeling en de directeur Vastgoed.

²⁰ Interview OBR, 1 april 2010.

²¹ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 20 mei 2010.



3 doel en duur woningbezit

3-1 inleiding

In dit hoofdstuk worden de volgende deelvragen beantwoord:

- Met welk doel zijn in het verleden woningen aangekocht?
- Hoe lang zijn de desbetreffende woningen in eigendom van de gemeente en is dit te lang?

Bij deze deelvragen horen normen. Deze staan in tabel 3-1.

tabel 3-1: normen ten aanzien van woningbezit

norm	criterium	paragraaf
bij elke woning hoort een doel	er is een oorspronkelijk plan waar de woning voor is aangekocht	3-2
	er is een recent plan waar de woning onderdeel van uitmaakt	
	er is een doel bij het meest recente plan	
het doel is actueel	het plan bestaat nog	3-3
	er zijn uitvoeringsplannen (in ontwikkeling)	
er is een relevant termijn voor het bezit van de woning	er is een termijn voor het bezit van de woning vastgesteld	3-4
	de termijn sluit aan bij het doel van de verwerving	
	de termijn is nog niet verstreken	

Voor de beantwoording van deze vragen zijn 31 woningen geselecteerd uit zowel de beheer- als de verkooplijst van het OBR. Op de beheerlijst staan alle woningen die op dit moment door de gemeente beheerd worden, op de verkooplijst staan alle woningen die op het moment geen deel meer uitmaken van gebiedsontwikkelingsplannen of veiligheidsbeleid en verkocht kunnen worden.²² Aan de hand van deze lijsten heeft de rekenkamer een selectie van woningen gemaakt, waarbij gezorgd is voor zoveel mogelijk spreiding te krijgen over de typen lijsten, over het type plan waar de woningen deel van uit maken en over de duur van het bezit. Door te streven naar variëteit in de selectie kunnen zoveel mogelijk verschillende redenen voor eventueel te lang woningbezit worden achterhaald. In tabel a in bijlage 1 staan de selectiecriteria per woning uitgesplitst.

In paragraaf 3-2 zal inzicht worden gegeven in de plannen en bijbehorende doelen waarvoor de geselecteerde woning in het bezit van de gemeente zijn. Vervolgens wordt in paragraaf 3-3 ingegaan op de actualiteit van deze plannen. In paragraaf 3-4 wordt de termijn van het bezit besproken en de aansluiting daarvan op de bijbehorende plannen.

²² In de inleiding wordt aangegeven dat deze lijsten niet compleet zijn.

Dit hoofdstuk bevat geaggregeerde bevindingen. Waar relevant zijn uitkomsten op casusniveau in kaders weergegeven. De bevindingen per casus staan opgenomen in bijlage 2.

3-2 doelen woningbezit

Van zeven van de 31 geselecteerde woningen is niet te achterhalen met welk plan de woning in het verleden is aangekocht. Van bijna alle geselecteerde woningen is vastgesteld van welk meest recent plan de woning deel uit maakt of gemaakt heeft. In deze gevallen betreft het gebiedsontwikkeling.

De woningen die in het bezit zijn van de gemeente, zijn aangekocht in het kader van (gebieds)ontwikkeling, het veiligheidsbeleid of om andere redenen, bijvoorbeeld als dienstwoningen. Dit betekent dat elke woning in het bezit van de gemeente gekoppeld zou moeten zijn aan een (gebieds)ontwikkeling of aan het veiligheidsbeleid. Het kan voorkomen dat een woning voor een bepaald plan wordt aangekocht, terwijl deze op een later moment voor een ander plan wordt aangewend (zie kader).

verloop van plannen

Woningen die opgekocht worden om de woning uit handen te halen of eventueel te houden van malafide eigenaren hebben een bijzondere positie. Het doel - de woning uit handen te halen van malafide eigenaren - is bij de aankoop van de woningen bereikt. Dergelijke woningen kunnen vervolgens binnen een ander plan een nieuw doel krijgen. Het doel van bezit van de woning wordt dan bijvoorbeeld het verbeteren van de straat.

Ook woningen die gekocht worden voor een gebiedsontwikkeling kunnen na verloop van tijd deel gaan uitmaken van een nieuw plan. Het komt voor dat de oorspronkelijke plannen verlopen of afgerond worden, zonder dat de woningen verkocht worden. Als er vervolgens een nieuw plan is waar de woningen deel van kunnen uitmaken, zullen die betreffende woningen onder het nieuwe plan geplaatst worden.

In tabel 3-2 wordt van elke geselecteerde woning het plan weergegeven waarvoor de woning is aangekocht. Voor de woningen die nu niet meer onder het originele plan vallen, wordt het meest recente plan waaronder de woning valt weergegeven. Van dit laatste plan wordt het doel, gebiedsontwikkeling of veiligheidsbeleid, beschreven.

tabel 3-2: plannen en meest recent doelen per woning

woning ²³	origineel plan	meest recent plan ²⁴	doel meest recent plan ²⁵
1, 2	onbekend	1. plan Lloydkwartier (voorheen	gebiedsontwikkeling
3, 4	Grotekerkplein (Laurenskwartier)	2. Grotekerkplein (Laurenskwartier)	gebiedsontwikkeling
5, 6	onbekend	onbekend	n.v.t.
7	onbekend	3. plan park Zestienhoven	gebiedsontwikkeling
8, 9	onbekend	4. Waterwegcentrum H.v.H.	gebiedsontwikkeling
10	stadsvernieuwing Nassauhaven	5. Stadsvernieuwing Nassauhaven	gebiedsontwikkeling
11-13, 27-29	ontwikkeling Prinsenland	6. Prinsenland (2e fase)	gebiedsontwikkeling
14-16	maatschappelijke integriteit	7. Hotspot Mathenesserdijk	gebiedsontwikkeling
17-22	herontwikkeling Mathenesserdijk	7. Hotspot Mathenesserdijk	gebiedsontwikkeling
23	maatschappelijke integriteit	8. in ontwikkeling (Wollefoppenstr.)	gebiedsontwikkeling
24-26	herontwikkeling Wolleblaar	8. in ontwikkeling (Wollefoppenstr.)	gebiedsontwikkeling
30, 31	herontwikkeling Spangen	9. hotspot Spangen (afgerond)	gebiedsontwikkeling
totaal 31 woningen	totaal 7 projecten, 4 onbekend	totaal 9 projecten, 1 onbekend	

Van 24 van de 31 woningen is achterhaald voor welk plan de woning oorspronkelijk is aangekocht. Dit betekent dat dit voor zeven woningen niet meer vastgesteld kan worden (nummer 1, 2 en 5 tot en met 9). Voor een deel daarvan geldt wel een plan dat is vastgesteld ná de aankoop van de woning (nummers 1, 2, 7-9). Uiteindelijk is daarmee van 29 van de 31 woningen te achterhalen voor welk plan de woningen in bezit van de gemeente zijn (93,5%). In alle gevallen ging het hierbij om herontwikkeling van een bepaald gebied.

3-3 actualiteit plannen

Tweederde van de onderzochte meest recente plannen (behorende bij 16 van de 31 geselecteerde woningen), zijn niet meer actueel.

Woningen in het bezit van de gemeente worden alleen aangekocht in het kader van gebiedsontwikkeling of het veiligheidsbeleid.²⁶ Om de plannen te realiseren worden er uitvoeringsplannen opgesteld waarin wordt vermeld of de woningen worden gesloopt, herontwikkeld, gerenoveerd of verkocht.

Tabel 3-3 laat voor de woningen die onderdeel uitmaken van een plan zien of het plan nog actueel is en of er uitvoeringsplannen zijn.

²³ Elke woning uit de selectie heeft een nummer. De nummers verwijzen naar de woningen in bijlage 1.

²⁴ De meest recente plannen zijn door de rekenkamer genummerd. Deze nummering wordt in het rapport consequent toegepast.

²⁵ In die gevallen dat het plan niet bekend is of als het plan al voltooid is, wordt hier niet van toepassing (n.v.t.) ingevuld.

²⁶ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 26 oktober 2009.

tabel 3-3: actualiteit plannen²⁷

woning	plan volgens dossiers	plan bestaat nu	woningen maken deel van plan	uitvoeringsplannen ²⁸
1, 2	1. plan Lloydkwartier	nee	n.v.t.	n.v.t.
3, 4	2. Grotekerkplein (Laurenskwartier)	ja, ontwikkeling gepland voor 2011	ja	in ontwikkeling
7	3. plan park Zestienhoven	ja	nee	n.v.t.
8, 9	4. Waterwegcentrum Hoek van Holland	ja	nee	n.v.t.
10	5. Stadsvernieuwing Nassauhaven	nee	n.v.t.	n.v.t.
11-13, 27-29	6. Prinsenland (2e fase)	nee	n.v.t.	n.v.t.
14-22	7. Hotspot Mathenesserdijk	ja, ontwikkeling gepland voor 2010	ja	ja
23-26	8. in ontwikkeling (Wollefoppenstraat)	ja ²⁹	ja	in ontwikkeling
30-31	9. hotspot Spangen (afgerond)	nee	n.v.t.	n.v.t.
totaal 29	totaal 9			

Uit tabel 3-3 blijkt dat vier van de negen plannen niet meer bestaan (derde kolom). Bij twee plannen zijn de woningen uit de plannen gehaald (vierde kolom). Van de resterende drie plannen (een derde) is er een uitvoeringsplan en bij twee is deze in ontwikkeling (laatste kolom). Een derde van de plannen is daarmee actueel.

kluswoningen: middel tot afstoot of tot gebiedsontwikkeling?

Het is niet altijd duidelijk of woningen bij gemeentelijke plannen horen. Dit speelt bijvoorbeeld bij de woningen in de Wollefoppenstraat. Deze woningen zijn opgekocht voor de ontwikkeling van de wijk. Deze plannen zijn op een later moment geweken, maar de woningen zijn in bezit van de gemeente gebleven. In 2009 is bij de afdeling Tijdelijk Vastgoed van het OBR het initiatief genomen om te onderzoeken of deze woningen kluswoningen kunnen worden.

Kluswoningen zijn woningen met achterstallig onderhoud die de gemeente heeft opgekocht. De gemeente verkoopt sinds 2006 kluswoningen voor een gereduceerd bedrag aan kopers die de woningen opknappen en er zelf gaan wonen. Zo worden deze woningen ingezet om zowel oude woningen op te knappen als de betrokkenheid van Rotterdammers bij hun woning en buurt te stimuleren. Uit onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau blijkt namelijk dat kluswoningen leiden tot een toename van sociaal-economische differentiatie, dat wil zeggen dat er een grotere variëteit in de wijk ontstaat in etniciteit, opleidingsniveau en inkomenspositie.³⁰

In het geval van de Wollefoppenstraat heeft de inzet van kluswoningen een tweeledig doel. Met het betitelen van de panden als kluspanden, wordt de verkoop van de woningen bespoedigd en het langdurige bezit ervan beperkt. Als mogelijk neveneffect is er een verbetering van de wijk.

²⁷ Van twee woningen heeft de rekenkamer geen plan gevonden. De vraag of plannen nog actueel zijn, is daarmee niet relevant.

²⁸ Als de woningen geen deel uitmaken van actuele plannen wordt het niet van toepassing geacht of er uitvoeringsplannen (n.v.t.) zijn.

²⁹ De plannen worden genoemd in 'Kralingen West. IWAP 2010'.

³⁰ SCP, 'Interventies voor integratie. Het tegengaan van etnische concentratie en bevorderen van interetnisch contact', Den Haag, juli 2007.

3-4 duur en termijn bezit woningen

12 van de geselecteerde woningen zijn meer dan 20 jaar in eigendom van de gemeente.

Bij 20 van de 31 geselecteerde woningen (behorende bij iets meer dan de helft van de geselecteerde plannen) is er een termijn vastgesteld voor het in bezit houden van de woningen. Bij drie plannen (17 woningen) past de termijn bij het plan, aangezien het plan nog actueel is en de termijn nog niet is verstreken.

Alle woningen in het bezit van de gemeente hebben een tijdelijke status.³¹ Het beheer heeft daardoor per definitie een tijdelijke functie. Zo staat er in het meerjaren perspectief Rotterdams vastgoed: 'Bij tijdelijk vastgoed is het zaak voor de gemeente het zo kort mogelijk in bezit te hebben of de tijd tussen aankoop en sloop zo kort mogelijk te laten zijn.'³²

Met betrekking tot het beheer is bij de geselecteerde woningen gekeken hoe lang de woningen bezit van de gemeente zijn, of er een termijn voor het bezit is vastgesteld, of deze past bij het plan waarvoor de woning is aangekocht en ten slotte of de termijn nog niet verstreken is. Deze gegevens zijn in tabel 3-4 weergegeven.

tabel 3-4: duur en termijn bezit van woningen

woning	plan volgens dossiers	duur bezit ³³	termijn bezit ³⁴	termijn bezit past bij meest recent plan	termijn is verstreken
1, 2	1. plan Lloydkwartier	min. 20 jaar	geen	n.v.t.	n.v.t.
3, 4	2. Grotekerkplein (Laurenskwartier)	7-11 jaar	2011	ja (gebiedsontwikkeling moet nog plaats vinden)	nee
7	3. plan park Zestienhoven	min. 40 jaar	geen	n.v.t.	n.v.t.
8, 9	4. Waterwegcentrum H.v.H.	13 jaar	geen	n.v.t.	n.v.t.
10	5. Stadsvernieuwing	24 jaar	2011	n.v.t. (woningen zijn uit plan gehaald)	nee
11-13, 27-29	6. Prinsenland (2e fase)	min. 22 jaar	gemiddeld 15 jaar ³⁵	ja, het plan is afgelopen, maar er zijn afspraken m.b.t. de overgebleven woningen	nee
14-22	7. Hotspot Mathenesserdijk	2-3 jaar	2010 – 2015	ja	nee
23-26	8. in ontwikkeling (Wollefoppenstraat)	3-9 jaar	geen	n.v.t.	n.v.t.
30-31	9. hotspot Spangen (afgerond)	inmiddels gesloopt	2010	n.v.t. (woningen zijn inmiddels gesloopt)	n.v.t.
5-6	doel onbekend	min. 30 jaar	geen	n.v.t.	n.v.t.
totaal 31	totaal 9 (1 onbekend)				

³¹ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 26 oktober 2009.

³² Gemeente Rotterdam, 'Vastgoed, katalysator voor ontwikkeling. Meerjaren perspectief Rotterdams vastgoed', 2009.

³³ Vanwege wisselende registratiesystemen en missende aankoopdocumenten is het voor een groot deel van de woningen niet mogelijk de exacte aankoopdatum te achterhalen.

³⁴ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 20 mei 2010; dossiers woningen en bijbehorende plannen.

³⁵ Dit gemiddelde wordt in de stukken van de vergadering van B en W op 5 februari 1988 en 18 mei 1990 genoemd. Aangezien het hier om een gemiddelde en er geen maximale duur wordt genoemd is dit nog niet verstreken.

12 van de 31 woningen zijn 20 jaar of langer in bezit van de gemeente. Acht woningen zijn tussen de drie en dertien jaar en negen woningen zijn tussen de twee en drie jaar in bezit. Twee woningen zijn inmiddels gesloopt.

Van de negen plannen is bij vijf (20 woningen) een termijn vastgesteld voor het in bezit houden van de woningen. Bij drie van deze plannen past de termijn bij het plan, aangezien het plan nog actueel is en de bijbehorende termijn bovendien nog niet is verstreken.

benodigde tijd om af te stoten

Zodra plannen afgerond zijn of stop gezet worden kunnen de bijbehorende woningen afgestoten worden. De termijn van bezit van de woning wordt bepaald aan de hand van de benodigde duur van het bezit voor het plan en de benodigde tijd om de woning af te stoten.

Prinsenland: plan niet meer actueel, maar termijn van bezit niet verstreken

In de plannen uit de jaren tachtig voor de ontwikkeling van de wijk Prinsenland werd rekening gehouden met een gemiddelde beheerperiode van vijftien jaar van de woningen verworven moest worden en op dat moment verhuurd werden. De huurders van deze woningen hadden huurbescherming, waardoor het huurcontract niet eenzijdig opgezegd kon worden. In dit geval is de termijn voor het beheer en daarmee de gebiedsontwikkelingsplannen aangepast op de situatie van de woningen. De plannen zijn niet meer actueel, maar het termijn van bezit is niet verstreken.

4 verklaringen en genomen maatregelen

4-1 inleiding

In dit hoofdstuk worden de volgende deelvragen beantwoord:

- Wat zijn de oorzaken waarom woningen te lang in eigendom zijn?
- Zijn er maatregelen genomen om deze oorzaken weg te nemen?

De verklaringen voor te langdurig woningbezit hebben betrekking op de verschillende fasen in het afstoot-, beheer- en aankoopproces. Zij zijn naar voren gekomen bij het bestuderen van de casussen, uit interviews en uit beleidsdocumenten. De verklaringen staan in tabel 4-1 beknopt weergegeven.

tabel 4-1: aangetroffen verklaringen

procesfase	verklaringen	paragraaf
verwerving	niet meenemen van beheerkosten bij aankoopbeslissing	4-2-1
	ontbreken van opknappbudgetten	4-2-2
	vertraagde en afgelaste ruimtelijke projecten	4-2-3
	het aankoopgericht beleid	4-2-4
beheer	beheerniveaus sluiten niet aan bij (nieuwe) plannen	4-3-1
	huurbescherming	4-3-2
	kraak	4-3-3
afstootbeslissing	aandacht voor planrealisatie in plaats van verkoop	4-4-1
	wachten op goede verkoop/overboekprijs	4-4-2
verkoop	duur van verkoopprocedure	4-5-1
	te weinig verkoopcapaciteit	4-5-2
	ontbreken van verkoopprikkels bij hoge huuropbrengsten	4-5-3
	formulering van verkooptarget	4-5-4
	economische crisis	4-5-5

In de navolgende paragrafen komen de verklaringen opeenvolgend aan de orde. Inmiddels heeft het OBR maatregelen genomen om te voorkomen dat woningen te lang in eigendom van de gemeente blijven. Bij de afzonderlijke verklaringen zal worden aangegeven welke maatregelen door het OBR al dan niet zijn genomen.

4-2 verwerving

De oorzaak van langdurig woningbezit kan gelegen zijn in het aankoopproces. Deze paragraaf gaat in op de problemen die zich voordoen of voor kunnen doen bij het

vrijmaken van een budget voor de aankoop van woningen binnen een bepaald project of doel. De problemen die achtereenvolgens besproken worden hebben betrekking op:

- het bij de aankoopbeslissing niet meenemen van beheerkosten;
- budgetten voor het verkoopbaar maken van de woningen;
- risico's bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- de druk vanuit het beleid om aan te kopen.

4-2-1 niet meenemen beheerkosten bij aankoopbeslissing

In het verleden hoefde de kosten van het beheer van een woning niet meegenomen te worden bij de aankoopbeslissing. Deze drukten namelijk niet op de grondexploitatie en vormden daarmee geen prikkel om de duur van het woningbezit beperkt te houden.

Vanaf 2010 drukken de kosten van het beheer wél op de grondexploitaties.

Een van de redenen waarom woningen te gemakkelijk aangekocht werden of te laat verkocht werden is dat de exploitatietekorten tijdens de beheerfase niet meegenomen hoefden te worden bij de aankoop- en verkoopbeslissing. Dit exploitatietekort is het bedrag dat het OBR tekort komt als van de opbrengsten uit de huur, de uitgaven voor het onderhoud en overige lasten, zoals de onroerendzaakbelasting, afgetrokken zijn. Tot 2010 kwamen deze tekorten voor rekening van de sector Vastgoed en niet van de sector Gebiedsontwikkeling.³⁶ Daardoor hoefde de sector Gebiedsontwikkeling voor de aankoop geen aandacht te besteden aan de kosten voor het beheer van de woningen.³⁷ Omdat in het verleden alle beheerkosten en opbrengsten uit verhuur bij de sector Vastgoed terecht kamen, werd de sector Gebiedsontwikkeling te weinig geprikkeld om bij exploitatietekorten de woningen niet aan te kopen of af te stoten. Indien de sector Gebiedsontwikkeling zelf opdraait voor hoge beheerkosten, kan dit een extra stimulans zijn om plannen voortvarend te ontwikkelen en woningen tijdig af te stoten.

In 2009 heeft de directie van het OBR besloten dat vanaf 2010 de kosten en opbrengsten van het tijdelijk beheer op het budget van de sector Gebiedsontwikkeling drukken.

4-2-2 ontbreken van opknappbudgetten

Door het ontbreken van opknappbudgetten konden woningen later niet of niet voor de beoogde prijs verkocht worden. Een reden voor het ontbreken van deze budgetten was dat het aankoopbeleid niet afgestemd was met het beleid waarmee opknappbudgetten beschikbaar werden gesteld.

Inmiddels wordt bij het beschikbaar stellen van krediet voor aankopen tegelijkertijd geld voor het opknappen gereserveerd.

In het aankoopbeleid ten behoeve van de realisatie van veiligheidsbeleid werd onvoldoende geld vrijgemaakt voor het opknappen van de aan te kopen woningen. Dit opknappen is nodig om de woning later weer te kunnen verkopen.

³⁶ Interview OBR, 12 april 2010 en een intern voorstel aan het directieoverleg van het Ontwikkelingsbedrijf, 2009. Dit probleem speelt slechts sinds de tijd dat de sector Vastgoed het beheer van de woningen van de sector Gebiedsontwikkeling op zich heeft genomen.

³⁷ Interview OBR, 12 april 2010.

Een achterliggende reden voor het probleem rond de kosten voor het opknappen is de afstemming tussen het veiligheidsbeleid en het beleid voor het verbeteren van de bestaande woningvoorraad in Rotterdam. In het veiligheidsbeleid was het de bedoeling dat de gemeente afspraken zou maken met corporaties over de doorverkoop van de woningen. De corporaties zouden dan de oude OBR-woningen met behulp van subsidie opknappen. In het kader van het programma 'Bestaande Voorraad' van de dS+V is met woningcorporaties hierover overleg gevoerd. Volgens het OBR was men in een zeer vergevorderd stadium tot overeenstemming gekomen over de doorverkoop van woningen. Deze afspraken zijn echter nooit bekrachtigd. Van een verwachte doorverkoop aan de corporaties is dan ook geen sprake geweest. Het beleid bij deze subsidies stond echter ook toe dat de corporaties andere woningen opknapten dan de woningen van het OBR en dat bleek voor de corporaties aantrekkelijker.

probleem rond opknappbudget bij veiligheidswoningen

Problemen rond het budget voor het opknappen van woningen hebben zich voorgedaan bij de aankoop van de eerste generatie veiligheidswoningen. Deze woningen werden aangekocht vanuit het SVK. In het Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit (AMI) stond dat met de opbrengsten van de doorverkoop van de woningen aan de corporaties het SVK weer gevuld wordt voor nieuwe aankopen. De corporaties zouden dan de woningen op moeten knappen. In het AMI staat dat een voorwaarde is dat de gemeente afspraken maakt met corporaties over de aankoop van de woningen en dat de afspraken met de corporaties in voorbereiding, maar nog niet bekrachtigd zijn.³⁸

In 2009 staat in een brief van B en W aan de gemeenteraad over het SVK dat dit proces anders is gelopen dan beoogd.³⁹ In deze brief staat dat in het kader van het beleid in 2007 en 2008, respectievelijk 268 en 190 woningen aangekocht zijn en dat het SVK inmiddels is overschreden en uitgeput.⁴⁰ Als reden voor de overschrijding van het krediet noemt het college dat dit in eerste instantie is veroorzaakt doordat de doorverkoop aan corporaties niet plaatsvond en later door de ingestorte huizenmarkt. Daarnaast kunnen de woningen niet voor de waarde waarvoor ze gekocht zijn, doorverkocht worden. In de praktijk is dit verschil per woning gemiddeld € 30.000,-.⁴¹

In een interview heeft het OBR aangegeven hoe dit volgens het OBR gekomen is. Aanvankelijk hadden corporaties de intentie om met subsidies vanuit dS+V de woningen die ze van OBR zouden kopen, op te knappen. De subsidie was echter gericht op het opknappen van bestaande woningen in het algemeen, dus niet specifiek voor voormalige OBR woningen. De corporaties kozen er toen voor om niet OBR-woningen op te knappen, maar andere woningen waaraan minder hoefde te gebeuren. Het OBR bleef daarmee met de woningen zitten.⁴²

Inmiddels heeft het OBR het probleem van het ontbreken van het opknappbudget onderkend en is er een nieuw SVK gecreëerd. Uit dit fonds moeten de tweede generatie veiligheidsaankopen betaald worden. Dit fonds bevat € 10 miljoen, waarvan € 1,5 miljoen besteed kan worden voor de onrendabele top van de woningen.⁴³ Op die

³⁸ Gemeente Rotterdam, 'Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit', september 2007.

³⁹ Brief van B en W aan de gemeenteraad over het Strategisch Verwervingskrediet, 22 september 2009.

⁴⁰ Over deze overschrijding is de gemeenteraad geïnformeerd in september 2007 bij de Engel-aankopen en bij de jaarrekening 2008.

⁴¹ Brief van B en W aan de gemeenteraad over het Strategisch Verwervingskrediet, 22 september 2009.

⁴² Interview OBR, 14 april 2010.

⁴³ Interview OBR, 1 april 2010 en brief van B en W aan de gemeenteraad over het strategisch verwervingskrediet, 22 juli 2010.

manier is het OBR voor het opknabudget niet meer afhankelijk van andere afdelingen of corporaties.

4-2-3 vertraagde en afgelaste ruimtelijke projecten

Door problemen bij ruimtelijke projecten duurde deze projecten langer of gingen ze uiteindelijk niet door. Hierdoor duurde het woningbezit ook langer.

De Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken (RSPW) schrijft voor dat risico's in kaart gebracht worden. Op die manier beoogt vertraging en aflasting van ruimtelijke projecten te voorkomen

Problemen bij een ruimtelijk ontwikkelingsproject kunnen ervoor zorgen dat woningen lang in eigendom van de gemeente blijven. Zo lukte het bij de Wollefoffenstraat niet om alle woningen in het blok te verwerven. Daardoor kon niet het hele blok gesloopt worden en kon de geplande ruimtelijke ontwikkeling niet plaatsvinden. In een andere casus, het Grotekerkplein, liep de ontwikkeling mede door financiële redenen en een niet succesvolle samenwerking met een private partij vertraging op (zie kader).

gestageneerde verwerving

De gemeente heeft woningen aan de Wollefoffenstraat opgekocht in het kader van stadsvernieuwing. De woningen zouden gesloopt worden en er zou nieuwbouw in de plaats komen. Om dit te kunnen realiseren had de gemeente wel (bijna) alle woningen in een blok nodig. Het lukte de gemeente lange tijd niet om deze allemaal in bezit te krijgen. Pas met de aankoop van de vastgoedportefeuille van Engel in 2007 heeft de gemeente bijna het hele blok in bezit gekregen.

onsuccesvolle samenwerking rond gebiedsontwikkeling

De gemeente heeft een aantal woningen aan het Grotekerkplein in bezit (het Merkelbach-Ellingblok). De gemeente wil deze woningen transformeren. De gemeente wil dit niet zelf doen. De transformatie moet tot stand komen dankzij en door particulier initiatief. Voorwaarde daarbij is dat de vereniging van eigenaren van het complex instemt met de voorgestane plannen. Om dat te bereiken wilde de gemeente invloed in de verenigingen van eigenaren van het complex krijgen. Dit kan door zelf woningen te kopen en daarmee lid te worden van de vereniging van eigenaren. Een van de eigenaren van woningen in het complex is inderdaad met een initiatief gekomen om het complex te transformeren. Dit initiatief heeft echter nog niet tot iets geleid. De plannen bleken financieel niet haalbaar.

In 2003 is er een analyse gemaakt van de projectkenmerken en de financiën van de deelplannen. Op basis hiervan is een prioriteringsnotitie opgesteld. B en W hebben op basis van die notitie in 2004 besloten het deelplan Grotekerkplein te temporiseren. Andere deelplannen, zoals de markthal, kregen voorrang. De temporisering van het project is een verklaring voor het feit dat de gemeente weinig heeft gedaan toen het particulier initiatief voor de woningen aan het Grotekerkplein niet van de grond kwam.

Een ruimtelijke ontwikkeling kent altijd onzekerheden. In sommige gevallen worden naar aanleiding van het wel of niet voordoen van deze risico's de plannen aangepast. In het geval van het Grotekerkplein, bijvoorbeeld, heeft het college besloten dat dit project minder prioriteit krijgt. Hierdoor kan het bezit van de woningen die voor dit project al aangekocht zijn, langer duren dan oorspronkelijk bedoeld was.

Een middel om het risico op problemen bij de realisatie van ruimtelijke projecten te verkleinen, is het maken van risico-inschattingen bij de besluitvorming. Hierbij is het van belang dat deze afweging plaats vindt vóórdat de grondexploitatie de status “uitvoeren” krijgt of voordat er woningen verworven worden met behulp van het SVK. Bij de grondexploitatie voor het Laurenskwartier is een beknopte risicoanalyse uitgevoerd.⁴⁴ De daarin geïnventariseerde risico's op het niveau van de hele grondexploitatie zijn echter te globaal voor de aankoop van woningen voor een deelproject. De rekenkamer heeft verder niet kunnen vaststellen of de risico's die zich geopenbaard hebben in de casussen vooraf onvoldoende zijn geïnventariseerd. Deze projecten zijn gestart voor 2004.

In 2004 is het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Plannen Rotterdam (BRPR) opgesteld.⁴⁵ Hiervoor is in 2009 het Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken (RSPW) in de plaats gekomen. In deze protocollen staat welke risico's en andere aspecten voor welke fase van de planontwikkeling in kaart gebracht moeten worden.⁴⁶

4-2-4 aankoopgericht beleid

Doordat het Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit sterk aankoopgericht was, zijn er in 2007 en 2008 veel woningen aangekocht.

Het nieuwe beleid kent minder druk om aan te kopen en er is meer nadruk op alternatieve maatregelen om veiligheidsproblemen aan te pakken. Hiertoe dient bij elk voornemen tot aankoop een haalbaarheidsonderzoek plaats te vinden.

Het beleid voor veiligheid binnen het Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit uit 2007 kende drie pijlers: vastgoed, mensenhandel en softdrug. De aanpak van de pijler vastgoed was sterk aankoopgericht. Zo kende het als doel om 200 woningen per jaar aan te kopen.⁴⁷ Deze target zorgde ervoor dat er veel woningen aangekocht werden.⁴⁸ Hierbij werd de knoop om aan te kopen snel doorgemaakt. Hoewel bij de aanpak van problemen rond vastgoed, alternatieven voor het aankopen van woningen door de gemeente zeker een rol speelden, lag de nadruk sterker op het aankopen van woningen dan in 2010 het geval is.⁴⁹ Zo gingen de documenten om het beleid te operationaliseren met name in op manieren om informatie te verkrijgen over malafide exploitatie van woningen en niet zo zeer op de vraag of alternatieve oplossingen al onderzocht waren.⁵⁰ Eind 2009 is besloten dat verwerving alleen toegepast kan worden als laatste redmiddel.

Inmiddels is de gemeente bewust van de problemen rond de verkoopbaarheid van de woningen en is het beleid in 2009 aangepast.⁵¹ Het doel is nu niet meer om 200

⁴⁴ Gemeente Rotterdam, OBR, 'Grondexploitatie PL 1024 Laurenskwartier', 2002.

⁴⁵ Gemeente Rotterdam, OBR en dS+V, 'Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Plannen Rotterdam', 2004.

⁴⁶ Gemeente Rotterdam, 'Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken', 2009.

⁴⁷ Gemeente Rotterdam, 'Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit', september 2007.

⁴⁸ In ambtelijk wederhoor gaf het OBR aan dat beleid weliswaar sterk aankoopgericht was, maar verantwoord vanwege de verwachte doorverkoop van de woningen aan corporaties.

⁴⁹ Gemeente Rotterdam, 'Beleidskader Alijda- aanpak (aanpak misstanden op de woningmarkt en tegengaan van verloedering van de oude wijken)', 2008 en 'Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit', september 2007.

⁵⁰ Interview OBR, 1 april 2010.

⁵¹ Brief aan de gemeenteraad over het strategisch verwervingskrediet, 22 juli 2010. Als andere reden voor de aanpassing van het beleid is ook genoemd dat het beleidsdoel, de aanpak van malafide woningeigenaren grotendeels bereikt is (interview OBR, 14 april 2010).

woningen per jaar aan te kopen, maar om 50 problemen op te lossen.⁵² Daarnaast moeten de alternatieven om zonder de aankoop van woningen veiligheidsproblemen op te lossen meer expliciet onderzocht worden dan in het verleden het geval was. Dit is geoperationaliseerd in het haalbaarheidsonderzoek voor de aankoop van woningen (zie kader).⁵³ In 2009 is een verwervingsteam (zie paragraaf 2-5) ingesteld om aan de hand van deze haalbaarheidsonderzoeken te bepalen of het wel echt noodzakelijk is om een woning te kopen. Door deze maatregelen worden er minder woningen aangekocht.⁵⁴

haalbaarheidsonderzoek

Voor de aankoop van een woning moet er een haalbaarheidsonderzoek plaatsvinden. De initiatiefnemer moet daarbij het volgende in kaart brengen:

- Welke partij (initiatiefnemer, verwerver, verwervingsteam) heeft welke taak en welk mandaat?
- Wat is de aanleiding voor de verwerving?
- Wat zijn de doelstelling en consequentie van de mogelijke aankoop?
- Wie wordt eigenaar?
- Wat moet de toekomstige eigenaar doen?
- Wat is daarvoor nodig?
- Hoeveel geld gaat dit kosten?
- Op welke termijn is het probleem opgelost?
- Welke kosten zijn hiermee gemoeid?
- Wie betaalt?
- Samenhang met andere projecten?
- Welke acties hebben er op het gebied van handhaving plaatsgevonden?
- In welke mate zijn partners in de stad aangezet tot andere acties?
- Gaat het om een hotspotgebied?
- Welke alternatieven zijn er om het probleem op te lossen?
- Zijn er twee onafhankelijke taxaties geweest?
- Wat is er geregeld ten aanzien van financiering en budget? (hierbij moet aangegeven hoe wordt omgegaan met de taxatiekosten, aankoopkosten en schadevergoedingen, de dekking van het onrendabele deel, de mate waarin de financiering geregeld is, afspraken over het prijspeil, indexering en rentelasten, de inzet en capaciteit van de verschillende diensten.)⁵⁵

4-3 beheer

In de beheerfase kunnen er verschillende besluiten genomen worden met gevolgen voor de verkoopbaarheid van woningen. Voor de verkoop is het van belang of een woning leeg staat, verhuurd wordt of gekraakt is. Daarnaast is de staat van het onderhoud van belang.⁵⁶ Achtereenvolgens komen het beheerniveau, huurbescherming en kraak aan de orde. Als er geen goede afstemming is tussen de sectoren Vastgoed en Gebiedsontwikkeling over het beheer, kan een ongewenste

⁵² Interview OBR, 1 april 2010.

⁵³ Verwervingsteam, 'Haalbaarheidsonderzoek versie 1.0', 16 maart 2009.

⁵⁴ Er worden minder initiatieven ingediend om woningen aan te kopen en bij een initiatief dat ingediend was, is besloten dat er eerst alternatieve aanpakken ingezet moesten worden. Interview OBR, 1 april 2010.

⁵⁵ Verwervingsteam, 'Haalbaarheidsonderzoek versie 1.0', 16 maart 2009.

⁵⁶ Interview OBR, 1 april 2010.

beheervorm toegepast worden. Daarom besteedt de paragraaf over het beheerniveau ook aandacht aan de afstemming tussen deze sectoren.

4-3-1 beheerniveau

Het toepassen van het beheerniveau “sloopwoningen” op woningen die niet meer gesloopt gaan worden, heeft ertoe geleid dat de staat van deze woningen te slecht is om ze te verkopen.

Afhankelijk van hoe het werken met een Service Level Agreement (SLA) tussen de sectoren Vastgoed en Gebiedsontwikkeling wordt ingevuld, kan dit een middel zijn om problemen rond het beheerniveau te verkleinen. Een probleem hierbij is echter dat er onvoldoende capaciteit is bij het OBR om deze SLA's voor de bestaande woningvoorraad af te spreken.

Het OBR beoogt om in de tweede helft van 2010 alle woningen door een externe partij te laten beheren. Dit kan helpen het capaciteitsprobleem te verkleinen.

In een aantal woningen was het beheer door OBR dusdanig slecht dat burgers kans zagen in dit gemeentelijk vastgoed hennepkwekerijen te exploiteren. Het is de bedoeling dat het gehele woningbestand wordt gecontroleerd.

afstemming beheerniveau op plannen

Een mogelijk probleem bij het verkopen van woningen is de slechte staat van de woningen. Een reden voor de slechte staat van woningen in de Wollefoffenstraat en de Mathenesserdijk was het voor deze woningen gekozen beheerniveau. Dit beheerniveau sloot niet meer aan op nieuwe plannen voor de woningen. Aanvankelijk was er gekozen voor een beheerniveau dat paste bij de idee dat de woningen gesloopt zouden worden.⁵⁷ In dat geval wordt het als verspilling van overheidsgeld gezien om veel te investeren in het onderhoud. Nu het plan niet meer is om de woningen te slopen, maar ze te behouden en te verkopen, vormt de slechte staat van de woningen een probleem. Nu kan de gemeente alleen een heel lage prijs voor de woningen krijgen. Daarnaast heeft de gemeente ook een verantwoordelijkheid als eigenaar en heeft zij een publieke taak om verloedering tegen te gaan.⁵⁸ Daarom kan het ook onwenselijk zijn om de woning zo snel mogelijk te verkopen, zonder dat deze opgeknapt is. Voordat de woning verkocht kan worden, zal het dus eerst nodig zijn om de woning op te knappen.

⁵⁷ Interview OBR, 19 april 2010.

⁵⁸ Interview OBR, 1 april 2010.

Mathenesserdijk

In de jaren '90 is de gemeente begonnen met de aankoop van woningen in een verloederde straat in de deelgemeente Delfshaven. Het originele plan was om de panden te slopen en vervolgens nieuwbouw te plaatsen. Een aantal van de aangekochte woningen hebben in afwachting op de verdere ontwikkeling van het blok leeg gestaan. De woningen zijn wegens achterstallig onderhoud achteruit gegaan. Een aantal woningen is gekraakt.

In 2007 is besloten om het blok niet te slopen, maar om het te renoveren. Tot op dit moment zijn de plannen vanwege verschillende omstandigheden nog niet uitgevoerd. In afwachting van de start van de uitvoeringsplannen worden op dit moment de daken gerepareerd om grotere schade aan de woningen te beperken. Daarnaast wordt een procedure voorbereid om de woningen te ontruimen om de ontwikkeling van het blok te kunnen doorzetten. Deze procedure kost enige maanden.

Het probleem met het verkeerde beheerniveau speelt met name als het beheerniveau dat hoort bij sloopwoningen lang voortduurt. Als bij twijfel over sloop of renovatie gekozen wordt voor een beheerniveau dat hoort bij woningen die behouden blijven, dan kan onnodige achteruitgang voorkomen worden. In de casussen werd lange tijd een beheerniveau dat hoorde bij sloopwoningen toegepast, omdat gedurende deze tijd niet expliciet voor het behoud van de woning in plaats van sloop gekozen werd en het beheerniveau ook niet aangepast werd. Doordat lange tijd het beheerniveau dat hoorde bij sloop gecontinueerd werd, verslechterde de kwaliteit van de woning.

Bij het vaststellen van het juiste beheerniveau is afstemming tussen de sector Vastgoed en de sector Gebiedsontwikkeling belangrijk. De sector Gebiedsontwikkeling voert de plannen uit waarvoor de woningen in eigendom gehouden worden. Daarom kan zij het best aangeven welk beheerniveau past bij een woning. De sector Vastgoed heeft deze informatie nodig om het passende beheerniveau toe te passen.

Expliciete en regelmatig geactualiseerde afspraken over het beheerniveau van een woning tussen de sectoren Vastgoed en Gebiedsontwikkeling zouden de kans kunnen verkleinen dat problemen rond het beheerniveau zich voordoen. In 2010 maakt het OBR plannen voor de introductie van SLA's. Dit zijn documenten waarin de sectoren Vastgoed en Gebiedsontwikkeling afspreken hoe de woning beheerd moet worden en hoe dit financieel geregeld wordt.⁵⁹ Afhankelijk van hoe dit wordt vormgegeven kan het een middel zijn om problemen rond niet passende beheerniveaus te verkleinen.

Het afsluiten van SLA's kost capaciteit van ambtenaren. Het OBR heeft echter onvoldoende capaciteit om dergelijke afspraken niet alleen voor woningen die net verworven zijn, maar ook voor de bestaande voorraad te maken.⁶⁰ Omdat deze manier van werken niet gebruikt zal worden bij de woningen die al in eigendom zijn van de gemeente, loopt men het risico dat eventuele problemen rond die woningen niet opgelost worden.

⁵⁹ Interview OBR, 12 april 2010.

⁶⁰ Interview OBR, 12 april 2010.

Wethouder Karakus heeft aangegeven dat het in kaart brengen van het achterstallig onderhoud grote prioriteit heeft. Daarnaast heeft hij aangegeven dat het in de planning zit om vanaf de tweede helft van 2010 alle woningen door een externe partij te laten beheren.⁶¹ De verwachting is dat het beheer dan minder ambtelijke capaciteit zal vragen.

afwezig beheer

Tijdens het onderzoek bleek waartoe afwezig beheer van woningen kan leiden, namelijk de vestiging van hennepkwekerijen. In het kader van het Actie Programma Integriteit (zie bijlage 5) richt de dienst dS+V zich op het controleren van meldingen van hennepsteelt en het ontmantelen van hennepkwekerijen.⁶² Sinds mei 2007 is de dienst daarbij gestuit op 15 panden, waarvan zes woningen, die in het bezit zijn van het OBR en waarin hennepkwekerijen zaten.⁶³ Deze kwekerijen hebben lange tijd voortbestaan terwijl het OBR de panden behoorde te beheren.

De verantwoordelijk wethouder liet de rekenkamer weten dat van de 600 OBR-woningen er 250 fysiek gecontroleerd zijn en dat de rest nog gecontroleerd wordt. Omdat huisbezoeken ook onderdeel zijn van het werk van andere partijen, zoals de deelgemeenten, onderzoekt het OBR of hierbij een samenwerking mogelijk is. Op die manier kan op een doelmatige manier het gehele woningbestand worden gecontroleerd.

4-3-2 huurbescherming

Woningen met huurders zijn moeilijker te verkopen en de verkoopprijs is lager dan die van lege woningen. De aanwezigheid van huurders was een reden om woningen geen prioriteit te geven bij het verkopen van woningen.

Door te werken met ingebruikgevingsovereenkomsten, voorkomt de gemeente dat huurders huurbescherming krijgen. Voor de woningen die al verhuurd zijn, is dit echter geen oplossing. De sector Vastgoed overweegt om ook verhuurde woningen te gaan verkopen.

Een probleem bij de verkoop van woningen is de lagere opbrengst als een woning in verhuurde staat wordt verkocht.⁶⁴ Daarnaast is er minder vraag naar verhuurde woningen en wordt bij verkoop van een verhuurde woning de huurder geconfronteerd met een nieuwe huisbaas. In de praktijk wachtte de gemeente vaak totdat de huurders de huur opzegden en werd de prioriteit gegeven aan de verkoop van lege woningen.⁶⁵ Door de aanwezigheid van huurders zijn bijvoorbeeld de panden aan de Ringvaartweg en de Kromme Zandweg nog niet verkocht.

⁶¹ Gesprek wethouder Karakus, 3 juni 2010.

⁶² Gemeente Rotterdam, 'Factsheet. Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit. Rotterdam pakt georganiseerde misdaad aan'.

⁶³ Schriftelijke beantwoording dS+V van vragen van de rekenkamer, 1 juni 2010.

⁶⁴ Interview OBR, 1 april 2010.

⁶⁵ Interview OBR, 27 april 2010.

Ringvaartweg

Het plan 'Linten Prinsenland' is afgesloten en de woningen die nog in bezit van de gemeente zijn kunnen afgestoten worden. Echter, in de structuurschets behorend bij de plannen, uit 1984, wordt beschreven dat er rekening gehouden moet worden met de vertragende werking van huurbescherming. Dit blijkt te gelden voor de onderzochte panden. Eén woning blijkt vanaf de eerst bekende verhuur in 1977 door dezelfde bewoner bewoond te worden. Een andere woning is in ieder geval vanaf 1978 tot 2009 door dezelfde bewoner, de voormalige eigenaar, bewoond. Deze mevrouw is recent verhuisd en nu kan het plan voor het huis uitgevoerd worden. Dat betekent in dit concrete geval dat het huis gesloopt zal worden.

Kromme Zandweg

Een van de panden van de gemeente aan de Kromme Zandweg heeft meerdere huurders. Op het moment wordt gekeken of het pand afgestoten kan worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de huurrechten van de verschillende huurders. Een optie is om het gehele pand aan één van de huurders te verkopen, maar dan moeten de andere huurders er uit willen gaan, of de betreffende huurder moet het pand met de zittende huurders willen overnemen. Er kan ook gewacht worden tot de verschillende huurders uit het pand vertrekken. Dit zal echter waarschijnlijk niet gelijktijdig gebeuren, waardoor er problemen met de staat van onderhoud van de niet-gebruikte onderdelen kunnen optreden.

Het OBR is zich bewust van het probleem van de moeilijke verkoopbaarheid van woningen met huurders.⁶⁶ Om dit te voorkomen, streeft men naar alternatieven voor verhuur, maar ook hieraan zijn nadelen verbonden (zie onderstaand kader). Omdat gebruikers geen huurbescherming hebben als de gemeente een woning in gebruik geeft, kiest de gemeente hiervoor bij bewoonbare en niet al verhuurde woningen.

dilemma's rond verhuur

Voor de gemeente hebben de verschillende keuzes ten aanzien van verhuur en vergelijkbare overeenkomsten verschillende nadelen.⁶⁷ Het nadeel van leegstand is dat de staat van de woning kan verslechteren, bijvoorbeeld doordat een niet adequate reactie op lekkages of kraak. Het nadeel van huur is dat een woning met huurders bij verkoop minder oplevert en dat de gemeente bij verkoop gezien de huurbescherming huurders niet uit de woning kan krijgen. Ook bij tijdelijke verhuur van een woning heeft de bewoner huurbescherming. Dan is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de leegstandswet. Dit is alleen niet altijd een optie omdat er dan een plan voor de woning moet zijn dat binnen vijf jaar uitgevoerd kan worden. In dat geval kan de gemeente geen huur innen en moet de gemeente het onderhoud op een andere manier betalen.

Daarnaast overweegt de sector Vastgoed om ook verhuurde woningen te gaan verkopen. Het verkoopbeleid schrijft voor dat de woning eerst aan de huurder aangeboden moet worden en vervolgens aan een corporatie. Als op deze manier verkoop niet mogelijk is, kan de gemeente de woning aan andere partijen verkopen. Omdat het financieel nadelig is om woningen te verkopen voordat de bewoners eruit

⁶⁶ Interview OBR, 1 april 2010.

⁶⁷ Rekenkamer Rotterdam, 'Ruimte in de verhuur. Toewijzing van tijdelijke huurwoningen OBR', 2010.

zijn getrokken, wil de sector Vastgoed dit in algemene zin nog nader afstemmen met de verantwoordelijk wethouder.⁶⁸

4-3-3 kraak

Het OBR is zich bewust dat voor de verkoopbaarheid van de woningen kraak voorkomen moet worden en als het zich toch voordoet, direct aangepakt moet worden.

Een probleem bij het verkopen van tijdelijke woningen is kraak. Het is moeilijk om krakers uit een woning te zetten en de staat van de woning gaat bij kraak vaak achteruit. Dit probleem speelde in de casus Mathenesserdijk. De sector Vastgoed is zich bewust van het probleem en streeft ernaar om kraak te voorkomen en aan te pakken.⁶⁹ Kraak wordt voorkomen door het beheer van woningen direct na het vrijkomen bij leegstandbeheerders onder te brengen. Als een woning toch gekraakt wordt, zal de gemeente door inzet van politie of een kort geding de krakers bewegen het pand te verlaten, om zodoende de schijn van legalisering van illegaal gebruik tegen te gaan. De raad heeft met het overnemen van de aanbevelingen in het rekenkamerrapport 'Ruimte in de verhuur' op 8 april 2010 voor deze lijn gekozen.

4-4 afstootbeslissing

In paragraaf 2-7 is uiteengezet dat het in beginsel de verantwoordelijkheid is van de sector Gebiedsontwikkeling om aan te geven dat een woning niet meer nodig is voor hun project en verkocht kan worden. Uit de casussen bleek dat dit bij een deel van de nog niet verkochte woningen te laat is gedaan. Deze paragraaf beschrijft de achterliggende redenen hiervoor. Aan de orde komen de aandacht voor planrealisatie in plaats van verkoop en het wachten op een goede verkoop/overboek prijs. Tot slot komt de vraag aan de orde welke rol rapportage over de aantallen woningen die in eigendom van de gemeente zijn, kan spelen als prikkel om in het algemeen uitstel van verkoop te voorkomen.

4-4-1 aandacht voor planrealisatie in plaats van verkoop

In het verleden had de afdeling die het project uitvoerde waarvoor de woningen waren aangekocht, met name aandacht voor het realiseren van projecten en minder voor de verkoop van tijdelijke woningen. Daarnaast was er te weinig overzicht over de totale portefeuille.

Inmiddels heeft het OBR de taak om het overzicht over de portefeuille te houden en om deze te verkleinen, bij een aparte afdeling neergelegd. Daarnaast is het OBR gaan werken met rapportages om het tijdelijke woningbezit te beperken. Op de verkooplijst staan de te verkopen woningen. In het vastgoedsysteem Horizon staat tot welk jaar een woning nodig zou moeten zijn voor een project. De verkooplijst bevat echter niet alle te verkopen woningen. Ook houdt Horizon geen rekening met plannen die tussentijds stoppen.

Een probleem bij het verkopen van woningen was de manier waarop de taken over de afdelingen verdeeld waren. Zoals hierboven al is opgemerkt is het de taak van de sector Gebiedsontwikkeling om aan te geven dat een woning niet meer nodig is voor hun project en verkocht kan worden. De kerntaak van deze sector is het realiseren van gebiedsontwikkelingsprojecten. Hierbij is met name aandacht voor het realiseren van

⁶⁸ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 28 mei 2010.

⁶⁹ Interview OBR, 1 april 2010.

het project en het verwerven van woningen, omdat daarmee de gebiedsontwikkeling dichterbij komt.⁷⁰ Minder aandacht was er voor het verkopen van woningen die niet (meer) nodig waren voor het realiseren van het project. Bij aankopen in het kader van het veiligheidsbeleid was men vooral ook gericht op aankopen en niet op de vraag wat daarna met de woningen zou moeten gebeuren.⁷¹ Het tekort aan aandacht voor de al in bezit zijnde woningen, blijkt ook uit de casussen in de Wollefoffenstraat en de Strandweg (zie kader).

Wollefoffenstraat

In de tijd tussen aankoop van de woningen en de uitwerking van drie varianten voor de ontwikkeling van de straat (sloop/nieuwbouw, renoveren en kluswoningen) is er een aantal jaar weinig gebeurd met de woningen aan de Wollefoffenstraat. Binnen het OBR had het project waartoe de woningen behoorden, lange tijd geen prioriteit. De beheerders van de woningen van de afdeling Vastgoed hebben uiteindelijk bij het management van OBR aan de bel getrokken om te zorgen dat er weer aandacht kwam. Zij hebben er zo voor gezorgd dat er weer iemand de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het gebied op zich nam.

Strandweg

Op de lijst van woningbezit van de gemeente staat 'Strandweg' vermeld. Bij navraag vertelde het OBR dat het hierbij ging om bezit van grond, in plaats van woningen. Ook op de verkooplijst staat de Strandweg vermeld zonder huisnummer. Uit een uitdraai uit kadastrale gegevens bleek echter dat de gemeente wel degelijk twee woningen aan de Strandweg in bezit heeft.

De reden voor de aankoop van de desbetreffende woningen is niet te achterhalen. Volgens de bestanden van OBR hoorden de woningen onder het plan Waterwegcentrum. Ze zijn hieronder komen te vallen, omdat de woningen mogelijk gesloopt zouden moeten worden om de zeewering te kunnen verleggen (een onderdeel van het plan). Uiteindelijk is dit niet nodig.

De woningen zijn niet opgenomen in de grondexploitatie van het waterwegcentrum. Bij de sector Vastgoed (waaronder het beheer valt) is men echter niet op de hoogte van het bezit van de woningen en de reden hiervoor. Bij de sectoren Vastgoed en Gebiedsontwikkeling heeft niemand de verantwoordelijkheid voor de woningen op zich genomen.

Woningen die aangekocht zijn voor een bepaald plan zouden bij de beheerders van het gemeentelijk bezit bekend moeten zijn. Zodra plannen aflopen of stop gezet worden, zou dit aangegeven moeten worden bij de sector Vastgoed, zodat overgebleven woningen afgestoten kunnen worden of eventueel onder een ander plan geplaatst kunnen worden. Als het bezit niet bekend is of de status van plannen niet bekend zijn, kan er ook niet goed beheerd worden. Het blijkt echter dat niet elke woning bij de gemeente bekend is. Er is recent geconstateerd dat er 4.000 kadastrale vermeldingen zijn waarvan de gemeente zich niet bewust was.

⁷⁰ Interview OBR, 1 april 2010. Dit moet men overigens wel in perspectief plaatsen; van het grote aantal woningen dat in het verleden aangekocht is, is maar een klein deel bij de gemeente achtergebleven.

⁷¹ Interview OBR, 1 april 2010.

selectie 4.000 woningen⁷²

De sector Vastgoed heeft recent geconstateerd dat er 4.000 kadastrale vermeldingen zijn van gemeentebezit waar deze sector zich tot dan toe niet bewust van was. Navraag aan de hand van een selectie van een aantal vermeldingen uit dit bestand leert aan dat er drie verschillende categorieën zijn te onderscheiden:

een deel is gemeentelijk eigendom in beheer bij corporaties

- Een oud schoolgebouw: volgens de gemeente in beheer bij een woningcorporatie.
- Een woonzorgcentrum: volgens de gemeente in beheer bij een woningcorporatie.

een deel van de panden resteert waarschijnlijk uit de stadsvernieuwingsprojecten, waarbij de juridische overdracht niet heeft plaatsgevonden.

- Een groot woningencomplex in Feijenoord: volgens de gemeente uitgegeven aan een woningcorporatie, waarbij de overdracht nog niet is afgerond.
- Een nieuwbouwcomplex in Delfshaven: volgens de gemeente uitgegeven aan een woningcorporatie, waarbij de overdracht nog niet is afgerond.

een ander deel is gesloopt, waarna eventueel nieuwbouw heeft plaatsgevonden, zonder daarbij de kadastrale inschrijving te wijzigen.

- Twee gesloopte woningen (volgens de gegevens van de gemeente is één van de woningen nog in beheer bij het OBR).

De consequenties voor de gemeente kunnen voor elk van deze categorieën verschillend zijn:

- Aan het deel van de woningen dat niet meer bestaat, zullen weinig consequenties verbonden zijn.
- Bij het deel dat waarschijnlijk ooit is overgedragen, maar waarbij de afhandeling is niet correct verlopen, is het mogelijk dat de gemeente ervoor kosten maakt, zonder de bijbehorende baten.
- Het deel dat eigendom van de gemeente is, maar in beheer bij corporaties, kan leiden tot discussie over de verdeling van kosten. Corporaties kunnen beheerkosten bij de gemeente gaan claimen.⁷³

Het OBR is zich bewust van de in deze paragraaf besproken problemen en streeft ernaar om een beter totaaloverzicht te hebben over het aantal woningen dat in eigendom is en om deze portefeuille zo klein mogelijk te houden.⁷⁴ Mede ingegeven vanuit dat streven is recentelijk al het beheer, aan- en verkoop van woningen ondergebracht bij de afdeling bijzonder vastgoed. Omdat het beheren van de totale portefeuille de kerntaak is van deze afdeling, is er meer aandacht voor de verkoop van woningen als zodanig.

Daarnaast is deze afdeling gericht op het maken van totaaloverzichten van het woningbezit en het monitoren van de vorderingen in het verkleinen van de portefeuille. Een dergelijke rapportage kan een prikkel vormen om het aantal woningen daadwerkelijk te verminderen. Immers, als de ambtelijke en bestuurlijke top inzicht in de voortgang van de vastgoedportefeuille krijgen, hebben zij een instrument om de ambtenaren op de aankoop- en verkoop aan te spreken.

In 2010 werkt het OBR met verschillende lijsten om het tijdelijke eigendom in de gaten te houden. Over de targets Maatschappelijke Integriteit wordt twee keer per jaar via de stuurgroep Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit aan de commissie Bestuur,

⁷² Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 22 april 2010.

⁷³ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 25 mei 2010.

⁷⁴ Interview OBR, 1 april 2010.

Veilig en Middeken (BVM) gerapporteerd. Daarnaast onderzoekt de sector Vastgoed twee keer per jaar welke woningen niet meer voor een plan in eigendom gehouden moeten worden. Dit doet deze afdeling door actief de sector Gebiedsontwikkeling te benaderen om te onderzoeken welke woningen verkocht kunnen worden. Vervolgens worden deze woningen op de verkooplijst geplaatst. Hierbij is het antwoord van de sector Gebiedsontwikkeling op de vraag of de woning nog nodig is voor een project doorslaggevend. Van 77% van de woningen is inmiddels duidelijk dat ze volgens het OBR op de verkooplijst thuis horen.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat er regelmatig woningen ten onrechte niet of niet correct op de verkooplijst staan. Zo staat over de woningen aan de Strandweg niet op de lijst om welke woningen het gaat en gaf het OBR aanvankelijk aan dat het om grond ging.

Daarnaast werkt de sector Vastgoed met het systeem Horizon. Hierin staat wanneer voor elk project de afronding verwacht wordt. Als dat moment is aangebroken, gaat de sector Vastgoed bij de sector Gebiedsontwikkeling informeren of de woningen verkocht kunnen worden. Als echter al vóór dat moment duidelijk is dat de plannen niet door zullen gaan, zal de sector Vastgoed nog geen actie ondernemen richting de sector Gebiedsontwikkeling. Hierdoor zou een woning langer in eigendom kunnen blijven van de gemeente dan noodzakelijk.

4-4-2 wachten op een goede prijs

Als een woning van het OBR onderdeel uitmaakt van een grondexploitatie, kan het voor deze grondexploitatie onaantrekkelijk zijn om woningen voor een lage prijs af te stoten. Als de afdeling van het OBR die verantwoordelijk is voor deze grondexploitatie het niet verantwoord vindt om woningen voor een lage prijs af te stoten, kan dit een reden te zijn om te wachten met het afstoten van de woning.

Het project kluswoningen kan gebruikt worden om woningen verkoopbaar te maken. De kosten hiervoor drukken echter niet op de grondexploitatie van het project waarbinnen de woning is aangekocht. Hierdoor blijkt uit de exploitatie niet dat er geld nodig is om deze woningen verkoopbaar te maken.

De waarde waarvoor een woning afgestoten kan worden heeft in bepaalde casussen invloed gehad op de snelheid waarmee een woning afgestoten werd. In interne e-mails uit het dossier van de Wollefoffenstraat staat het volgende: 'Alle oude SV (red. stadsvernieuwing) plannen met een potentiële winst moeten we ook zo houden. Dit betekent voor ons, dat we moeten sturen op Palestina en Wolleblaar (...) om een zo hoog mogelijke winst te behalen in deze twee projecten. Dit kunnen we doen door de panden goed te verkopen. Alle andere posten zijn namelijk al verwijderd uit de grondexploitatie. Hier kunnen we dus niet meer op bezuinigen. Het is (...) dus niet wenselijk om ook hier de panden om niets over te doen aan een ontwikkelaar o.i.d.'⁷⁵ In het geval van de Wollefoppestraat heeft men in het OBR er dus voor gekozen om de woningen niet voor een lage prijs aan een private opknapper te verkopen. Men wacht daarentegen tot de woningen voor een voor de grondexploitatie verantwoord bedrag afgestoten kunnen worden. Inmiddels zijn de woningen nog niet verkocht en hebben ambtenaren aangegeven dat de woningen in de Wollefoffenstraat waarschijnlijk kluswoningen worden.

⁷⁵ Interne mail OBR, 27 oktober 2005.

Bij de keuze om van een woning een kluswoning te maken spelen ook financiële overwegingen een rol. Als een woning een kluswoning wordt, wordt hij voor de boekwaarde overgezet naar het project kluswoningen. Het project kluswoningen kent een budget om de woning makkelijker te kunnen verkopen. Voor het project waar de kluswoning uitkomt is het gunstig als een woning die niet voor de boekwaarde verkocht kan worden, voor de boekwaarde over wordt gezet naar het project kluswoningen. In dat geval is het niet transparant dat de grondexploitatie waarin de woning eerst zat eigenlijk een verlies had moeten nemen.

boekwaarde en marktwaarde

In grondexploitaties staan woningen voor een bepaalde waarde in de boeken. Dit is de boekwaarde. Bij de verkoop van woningen speelt dit een rol. Als de prijs die de gemeente kan krijgen bij verkoop van de woning in de markt, de marktwaarde, lager is dan de boekwaarde moet de gemeente een verlies nemen.

De boekwaarde is niet de prijs waarvoor een woning getaxeerd is. De boekwaarde is de waarde waarvoor een woning is aangekocht plus een jaarlijkse verhoging van dit bedrag vanwege de rentekosten. Hierdoor kan een verschil tussen boekwaarde en marktwaarde ontstaan. Als de huizenprijzen jaarlijks even veel of meer stijgen dan dit rentebedrag, komt de boekwaarde redelijk overeen met de marktwaarde. Nu echter de huizenprijzen niet of minder stijgen, komen de huizen voor meer geld in de boeken te staan dan waarvoor zij in de markt te verkopen zijn.

Als een woning niet in de markt verkocht wordt, maar gebruikt kan worden voor een ander project van de gemeente, bijvoorbeeld het project kluswoningen, dan wordt de woning doorgaans voor de boekwaarde over gezet naar dat andere project.

4-5 verkoop

In hoeverre zijn de huidige procedures en werkwijzen ten aanzien van het afstoten van woningen zo ingericht dat voorkomen wordt dat woningen te lang in eigendom blijven? Als duidelijk is dat woningen verkocht kunnen worden, is het aantal woningen dat per jaar verkocht wordt afhankelijk van de tijd die het kost om een woning te verkopen en van de capaciteit die hiervoor bij verkoopambtenaren beschikbaar is. Achtereenvolgens worden hier besproken: de omvang van de verkoopprocedure, de beperkte verkoopcapaciteit, het ontbreken van een verkoopprikkel bij hoge huuropbrengsten en de invloed van de verkooptarget.

4-5-1 omvang verkoopprocedure

De huidige duur van de verkoopprocedure is een reden voor de lange duur van het tijdelijke woningbezit.

Medewerkers van de sector Vastgoed geven aan dat de verkoopprocedure van de gemeente omvangrijk is. Het verkopen van een woning duurt al snel vijf tot zes maanden, omdat er volgens het verkoopbeleid veel moet worden uitgezocht zoals de kadastrale uitsplitsing, de aanwezigheid van krakers en de eventuele vervuiling van de bodem. Als de woning kadastraal gesplitst moet worden, neemt dit ook veel tijd in

beslag. Voor verkoop onder de taxatiewaarde is toestemming van het college nodig.⁷⁶ Een belangrijke activiteit voor het verkopen van woningen is het op orde brengen van de administratie. De woningdossiers zijn regelmatig incompleet.⁷⁷ Er zijn in het verleden woningen aangekocht, waarvan momenteel geen aankoopdossiers bestaan. Het achterhalen van de historie van het woningbezit en het vaststellen van het juridisch eigendom door raadplegen van kadastragegevens, zijn arbeidsintensieve taken.

In het verleden stond in het verkoopbeleid dat woningen per openbare inschrijving verkocht moesten worden. In de praktijk bleek dat de verkoop per openbare inschrijving een kostbare en tijdrovende activiteit is. In 2008 is bepaald dat de verkoop ook via een externe makelaar mag plaatsvinden.⁷⁸ Als er niet gekozen wordt voor een openbare verkoop is goedkeuring van het college nodig. Het kost veel tijd om hiervoor een agendapost op te stellen. Diverse mensen binnen het OBR moeten een handtekening zetten. Het duurt vaak acht tot twaalf weken voordat er toestemming is voor een onderhandse verkoop.⁷⁹ Dit heeft niet alleen gevolgen voor het langer in eigendom blijven van één woning. Hierdoor komen medewerkers ook minder toe aan de verkoop van andere woningen waardoor ook de verkoop van die woningen vertraging oploopt.

4-5-2 verkoopcapaciteit

Te weinig verkoopcapaciteit heeft ertoe geleid dat woningen later of niet verkocht werden.

Ten opzichte van aankopen heeft verkopen meer prioriteit gekregen dan in het verleden. Het OBR heeft plannen om de verkoopcapaciteit te verhogen.

Het aantal woningen dat in eigendom is van de gemeente is afhankelijk van het aantal dat er per jaar gekocht wordt en het aantal dat er jaarlijks verkocht wordt. De verkoop is onder andere afhankelijk van het aantal fte (fulltime-equivalent, beschikbare voltijd medewerkers) dat zich bezighoudt met het verkopen van woningen. Deze capaciteit is lange tijd te klein geweest om woningen die niet meer voor een bepaald project nodig waren, te verkopen. Hierdoor is een verkooplijst ontstaan van waaruit alleen de woningen verkocht werden waaraan prioriteit gegeven werd.

In een interview kwam naar voren dat afhankelijk van de moeilijkheid van het dossier, één verkoper ongeveer 60 woningen per jaar kan verkopen.⁸⁰ Op dit moment heeft het OBR 485 woningen op de verkooplijst staan. Dit zijn woningen die verkocht moeten worden. Om deze voorraad weg te werken, is het de bedoeling om in 2010 500 objecten waaronder ook woningen vallen te verkopen.⁸¹

Lange tijd lag de nadruk bij aan- en verkoopmedewerkers van het OBR met name op de aankoop van woningen en niet op de verkoop. Inmiddels koopt het OBR nauwelijks

⁷⁶ Interview OBR, 27 april 2010.

⁷⁷ Rekenkamer Rotterdam, 'Ruimte in de verhuur. Toewijzing van tijdelijke huurwoningen OBR', 2010.

⁷⁸ Besprekingsstuk voor de vergadering van B en W, 2 juli 2008.

⁷⁹ Interview OBR, 27 april 2010.

⁸⁰ Interview OBR, 27 april 2010.

⁸¹ Interview OBR, 1 april 2010.

woningen en is er veel aandacht voor verkoop.⁸² Hiervoor was er lange tijd slechts één interim medewerker bezig met de verkoop van woningen. In 2008 zijn 80 woningen verkocht, door 1,5 à 2 fte. In 2009 is er één verkoper bijgekomen. Zij hebben 200 à 240 woningen kunnen verkopen. In 2010 zijn er nog twee andere medewerkers vanuit een andere afdeling bijgekomen die zich ook bezig gaan houden met verkopen.⁸³

De directeur van het Vastgoedbedrijf heeft aan het stadsMT de knelpunten in de formatie bij het Vastgoedbedrijf voorgelegd. Op 31 maart 2010 is afgesproken dat het Vastgoedbedrijf een beroep kan doen op BRIM en de ASR. De directeur Vastgoed heeft bij het stadsMT een verzoek neergelegd voor negen extra medewerkers waarvan enkele zich ook bezig zouden kunnen gaan houden met verkopen.⁸⁴

4-5-3 door opbrengsten ontbreekt verkoopprikkel

Woningen met een hoge huuropbrengst hadden geen prioriteit bij de verkoop en werden niet verkocht.

Als woningen verhuurd worden kan blijken dat de huuropbrengsten hoger zijn dan de kosten van het in bezit houden van de woning. In het geval van het Lloydkwartier hebben ambtenaren aangegeven dat deze woningen niet verkocht worden omdat ze goed renderen.⁸⁵ Voldoende opbrengsten zijn daarmee een reden om geen prioriteit aan de verkoop van de woning te geven. Omdat het OBR de verhuur van woningen niet als zijn publieke taak ziet, zou dit geen reden mogen zijn om de woning niet te verkopen.

Lloydkwartier

Een aantal woningen in eigendom van de gemeente maakt deel uit van een bedrijvenpand in het Lloydkwartier. Het pand is tussen 2000 en 2001 gerenoveerd met gemeentelijk geld. Er is bij aanvang voorgerekend dat dit door de gemeente terugverdiend wordt door middel van de huuropbrengsten. Volgens het OBR renderen de woningen momenteel goed. Hierdoor heeft de gemeente er in het verleden geen belang bij gehad om de woningen te verkopen.⁸⁶

4-5-4 verkooptarget

Doordat in het verleden de verkooptarget alleen een bedrag op de jaarbegroting was, was er een beperkte prikkel om voldoende aantallen woningen te verkopen.

Sinds 2009 is er ambtelijk ook een target ten aanzien van het aantal te verkopen woningen. Informatie over de vraag of moeilijk of makkelijk te verkopen woningen verkocht zijn, is geen vast onderdeel van de rapportage aan de hogere ambtelijke en bestuurlijke verantwoordelijken. De wethouder stuurt niet op een verkooptarget, omdat deze onder de huidige marktomstandigheden geen zin heeft.

⁸² Interview OBR, 27 april 2010.

⁸³ Interview OBR, 27 april 2010 en schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 20 mei 2010.

⁸⁴ Memo directeur Vastgoedbedrijf aan stadsMT, 20 mei 2010.

⁸⁵ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 21 april 2010.

⁸⁶ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 21 april 2010.

In het verleden werd een target voor het verkopen van woningen vastgelegd door middel van een bedrag in de jaarbegroting.⁸⁷ Hierdoor was de voortgang van het aantal verkochte woningen maar beperkt inzichtelijk.

Sinds 2009 werkt het OBR met een managementcontract. Hierin staan doelen vastgelegd over aantallen woningen. Deze zijn weer terug te vinden in de jaar- en kwartaalrapportages van het OBR. De verkopers werken met een verkoopplan. In het verkoopplan staat benoemd welke woningen men wil verkopen en wat hierbij de verwachte financiële resultaten zijn. Om deze resultaten op een reële manier in te schatten vergelijkt men de boekwaarde met de inschatting van de marktwaaarde die voor de onroerendezaakbelasting gemaakt wordt.

In 2009 is afgesproken is dat de gemeenteraad halfjaarlijks op de hoogte gehouden wordt van de stand van zaken van het nieuwe SVK. Daarbij zijn geen criteria afgesproken over hoe dit precies moet gebeuren.⁸⁸

Een van de valkuilen van targetsturing is de afhandeling van die gevallen die geen gunstig effect hebben op de target. In het geval van de verkoop van tijdelijke woningen zijn dit de woningen die verlies opleveren en de woningen waarbij verkoop veel tijd in beslag neemt. Bij de verliesgevende woningen wordt de financiële target minder snel gehaald en bij tijdrovende verkopen kan men minder woningen verkopen. Als deze verkoop uitgesteld wordt, dan is te verwachten dat in latere jaren minder woningen verkocht kunnen worden. De sector Vastgoed erkent dat het belangrijk is om ook de moeilijk te verkopen woningen te verkopen en zegt ernaar te streven om een mix van moeilijke en makkelijke woningen te verkopen.⁸⁹ Of dit daadwerkelijk gebeurt, wordt niet standaard gerapporteerd aan de hogere ambtelijke en bestuurlijke verantwoordelijken.

Desgevraagd geeft de verantwoordelijk wethouder aan niet te sturen op verkooptargets of de voortgang in de sanering van het woningbestand. Onder de huidige marktomstandigheden lukt het zelfs corporaties niet om woningen te verkopen.⁹⁰

4-5-5 economische crisis

Door de economische crisis geeft de wethouder prioriteit aan het opknappen en tijdelijk verhuren van woningen, in plaats van aan de verkoop van woningen.

Uit onderzoek van het CBS blijkt dat sinds 2008 de huizenprijzen daalden en er minder woningen verkocht werden. Dit geldt ook voor de woningmarkt in Rotterdam. Volgens de verantwoordelijk wethouder is de marktsituatie in 2010 ongunstig. Hierdoor nemen corporaties en de markt woningen niet of nauwelijks van de gemeente af. Hij kiest er daarom voor woningen eerst op te knappen en tijdelijk kostendekkend te verhuren totdat de markt weer aantrekt. De gemeente kan de woningen dan later voor een betere prijs te verkopen.⁹¹

⁸⁷ Interview OBR, 1 april 2010.

⁸⁸ Reactie van het OBR in het kader van ambtelijk wederhoor.

⁸⁹ Interview OBR, 1 april 2010.

⁹⁰ Interview wethouder Karakus, 3 juni 2010.

⁹¹ Interview wethouder Karakus, 3 juni 2010.

bijlagen

bijlage 1 onderzoeksverantwoording

verklaringen voor te lang woningbezit

De inventarisatie van verklaringen voor te lang woningbezit is exploratief van aard. Dat wil zeggen dat er niet op voorhand een lijst van mogelijke verklaringen is opgesteld die vervolgens systematisch zijn langsgelopen. In theorie zijn immers talloze redenen denkbaar, die zich bovendien niet bij elke casus in gelijke mate hoeven voor te doen.

De inventarisatie is tot stand gekomen door interviews, bestuderen van stukken die kritische aspecten van de aankoop- en beheersprocedures blootleggen en door van een aantal geselecteerde woningen te onderzoeken welke redenen voor vertraging zich daar hebben voorgedaan.

Er is onderscheid gemaakt naar type verklaringen, dan wel naar aspecten waarop mogelijke redenen betrekking hebben. Dit is ingedeeld naar de fasen in het aankoop-, beheer- en afstootproces van woningen.

selectie van woningen

Het OBR heeft een lijst van de beheerde woningen, de beheerlijst. Daarnaast bestaat een lijst met de woningen die verkocht kunnen worden, de verkooplijst.

Een vergelijking van de beheerlijst en de verkooplijst leidt tot de constatering dat de gemeente 610 woningen bezit. Voor het onderzoek zijn 31 woningen uit zowel de beheer- als verkooplijst geselecteerd (5,1%).

Hiervan zijn woningen geselecteerd die alleen op de verkooplijst staan (6,5%), woningen die alleen op de beheerlijst staan (9,7%) en woningen die zowel op de verkoop- als de beheerlijst staan (77,4%). Ook heeft de rekenkamer een straat geselecteerd die op de beheerlijst voorkomt, maar zonder huisnummers. Het OBR bleek daar meerdere woningen te bezitten, waarvan wij er twee selecteerden (6,5%).

In de lijsten zijn de woningen aan plannen gekoppeld. De geselecteerde woningen zijn gekoppeld aan 15 van de in totaal 69 plannen (21,7%).

Bij de selectie van woningen is gezocht naar een grote variatie van plannen, om zo veel mogelijk verschillende redenen voor vertraging te kunnen achterhalen. Zo is er gekeken naar een spreiding van plannen gekoppeld aan woningen. Er zijn woningen geselecteerd die zijn aangekocht ten behoeve van het veiligheidsbeleid (vier woningen (12,9%) uit één plan), plannen voor gebiedsontwikkeling (twaalf woningen (38,7%) uit acht plannen) en woningen aangekocht voor zowel gebiedsontwikkeling als

veiligheidsbeleid⁹² (acht woningen (25,8%) uit twee plannen). Van zeven woningen (22,6% uit drie plannen) is uit de plannenbeschrijvingen niet af te lezen voor welk beleid zij zijn aangekocht.

We hebben niet alle woningen uit een bepaald plan geselecteerd. Er is een selectie gemaakt van een aantal woningen om ook de individuele woningdossiers te kunnen bestuderen.

Een aantal woningen is gekoppeld aan een plan, waarbij de planbeschrijving aantoont dat het plan inmiddels verlopen is, zoals de beschrijving 'verevening voorheen stadsvernieuwing'. Er zijn drie woningen (9,7%) in de selectie meegenomen uit drie plannen waar de planbeschrijving lijkt te verwijzen naar een verlopen plan.

van 15 naar negen projectplannen

In de oorspronkelijke selectie zaten 15 projectplannen. Na een eigen documentenstudie van zowel de dossiers van de bijbehorende woningen als van de projectdossiers bleek echter dat woningen niet bij de plannen behoorde waarvoor ze volgens de registraties wel deel van zouden moeten uitmaken. Zo kwam het bijvoorbeeld voor dat een woning aan een gebiedsontwikkeling van een bepaalde wijk was gekoppeld waar de woning in het geheel niet ligt. Ook worden bepaalde planlabels genoemd die op zichzelf geen inzicht geven in de inhoudelijke plannen en pas na een dossieranalyse aan een plan gekoppeld kunnen worden. Uiteindelijk bleek het in de selectie om negen plannen te gaan en één restgroep.

Plan volgens overzicht

Hotspot Mathenesserdijk
Carnisse niet – SWA
Wolleblaar
Stadion Driehoek
Laurenskwartier
Bijzonder Vastgoed
Panden Engel
Panden Engel
commercieel beheer courant / permanent
Bijzonder Vastgoed
Prinsenland (2e fase)
Hillesluis
Restgebied 's Gravenland
Bijzonder vastgoed
Hotspot Spangen
Verevening voorheen SV
Niet-commercieel beheer courant / permanent
Waterwegcentrum Hoek van Holland
Hotspot Spangen
totaal 15 projecten

Plan volgens woning- en plandossiers

Hotspot Mathenesserdijk
Hotspot Mathenesserdijk
in ontwikkeling (Wollefoppenstraat)
Grotekerkplein (Laurenskwartier)
Grotekerkplein (Laurenskwartier)
niet meer bekend
Hotspot Mathenesserdijk
in ontwikkeling (Wollefoppenstraat)
plan Lloydkwartier
Prinsenland (2e fase)
Prinsenland (2e fase)
Prinsenland (2e fase)
Prinsenland (2e fase)
Prinsenland (2e fase)
Prinsenland (2e fase)
Stadsvernieuwing Nassaukade
plan park Zestienhoven
Waterwegcentrum Hoek van Holland
- (afgerond)
totaal 9 projecten en 1 restgroep

⁹² Woningen aangekocht in een hotspot worden gebruikt om de veiligheid van de wijk te verhogen en om het gebied te ontwikkelen.

Er is ook gezorgd voor een spreiding van de duur van het bezit. Hieronder staan de gegevens over de duur van het bezit van de geselecteerde woningen:

- 30 jaar en langer: 5 (16,1%)
- minimaal 20 jaar: 6 (19,4%)
- tussen 10 en 20 jaar: 3 (9,7%)
- tussen 5 en 10 jaar: 4 (12,9%)
- 3 jaar: 4 (12,9%)
- 2 jaar: 6 (19,4%)
- onbekend: 3 (9,7%)

In tabel a staan de selectiecriteria per woning uitgesplitst.

tabel a: selectiecriteria per woning

woning	beheer- of verkooplijst	duur bezit	type plan	verlopen plannen ⁹³
1	verkoop	min. 20 jaar	onbekend	onbekend
2	verkoop	min. 20 jaar	onbekend	onbekend
3	beheer en verkoop	11 jaar	gebiedsontwikkeling	onbekend
4	beheer en verkoop	7 jaar	gebiedsontwikkeling	onbekend
5	beheer	min. 30 jaar	onbekend	onbekend
6	beheer	min. 30 jaar	onbekend	onbekend
7	beheer en verkoop	min. 40 jaar	onbekend	onbekend
8	94	13 jaar	gebiedsontwikkeling	onbekend
9	?	13 jaar	gebiedsontwikkeling	onbekend
10	beheer en verkoop	24 jaar	gebiedsontwikkeling	verlopen
11	beheer en verkoop	min. 22 jaar	onbekend	onbekend
12	beheer en verkoop	min. 22 jaar	gebiedsontwikkeling	onbekend
13	beheer	min. 22 jaar	gebiedsontwikkeling	onbekend
14	beheer en verkoop	3 jaar	veiligheidsbeleid	onbekend
15	beheer en verkoop	3 jaar	veiligheidsbeleid	onbekend
16	beheer en verkoop	3 jaar	veiligheidsbeleid	onbekend
17	beheer en verkoop	2 jaar	veiligheidsbeleid/ gebiedsontwikkeling	onbekend
18	beheer en verkoop	2 jaar	veiligheidsbeleid/ gebiedsontwikkeling	onbekend
19	beheer en verkoop	2 jaar	veiligheidsbeleid/ gebiedsontwikkeling	onbekend
20	beheer en verkoop	2 jaar	veiligheidsbeleid/ gebiedsontwikkeling	onbekend
21	beheer en verkoop	2 jaar	veiligheidsbeleid/ gebiedsontwikkeling	onbekend
22	beheer en verkoop	2 jaar	gebiedsontwikkeling	verlopen
23	beheer en verkoop	3 jaar	veiligheidsbeleid	onbekend
24	beheer en verkoop	9 jaar	gebiedsontwikkeling	onbekend
25	beheer en verkoop	9 jaar	gebiedsontwikkeling	onbekend

⁹³ 'Onbekend' houdt in dat bij aanvang van het onderzoek niet bekend was of het plan verlopen of actueel was.

⁹⁴ Het is niet bekend of de woningen 8 en 9 op de beheer- of verkooplijst voorkomen, aangezien op deze lijsten alleen een straatnaam wordt genoemd, zonder daarbij een nummer weer te geven.

⁹⁵ Woningen aangekocht in een hotspot worden gebruikt om de veiligheid van de wijk te verhogen en om het gebied te ontwikkelen.

woning	beheer- of verkooplijst	duur bezit	type plan	verlopen plannen ⁹⁶
26	beheer en verkoop	9 jaar	gebiedsontwikkeling	onbekend
27	beheer en verkoop	min. 22 jaar	gebiedsontwikkeling	verlopen
28	beheer en verkoop	min. 33 jaar	onbekend	onbekend
29	beheer en verkoop	min. 33 jaar	veiligheidsbeleid/ gebiedsontwikkeling	onbekend
30	beheer en verkoop	inmiddels gesloopt	veiligheidsbeleid/ gebiedsontwikkeling	onbekend
31	beheer en verkoop	inmiddels gesloopt	veiligheidsbeleid/ gebiedsontwikkeling	onbekend

selectie van woningen uit het 4.000 kadastrale vermeldingenbestand

Uit het bestand van de 4.000 kadastrale vermeldingen zijn zes adressen geselecteerd. Hierbij is gekeken naar een spreiding in de stad en een spreiding van het soort woning.

- een groot woningencomplex in Feijenoord;
- een nieuwbouwcomplex in Delfshaven;
- een oud schoolgebouw;
- twee gesloopte woningen;
- een woonzorgcentrum.

Aangezien het OBR deze woningen niet als bezit kende, kunnen de doelen van dit woningbezit niet bestudeerd worden. In een kader in paragraaf 4-4-1 wordt beschreven waarom de woningen tot nu toe niet bekend waren bij de gemeente.

procedure

De voorlopige onderzoeksresultaten zijn opgenomen in een conceptnota van bevindingen. Deze is op 14 juni 2010 voor ambtelijk wederhoor voorgelegd aan de directeur van het OBR met het verzoek een schriftelijke reactie te geven over eventuele feitelijke onjuistheden en onvolkomenheden. Na verwerking van de ontvangen reacties is de bestuurlijke nota opgesteld. Deze bevat de voornaamste conclusies en aanbevelingen van de rekenkamer. De bestuurlijke nota, met de nota van bevindingen als bijlage, is 1 juli 2010 voor bestuurlijk wederhoor voorgelegd aan het college van B en W ter attentie van de wethouder, de heer H. Karakus. De rekenkamer ontving op 18 augustus 2010 de reactie van B en W. De reactie en het nawoord van de rekenkamer zijn opgenomen in het rapport. Het definitieve rapport wordt door toezending aan de gemeenteraad en B en W openbaar.

⁹⁶ 'Onbekend' houdt in dat bij aanvang van het onderzoek niet bekend was of het plan verlopen of actueel was.

bijlage 2 bevindingen per casus

1. Lloydkwartier

Doel van aankoop en beheer

Twee geselecteerde woningen vallen onder het plan Lloydkwartier. De reden van de aankoop van de woningen is niet meer te achterhalen.

Tussen 2000 en 2001 is een gebouw met bedrijfsruimten en woningen gerenoveerd om het achterstandsgebied waarin het pand ligt te stimuleren. Deze renovatie is grotendeels door de gemeente gefinancierd. Het college heeft de gemeenteraad in een berekening laten zien dat deze investering door middel van huuropbrengsten terugverdiend zal worden.⁹⁷

Reden voor vertraging

De woningen delen het pand met kantoren. Verkoop wordt bemoeilijkt doordat de woningen kadastraal onderdeel uitmaken van het kantoorgebouw en doordat het gehele gebouw is voorzien van stadsverwarming.

Momenteel renderen de woningen goed. Om die reden is er in het verleden geen belang tot verkoop geweest.⁹⁸

2. Grotekerkplein (Laurenskwartier)

Doel van aankoop en beheer

De woningen zijn aangekocht in 1999 en 2003 in het kader van de ontwikkeling van het Laurenskwartier. Het plan voor het Laurenskwartier bestaat uit een aantal deelplannen. Een daarvan is het deelplan Grotekerkplein. De woningen aan het Grotekerkplein met de daarmee verbonden winkelpanden op de Hoogstraat worden aangeduid als het Merkelbach-Ellingblok.

Het doel van het plan voor het Laurenskwartier is het 'verbeteren van het verblijfsklimaat'. Hierbij moet het Grotekerkplein een zogenoemd dwaalzonegebied worden. Om dit te bereiken zou het Merkelbach-Ellingblok getransformeerd moeten worden. De voorgevels van winkels aan de Hoogstraat (aan de voorzijde van het blok) zijn inmiddels aangepakt. De aanpak van de woningen erachter heeft nog niet plaatsgevonden.

De gemeente wil de transformatie van het blok niet zelf ter hand nemen, maar overlaten aan het particulier initiatief. Een dergelijk initiatief moet wel instemming van de vereniging van eigenaren (VVE) hebben. Om dat te bereiken verwierf de

⁹⁷ Stukken voor de openbare vergadering van de Commissie voor de financiën, 19 juni 2000.

⁹⁸ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 21 april 2010.

gemeente enkele panden en daarmee instemmingsrecht in de VVE. gemeente De gemeente heeft nu 10 van de 24 woningen in bezit.

Inmiddels is een eigenaar van een aantal woningen in het Merkelbach-Ellingblok gekomen met een initiatief voor transformatie. Deze plannen bleken echter financieel niet haalbaar. De gemeente wil de woningen pas verkopen, zodra de directeur OBR vindt er voldoende zekerheid is dat de panden inderdaad zullen gaan worden getransformeerd.

De woningen worden op het moment tijdelijk verhuurd. De woningen staan op de verkooplijst, maar dit zou volgens het OBR niet het geval moeten zijn.

Reden voor vertraging

Verschillende deelplannen, waaronder het deelplan Grotekerkplein, zijn in 2004 door B en W in een prioriteringsnotitie getemporiseerd. In een eerder document uit 2003 werd al relatief weinig prioriteit aan dit deelplan gegeven, bijvoorbeeld omdat de financiële risico's van oponthoud van het deelplan lager waren dan bij andere deelplannen. Ook om inhoudelijke redenen (het doel van het project) is besloten dat andere deelplannen binnen het Laurenskwartier voorrang hadden.⁹⁹

3. voormalige ambtswoning

Doel van aankoop en beheer

In 1988 is een woning aan de Achterdijk aan het OBR overgedragen. Het betreft een voormalige ambtswoning, die bij privatisering van het woningbedrijf bij het OBR administratief is ondergebracht. De woning was een dienstwoning bij een gemaal, ten behoeve van een medewerker van de afdeling waterhuishouding van Gemeentewerken. De oorspronkelijke bewoner woont er nog steeds, hoewel de woning geen dienstwoning meer is. De bewoner is inmiddels met pensioen.

De woning valt binnen het plan Park Zestienhoven. Dit is een locatie voor woningbouw, bedrijven en recreatie en de bijbehorende infrastructuur. Er is voor dit plan een discussie geweest over verschillende ontsluitingsvarianten van de nieuwe woonwijk in de richting van het bestaande Overschie. De woning aan de Achterdijk viel binnen het gebied waarover gediscussieerd is. Inmiddels valt de woning niet meer in dit plan, omdat de woning niet hoeft te worden gesloopt voor de gekozen ontsluitingsvariant.

Reden voor vertraging

De woning staat inmiddels op de verkooplijst, maar wordt nog verhuurd. Hierdoor is de verkoop niet actief.

4. Strandweg/ waterwegcentrum

Doel van aankoop en beheer

In 1980 heeft de gemeente grond aan de Strandweg gekocht met daarop drie woningen, waarvan er één in 1997 in erfpacht is uitgegeven. De woningen zijn gekocht in verband met plannen tot herstructurering van het gebied. Wat deze plannen inhielden hebben het OBR en de rekenkamer niet kunnen achterhalen.

⁹⁹ Interne memo OBR, 'Laurenskwartier Financiële analyse prioriteiten', augustus 2003.

Wat er na de aankoop is gebeurd heeft de rekenkamer evenmin kunnen achterhalen. Wel heeft de rekenkamer een brief van de gemeente uit 1994 aan de bewoners aangetroffen, waarin deze aangeeft dat ze 'gezien de onzekerheid in de planvorming' voorstellen de huurovereenkomst te continueren.

In 1997 heeft het rijk besloten dat er niet meer buitendijks gebouwd mag worden. Er waren echter op dat moment plannen om het gebied waarin de Strandweg ligt te ontwikkelen, waarvoor buitendijkse bebouwing nodig was. Deze gebiedsontwikkeling hoorde bij het project Waterwegcentrum Hoek van Holland. Om de plannen te kunnen realiseren moest er een nieuw tracé voor de waterkering komen. Hiertoe zijn een aantal varianten uitgewerkt. Een van de varianten doorkruiste het grondgebied van de woningen. Uiteindelijk is echter een andere variant gekozen. De bewoners zijn hier in 2007 van op de hoogte gesteld. Voor één van de woningen loopt nog een huurcontract met de oorspronkelijke bewoner. Voor de andere woning heeft de rekenkamer geen documenten aangetroffen.

Reden voor vertraging

De woningen zijn uit beeld van het OBR geraakt. In eerste instantie kreeg de rekenkamer van het OBR te horen dat het ging om grond en niet om woningen. Uit een uitdraai van het gemeentelijk kadaster bleek echter dat de gemeente wel degelijk twee woningen aan de Strandweg in bezit heeft. Bij het OBR heeft de rekenkamer niemand aangetroffen die meer wist te vertellen over de reden van het bezit van de woningen.

5. Nassauhaven

Doel van aankoop en beheer

In het dossier van een geselecteerde woning wordt beschreven dat de gemeenteraad op 12 juni 1986 en de Gedeputeerde Staten op 25 november 1986, het besluit tot de aankoop hebben genomen ten behoeve van de herstructurering van de Nassauhaven, gelegen in het stadsvernieuwingsgebied Feijenoord-Noordereiland. Volgens de plannen zou het pand na aankoop gesloopt worden ten behoeve van de nieuwbouw van woningen.

Reden voor vertraging

De reden waarom de woning tot nu toe niet verkocht is, is niet te achterhalen. De woning staat momenteel op de verkooplijst. De huidige bewoners blijken interesse te hebben in de aankoop van de woning.

6. Prinsenland (2^e fase)

Doel van aankoop en beheer

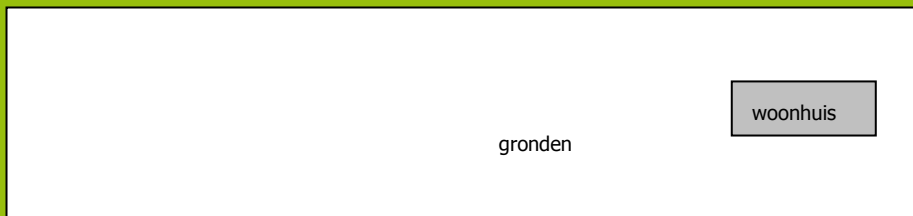
Het plan 'Prinsenland' was een plan om een nieuwe wijk aan te leggen in een gebied dat tot dat moment door tuinders werd gebruikt. Voor de realisatie van het plan kocht de gemeente in de jaren '60 gronden en opstallen aan. Alle opgekochte woningen zouden worden gesloopt, de bijbehorende gronden verkaveld, waarna er nieuwbouw voor in de plaats moest komen. In 1987 is de aanleg van de nieuwe wijk gestart.

besluit tot beëindigen pacht

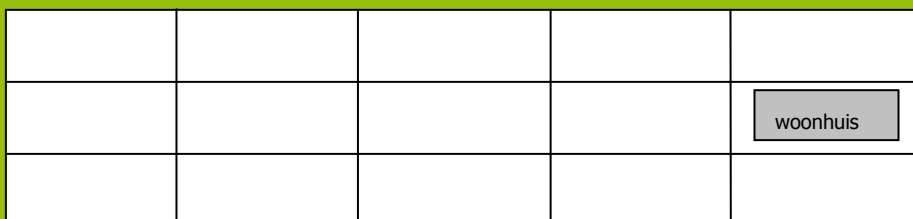
In het gebied waar de wijk Prinsenland ontwikkeld zou worden, had de gemeente grote stukken grond in bezit. Deze langwerpige stukken grond met woonhuizen werden door de gemeente tot 1987 verpacht: 'Pacht is een overeenkomst waarbij een stuk landbouwgrond door de eigenaar (verpachter) wordt verhuurd. De pachter (huurder) moet daarvoor een tegenprestatie leveren. In de meeste gevallen betaalt de pachter een bepaald bedrag aan de verpachter.'¹⁰⁰

Met de ontwikkeling van de nieuwe wijk verviel de agrarische bestemming van de gronden. In 1987 zijn deze gronden in 1987 uit pacht genomen, om deze te kunnen verkavelen en de woningen te kunnen slopen of verkopen. Figuren 1 en 2 geven de oude en de gewenste situatie weer.

Figuur 1: oude situatie



Figuur 2: gewenste situatie



Binnen de Pachtwet bestaat de mogelijkheid om gronden die geen agrarische bestemming hebben op jaarbasis te verpachten. Echter, in het geval van Prinsenland waren na de verkaveling geen gronden meer beschikbaar voor pacht. De woonhuizen zelf vallen buiten de Pachtwet.¹⁰¹

In een structuurschets uit 1984 wordt in een deelplan 'Linten Prinsenland' beschreven dat de lintbebouwing langs bestaande wegen in de nieuwe wijk behouden zou moeten worden, waarbij gestreefd zou worden naar een 'woonmilieu met een tuinstadkarakter'.¹⁰² Voor dit project zouden niet alle woningen gesloopt worden, maar zouden de woningen in de linten ofwel gesloopt ofwel verkocht worden.

Reden voor vertraging

Een van de redenen dat het project nooit is afgerond, kan gevonden worden in de wisselende prioriteiten.¹⁰³ Zo werd er bijvoorbeeld in dezelfde tijd van de

¹⁰⁰ www.rijksoverheid.nl, bezocht op 18 mei 2010.

¹⁰¹ Stukken vergadering van B en W, 5 februari 1988 en 18 mei 1990.

¹⁰² Vaststelling bestemmingsplan Prinsenland, september 1990.

¹⁰³ Brief van B en W aan de gemeenteraad ter beantwoording van vragen van de raad, 22 september 2009.

totstandkoming van de nieuwe wijk gelijktijdig een andere wijk, Ommoord, ontwikkeld. Bij die wijk lag in de politiek een grotere prioriteit.

In de structuurschets uit 1984 wordt gerekend met een doorlooptijd van 20 jaar, vanwege de huurbescherming die voor een groot aantal panden geldt. Dit geldt ook voor de onderzochte panden. Eén woning blijkt vanaf de eerst bekende verhuur in 1977 door dezelfde bewoner bewoond te worden. Een andere woning is in ieder geval vanaf 1978 tot 2009 door dezelfde bewoner, de voormalige eigenaar, bewoond. Deze mevrouw is recent verhuisd en nu kan het huis volgens plan worden gesloopt. Momenteel is het verkoopproces voor een deel van de woningen, met huurders, in gang gezet.¹⁰⁴

pacht versus huur

Een aantal van de ex-pachters van de stukken grond die ter beschikking werden gesteld voor de ontwikkeling van de wijk, gaf aan in de woningen te willen blijven. Zoals aangegeven konden de woningen niet verpacht worden, maar zouden ze eventueel wel verhuurd kunnen worden. Bij het aangaan van een huurovereenkomst is er echter in tegenstelling tot bij pacht sprake van huurbescherming. Vanwege de huur rechten werd gerekend met een gemiddelde periode van 15 jaar voor een verhuurde woning vrij zou komen. Om vertraging van de gebiedsontwikkeling te voorkomen heeft het college van B en W in 1988 en in 1990 besloten om deze woningen niet te verhuren, zodat de woningen op korte termijn ingezet zouden kunnen worden voor de gebiedsontwikkeling.¹⁰⁵ Daarmee heeft het toenmalige bestuur voorkómen dat de woningen onnodig lang in bezit van de gemeente blijven.

De woningen in Prinsenland die nu nog in het bezit van de gemeente zijn, betreffen andere panden. Deze werden op het moment van verwerving door de gemeente reeds verhuurd of waren eigendom van de bewoner. Er was dus géén sprake van een pachtsituatie, waarnaar het verzoek van de raad aan de rekenkamer nadrukkelijk verwijst. Voor deze woningen gold dus al direct huurbescherming, hetgeen een reden is dat deze woningen ook nu nog gemeentelijk eigendom zijn.

7. hotspot Mathenesserdijk

Doel van aankoop en beheer

De Mathenesserdijk ligt in de wijk Tussendijken, in de deelgemeente Delfshaven. Vanaf de jaren '80 trokken mensen die het zich konden veroorloven de wijk uit. Hiermee verdwenen veel eigenaar-bewoners en kwamen er veel huurders in de wijk voor in de plaats. Garagebedrijven namen langzamerhand de plaats in van vroegere werkplaatsen en winkels. Deze ontwikkelingen zorgde ervoor dat de wijk begon te verloederen. In de jaren '90 is de gemeente vervolgens begonnen met de aankoop van woningen aan de Mathenesserdijk om deze te kunnen slopen om de verloedering tegen te gaan.¹⁰⁶

In 2006 is een deel van de straat aangewezen als tweede generatie hotspot. De hotspot Mathenesserdijk is een blok met onder andere een moskee, zeven garages en woningen. De woningen verkeren in slechte staat. In 2007 heeft de gemeente zich

¹⁰⁴ Interview OBR, 6 mei 2010.

¹⁰⁵ Stukken vergadering van B en W, 5 februari 1988 en 18 mei 1990.

¹⁰⁶ Interview dS+V, 8 april 2010.

uitgesproken voor renovatie van de woningen in dit blok, bijvoorbeeld in de vorm van kluswoningen, om het een nieuwe uitstraling te geven: 'Verloederd blok dat afbreuk doet aan de buurt wordt een blok mooie karakteristieke panden met enthousiaste bewoners en positieve uitstraling op de buurt'.¹⁰⁷ Andere opties zijn echter open gehouden. Er is hiervoor vier miljoen euro beschikbaar gesteld. Het project is in 2009 begonnen en zal in 2015 afgerond moeten zijn.

Voor de hotspot zouden extra woningen worden opgekocht. In 2007 besloot de gemeente om over te gaan tot de koop van de panden van de heer Engel. Een deel van de panden bleken zich in het te ontwikkelen blok van de Mathenesserdijk te bevinden. Hiermee had de gemeente in één keer bijna alle woningen in het rechter deel van het blok in bezit.

Naast de woningen die in handen zijn van de gemeente bestaat het te ontwikkelen blok uit panden van drie particuliere eigenaren. De gemeente wilde de panden van de particuliere eigenaren meenemen in de plannen. Om deze reden zijn er drie varianten uitgewerkt. Zo is er een variant waarin alle panden in het blok worden gesloopt en er nieuwbouw wordt gerealiseerd. Er is een variant waarin alle panden in het blok als kluswoningen worden verkocht. De partijen buiten de gemeente hebben deze twee varianten afgeketst. Daarmee bleef de variant over dat de gemeente alleen haar bezit als kluswoning uitgeeft. Voor de drie varianten zijn ook risicoanalyses gemaakt. De gekozen variant geeft het laagste tekort aan en komt het beste uit de risicoanalyse. Voor het tekort zal gekeken worden of er ISV3-gelden (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) beschikbaar gesteld kunnen worden.

Met een van de eigenaren wordt momenteel onderhandeld om tot afspraken te komen over de renovatie van zijn panden, of om hem te bewegen tot sloop en nieuwbouw over te gaan.

Reden voor vertraging

Het oorspronkelijke idee uit de jaren 90 om woningen te slopen is toentertijd niet uitvoerbaar gebleken. Niet alle panden in het blok zijn opgekocht, zodat er niet tot sloop overgegaan kon worden.

Vervolgens werd besloten om de sloop niet door te zetten, maar de huiseigenaren door middel van aanschrijvingen te bewegen hun woningen zelf aan te laten pakken. Hier zouden subsidies voor beschikbaar zijn. Echter, tussentijds werd vastgesteld dat de woningen funderingsproblemen hebben. De kosten voor de aanpak zouden niet door de subsidies gedekt worden en om die reden te hoog zijn voor de bewoners. De gemeente besloot vervolgens toch alles op te kopen om zodoende de fundering te verbeteren. De woningen zouden daarna op de markt kunnen komen of alsnog gesloopt kunnen worden. Dit is voor de helft van het blok door de aankoop van de Engelpanden mogelijk gebleken.

Om vervolgens de funderingsproblemen aan te kunnen pakken moeten nu de zeven garages in het blok verplaatst worden. Er is getracht de garages te verhuizen. Dit blijkt geen makkelijke opgave. Het zoeken naar een oplossing, met name vanwege de huurrechten die de huurders van de garages hebben, kost veel tijd. Inmiddels wordt

¹⁰⁷ Gemeente Rotterdam, dS+V, Intern document, Programmapureau dS+V, 22 december 2009.

het bestemmingsplan van de Mathenesserdijk aangepast, waarbij de garages als bestemming uit het bestemmingsplan worden gehaald.

De woningen zijn een tijd lang slecht beheerd, waardoor er nu problemen zijn met het onderhoud. Zolang de panden niet gerenoveerd worden, zullen ze op zijn minst droog en goed gehouden moeten worden. Hier wordt momenteel aan gewerkt. Ook zijn de woningen in de tussentijd gekraakt. Er wordt nu een procedure gestart om de woningen vrij te krijgen, zodat de woningen verder ontwikkeld kunnen worden.

Zoals eerder aangegeven, zijn de woningen in het blok in handen van de gemeente en van een particuliere eigenaar. De onderhandelingen met de particuliere eigenaar hebben enige tijd in beslag genomen. Er zijn verschillende varianten met deze partij besproken. Zo is anderhalf jaar lang gezocht naar een oplossing voor de slechte staat van de huisvesting deze partij. Recent is gekozen deze partij niet verder mee te nemen in de ontwikkelingen.

8. Wolleblaar

Doel van aankoop en beheer

De Wollefoppenstraat is aangekocht binnen het stadsvernieuwingsproject Wolleblaar. Het doel was oorspronkelijk sloop en nieuwbouw.

Om het doel te kunnen realiseren moest de gemeente naast de al aangekochte woningen andere woningen in de straat opkopen. Dit lukte lange tijd niet, omdat de eigenaren niet wilden verkopen. Pas met de verwerving van de Engel-panden heeft de gemeente het overgrote deel van de woningen in handen gekregen.

In 2009 zijn er drie varianten voor de straat uitgewerkt. Zo is er een variant waarin de panden worden gesloopt en er nieuwbouw wordt gerealiseerd. Er is een variant dat de panden worden opgeknapt en een variant dat er kluswoningen worden gerealiseerd. De voorkeur van de gemeente (OBR en gebiedsmanager) en deelgemeente gaat uit naar kluswoningen, omdat deze het meest gunstige financiële beeld laten zien. Daarnaast is het creëren van kluswoningen een mogelijkheid om een bepaalde doelgroep naar de wijk te trekken, die daar anders niet zou komen wonen. De wethouder moet hier nog over besluiten. In het integrale wijkactieprogramma van Kralingen-West 2010 is door de deelgemeente het realiseren van kluswoningen op de Wollefoppenstraat als doel opgenomen.

In de tijd tussen de aankoop van de woningen en de uitwerking van drie varianten voor de ontwikkeling van de straat (sloop/nieuwbouw, renoveren en kluswoningen), is een aantal jaar weinig gebeurd met de woningen aan de Wollefoppenstraat. Binnen het OBR heeft in die tijd niemand de verantwoordelijkheid voor de woningen opgenomen. De beheerders van de woningen van de afdeling Vastgoed hebben uiteindelijk bij het management aan de bel getrokken om te zorgen dat er weer aandacht kwam. Zij hebben er zo voor gezorgd dat er weer iemand verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het gebied.

Reden voor vertraging

Allereerst zijn de woningen lang in eigendom geweest omdat het stadsvernieuwingsproject vertraging opliep omdat niet alle woningen aangekocht konden worden. Vervolgens zijn de woningen niet eerder verkocht omdat er onduidelijkheid was over de plannen; eerst werd gewacht wat het resultaat zou zijn

van het opknappen van een nabijgelegen straat. Later werd besloten dat de woningen eventueel verkocht konden worden. De woningen konden echter niet voor een laag bedrag verkocht worden. Het OBR wilde namelijk bij verkoop een goede prijs voor de woningen ontvangen, zodat tekorten binnen de grondexploitatie opgevangen konden worden. Een mogelijke optie was om de woningen te verkopen voor verhuur. De woningen opknappen om ze verhuurbaar te maken voor een regulier bedrag zou echter duur zijn. Door deze onduidelijkheid van plannen is het lang niet gelukt het doel (het gebied verbeteren) te bereiken. Het gebrek aan aandacht voor de woningen binnen het OBR heeft dit nog verder vertraagd. Inmiddels wordt er weer geprobeerd te komen tot verkoop van de woningen als kluswoning.

9. hotspot Spangen (afgerond)

Doel van aankoop en beheer

In Spangen, deelgemeente Delfshaven, zijn vanaf 1996 door de gemeente woningen aangekocht om het aantal overlastgevende drugspanen en malafide huiseigenaren in het gebied terug te dringen en de leefbaarheid te vergroten.

In afwachting op verdere ontwikkeling werden de in 1996 aangekochte panden dichtgetimmerd om te voorkomen dat deze gebruikt werden door drugsgebruikers en –dealers. Doordat de panden dichtgetimmerd waren verminderde het toezicht van de nog aanwezige omwonenden en verslechterde de situatie in de wijk. Het OBR heeft hiervoor in een aantal woningen kunstenaars onderdak geboden om de leefbaarheid weer meer op peil te brengen en kraak tegen te gaan.¹⁰⁸

Januari 2000 heeft de gemeenteraad besloten delen van de deelgemeente Delfshaven aan te wijzen als wijkaanpakgebied. Vervolgens heeft de raad in juli 2000 in dit kader geld beschikbaar gesteld om de kop van de Mathenesserweg uit te breiden met een viertal bouwblokken, waaronder de Dirk Danestraat. Deze straat had op dat moment te kampen met drugsoverlast.

In 2002 werd de Dirk Danestraat aangewezen als hot spot: een gebied ‘van één of meer straten waar verpaupering, criminaliteit, vervuiling en verloedering het beeld bepalen, ... waar huisjesmelkers illegaal kamers verhuren en waar slooplocaties en slecht onderhouden panden bijdragen aan een slechte uitstraling van de buurt.’¹⁰⁹ Deze hotspots zijn vanaf 2003 aangepakt door middel van investeringen in de leefbaarheid.

Voor de Dirk Danestraat is in dit kader nieuwbouw gepland, met als doel een betere uitstraling van de bouwblokken te krijgen, meer eigenaarbewoners in de woningen te krijgen en minder illegale en overbewoning, waardoor de overlast af zou nemen.

Voor het project is een gedeelte van het blok gesloopt en nieuwbouw voor terug geplaatst. Er zijn 80 middeldure koopwoningen met een parkeergarage gekomen. In 2005 kon na de sloop en bodemsanering begonnen worden met de nieuwbouw, dit is eind 2006 afgerond.

¹⁰⁸ Aanvraagformulier ISV2, 2 juni 2001.

¹⁰⁹ Gemeente Rotterdam, ‘Uitvoeringsplan fysieke aanpak hot spots. Actualisatie 2005’.

doel onbekend

Doel van aankoop en beheer

Van twee geselecteerde woningen kan niet achterhaald worden waarom en voor welke prijs zij oorspronkelijk aangekocht zijn. Documenten in de woningdossiers dateren van voor 1973, naar verwachting zijn de woningen voor die tijd aangekocht. Bij één woning, een boerderij in Charlois, geeft het OBR aan dat het pand is 'aangemerkt als beeldbepalend monument en aangekocht omdat het in zeer slechte staat verkeerde'. ¹¹⁰ De andere woning is waarschijnlijk ooit gezamenlijk aangekocht met een aangrenzende molen. De molen wordt nog altijd beheerd door Gemeentewerken.

Reden voor vertraging

Van beide woningen wordt momenteel in kaart gebracht of verkoop mogelijk is. Het monument is echter gedeeltelijk bedrijfsruimte en gedeeltelijk woonruimte, waardoor het meerdere huurders heeft. Het aan een huurder verkoper zal om die reden lastig zijn. Wachten tot alle huurders uit het pand zijn kan leiden tot het in slechte staat komen van het pand, waardoor de verkoop minder zal opleveren. Het doorverkopen met huurders zal financieel nadelig uitpakken.

De woning naast de molen kan eventueel op korte termijn verkocht worden, mits er met de molen andere plannen zijn. Hier wordt momenteel naar gekeken.

¹¹⁰ Schriftelijke beantwoording door OBR van vragen van de rekenkamer, 26 oktober 2009.

bijlage 3 geïnterviewde en geraadpleegde personen

Dhr. T van Ameijden	gebiedsmanager centrum
Mevr. C. van den Berg	accountmedewerker, OBR
Mevr. J. Beumer	dispositiemanager
Dhr. J. de Bievre	projectmanager waterwegcentrum
Dhr. C. Booster	assetmanager Tijdelijk Beheer, OBR
Dhr. T. van Bussel	projectmanager
Dhr. P. Groeneweg	adjunct Bureauhoofd-Opdrachtmanager, dS+V
Mevr. A. Huitzing	projectmanager hotspot Mathenesserdijk
Dhr. R. de Lange	directieadviseur, OBR
Mevr. M. Richter	medewerker projectmanagementbureau Rotterdam
Mevr. M. van Rijn	directiesecretaris, OBR
Dhr. R. Roosendaal	assetmanager Bijzonder Vastgoed, OBR
Dhr. H.H. Rotgans	directeur Vastgoed, OBR
Dhr. P. Spakman	projectmanager Laurenskwartier
Dhr. R.P. Uit Beijerse	gebiedsmanager Kralingen-Crooswijk
Dhr. F. van Vliet	voormalig projectleider Alijda-panden, directie veiligheid
Dhr. D.J de Vor	accountmanager kantoren & gemeentelijke huisvesting
Dhr. J. Waardenburg	accountmedewerker, OBR
Dhr. G. van Wijhe	portefeuillemanager Bijzonder vastgoed, OBR
Mevr. M. Zegveld	projectleider Alijda-panden / keten vastgoed, directie Veiligheid

bijlage 4 geraadpleegde bronnen

- Aanvraagformulier ISV2, 02 juni 2001.
- Besprekingsstuk voor de vergadering van B en W, 2 juli 2008.
- Brief van B en W aan de gemeenteraad over het Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit, 23 april 2008.
- Brief van B en W aan de gemeenteraad over het strategisch verwervingskrediet, 22 juli 2010.
- Brief van B en W aan de gemeenteraad over het Strategisch Verwervingskrediet, 22 september 2009.
- Brief van B en W aan de gemeenteraad ter beantwoording van vragen van de raad, 22 september 2009.
- Gemeente Rotterdam, 'Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit', september 2007.
- Gemeente Rotterdam, 'Beleidskader Alijda- aanpak (aanpak misstanden op de woningmarkt en tegengaan van verloedering van de oude wijken)', 2008.
- Gemeente Rotterdam, 'Factsheet: Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit. Rotterdam pakt georganiseerde misdaad aan'.
- Gemeente Rotterdam, 'nota Grondbestek in kort bestek', 30 september 2003.
- Gemeente Rotterdam, 'Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken', 2009.
- Gemeente Rotterdam, 'Uitvoeringsplan fysieke aanpak hot spots. Actualisatie 2005'.
- Gemeente Rotterdam, 'Vastgoed, katalysator voor ontwikkeling: meerjaren perspectief Rotterdams vastgoed', 2009.
- Gemeente Rotterdam, 'Vijfjarenprogramma veiligheid Rotterdam 2010-2014'.
- Gemeente Rotterdam, dS+V, Intern document, Programmabureau dS+V, 22 december 2009.
- Gemeente Rotterdam, OBR en dS+V, 'Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Plannen Rotterdam', 2004.
- Gemeente Rotterdam, OBR, 'Grondexploitatie PL 1024 Lauwrenskwartier', 2002.
- Interne memo OBR, 'Laurenskwartier Financiële analyse prioriteiten', augustus 2003.
- Memo directeur Vastgoedbedrijf aan stadsMT, 20 mei 2010
- Rekenkamer Rotterdam, 'Ruimte in de verhuur. Toewijzing van tijdelijke huurwoningen OBR', 2010.
- SCP, 'Interventies voor integratie. Het tegengaan van etnische concentratie en bevorderen van interetnisch contact', Den Haag, juli 2007
- Stukken vergadering van B en W, 18 mei 1990.
- Stukken vergadering van B en W, 5 februari 1988.
- Stukken voor de openbare vergadering van de Commissie voor de financiën, 19 juni 2000.
- Vaststelling bestemmingsplan Prinsenland, september 1990.
- Verslag raadsvergadering 8 april 2010.
- Verwervingsteam, 'Haalbaarheidsonderzoek versie 1.0', 16 maart 2009.
- VROM, 'Stedelijke vernieuwing (ISV)' <http://www.vrom.nl/>, bezocht op 2 juni 2010.
- www.rijksoverheid.nl, bezocht op 18 mei 2010.

bijlage 5 verklarende woordenlijst

Aanschrijven

De gemeente is bevoegd om particuliere eigenaren aan te schrijven om hen te bewegen het achterstallig onderhoud weg te werken.

Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit

Het doel van het actieprogramma is de ‘verwevenheid tussen onderwereld en bovenwereld te bestrijden’,¹¹¹ door zich te richten op softdrugs, mensenhandel en malafide vastgoedhandel.

Alijda-aanpak

De Alijda-aanpak is een gezamenlijke aanpak om malafide huiseigenaren (huisjesmelkers) aan te pakken. Op deze manier worden overlastgevende panden, panden die overlast veroorzaken door drugshandel en de daarmee gepaard gaande overlast en criminaliteit, aangepakt. Voor deze aanpak werken Directie Veiligheid, dS+V, SoZaWe, Gemeentebelastingen, de politie, het Openbaar Ministerie, de FIOD en de Belastingdienst samen.¹¹²

Exploitatietekort

Het bedrag dat tekort komt als van de opbrengsten uit de huur, de uitgaven voor het onderhoud afgetrokken zijn.

Grondexploitatie

De grondexploitatie is een overzicht van de beraamde of gerealiseerde kosten en opbrengsten waarmee de gemeente te maken heeft bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Deze grondexploitatie kent kostenposten, zoals de kosten voor nieuwe infrastructuur, het ophogen van het terrein en de verwervingskosten van de grond. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van de gronden waarop de ontwikkelaar kan bouwen en de verkoop van woningen die niet afgebroken hoeven te worden voor de ontwikkeling.

Hotspot

“Een hotspot is een gebied van een of meer straten waar verloedering, criminaliteit en vervuiling het beeld bepalen. Er is vaak sprake van huisjesmelkers die illegaal kamers verhuren, van slooppanden en slecht onderhouden panden die bijdragen aan een slechte uitstraling van de buurt. In de hotspotgebieden werken we met een intensieve gezamenlijke aanpak, gericht op fysieke investeringen, het verbeteren van de veiligheid, schoon & heel en versterking van de sociale cohesie. De fysieke investeringen binnen die aanpak zijn langjarige trajecten.”¹¹³

¹¹¹ Gemeente Rotterdam, ‘Factsheet. Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit. Rotterdam pakt georganiseerde misdaad aan’.

¹¹² Gemeente Rotterdam, ‘Vijfjarenprogramma veiligheid Rotterdam 2010-2014’.

¹¹³ Gemeente Rotterdam, ‘Vijfjarenprogramma veiligheid Rotterdam 2010-2014’.

ISV

De overheid stelt vanaf 2000 eens in de vijf jaar geld voor stedelijke vernieuwing beschikbaar voor de gemeenten. Dit Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) stoelt op de Wet stedelijke vernieuwing (Wsv). ¹¹⁴

Kluswoningen

Kluswoningen zijn woningen met achterstallig onderhoud die de gemeente heeft opgekocht. De gemeente verkoopt sinds 2006 kluswoningen voor een gereduceerd bedrag aan kopers die de woningen opknappen en er zelf gaan wonen. Zo worden deze woningen ingezet om zowel oude woningen op te knappen als de betrokkenheid van Rotterdammers bij hun woning en buurt te stimuleren.

Nationale Hypotheek Garantie Convenant

De Nationale Hypotheek Garantie Convenant is een samenwerkingsconvenant in het kader van de aanpak malafide eigenaren en hypotheekfraude. Een onderdeel van deze aanpak is het aankopen van panden gefinancierd met de Nationale Hypotheekgarantie van malafide eigenaren zodra deze verkocht moeten worden tegen executiewaarde. Dit instrument wordt ingezet om de hypotheekfraude in Rotterdam terug te dringen. ¹¹⁵

Strategisch verwerven

Verwerving vooruitlopend op een grondexploitatie-in-uitvoering, op basis van een tevoren bepaalde strategie, gericht op het effectief realiseren van een gewenste gebiedsontwikkeling. ¹¹⁶

Strategisch verwervingskrediet

Als er woningen aangekocht moeten worden voordat er een krediet of grondexploitatie beschikbaar is, kunnen woningen aangekocht worden uit het strategisch verwervingskrediet (SVK). Het is dan de bedoeling dat de woningen binnen een jaar doorverkocht worden of overgeboekt worden naar een grondexploitatie, zodat ze niet meer ten lasten komen van het SVK. Op dat moment is het fonds weer aangevuld en beschikbaar voor nieuwe strategische aankopen.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten

‘De wettelijke mogelijkheid voor de gemeente om bij voorrang te kunnen verwerven in een daartoe aangewezen gebied, vooruitlopend op actieve verwerving, o.a. om meer regie te kunnen voeren bij toekomstige ontwikkelingen en/of om prijsopdrijving te voorkomen. ¹¹⁷

¹¹⁴ VROM, ‘Stedelijke vernieuwing (ISV)’ <http://www.vrom.nl/>, bezocht op 2 juni 2010.

¹¹⁵ Schriftelijke beantwoording OBR op vragen van de rekenkamer, 6 november 2009.

¹¹⁶ Gemeente Rotterdam, ‘nota Grondbestek in kort bestek’, 30 september 2003.

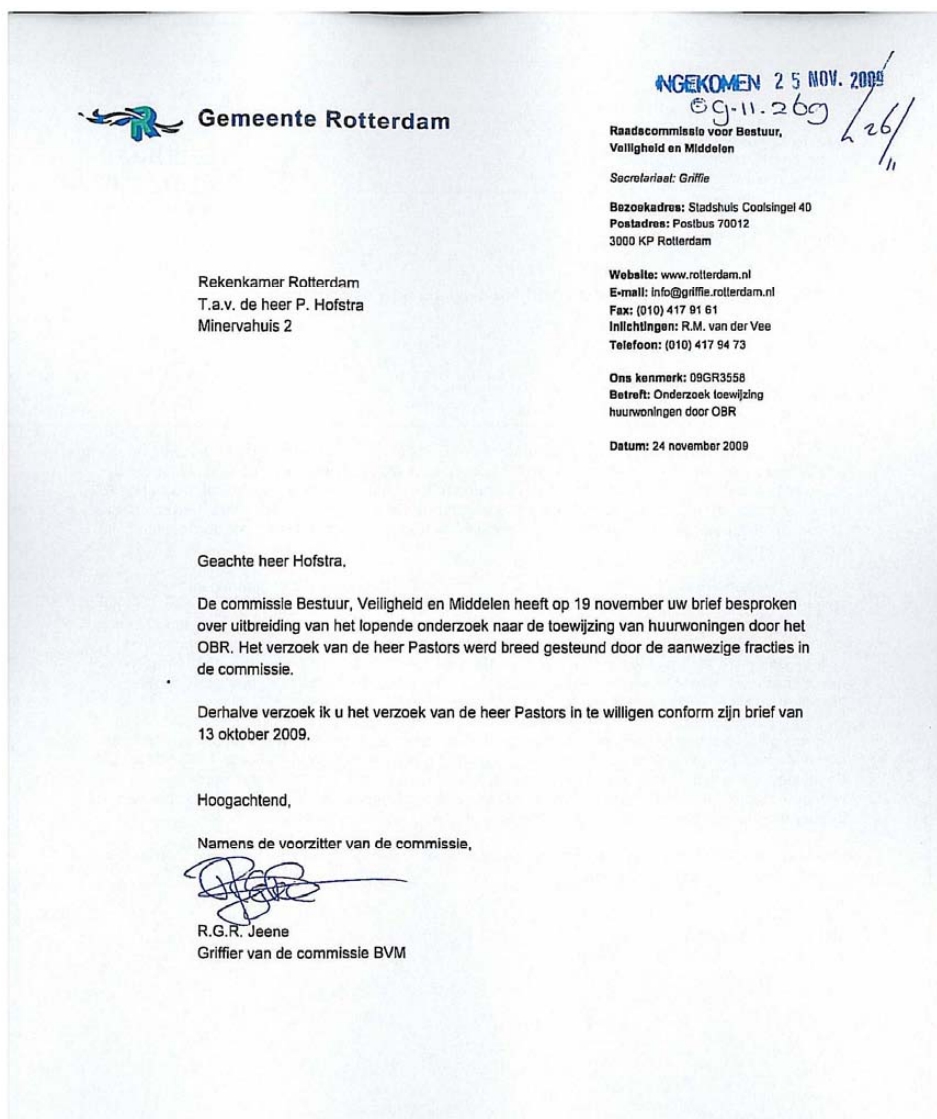
¹¹⁷ Gemeente Rotterdam, ‘nota Grondbestek in kort bestek’, 30 september 2003.

bijlage 6 afkortingen

AMI	Actieprogramma Maatschappelijke Integriteit
ASR	Audit Services Rotterdam
B en W	College van Burgemeester en Wethouders
BRIM	Bureau Rotterdam Interim Management
BRPR	Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Plannen Rotterdam
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
dS+V	dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting
fte	full time equivalent
GBA	Gemeentelijke Basisadministratie
ISV	Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
MT	Management Team
n.v.t.	niet van toepassing
OBR	Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
PZR	dienst Publiekszaken Rotterdam
RSPW	Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken
SCP	Sociaal Cultureel Planbureau
SLA	Service Level Agreement
SV	Stedelijke vernieuwing
SVK	Strategisch verwervingskrediet
SWA	Strategische wijkaanpak
VROM	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
VVE	Vereniging van eigenaren

bijlage 7 verzoekonderzoek

In de commissie Bestuur, Veiligheid en Middelen is op 19 november 2010 door alle aanwezige fracties ingestemd met een verzoek van het raadslid Pastors aan de rekenkamer om tot een uitbreiding van het onderzoek 'Ruimte in de verhuur' te komen. Hieronder volgen de brieven met betrekking tot dit verzoek.



Aan: Rekenkamer Rotterdam
T.a.v. dhr. Hofstra
Minervahuis 2
3011 JP Rotterdam

Rotterdam, 13 oktober 2009



Betreft: onderzoek Rekenkamer inz. verhuur panden onder de marktprijs

Geachte heer Hofstra,

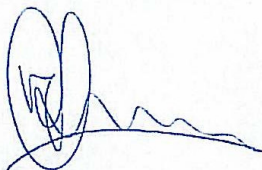
Mede naar aanleiding van de schriftelijke vragen van Dries Mosch inzake de verhuur van woningen aan de Kralingseweg heeft uw Rekenkamer (RR) besloten onderzoek te doen naar de wijze waarop de verhuur, onder de marktprijs, van een twintigtal panden tot stand is gekomen. Specifiek beoogt de RR inzicht te geven in "de mate waarin de procedures voor de toewijzing van panden voor verhuur onder de marktprijs integer overheidshandelen waarborgen en de mate waarin deze procedures rechtmatig worden toegepast".

Leefbaar Rotterdam is blij dat de procedures onderzocht worden. Echter, tegelijkertijd laat de Rekenkamer hiermee een aanzienlijk deel van de geconstateerde problematiek open liggen. Een net zo belangrijke vraag is hoe deze gecreëerde situatie van verhuur onder de marktprijs zo lang heeft kunnen voortduren. En deze vraag is nog belangrijker geworden nu uit de beantwoording van het college op de vragen van Mosch blijkt dat al in 1988 en 1990 is besloten om woningen in Prinsenland die op jaarbasis verpacht werden niet te verhuren aan de toenmalige pachters, maar de percelen zoveel mogelijk te verkavelen en uit te geven en de woningen te verkopen.

Daarom wil ik bij u het verzoek indienen om de huidige opzet uit te breiden met een onderzoek naar hoe in de loop der jaren door de diensten is omgegaan met de besluiten uit 1988 en 1990. Waar stokte de uitvoering? Waarom stokte de uitvoering? Hoe en in welke mate zijn de verantwoordelijke wethouders geïnformeerd? Allemaal vragen waar Leefbaar Rotterdam, eveneens in het kader van integer overheidshandelen, van vindt dat de antwoorden op tafel moeten komen.

Hopende dat de RR uitvoering kan geven aan dit verzoek, wacht ik uw reactie af. Ik ben te allen tijde bereid dit verzoek nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Marco Pastors
Leefbaar Rotterdam

Aan: de gemeenteraad
Stadhuis Rotterdam
Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam



Rotterdam, 7 oktober 2009

Betreft: onderzoek Rekenkamer inz. verhuur panden onder de marktprijs

Geachte leden van de gemeenteraad,

Mede naar aanleiding van mijn schriftelijke vragen inzake de verhuur van woningen aan de Kralingseweg heeft de Rotterdamse Rekenkamer (RR) besloten onderzoek te doen naar de wijze waarop de verhuur, onder de marktprijs, van een twintigtal panden tot stand is gekomen. Specifiek beoogt de RR inzicht te geven in "de mate waarin de procedures voor de toewijzing van panden voor verhuur onder de marktprijs integer overheidshandelen waarborgen en de mate waarin deze procedures rechtmatig worden toegepast".

Leefbaar Rotterdam is blij dat de procedures onderzocht worden. Echter, tegelijkertijd laat de Rekenkamer hiermee een aanzienlijk deel van de geconstateerde problematiek open liggen. Een net zo belangrijke vraag is hoe deze gecreëerde situatie van verhuur onder de marktprijs zo lang heeft kunnen voortduren. En deze vraag is nog belangrijker geworden nu uit de beantwoording van het college op mijn vragen blijkt dat al in 1988 en 1990 is besloten om woningen in Prinsenland die op jaarbasis verpacht werden niet te verhuren aan de toenmalige pachters, maar de percelen zoveel mogelijk te verkavelen en uit te geven en de woningen te verkopen.

Daarom wil Leefbaar Rotterdam bij de RR het verzoek indienen om de huidige opzet uit te breiden met een onderzoek naar hoe in de loop der jaren door de diensten is omgegaan met de besluiten uit 1988 en 1990. Waar stokte de uitvoering? Waarom stokte de uitvoering? Hoe en in welke mate zijn de verantwoordelijke wethouders geïnformeerd? Allemaal vragen waar Leefbaar Rotterdam, eveneens in het kader van integer overheidshandelen, van vindt dat de antwoorden op tafel moeten komen.

Middels deze brief wil ik u dan ook vragen onze inzet tot verbreding van het onderzoek te steunen, zodat de gemeenteraad in meerderheid de RR kan verzoeken uitvoering te geven aan deze wens. Ik ben te allen tijde bereid dit verzoek nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Dries Mosch".

Dries Mosch
Leefbaar Rotterdam

de rekenkamer

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in december 1997 de Rekenkamer Rotterdam ingesteld. Op 14 mei 2009 is de heer P. Hofstra RO CIA door de raad voor een termijn van 6 jaar benoemd en beëdigd als directeur Rekenkamer Rotterdam.

doel

De rekenkamer onderzoekt de doelmatigheid, de doeltreffendheid en de rechtmatigheid van het beleid, het financieel beheer en de organisatie van het gemeentebestuur. De rapporten van de rekenkamer zijn een aanknopingspunt voor het bestuur om rekenschap af te leggen aan de burgers.

positie

De rekenkamer is een onafhankelijk orgaan binnen de gemeente. Haar taken en bevoegdheden staan in de Gemeentewet en de verordening Rekenkamer Rotterdam. Zij bepaalt zelf wat en hoe zij onderzoekt en waarover zij rapporteert. Wel kunnen de raad en het college van B en W de rekenkamer om een onderzoek verzoeken. De rekenkamer stuurt hen jaarlijks haar onderzoeksplan en jaarverslag toe.

onderzoek

Het onderzoeksterrein strekt zich uit over alle organen (raad, B en W, commissies en burgemeester) en diensten van de gemeente. Ook kan de rekenkamer onderzoek doen bij gemeenschappelijke regelingen waar de gemeente aan deelneemt, bij NV's en BV's waar de gemeente meer dan 50% van de aandelen in bezit heeft en bij instellingen die een grote subsidie, lening of garantie van de gemeente hebben ontvangen. De onderzoeken worden uitgevoerd door het bureau van de rekenkamer.

publicaties

Het onderzoek resulteert in openbare rapporten die ter behandeling aan de raad worden aangeboden. Zij bevatten tevens de reacties van de onderzochte organen en instellingen op de eerder toegezonden voorlopige onderzoeksresultaten, conclusies en aanbevelingen (wederhoor). Bij kleine onderzoeken of studies met een beperkte reikwijdte doen we de onderzochte organen of instellingen en de raad de conclusies in een openbare brief direct ter kennisname toekomen. Ten slotte publiceert de rekenkamer op basis van haar onderzoek ook handreikingen en worden medewerkers aangemoedigd om artikelen te publiceren.



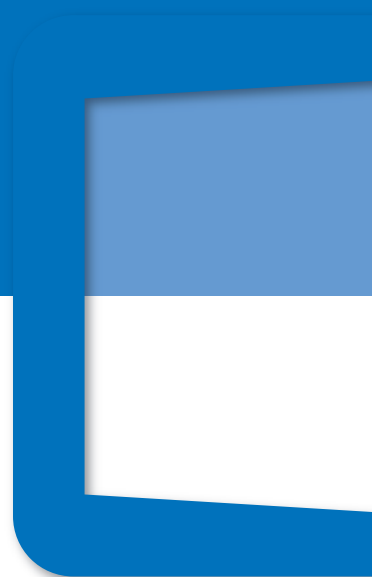
Rekenkamer Rotterdam

Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

telefoon
010 - 267 22 42

info@rekenkamer.rotterdam.nl
www.rekenkamer.rotterdam.nl

fotografie
Rekenkamer Rotterdam en
Jan van de Ploeg in opdracht van het OBR



basisontwerp, lay-out en drukwerk
De Werf, Rotterdam

uitgave
Rekenkamer Rotterdam
september 2010

ISBN/EAN
978-90-76655-57-4