

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid A.S. Mosch (Leefbaar Rotterdam) over alarmerende situatie Teilingerstaat.

Aan de Gemeenteraad.

Op 15 december 2014 stelt het raadslid A.S. Mosch (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over alarmerende situatie Teilingerstaat.

Inleidend wordt gesteld:

"Sinds 1994 wordt het gemeentelijk pand aan de Teilingerstraat 21B2 bewoond door een zelfbeheerproject en hierin vertegenwoordigd door de bewonersvereniging Hoek Teilingerstraat. De bewonersvereniging handelt echter niet met de beste bedoelingen voor de eigen bewoners. Zo heb ik verontrustende signalen ontvangen over het uitblijven van adequaat handelen door de bewonersvereniging waardoor het woongenot van de bewoners ernstig in gevaar komt. Enkele misstanden zijn het feit dat het de bewoners en leden van de bewonersvereniging is verboden om vertegenwoordigers van de gemeente toe te laten tot het pand en dat rapportages van Toezicht Gebouwen niet worden opgevolgd en niet op de juiste wijze afgehandeld.

Hiernaast dienen de door de bewonersvereniging ontvangen huurpenningen, volgens de overeenkomst met de gemeente, gebruikt te worden voor onderhoud aan het pand. Dit geld wordt echter door de vereniging opgepot en gebruikt voor andere zaken. Inmiddels is er hierdoor een grote achterstand ontstaan aan het onderhoud van dit pand, waardoor er gevaarlijke situaties ontstaan.

Zo is er in oktober 2014 melding gedaan over de onveilige situatie rondom de ramen; er zit een gevaarlijke spanning op een aantal ramen waardoor sommige ramen ook al zijn gebarsten. Over een van de gebarsten ramen is er op 4 december 2014 door Toezicht Gebouwen gecommuniceerd naar de voorzitter van de bewonersvereniging Hoek Teilingerstraat op welke wijze het raam veilig gerepareerd diende te worden. Hier is echter geen gehoor aan gegeven en het raam is door een niet erkende vakman op amateuristische wijze dichtgemaakt. Deze noodoplossing is door Toezicht Gebouwen afgekeurd in verband met de veiligheid voor de bewoners. Desondanks heeft de bewonersvereniging hier niet adequaat op gehandeld en heeft het raam niet direct op de juiste wijze laten repareren na de communicatie door Toezicht Gebouwen.

In het contract tussen de bewonersvereniging en de gemeente Rotterdam staat vermeld dat de vereniging 'recht heeft op continuering van het contract zolang de situatie veilig blijft'. Uit de signalen die ik echter heb ontvangen en zoals ik hierboven een omschreven heb, bestaat er helemaal geen veilige situatie en ben ik van mening dat de gemeente in dient te grijpen in de alarmerende situatie aan de Teilingerstraat.'

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is het college bekend met de voorgeschiedenis van het zelfbeheerproject aan de Teilingerstraat



Antwoord:

Ja het college is bekend met de voorgeschiedenis van het zelfbeheerproject aan de Teilingerstraat. Op 8 juli 1993 is de motie "Hemelseoet-van Deelen", het plan Teilingerstraat, aangenomen in gemeenteraad (afgedaan in de gemeenteraad 14 september 1995). De strekking van deze motie behelst een alternatief plan van bewoners dat een alternatief moet zijn voor de sloop- en nieuwbouwingreep voor het wooncomplex Teilingerstraat 21 t/m 35 en Agniesestraat 2 t/m 8 dat voortvloeit uit het Bouw- en investeringsprogramma Stadsvernieuwing 1994-1996. Op basis van deze aangenomen motie zijn er drie overeenkomsten afgesloten met respectievelijk: Stichting de Teil (nu de Bewonersvereniging), PWS (nu Havensteder) en individuele huurders

De overeenkomsten met de Bewonersvereniging en Havensteder hebben als doel om een zelfbeheerproject op te starten waarbij geldt dat, "als de veiligheid in het geding komt, als gevolg van de slechte fundering, het zelfbeheerproject wordt beëindigd. Na beëindiging zou het beheer overgaan naar Havensteder en zou laatstgenoemde zorgdragen voor de uitverhuizing van de bewoners. Als tegenprestatie zou Havensteder het pand slopen en komen tot nieuwbouw".

Vraag 2:

Zijn er ten tijde van het opstellen van het contract duidelijke afspraken gemaakt over het onderhoud van het pand?

Antwoord:

Ja, er zijn duidelijke afspraken gemaakt over het onderhoud van het pand. Deze zijn vastgelegd in de beheerovereenkomst die door partijen is getekend op 26-6-1995.

Vraag 3:

Indien er afspraken zijn vastgelegd over het onderhoud van het pand, kunt u mij vertellen wie verantwoordelijk is voor de naleving van de afspraken en het controleren hiervan?

Antwoord:

Er zijn afspraken gemaakt over het onderhoud, Stichting de Teil was hier verantwoordelijk voor. Uitgangspunt hierbij was dat er slechts het wettelijk verplichte onderhoud verricht zal worden. Het wettelijk verplichte onderhoud is erop gericht het complex dusdanig te onderhouden dat Toezicht Gebouwen (voorheen Bouw- en woningtoezicht) geen grond heeft tot het doen van een aanschrijving. In geval een aanschrijving zou plaatsvinden dient deze binnen de gestelde termijn te worden uitgevoerd. Toezicht gebouwen is uiteraard verantwoordelijk voor de naleving op de door haar gedane aanschrijvingen. De gemeente is verantwoordelijk voor de naleving van het contract.

Vraag 4:

Bent u het met mij eens dat het een zeer kwalijke zaak is dat de bewonersvereniging diverse malen ergens op wordt gewezen door Toezicht Gebouwen en hier geen gehoor aan geeft?

Antwoord:

De bewonersvereniging heeft de gevraagde voorzieningen getroffen, en daarmee gehoorgegeven aan de aanschrijving van Toezicht Gebouwen. Zo is het raam dichtgezet en vervangen.



Vraag 5:

Zo ja, kunnen er geen andere stappen ondernomen worden door Toezicht Gebouwen dan wel de gemeente om er voor te zorgen dat er wel gehoor wordt gegeven aan dit soort oproepen.

Antwoord:

Zie ons antwoord op vraag 3 en 4.

Vraag 6:

Deelt het College met mij de mening dat te allen tijde er een veilige situatie gecreëerd dient te worden voor de bewoners van het pand?

Antwoord:

Ja, wij delen deze mening.

Vraag 7:

Is het College van plan om in gesprek te gaan met de bewonersvereniging om de misstanden rondom het onderhoud van het pand en de veiligheid van de bewoners aan de kaak te stellen?

Antwoord:

Ja, hiertoe is de gemeente reeds in overleg met de vereniging.

Vraag 8:

Wanneer is de laatste indexering gedaan door de gemeente betreffende het onderhoud en de veiligheid?

Antwoord:

De gemeente heeft het beheer van de huurcontracten uitbesteed aan de vereniging. De vereniging is verantwoordelijk voor de jaarlijkse huurprijsindexaties. Nadat begin 2014 duidelijk werd dat er funderingsherstel gepleegd zou gaan worden is de gemeente dus zowel mondeling als schriftelijk duidelijk geweest ten aanzien van de veranderende situatie en de gevolgen daarvan. Het verenigingsbestuur is contractpartij voor de gemeente en daarmee ook eerste aanspreekpunt. Op uitnodigingen tot het aangaan van een gesprek werd echter niet ingegaan. Ook gaf het verenigingsbestuur aan geen medewerking te willen verlenen aan de door de gemeente geplande onderzoeken en taxaties. Daarnaast kreeg de gemeente signalen dat bepaalde informatie en verzoeken niet werden gedeeld met de bewoners. Daarom is er voor gekozen de bewoners zelf te informeren en toegang te vragen.

Met het verenigingsbestuur heeft op 25 juni 2014 een gesprek plaatsgevonden. In dit gesprek heeft de vereniging verzocht om eerst eenduidig de juridische status van de beheerovereenkomst vast te stellen alvorens de gemeente overgaat tot taxatie en bouwkundige inspectie. Dit verzoek is ingewilligd.

Vraag 9:

Wat was de conclusie?

Antwoord:

Dat de vereniging een beheerovereenkomst met de gemeente heeft die in beginsel opzegbaar is.

Vraag 10:

Wat zijn de kosten jaarlijks voor de gemeente? (Rente verlies Administratie Enz)



Antwoord:

In de administratie kan (beperkt) teruggekeken worden tot 2005. Sinds 2005 is in totaal ca € 45.000 uitgegeven op de objecten welke tot het zelfbeheercomplex behoren, gemiddeld dus ca € 4.500 per jaar. Er is geen boekwaarde op de objecten, derhalve zijn er geen kapitaalslasten. Kosten zijn o.a. ozb en verzekeringen en een beheerbijdrage in 2007. Apparaatkosten zijn niet meegenomen,

Vraag 11:

Beschikt het College over de mogelijkheid om in te grijpen in de situatie rondom het zelfbeheer van de Teilingerstraat indien de bewonersvereniging onjuist blijft handelen aangaande het onderhoud en de veiligheid van de bewoners?

Antwoord:

Ja de gemeente is in dat geval bevoegd het beheer door de vereniging te beëindigen.

Vraag 12:

Is het opsparen van gelden en zelf bekostigen van het funderingsherstel door de bewonersvereniging ten koste gegaan van het reguliere onderhoud aan het pand?

Antwoord:

Dit kan niet zo gesteld worden omdat vanuit de overeenkomst de beheerder verantwoordelijk is voor het wettelijk verplicht onderhoud.

Zo ja, is dit een reden voor de Gemeente om het zelfbeheerproject te beëindigen?

Antwoord:

De achtergrond voor de destijds beoogde constructie van zelfbeheer/exploitatie kwam voort uit de omstandigheid dat de gemeente voornemens was het blok te slopen wegens de slechte staat van het pand (o.a. funderingsproblematiek). De bewoners van de toen gekraakte panden wilden de sloop voorkomen en hebben het college bereid gevonden om - op basis van de motie Hemelsoet-van Deelen - de onderhavige beheerovereenkomst met (toen nog) de Stichting te sluiten. Uit zowel het collegebesluit (d.d. 22 augustus 1995) als de (overwegingen van de) beheeroverkomst komt duidelijk naar voren dat de staat van het complex en met de name de staat van de fundering, bepalend zijn geweest voor de gemaakte afspraken. De insteek was dat de afspraken tijdelijk zouden zijn. De nieuwe omstandigheden rechtvaardigen niet dat de gemeente Rotterdam een dergelijke situatie blijft faciliteren. Met het plegen van onder andere de funderingsherstelwerkzaamheden is sprake van een nieuwe situatie die een nieuwe invulling van de rechtsverhouding rechtvaardigen.

Van een complex met een sloop/nieuwbouw-status heeft het complex een behoud-status gekregen. Het college verkent momenteel de mogelijkheden tot verkoop, onder andere in relatie tot de afspraken die in het verleden zijn gemaakt. Hiertoe is het van belang dat de technische staat van het gebouw inzichtelijk wordt gemaakt en dat de waarde van het complex wordt vastgesteld door middel van een taxatie. Zowel de destijds verantwoordelijke wethouder als ambtenaren hebben hierover met het bestuur van de vereniging gesproken en ook schriftelijk is de vereniging hiervan op de hoogte gesteld.

Vraag 13:

Zo nee, is er in de overeenkomst tussen de gemeente en de bewonersvereniging een afspraak gemaakt over welk bedrag jaarlijks aan onderhoud uitgegeven dient te worden?



Antwoord:

Zie ons antwoord op vraag 12.

Rectificatie schriftelijke vragen van het raadslid de heer N. Berndsen (D66) over zelfbeheer Woonblok Teilingerstraat d.d. 30 september 2014

In de schriftelijke vragen van de heer Berndsen inzake zelfbeheer Woonblok Teilingerstraat d.d. 30 september 2014 is vraag twee incorrect beantwoord, waarvoor onze welgemeende excuses.

In de beantwoording bij vraag twee staat:

"Het eigendom van het complex en de daaraan verbonden zakelijke lasten (zoals o.a. ozb) liggen nog bij de gemeente."

De beantwoording is in die zin incorrect, dat hier had moeten staan dat de zakelijke lasten deels nog bij de gemeente rusten. Drie van de 30 ruimten die onder de zelfbeheerovereenkomst vallen, zijn sinds het afsluiten van de overeenkomst al in het vastgoed beheerssysteem van de gemeente Rotterdam bekend. De kosten voor deze drie ruimten zijn gezamenlijk gemiddeld € 2000 per jaar en zijn door de gemeente betaald. De overige 27 ruimten waren in het verleden niet opgevoerd in het vastgoedsysteem. De reden hiervoor is dat OBR vanaf 1 januari 1990 alleen de bedrijfsruimten beheerde, dat waren er drie. De woningen werden (vóór de zelfbeheer constructie) beheerd door Patrimonium (IGON overeenkomst). Woningen die beheerd werden door corporaties, stonden niet in de vastgoed administratie. Bij de overdracht van de woningen van Patrimonium aan de zelfbeheerstichting is dit nooit gecorrigeerd in de vastgoed administratie van de gemeente. Tijdens het u bekende actieprogramma "vastgoed op orde" zijn de woningen alsnog toegevoegd aan de administratie. In de beheerovereenkomst is overigens duidelijk vastgelegd dat alle kosten voor de woningen inclusief eigenaarslasten voor rekening van de stichting / vereniging komen.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph/F.M. Raets

De burgemeester,

B.J. Eerdmans, i.b.

