



STEDELIJKE ONTWIKKELING EN ARCHITECTUUR

Aankoop Wijkpaleis ondanks succesvolle crowdfening gedwarsboomd

Het Wijkpaleis in Rotterdam West haalde recent 684.000 euro op om hun pand te kopen, zoals afgesproken met de gemeente. Maar door tegenwerking van de gemeentelijke afdeling Vastgoed dreigt de koop alsnog te mislukken. “Als je ziet hoe dramatisch dit proces gaat, haalt nooit meer iemand het in z’n hoofd om dit te doen.”



Manon Dillen

25 februari 2022

leestijd 7 minuten



beeld: Daphne van Drenth

Na drie jaar huren, wil het Wijkpaleis het pand waar ze gevestigd is, in Rotterdam West kopen. Via een succesvolle 'crowdfening' kochten in een paar weken meer dan driehonderd Rotterdammers een obligatie om de koop mee te financieren. Naast dat bedrag haalden de initiatiefnemers nog geld op bij fondsen. Alles leek voor de wind te gaan. Het Wijkpaleis werd het succesnummer onder de burgerinitiatieven.

Maar inmiddels zitten Marieke Hillen en Floris van Genneep, die samen het

werkbestuur vormen, met hun handen in het haar. De afdeling Vastgoed, binnen de gemeente Rotterdam verantwoordelijk voor de afwikkeling van de koop, dwarsboomt hun aankoop van het Wijkpaleis op allerlei manieren. Aanstaaende maandag, op 28 februari loopt het huurcontract af. Wat er daarna gebeurt, is onzeker.

Wat was de deal? Toen het Wijkpaleis van de Middellandstraat naar de Claes de Vrieselaan verhuisde sloot ze een huurkoop-contract af met de gemeente. Na drie jaar zou het Wijkpaleis het pand van de gemeente kunnen kopen. In november 2021 was het zover. Hillen en van Gennep gaven formeel door aan de gemeente dat de stichting Wijkpaleis de koop van het pand in gang wil zetten. De reactie vanuit de afdeling Vastgoed: 'Dat moet wel lukken voor de kerst.'

Verskil van zes ton

Maar de koop blijkt een gevoelig dossier. Dat komt vooral door een meningsverschil over de waarde van het gebouw: de taxateur van de gemeente komt uit op een waarde van 1.900.00 euro. De taxateur van het Wijkpaleis gebruikt een andere rekenmethode, [1](#) en stelt de waarde op 1.295.000 euro. Een nogal flink verschil dus, van ruim zes ton.

In een stille kantoorruimte boven in het Wijkpaleis vertellen Hillen en Van Gennep over het aankoopproces. "De afdeling Vastgoed deelt haar taxatierapport niet. We kunnen dus niet zien hoe ze tot dit bedrag zijn gekomen," zegt Hillen. "We zijn een serie vragen gaan stellen: wat voor grondprijzen zijn er gebruikt? Hebben jullie alle investeringen die wij in het pand hebben gedaan ook meegerekend? Toen begon het steeds stiller te worden."

“Vastgoed deelt haar taxatierapport niet. We kunnen dus niet zien hoe ze tot dit bedrag zijn gekomen”

 [Tweet dit](#)

Dat wil niet zeggen dat er geen contact was. De afdeling Vastgoed bleef wel vragen stellen aan het Wijkpaleis, en probeert verschillende spaken in het wiel te steken. Als eerste het [Didam-arrest](#), dat stelt dat overheden de verkoop van onroerend goed niet langer via één op één transacties kan regelen. "Vastgoed zei eerst dat we niet verder konden vanwege het Didam-arrest," zegt Hillen. "Experts vertelden ons dat dat arrest helemaal niet van toepassing is op onze casus. Maar het kostte ambtenaren van andere afdelingen veel tijd en moeite om dat idee weer van tafel te krijgen."

Vervolgens gooide Vastgoed een spaak in het wiel door de taxateur van het Wijkpaleis in diskrediet te brengen. "Vastgoed stelde ineens dat onze taxateur niet bevoegd zou zijn voor dit soort taxaties," vertelt Hillen. "De reactie van onze taxateur was: 'dat moeten ze niet nog een keer zeggen, want het is laster en smaad.' Die aantijging was dus gewoon niet waar, maar iedereen is wel weer even van de leg."

Een derde obstakel was een beroep op de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het Openbaar Bestuur ([BIBOP](#)), die bedoeld is om het ongewild faciliteren van criminele activiteiten door de overheid tegen te gaan, en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme ([Wwft](#)).



[Lees meer](#)

Wijkpaleis in Rotterdam West haalt ruim twee ton op om hun buurthuis te kopen

Interview met het werkbestuur van de stichting Wijkpaleis over hun crowdlening-campagne.

[LEES MEER](#)

“Volgens Vastgoed moeten we weten waar dat geld vandaan komt voor die obligaties,” zegt van Gennep. “De notaris wil de namen, leeftijden en beroepen van alle 316 mensen die ons misschien 250 of 1000 euro geleend hebben.” De woordvoerder van de afdeling Stadsontwikkeling, waar vastgoed onder valt, laat weten dat deze toetsing door de notaris wettelijk verplicht is.

Rookgordijn

Niks van de correspondentie over de obstakels staat op papier. Zo lijkt de afdeling Vastgoed een rookgordijn op te werpen. “We krijgen het gevoel dat ze bang zijn voor een Wob-verzoek of andere juridische consequenties. De rest van de gemeente is heel hard aan het werk om dit mogelijk te maken, maar de afdeling Vastgoed houdt steeds de deur dicht,” zegt Hillen. De woordvoerder laat hierop alleen weten dat er een speciale contactpersoon vanuit de gemeente voor het Wijkpaleis aangewezen, een rayondirecteur van de gebiedsorganisatie. “Deze heeft voortdurend contact onderhouden.”

Wat wel op papier staat zijn de afspraken die drie jaar geleden zijn gemaakt. Het Wijkpaleis verhuisde van de Middellandstraat naar de Claes de Vrieselaan. Ze kwamen uit op een kort huurcontract van drie jaar, en met de intentie om het daarna over te kopen van de gemeente. Ook toen liet het Wijkpaleis een taxatie van het pand doen, en kwam 400.000 euro lager uit dan de gemeente. “In het huurcontract was de koop opgenomen. En ook in zowel een motie, en in een intentieverklaring is ons door de gemeente toegezegd dat we deze taxatiemethode voor de koop kunnen gebruiken,” vertelt van Gennep.

“Niks van de correspondentie staat op papier. We krijgen het gevoel dat ze bang zijn voor een Wob-verzoek”

 [Tweet dit](#)

“Destijds mochten we ook het taxatierapport niet inzien”, vervolgt Van Gennep. “We kregen geen ruimte om een inhoudelijke discussie aangaan over het taxeren, en al helemaal niet de maatschappelijke discussie te hebben of je maatschappelijke organisaties anders moet behandelen dan vastgoed investeerders.”

Hillen vult aan: “We vonden het jammer dat we het inhoudelijke gesprek hadden verloren. Maar we kregen de afspraak dat we het taxatierapport wel zouden mogen inzien als het verschil boven de 500.000 euro uitstijgt. We hebben toen die deal gesloten. Maar nu we bij deze taxatie op een verschil van zes ton uitkomen, houdt Vastgoed zich nu dus niet aan die afspraak.”

“Wat er in dat taxatierapport staat blijft nu gissen voor ons. Hebben ze er rekening mee gehouden dat het pand tot woningen getransformeerd kan worden?” vraagt Van Gennep zich af. “In drie jaar tijd zijn de prijzen op de woningmarkt gigantisch gestegen. Maar op de markt voor maatschappelijk vastgoed dat niet in woningen omgezet wordt, is nog steeds een overschot van zo’n 500 gebouwen. Dat is nou niet echt een recept voor prijsstijging.”

Volgens de woordvoerder heeft de gemeente gehandeld volgens de huurovereenkomst ² met het Wijkpaleis. Daarin staat dat de verkoopprijs bepaald wordt op basis van twee externe taxaties. En dat de gemeente en het Wijkpaleis met elkaar in overleg gaan wanneer de taxaties veel afwijken en onderzoeken of het verschil in taxatiewaarden te verklaren is. De taxatie van het Wijkpaleis zou zijn “opgesteld voor de taxatie-uitvraag van de gemeente en daarom niet gebaseerd op dezelfde objectieve uitgangspunten die de gemeente bij al haar verkopen hanteert”. De twee kunnen daarom niet vergeleken worden, stelt de woordvoerder.

“Geen zorgen”

Op 28 februari loopt het huurcontract af. Wat er dan gebeurt is niet zeker. “Er wordt ons de hele tijd gezegd dat we ons geen zorgen hoeven maken, dat het contract wel afloopt maar dat er niks verandert. Ook dat horen we alleen telefonisch,” vertelt Hillen.

Zonder dat het Wijkpaleis het officieel weet, is de casus bij de gemeente dermate

‘geëscaleerd’ dat de ambtenaren er niet uitkomen, en het politiek besloten moet worden. De drie verantwoordelijke wethouders moeten dus gaan beslissen. Dat zijn Vermeij (Economie, wijken en kleine kernen), Eskes (volksgezondheid, zorg, ouderen en sport), en Kurvers (Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving).

De woordvoerder van de afdeling Stadsontwikkeling laat weten dat de gemeente altijd de intentie heeft gehad – en die nog steeds heeft – om het pand te verkopen aan het Wijkpaleis zoals afgesproken. De gemeente heeft voorgesteld de rapporten van het Wijkpaleis voor te leggen aan het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs voor een onafhankelijke beoordeling, of een taxatie door een derde onafhankelijke taxateur te laten uitvoeren, op basis van de door gemeente gehanteerde uitgangspunten, om zo tot een definitieve bepaling van de marktwaarde te kunnen komen.

De verkoop moet nu eenmaal binnen wettelijke kaders en volgens de door de raad vastgestelde gemeentelijke spelregels (Kadernota) plaatsvinden, benadrukt de woordvoerder. In de tussentijd lopen de verkoopvoorbereidingen vanuit de gemeente wel door. “De notaris is bezig met onderzoeken en opstellen van de koopovereenkomst. Bodem- en asbestonderzoeken zijn uitgezet.”

Op 15 februari is de aankoop van het Wijkpaleis besproken door het college. De drie betrokken wethouders waren het eens dat de casus in de komende twee weken afgehandeld moet worden, kregen Hillen en Van Gennep mondeling te horen. Maar er blijkt wederom een nieuw obstakel te zijn. Omdat de afdeling Vastgoed de taxatie van het Wijkpaleis niet erkent, kan een compensatie van het taxatieverschil onder Europese wetgeving aangemerkt worden als illegale staatssteun.

De woordvoerder laat weten dat de gemeente samen met het Wijkpaleis tot een werkbare oplossing wil komen voor de taxatiewaarde, het overbruggen van het verschil in die waarden en hoe om te gaan met de juridische consequenties, zoals het Didam-arrest en staatssteun.

Onwerkbaar

Ondanks de obstakels, en de verschillende voorbeelden waarin woningcorporaties of burgerinitiatieven er niet geslaagd zijn om panden van de gemeente te kopen, hebben Hillen en van Gennep er wel vertrouwen in dat het goedkomt met het Wijkpaleis. “We krijgen veel hulp vanuit de politiek en andere ambtenaren”, zegt Hillen. “Als de aankoop lukt is dat dankzij de inzet van de betrokken raadsleden, wethouders en gebiedsambtenaren van de afdeling Wijken. Zij voeren binnen de gemeente het gesprek en de strijd voor ons. ”

Toch vindt het duo het belangrijk aan te kaarten hoe het contact met de afdeling Vastgoed is. Van Gennep: “De grondhouding van de afdeling Vastgoed is niet constructief. Als je ziet hoe dramatisch dit proces gaat, haalt nooit meer iemand het in z’n hoofd om dit te doen,” zegt van Gennep. “We krijgen het gevoel dat het onwerkbaar voor andere initiatieven wordt om dit te doen.”

Ondertussen presenteert de gemeente het Wijkpaleis naar buiten wel al als het paradepaardje van burgerinitiatieven. “Initiatieven uit heel Nederland komen naar ons toe om te vragen hoe we het doen, van Amsterdam, Hilversum tot Eindhoven. Nu kunnen we niet meer mooi weer spelen. We moeten het hele verhaal vertellen”, zegt van Gennep. “Met de kennis van nu weet ik niet of ik dit proces nog een keer in zou gaan.”

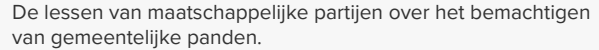
Ondertussen presenteert de gemeente het Wijkpaleis wel als het paradepaardje van de burgerinitiatieven

 [Tweet dit](#)



[Lees meer](#)

Een ongelijke strijd tussen doorgewinterde projectontwikkelaars en kleine initiatieven



Verkiezingsagenda

5 maart

***Zeepkist Wijkraad Oude
Noorden***

Verkiezingszeepkist voor de wijkraad
van het Oude Noorden

