Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Wethouder Chantal Zeegers
Klimaat Bouwen Wonen

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Steller: Peter van den Berg
Telefoon: 06 41550074
E-mail: pe.vandenberg@rotterdam.nl

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk: n.v.t.
Ons kenmerk: D2206-320972 22bo4443

Onderwerp: Voorlopige vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten Utrechtsestraat

Datum: B&W 5 juli 2022

Onderwerp:
Samenvoegen in de Utrechtsestraat en toepassing van het voorkeursrecht.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?
Bij dezen berichten wij u dat wij op 5 juli jl. besloten hebben de woningen aan de Utrechtsestraat 1 tot en met 17, Stichtseplein 6 tot en met 15 en de Overijselsestraat 5 aan te wijzen ten behoeve van de grondige aanpak in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Ons college heeft besloten tot voorlopige aanwijzing van de gronden onder 19 panden met 36 woningen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hier wil ons college het eerste recht van koop hebben.
Eigenaren of beperkt gerechtigden zijn hier niet verplicht hun vastgoed te verkopen, maar indien ze vastgoed willen verkopen, moeten ze dit eerst aan de gemeente aanbieden.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
- Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022
- Omgevingsvisie De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen

Toelichting:
Nationaal Programma Rotterdam Zuid
Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is allereerst gericht op de mensen uit Zuid. Via de pijlers Onderwijs en Werk zet het programma in op verbetering van hun maatschappelijke positie. De pijler Wonen zet zich in om de bewoners van Rotterdam Zuid een aantrekkelijk en veilig woonmilieu te bieden en zorgt ervoor dat voor verschillende huishoudens en inkomens een woning beschikbaar is.

In dit verbeterprogramma wordt uitgegaan van het opknappen, verduurzamen en waar het kan groter maken van woningen in de particuliere woningvoorraad. In dit project wordt geanticipeerd op het samenvoegen van beneden- en bovenwoningen tot volwaardige eengezinswoningen en het toekomstbestendig maken van de woningen In het programma wordt aangesloten bij aanpak van overlast gevende situaties en het verbeteren van de buitenruimte in dezelfde straat en naastgelegen plein.

Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 Hillesluis
Feijenoord is een van de stadswijken van Rotterdam Zuid die laag scoort in de leefbaarometer en wijkprofielen. Verbetering van de fysieke omgeving van Feijenoord is door de raad als noodzakelijk bestempeld met het vaststellen van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 (19bb14155), waarin focus op deze wijk ligt. Het huidige woningaanbod is eenzijdig met een gebrek aan woningen die geschikt zijn voor sociale stijgers.
In het Werkprogramma is tevens benoemd dat kwetsbare wijken intensief beheer nodig hebben.

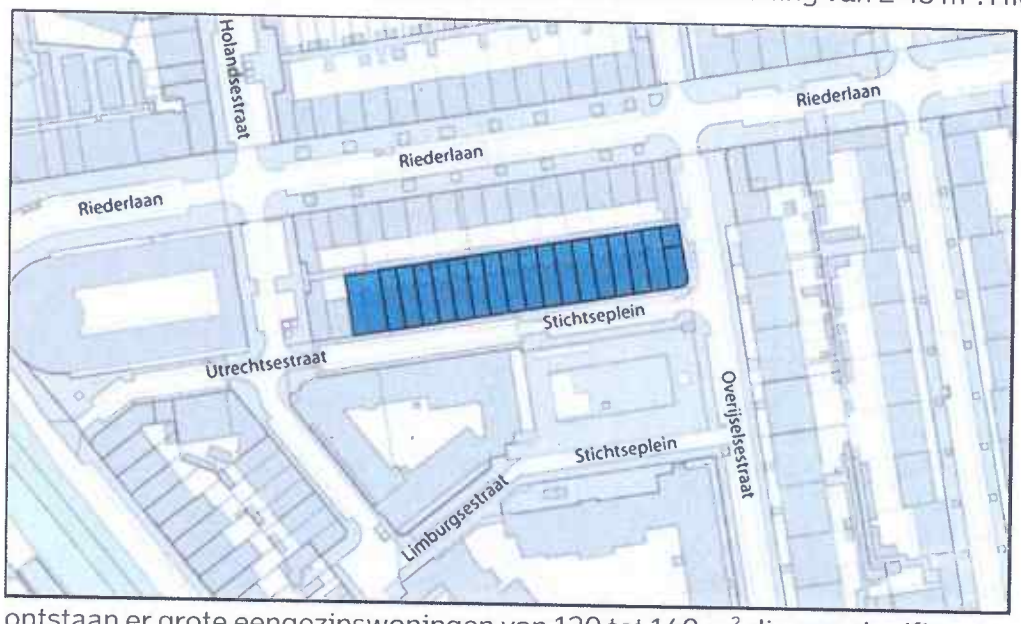
Verbetering van de fysieke omgeving van Hillesluis is door de raad als noodzakelijk bestempeld met het vaststellen van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 (19bb14155), waarin focus op deze wijk ligt. Het huidige woningaanbod is eenzijdig met veel verouderde woningen en een tekort aan grote eengezinswoningen. In het Werkprogramma is tevens benoemd dat kwetsbare wijken intensief beheer nodig hebben.

Utrechtsestraat
De doelstellingen voor het project Utrechtsestraat zijn de volgende:
1. Via samenvoegen van de woningen en verbeteren en vergroenen van de buitenruimte in de straat en aanpalende plein, wordt bijgedragen aan het creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen.
2. Via de integrale projectaanpak in samenwerking met o.a. Directie Veilig, Bouw -en Woningtoezicht en Maatschappelijk Ontwikkeling krijgen we een betere grip op de leefkwaliteit binnen dit projectgebied. Het Actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam speelt hier een belangrijke rol in.
3. Opknappen en verduurzamen van zoveel mogelijk woningen in de straat om woningen meer toekomstbestendig te maken en te streven naar een fijne mooie uitstraling.

Ten behoeve van de doelstellingen van het project worden eigenaren gestimuleerd om woningen te vergroten door middel van samenvoegen. Woningeigenaren kunnen hiertoe een subsidieaanvraag indienen. Om dit proces te kunnen versnellen en beter te faciliteren, worden woningen aangekocht door de gemeente. De aanpak, alsmede het aankopen van vastgoed, vindt geheel op vrijwillige basis plaats. Er zal niet overgegaan worden tot onteigening.

In het projectgebied Utrechtsestraat zijn 37 woningen gesitueerd. Een daarvan is reeds samengevoegd. De panden dateren uit begin 20e eeuw en de gevels van de Utrechtsestraat sluiten naadloos aan op de gevels van het Stichtseplein en vormen één karakteristiek geheel. In de cultuurhistorische verkenning die in 2016 uitgevoerd is, is geen specifieke cultuurhistorische waarde voor deze panden benoemd. Een eerste

inventarisatie van de woningen is reeds gedaan. De bovenwoningen zijn groter dan 75 m². Deze kunnen worden samengevoegd met een benedenwoning van ± 45 m². Hierdoor



ontstaan er grote eengezinswoningen van 120 tot 140 m² die een significante kwaliteitsimpuls kunnen leveren aan de woningvoorraad.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen in de Utrechtsestraat wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen. Dat doen we om meerdere redenen:

- Door het voorkeursrecht toe te passen versterkt de gemeente haar regiepositie bij de uitwerking van het NPRZ en het Werkprogramma.
- De Utrechtsestraat ligt in Hillesluis. We verwachten dat kwaliteitsverbetering van het plangebied kan leiden tot investeringen van eigenaren in de nabije omgeving.
- Het voorkeursrecht brengt het halen van de doelstellingen van het project dichterbij, met andere woorden; als het voorkeursrecht niet wordt gevestigd, halen we de doelstellingen van het project Utrechtsestraat niet of moeilijker.
- Door de inzet van Wvg wordt de bekendheid van het programma samenvoegen/vergroten groter waardoor eigenaren direct in contact komen met de gemeente om de mogelijkheden voor samenvoegen en vergroten zelf te verkennen. De gemeente kan subsidie aanbieden
- In de Utrechtsestraat is een hoog percentage woningen (2/3) verhuurd door beleggers De straat is gebaat bij meer eigenaar/bewoners.

De aanpak die wordt voorgesteld draagt in grote mate bij aan het eindbeeld van de Utrechtsestraat met toekomstperspectief, woningen die in goede staat zijn en een woningvoorraad met een gevarieerd aanbod, waar Rotterdammers graag willen wonen. Dit eindbeeld is duidelijk anders dan het huidige beeld.

Het voornemen bestaat om dit gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wro.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Om te voorkomen dat vooruitlopend op definitieve besluitvorming over dit project vastgoed door derden wordt verworven, heeft het college met haar besluit van 5 juli 2022 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de gronden in dit project. Dit betekent dat eigenaren bij voorgenomen verkoop hun woning eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Uw raad beslist, na een zienswijzeprocedure, definitief over het vestigen van het voorkeursrecht. Het collegebesluit hierover heeft het karakter van een voorbescherming. Dat betekent dat indien het collegebesluit niet binnen een termijn van 3 maanden door uw raad wordt bestendigd, het voorkeursrecht vervalt.

Communicatie
In de periode voorafgaand aan dit besluit heeft de gemeente de eigenaren-bewoners in het plangebied persoonlijk benaderd om hen te informeren en te betrekken bij de plannen voor het samenvoegen van woningen in de Utrechtsestraat. Daarbij zijn de plannen nader toegelicht. Er is uitgelegd welke plannen er zijn bij de gemeente, welke doelstellingen daarbij horen en wat het perspectief is voor hen als bewoner. De eigenaren zijn uitgenodigd om in gesprek te gaan met de gemeente waarop met diverse eigenaren en bewoners gesproken is. Algehele tendens is dat de bewoners dwangmaatregelen niet fijn vinden, maar ook de voordelen zien voor hun leefomgeving.

Tegelijk met het verzenden van de raadsbrief worden de eigenaren en bewoners in de opeenvolgende dagen secuur geïnformeerd. Zij ontvangen een (aangetekende) brief met een toelichting op het plan voor de Utrechtsestraat en de vestiging van de Wvg. Deze brief wordt zoveel als mogelijk persoonlijk overhandigd en toegelicht. De bewoners die niet thuis worden getroffen ontvangen een brief en in de komende dagen wordt opnieuw geprobeerd een en ander persoonlijk toe te lichten. De eigenaar-verhuurders ontvangen de brief per post.

De gemeente zal na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact blijven met de bewoners en eigenaren. Dit varieert van schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk. Ook is er een projectwebsite (www.rotterdam.nl/utrechtsestraat), een e-mailadres en een telefoonnummer beschikbaar waar bewoners en eigenaren terecht kunnen met vragen en hun persoonlijke situatie kunnen bespreken.

Daarnaast wordt er een inloopavond voor eigenaren en bewoners georganiseerd. Hier worden vragen over de Wet voorkeursrecht gemeenten en het project inhoudelijk toegelicht. Er wordt ingezet om het contact met de buurt door middel van programmering en participatie zo laagdrempelig te houden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Juridische consequenties
De Wet voorkeursrecht gemeenten schrijft voor dat het collegebesluit alsmede het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht gedurende 6 weken ter visie wordt gelegd. Gedurende een periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijze hierover bij het college indienen. Na de ter visie legging stelt het college een

zienswijzenota op welke onderdeel vormt van de stukken welke uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Financiële consequenties
Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. vestiging van het voorkeursrecht sec. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn woning aanbiedt aan de gemeente. Op dat moment kan beslist worden of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

Voor samenvoegen zijn de middelen gedekt uit de bestemmingsreserve NPRZ. Eventuele aankopen voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad worden gefinancierd uit het NPRZ-krediet, waarbij de exploitatie wordt gedekt uit het daarvoor bestemde budget in de bestemmingsreserve NPRZ.

Verdere procedure
De grondige aanpak van de Utrechtsestraat wordt verder tot uitvoering gebracht. Het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht in de Utrechtsestraat wordt gelijktijdig, binnen de wettelijke termijn van drie maanden na het nemen van voornoemd collegebesluit, aan uw raad voorgelegd. Wij vragen u om de behandeling van het voorkeursrecht alvast te agenderen voor de raadsvergadering van 29 september 2022.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Robben

De burgemeester,

A. Aboutaleb