



**Gemeente
Rotterdam**

Dienstverlening
Haven, Economie, Horeca, Bestuur (wijken en
kleine kernen)
Robert Simons

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Frank van Wijngaarden
Telefoon: 14 010
E-mail: f.vanwijngaarden@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2404-5211

Onderwerp: Beantwoording ongevraagd advies

Datum: 5 juli 2024

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Per email verzonden
Wijkraad Bloemhof/Hillesluis
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geachte de leden van wijkraad Bloemhof/Hillesluis,

Ik wil u danken voor het uitbrengen van het ongevraagd advies in uw brief d.d. 23 april 2024 over Beheer en Leegstand Boulevard Zuid. In uw brief geeft u in het bijzonder drie punten van advies en daar zal ik zo goed mogelijk op proberen te reageren.

1. Versnelde verhuur/verkoop van leegstaande gemeentelijke panden

De staat van het winkelvastgoed dat door de gemeente is aangekocht in het kader van de vastgoedaanpak varieert van goed tot zeer slecht. De verhuurbare winkelruimtes zijn momenteel allemaal gevuld, op twee atelierwoningen na. Voor de winkelruimtes die niet verhuurbaar zijn, is een transformatie of renovatie aanpak in voorbereiding of in uitvoering. Dit gaat in totaal om 14 winkelruimtes. Hierdoor kan een beeld ontstaan dat er sprake is van veel leegstaand gemeentelijk vastgoed. Er worden momenteel verschillende maatregelen genomen om de renovatie en transformatie van het winkelvastgoed te versnellen, maar wij hebben daarbij als gemeente de aanbestedingsprocedures te respecteren.

Als het gaat om de aangekochte woningen is onlangs door de afdeling Vastgoed in opdracht van mij een inventarisatie gedaan. Er zijn momenteel 19 woningen onverhuurd. Een deel daarvan zal binnenkort in gebruik gegeven worden. De woningen die te slecht zijn voor bewoning zijn in afwachting van een grondige aanpak.

2. Zorg voor goed onderhoud van gemeentelijke panden

Duidelijk aanspreekpunt voor huurders

Alle huurders hebben een vast aanspreekpunt binnen de afdeling Vastgoed. Dat geldt voor de huurders van de woningen maar ook voor de ondernemers. Deze aanspreekpunten zijn op afspraak aanwezig op ons kantoor op de Beijerlandse laan. Daarnaast lopen zij regelmatig bij de verschillende ondernemers binnen. Recent is er een nieuwe collega gestart die bezig is om persoonlijk kennis te maken met de verschillende ondernemers.

Beheersysteem dat benodigde onderhoud verzorgt

Op de Boulevard Zuid hebben we te maken met een sterk verdeeld bezit van het eigendom, waardoor ook jarenlang zeer slecht onderhoud is gepleegd (ondernemerschap stond centraal en niet het beheer). Daar waar aanpassingen zijn doorgevoerd door de eigenaren is soms sprake van slechte kwaliteit en onveilige situaties. Dit betekent dat de noodzakelijke ingrepen in het verworven vastgoed omvangrijk zijn. De dagelijkse inzet daarop is ingewikkeld bij met name de winkelpanden omdat de bedrijfsvoering logischerwijs door moet lopen. Ook aanpassingen aan woningen zijn niet altijd mogelijk in bewoonde staat.

Door de complexiteit van de portefeuille is het niet eenvoudig om een uniform beheersysteem op te zetten voor alle objecten. Door de pluriformiteit van de panden moet er veel worden teruggevallen op maatwerkoplossingen.

Leegstaande panden krijgen regelmatig inspectie t.b.v. bouwkundige staat

Ondanks de complexiteit is het al wel zo dat de leegstaande panden ook nu al onderdeel zijn van een periodieke inspectieronde. Veelal via de leegstandsbeheerder die de panden beheert in afwachting van renovatie en verbouwing.

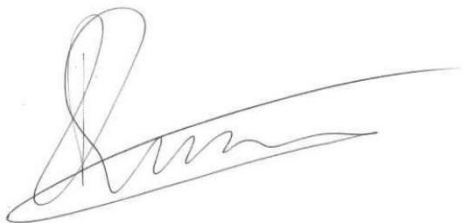
Het instortingsgevaar waar u het over heeft op de Groningerstraat is niet veroorzaakt door slecht beheer, maar door de slechte staat van (sommige) panden die door de gemeente zijn aangekocht in het kader van de vastgoedaanpak. In het geval van de Groningerstraat waren de panden in zo'n slechte staat dat gekozen is voor een kleinschalige herstructurering. Helaas heeft de verwerving van de resterende particuliere panden meer tijd gekost dan voorzien, waardoor de sloopwerkzaamheden ook later zijn gestart.

3. Overleg met eigenaren van leegstaande panden

De brancheringsmakelaar die in opdracht van de afdeling Economie zorgt voor een goede invulling van de gemeentelijke panden is reeds met de particuliere vastgoedeigenaren in gesprek over de invulling van hun winkelpanden. Op dit moment staan er ca. 5 winkelpanden leeg. Dat is gelijk aan ongeveer 3% van de winkelvoorraad. Daarmee scoort de Boulevard Zuid beter dan vergelijkbare winkelstraten, zo blijkt ook uit de rapportage leegstandspercentages (per winkelgebied) van Locatus.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende geïnformeerd heb.

Met vriendelijke groet,



Robert Simons

Wethouder Haven, Economie, Horeca, Bestuur (wijken en kleine kernen)