



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: p.bouts@rotterdam.nl
Telefoon: 06-300 24 125

Portefeuillehouder: wethouder Kurvers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: 21bb008642
Betreft: Wet voorkeursrecht gemeenten Oud-Carnisse

Datum: B&W 6 juli 2021

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Samenvoegen en vergroten in Oud-Carnisse en toepassing voorkeursrecht.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Bij deze berichten wij u dat wij op 6 juli jl. besloten hebben Oud-Carnisse aan te wijzen ten behoeve van de grondige aanpak in het kader van het NPRZ. Ons college heeft besloten tot voorlopige aanwijzing van de gronden onder 210 woningen en 38 bedrijfsruimten in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hier wil ons college het eerste recht 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/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Coalitieakkoord 2018-2022;
- Stadsvisie Rotterdam: ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030
- Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, agenda tot 2020
- Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022

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.

Om de wijken veerkrachtig en aantrekkelijker te maken voor iedereen, is het nodig om in te grijpen in de huidige woningvoorraad die behoefte heeft aan meer diversiteit. Dat betekent het op orde brengen van de basiskwaliteit van bestaande woningen, nieuwbouw van grotere woningen waar er ruimte is, transformatie van diverse gebouwen tot (klus)woningen,

samenvoeging van kleine woningen en in sommige gevallen sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor nieuwe grotere woningen.

Binnen de looptijd van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid wordt beoogd om 35.000 woningen aan te pakken. Hieronder valt een opgave van 10.000 particuliere woningen, waarvoor een 'Grondige aanpak' is vereist. Grondige aanpak wil zeggen sloop/nieuwbouw, kluswoningen of samenvoegen. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is de lijn voor wat betreft de voorgenomen transformatie nog eens bevestigd.

Carnisse in het Werkprogramma NPRZ 2019-2022

Carnisse is een van de stadswijken van Rotterdam Zuid die laag scoort in de leefbaarometer en wijkprofielen. Om meer diversiteit in het woningaanbod in Carnisse te kunnen bieden, is het hard nodig om grotere woningen aan het aanbod toe te voegen.

Verbetering van de fysieke omgeving van Carnisse 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 kleine en verouderde woningen.

Oud-Carnisse

De doelstellingen voor het project Oud-Carnisse zijn de volgende:

1. Via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de straten in het projectgebied, wordt komende vier jaar 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 of te vergroten.
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 programma (ver)huren in Carnisse speelt hier een belangrijke rol in.

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 Oud Carnisse zijn 210 woningen en 38 bedrijfsruimtes gesitueerd. De panden dateren uit begin 20e eeuw en hebben een karakteristieke dorpsachtige uitstraling. De aanpak is in het verlengde van de particuliere woningverbetering dat in 2011 deels tot stand is gekomen. Het betrof toen achterstallig onderhoud, problemen rondom particuliere verhuurders, funderingsproblemen en woningen die destijds (in financiële zin) onder water stonden. De aanpak was toen gericht op wegwerken van achterstallig onderhoud. Nu richten we ons op vergroten van een deel van de woningen in het gebied, ca. 60 stuks. Het eigendom is grotendeels in handen van kleine beleggers (ruim 70%) en deels van eigenaar-bewoners. Woningcorporaties spelen er slechts een bescheiden rol, gezien er beperkt corporatiebezit is.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk en het duurzame karakter van de historische straten en gevels. Met een extra gemeentelijke inspanning voor het verbeteren van de woningen kan de nodige impuls worden gegeven aan de geleidelijke verbetering van een groter gebied in Oud-Carnisse.



Op het thans lege perceel aan de 2e Carnissestraat vindt er momenteel een programmering plaats met de buurtbewoners. De programmering vindt plaats naar de behoefte en wensen van de buurtbewoners waar steeds meer contact mee is. Het terrein is bijvoorbeeld momenteel ingericht als speelplaats voor kinderen en er worden filmavonden georganiseerd. Deze activiteiten zorgen momenteel voor draagvlak voor sociale cohesie en laagdrempelig contact met de eigenaren en bewoners.





Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vernieuwbouw in Oud-Carnisse 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 Werkprogramma NRPZ Wonen 2019-2022.
- Oud-Carnisse ligt centraal in Carnisse we verwachten daarom niet alleen een kwaliteitsverbetering van het projectgebied, maar ook in de omliggende woonblokken.
- 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 Oud-Carnisse niet of moeilijker.
- Door de inzet van Wvg wordt de bekendheid van het programma samenvoegen / vergroten groter waardoor meer eigenaren in contact komen met de gemeente om de mogelijkheden voor samenvoegen en vergroten te verkennen
- In Oud-Carnisse is een hoog percentage woningen (ongeveer 70%) verhuurd door particuliere verhuurders.

De aanpak die wordt voorgesteld draagt in grote mate bij aan het eindbeeld van een Oud-Carnisse 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.

Al met al investeren de gemeente en haar partners komende tijd in Carnisse. Met deze investeringen worden niet alleen oude woningen grondig aangepakt door herstructurering, samenvoeging of vergroting. Ook wordt Carnisse groener, parkeerproblematiek wordt aangepakt, voorzieningen worden verbeterd en de wijk wordt beter verbonden met het Zuiderpark, de Tarwewijk en Hart van Zuid. Slapende VvE's worden geactiveerd, er wordt een

plan voor goed verhuurderschap in de wijk uitgerold -waar een verhuurdersvergunning een onderdeel van is. En er worden honderden nieuwe woningen aan de wijk toegevoegd.

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 6 juli 2021 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

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 Oud-Carnisse en de vestiging van de Wvg. Deze brief wordt zoveel als mogelijk persoonlijk overhandigd en toegelicht. Uiteraard worden hierbij de richtlijnen van het RIVM en de gemeente Rotterdam gehanteerd. 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/eigenaren. Dit varieert van schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk. Ook is er een projectwebsite (www.rotterdam.nl/oudcarnisse), 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 online inloopavond voor eigenaren en bewoners georganiseerd. Hier worden vragen over de Wet voorkeursrecht gemeenten en het project inhoudelijk toegelicht. We beseffen ons dat de huidige situatie vraagt om een veilige manier van communiceren en dat inloopavonden zoals voorheen niet meer kunnen. Bij alle vormen van communicatie wordt toegezien op de handhaving van coronamaatregelen, zodat veilige communicatie voor eenieder gegarandeerd wordt. 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 4 weken ter visie wordt gelegd. Gedurende deze periode 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 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/vernieuwbouw zijn de middelen gedekt uit de bestemmingsreserve NPRZ. Eventuele aankopen voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad worden gefinancierd uit het krediet voor strategische verwerving, waarbij de exploitatie wordt gedekt uit het daarvoor bestemde budget in de bestemmingsreserve NPRZ.

Verdere procedure

De grondige aanpak Oud-Carnisse wordt verder tot uitvoering gebracht. Het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op Oud-Carnisse 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 30 september 2021.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb