



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Wij berichten u dat wij op 3 oktober 2023 besloten hebben tot een voorlopige aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten van de gronden onder de panden gelegen aan de Katendrechtse Lagedijk 317 tot en met 323AB. Ons college wil hier een eerste recht van koop hebben.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027
- Omgevingsvisie De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen

Toelichting:

Robbenoordplein

Carnisse is één van de wijken waar er veel inzet wordt gepleegd vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). De inzet van alle professionele partners in het NPRZ is gericht op het vergroten van de kansen van de Zuiderlingen. Binnen het NPRZ wordt daartoe samen met bewoners invulling geven aan de drie hoofdpijlers: school, werk en wonen en wordt aanvullend ingezet op veiligheid en cultuur. Hoofddambitie van de pijler wonen is ervoor te zorgen dat de inwoners van Zuid op korte termijn al het verschil merken in de kwaliteit van wonen.

Binnen Carnisse wordt daartoe onder meer gestudeerd op een aantal ontwikkellocaties voor stedelijke vernieuwing. Voor de ontwikkellocatie Robbenoordplein is in november 2022 door ons college via een startbesluit besloten om, met in achtneming van de resultaten uit de participatie tot nu toe, de aanpak gericht op vervangende nieuwbouw op deze locatie verder uit te werken, toewerkend naar een projectbesluit. Hier is uw raad eerder al over geïnformeerd (22bb008247).



Het projectgebied Robbenoordplein maakt deel uit van de hoofdstructuur Carnisse en is een schakelplek tussen stad en wijk. Het plein is net als een groot deel van Carnisse tot stand gekomen door het Uitbreidingsplan voor Rotterdam Zuid (1938). De drie hoeken van het plein zijn volgens dit plan gerealiseerd, de vierde hoek is nooit afgebouwd. De vier panden aan de Katendrechtse Lagedijk bestaan uit een beneden- en bovenwoning waarvan bij één pand een bedrijfsruimte op de begane grond is gevestigd. De bouwkundige staat en fundering van deze panden zijn redelijk tot slecht.

Het Robbenoordplein zou een visitekaartje van de wijk moeten zijn, een fijne toegangsplek tot Carnisse. Door het gebrek aan ruimtelijke samenhang is de ruimte onoverzichtelijk, anoniem en scoort deze laag op de veiligheidsindex. Om tot een structurele verbetering te komen van het plein worden de vier panden vervangen door een nieuw hoekgebouw, vergelijkbaar met de bebouwing van de drie andere hoeken van het plein. Het programma volgt door de beperkte maat van het plangebied de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden. Het bouwdeel langs de Katendrechtse Lagedijk kent drie bouwlagen met op de begane grond een publieke functie, die betekenis kan geven aan het plein. Daarboven worden 3 appartementen voorzien. Het deel langs het plein zal bestaan uit één grondgebonden woning. Hiermee draagt het project bij aan de ambities van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027, meer in het bijzonder het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad.

Reden van vestiging voor dit project

Om de gewenste kwaliteit, stedenbouwkundige uitgangspunten en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling te borgen is een integrale ontwikkeling van deze gronden (door één partij) zeer wenselijk. De gemeente is met stakeholders in gesprek, soms loopt dit proces goed maar soms loopt dit proces ook moeizaam en liggen de wensen van partijen en de visie van de gemeente ver uit elkaar.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat sommige partijen hun gronden verkopen aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Daarnaast bestaat de kans dat deze derde haar koopsom mede laat bepalen door die wensen, wat een prijsopdrijvend effect tot gevolg kan hebben en waardoor de gewenste kwaliteit en stedenbouwkundige uitgangspunten onder druk komen te staan.

Het voorkeursrecht wordt door de gemeente ingezet naast de gesprekken die momenteel plaatsvinden met eigenaren binnen het plangebied. Het voorkeursrecht wordt gezien als aanvulling op deze gesprekken, en niet als vervanging, met als doel om de regiepositie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied te versterken.

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 3 oktober 2023 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.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn woning/bedrijfspand niet vrij verkopen aan een derde.

De eigenaar kan ook met een voorkeursrecht het eigendom gewoon blijven gebruiken, vergunningen aanvragen, bouwen, slopen, verhuren etc. De eigenaar wordt ook niet gedwongen tot verkoop (passief instrument), de toepassing van Wvg betreft uitsluitend vrijwillige aankopen.

Gevolgen voor huurders

Alhoewel het voorkeursrecht alleen gevolgen heeft voor de eigenaar, kan het handelen van de eigenaar naar aanleiding van het voorkeursrecht gevolgen hebben voor de huurder. Het plangebied kent een viertal huurders waaronder de winkelruimte gelegen aan de Katendrechtse Lagedijk 321A.

Eigenaren kunnen hun woningen in verhuurde staat aanbieden aan de gemeente. In dat geval neemt de gemeente in de meeste gevallen de huur over. Koop breekt namelijk geen huur. Wanneer de gemeente een pand in verhuurde staat aankoopt zal zij altijd in gesprek treden met de huurder. De huurder kan afhankelijk van het huurcontract de woning blijven huren van de gemeente. Vaak is het in verband met de toekomstige plannen voor het gebied noodzakelijk om de huurders op termijn te laten verhuizen. Op dat moment handelt de gemeenten conform het Kader Herhuisvesting en de Uitgangspuntenovereenkomst Sociaal Statuut. Veelal kunnen huurders in deze situatie gebruik maken van een woonconsulent/bemiddelaar. De eigenaar kan er ook voor kiezen om de woning vrij van huur aan de gemeente te leveren. In dat geval zal de eigenaar zelf een regeling moeten treffen met de huurder. Daarvoor gelden het wettelijke kader en de afspraken die partijen maakten in de huurovereenkomst.

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 het Robbenoordplein en de vestiging van de Wvg. Daarnaast hebben wij contact opgenomen met de eigenaren om het vervolgproces te bespreken.

De gemeente zal na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact blijven met de eigenaren. Dit varieert van schriftelijke communicatie tot telefonisch en persoonlijk contact.



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 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 directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de 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.

De financiële gevolgen voor het project herontwikkeling Robbenoordplein zijn beschreven in het separaat raadsvoorstel Grondexploitatie Robbenoordplein, dat u tegelijkertijd met het raadsvoorstel tot vestigen van de Wvg zal worden aangeboden.

Eventuele aankopen voorafgaand aan de vaststelling door de gemeenteraad zijn gefinancierd uit het budget Strategische Verwervingen, onderdeel van de bestemmingsreserve NPRZ.

Verdere procedure

Het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht Robbenoordplein 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, alsmede de behandeling van de opening van de grondexploitatie, alvast te agenderen voor de raadsvergadering van 21 december 2023.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.