



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Wij berichten u dat wij op 26 september 2023 besloten hebben tot een voorlopige aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten van de gronden gelegen onder de panden aan de Goereesestraat 2 t/m 12B-02, Pleinweg 2 t/m 10D en Zuidplein 116. Hier wil ons college het eerste recht van koop hebben.

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

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

Toelichting:

Goereesestraat-Pleinweg

Carnisse is één van de wijken waar 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. Hoofdambitie 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 Goereesestraat-Pleinweg is in september 2023 door ons college via een startbesluit besloten om, met in achtname 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.

De locatie Goereesestraat-Pleinweg is gekozen, omdat het op zeer strategisch hoekpunt ligt van Carnisse en Hart van Zuid. De locatie biedt kansen om de entree van de wijk beter zichtbaar te maken en woningen toe te voegen.



Het gebied rondom deze locatie zit in de lift. Omliggende complexen worden aangepakt en de verkeerssituatie van de Pleinweg is veranderd. Sloop en nieuwbouw bieden kansen om een nieuw aanvullend woonprogramma te creëren op deze plek en de stedelijke structuur te verbeteren.

In de huidige situatie maken de blokken deel uit van een groter gebouwencomplex rond een openbaar toegankelijk binnenterrein. Door de achterkanten van de winkels en bedrijfsruimten heeft dit binnenterrein een anoniem karakter, wat vlak bij Hart van Zuid tot een onprettige (hang)plek heeft geleid. Op het binnenterrein staat een oorlogsmonument.

De bebouwing zal aansluiten op de huidige bebouwing aan de Pleinweg. Dat betekent dat er een (gesloten) stadsblok gerealiseerd zal worden waarbij de voorkant van het pand zich aan de Pleinweg zal bevinden.

Het nieuwe stadsblok bestaat uit drie bouwdelen: het bestaande bouwdeel aan het Zuidplein, een nieuw bouwdeel aan de Goereesestraat en de hoogbouw aan de Pleinweg. Vanwege de toename van het aantal woningen van circa 25 naar circa 136 woningen dient er meer parkeerruimte te komen. Op het binnenterrein is een tweelaagse parkeervoorziening gedacht, welke half verdiept zal liggen. Daarboven komt een daktuin. De parkeervoorziening wordt aan de Pleinweg en het Zuidplein afgezoomd met bedrijfsruimten, waarin bestaande ondernemers kunnen terugkeren. Aan de Goereesestraat zijn woon- of bedrijfsruimten gedacht, gekoppeld aan de bovenliggende appartementen (grote woningen of woonwerkcombinaties).

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.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De gebouwen zijn in particulier bezit. Het binnenterrein is eigendom van de gemeente. Bij deze ontwikkeling wenst de gemeente de regie te houden. Deze regie kan worden versterkt door het aanwijzen van gronden die nog niet in eigendom zijn van de gemeente op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Door de aanwijzing wordt de uitgangspositie van de gemeente op de vastgoedmarkt versterkt. Om de gewenste kwaliteit, stedenbouwkundige uitgangspunten en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling te borgen, zeker in deze binnenstedelijke locatie, is integrale ontwikkeling van deze gronden (door één partij) zeer wenselijk.

Uw raad beslist, na een zienswijzeprocedure, definitief over het vestigen van het voorkeursrecht. Het recente 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.

Reden van vestiging voorkeursrecht 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.

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. Alle eigenaren zijn niet woonachtig in het plangebied. Alle appartementen en de meeste bedrijfsruimten worden verhuurd.

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 Goereesestraat-Pleinweg 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 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.

De financiële gevolgen voor het project herontwikkeling Goereesestraat-Pleinweg zijn beschreven in een separaat raadsvoorstel Grondexploitatie Goereesestraat-Pleinweg. Eventuele aankopen voorafgaand aan de vaststelling door de gemeenteraad wordt gefinancierd uit het budget Strategische Verwervingen, onderdeel van de bestemmingsreserve NPRZ.

Verdere procedure

Het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht in de Goereesestraat-Pleinweg 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,

A. Aboutaleb