



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

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

Van: Marlies Reinders
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2305-4112 - 23bo008698

Onderwerp: Nieuwe aanpak Fazantstraat

Datum: B&W 28 november 2023.

Aan de gemeenteraad

Waarom ontvangt u deze brief en wat is de reden voor de timing ervan?

Deze brief is opgesteld met als doel u op de hoogte te brengen van de laatste ontwikkelingen met betrekking tot amendement 20bb19204 en aanpak project in de Fazantstraat.

Verband met het coalitieakkoord, het collegeprogramma en eerder aangenomen moties.:

Amendement 20bb19204
Nationaal Programma Rotterdam Zuid
Aanpak Basiskwaliteit (voorheen Steigers op Zuid)

Toelichting:

1. Opdracht Raad voor aanpak Fazantstraat

In december 2020 heeft de Raad het toenmalige plan voor de Fazantstraat geamendeerd (20bb19204).

Het oorspronkelijke plan streefde naar de transformatie van de zuidelijke blokken en de bovenkant van de andere bouwblokken, met als doel het creëren van moderne eengezinswoningen, seniorenwoningen, en het verbeteren van particuliere woningen in de rest van het gebied. Bovendien omvatte het plan ook de vergroening van de straat en de implementatie van een parkeeroplossing op de locatie van de school. Vooral de geplande sloop van woningen heeft echter aanzienlijk protest teweeggebracht.

Er is een nieuwe richting ingeslagen waarbij wordt vastgehouden aan de door de raad gegeven uitgangspunten:

"Kwaliteitsslag ja; Wvg ja, mits niet gebruikt om woningen te slopen; en samen met de bewoners kijken welke verbetermogelijkheden er zijn in de straat en op de plek van de school. De doelstellingen uit het Werkprogramma NPRZ-Wonen2019-2020 blijven onverminderd van kracht."



2. Belangrijkste stappen afgelopen jaren

Sinds de oprichting van de Wvg heeft de gemeente momenteel circa 70 woningen verworven. Er loopt nog een gesprek over de aanbieding van een groter pakket woningen van een particuliere verhuurder. In de toekomst willen we gericht blijven aankopen tot circa 100 woningen.

Een gedeelte van deze woningen wordt momenteel verhuurd via leegstandsbeheer, terwijl een ander deel via reguliere verhuur wordt aangeboden. Een deel van deze woningen staat momenteel echter leeg, voornamelijk omdat de kosten voor het in verhuurbare staat brengen te hoog zijn vanwege de slechte staat van deze woningen.

De afgelopen twee jaar is een intensief traject doorlopen. Samen met particuliere eigenaren en een door de bewoners gekozen architect zijn er door de gemeente verschillende werkgroepen georganiseerd. De architect heeft uitgebreide inspecties van de woningen uitgevoerd en op basis van die inzichten een ambitieus plan ontwikkeld om de woningen klaar te maken voor de toekomst. Op 10 december 2022 hebben we dit plan gepresenteerd aan alle betrokkenen, waaronder eigenaren, huurders en VvE-beheerders, tijdens een informatieve bijeenkomst.

Vanwege onder meer de aanzienlijke stijging van de bouwkosten, zou het hiervoor genoemde plan aanzienlijk hogere kosten met zich meebrengen dan eerder verwacht. Bovendien maakt de sterk versnipperde beheerstructuur, met kleine VvE's en een grote diversiteit aan eigenaar typen, deze aanpak buitengewoon complex, tijdrovend en risicovol.

In het licht van deze uitdagingen zijn er verschillende scenario's onderzocht. Eén daarvan omvatte een verbeterplan dat voor iedereen verplicht was, maar met minder ingrijpende maatregelen. Een ander scenario richtte zich op het verbeteren en vergroten van alleen het aangekochte vastgoed, in combinatie met een 'Aanpak Basiskwaliteit' voor de overige woningen.

We hebben deze verschillende scenario's ook besproken met de klankbordgroep, bestaande uit een selecte groep eigenaren, Woonbron en VvE010. Wat voor hen van groot belang is, is de aanpak van malafide eigenaren, overlast veroorzakende huurders en de verbetering van de buitenruimte. Daarbij is tijdens de bespreking aangegeven dat ze bezorgd zijn over de financiële haalbaarheid voor minder draagkrachtige bewoners in de straat.

3. Plan van aanpak Fazantstraat

Ons voorgestelde plan van aanpak legt de nadruk op een meer diepgaande aanpak van de woningen die we al in eigendom hebben, en introduceert een "Aanpak Basiskwaliteit" voor de woningen die niet in eigendom zijn van de gemeente. Daarnaast richten we ons op het verbeteren van de geveluitstraling. We zullen geen verlenging van de Wvg nastreven. Hieronder wordt dit plan in meer detail toegelicht.

a. Korte omschrijving: Ingrijpende aanpak van woningen in bezit van gemeente.

De woningen die momenteel in eigendom zijn van de gemeente worden grondig verbeterd, verduurzaamd en waar mogelijk uitgebreid, afhankelijk van de goedkeuring van de VvE (Vereniging van Eigenaren). Momenteel betreft dit de begane grondwoningen, waarbij uitbreidingen in de tuin worden gerealiseerd. Op de tweede verdieping worden de woningen vergroot door de zolderverdieping bij de woning te betrekken.



De woningen op de eerste verdieping worden horizontaal samengevoegd wanneer ze tot eenzelfde portiek (VvE) behoren. Wanneer dit niet het geval is blijven de woningen op de verdieping qua grootte ongewijzigd.

Het streven is om de vergrote woningen minstens 75 vierkante meter groot te maken, wat voldoet aan de NPRZ-voorwaarden voor voldoende ruime woningen.

Na voltooiing van de werkzaamheden worden de gemeentelijke woningen verkocht.

Belangrijk is dat ook in dit scenario de reguliere Samenvoegen en Vergrotingssubsidie beschikbaar blijft voor de straat. Eigenaren kunnen daarmee op vrijwillige basis hun woningen vergroten of samenvoegen.

Het streven voor de verduurzamende woning is een energie label B en aardgasvrij ready.

Bovenstaande aanpak past binnen het voorstel dat de Raad heeft meegegeven om een kwaliteitsslag te realiseren en de kansen voor samenvoegen en vergroten uit te nutten.

b. Verbetering van de uitstraling van de gevel.

De straat wordt een betere uitstraling gegeven door het uiterlijk van de blokken te verbeteren. Dit doen we door gevelreiniging en portiekentree verbetering volledig gesubsidieerd aan te bieden. Waar er balkons aan de voorzijde zitten worden deze meegenomen in het opknappen van de gevel.

c. Korte omschrijving: "Aanpak Basiskwaliteit" (voorheen Steigers op Zuid).

De Fazantstraat wordt opgenomen in de Aanpak Basiskwaliteit. Het programma Aanpak Basiskwaliteit richt zich op het verbeteren van de onderhoudsstaat van de woning en het versterken van de beheerstructuur van in totaal 13.000 particuliere woningen op Rotterdam Zuid. Het programma Aanpak Basiskwaliteit is onderdeel van het spoor Wonen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Door middel van advies, ondersteuning en financiële stimulering worden eigenaren begeleid om onderhoudsachterstanden weg te werken (basiskwaliteit niveau) waarbij zoveel mogelijk verduurzamingsmaatregelen worden toegepast en de Vereniging van Eigenaren (VvE) wordt ge(re)activeerd.

De aanpak zal in de situatie van de Fazantstraat grotendeels vrijblijvend zijn. VvE's die niet vanzelf overgaan tot de noodzakelijke verbeteringen om te voldoen aan het wettelijk minimum kunnen daar in uiterste gevallen en pas na een minnelijk traject door middel van een aanschrijving toe gedwongen worden.

d. De buitenruimte

Er is een apart NPRZ-buitenruimteproject voor de Fazantstraat met bijbehorende financiële dekking. De buitenruimte wordt na 2025 aangepakt, in combinatie met de riolering die na 2025 wordt vernieuwd. Met het ontwerp voor de buitenruimte dient rekening te worden gehouden met de nieuwe bestemming van de locatie van de school. In het straatprofiel wordt alvast rekening gehouden met de aanleg van het warmtenet.

In de afgelopen jaren zijn er kleine aanpassingen in de buitenruimte gedaan, bijvoorbeeld door ruimtemakers te plaatsen en de aanleg van geveltuintjes. Bij acute problemen in de buitenruimte kunnen de bewoners altijd gebruik maken van de MeldR app.



e. Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)

In december 2023 loopt de Wvg af. De gemeente heeft intussen een behoorlijk aantal woningen aangekocht in de straat en daardoor in veel VvE's een belang. Met de nu voorgestelde aanpak is het niet noodzakelijk om bij alle woningen het eerste recht op aankoop te hebben. We zullen nog wel aankopen, maar veel gericht op bezit dat kansen biedt voor woningvergroting. Het doel van de inzet van Wvg is bereikt c.q. de aanleiding voor inzet is komen te vervallen. Voorgesteld wordt om de Wvg, vanuit algemene beginselen van behoorlijk bestuur daarom actief stop te zetten.

f. VvE beheer

De invloed die de gemeente nu heeft als eigenaar in menig VvE wordt ingezet om, waar dat lukt, de VvE's te activeren, door te laten sparen, een duurzaam MJOP te laten maken en ze, waar mogelijk met inzet van Aanpak Basiskwaliteit subsidie en Rijkssubsidies, te laten verbeteren. VvE 010 is al betrokken bij het beheer van verschillende VvE's, soms als tijdelijk beheerder.

4. Resultaat

De aangekochte woningen (onder voorbehoud van medewerking van de VvE) worden vergroot of samengevoegd. De VvE's functioneren beter en er wordt gespaard voor toekomstig onderhoud. Door de gevelreiniging, portiekentree verbetering en de herinrichting van de straat oogt die beter.

5. Subsidieregeling behorende bij de aanpak Basiskwaliteit en aanvullende lening mogelijkheden

Voor de woningen die worden verbeterd binnen het kader van de Aanpak Basiskwaliteit, wordt een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) opgesteld. Dit plan geeft inzicht in de directe onderhoudskosten en de activiteiten waarvoor de VvE geld reserveert. Voor de directe onderhoudskosten biedt de Aanpak Basiskwaliteit financiële arrangementen aan eigenaren van woningen binnen een aangewezen gebied, waaronder subsidies en leningen.

De subsidiebijdrage dekt 45% van de totale onderhoudskosten per woning, met een maximum van 6.000 euro per woning. In de praktijk blijkt dat de totale onderhoudskosten vaak hoger zijn. Daarom biedt het programma leningsfaciliteiten aan, zoals stimuleringsleningen of maatwerkleningen.

Bovendien zijn er momenteel meerdere regelingen beschikbaar, zoals de VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds of de lening voor VvE's in focuswijken stedelijke vernieuwing van de gemeente Rotterdam.

In de lopende projecten zien we dat de (subsidie)regelingen in VvE verband worden aangevraagd. Met het samenbrengen van de noodzakelijke middelen worden de kosten voor onderhoud gedekt en kan de VvE overgaan tot besluitvorming voor het uitvoeren van werkzaamheden door een aannemer.

Binnen het kader van de onderhoudsbenadering worden eigenaren en VvE's begeleid door een adviesbureau bij het opstellen van DMJOP's, het aanvragen van offertes bij aannemers en het nemen van beslissingen in VvE-verband. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met Bouw- en Woningtoezicht en VvE-010.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De netto contante waarde van de aanpak van de door de gemeente aan te pakken woningen (ca 100) in de Fazantstraat incl de gevelaanpak is 17,3 miljoen euro negatief. Dit wordt gedekt uit de NPRZ-bestemmingsreserve. Hiermee is het plan financieel uitvoerbaar. De dekking voor de Aanpak Basiskwaliteit en de aanpak van de Buitenruimte zijn separaat geregeld.

De Wvg zal niet worden verlengd voor de Fazantstraat binnen de geselecteerde aanpak.

Het is belangrijk te benadrukken dat de Aanpak Basiskwaliteit geen vrijblijvend karakter heeft in de context van de Fazantstraat. In gevallen waar VvE's niet uit eigen beweging overgaan tot de noodzakelijke verbeteringen, kan er uiteindelijk, na een minnelijk traject een officiële aanschrijving worden opgelegd om naleving te waarborgen. Dit kan variëren van het opleggen van boetes tot het uitvoeren van werkzaamheden door de gemeente (Gemeentewege uitvoering, UVG).

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

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