



Aan de gemeenteraad

Op 4 november 2024 stelde G.J. Engberts (PvdA) ons schriftelijke vragen over 'Waarom is de Oude Binnenweg al zo lang een bouwput?'

Inleidend wordt gesteld:

"Wie regelmatig over de Oude Binnenweg wandelt zal het ongetwijfeld niet ontgaan zijn. Ter hoogte van nummer 138 is het al jaren een bouwput. Eerst vanwege de funderingswerkzaamheden bij Melief Bender en inmiddels bij het pand ernaast. Ook het Algemeen Dagblad heeft al meerdere keren over deze casus geschreven. Onze fractie vindt de werkzaamheden wel erg veel tijd in beslag nemen en is benieuwd naar de laatste stand van zaken."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is het college op de hoogte van de werkzaamheden op de Oude Binnenweg?

Antwoord:

Ja.

Vraag 2:

Waarom duren deze werkzaamheden zo lang?

Antwoord:

Het was oorspronkelijk de bedoeling om alleen funderingsherstel en overige bouwwerkzaamheden te laten plaatsvinden. Vanwege de staat van het pand is het echter voor de uitvoering van het funderingsherstel nodig geweest om de bovenbouw van de panden te slopen, waarna het funderingsherstel kan plaatsvinden en vervolgens een reconstructie van de bovenbouw kan worden uitgevoerd.

Het uitvoeren van funderingsherstel is een ingewikkeld en gecontroleerd proces. Waar bij veel projecten een pand volledig gesloopt wordt om vervolgens een nieuw gebouw te plaatsen, was de situatie hier zodanig slecht dat eerst funderingsherstel moest plaatsvinden voordat de sloop kon beginnen.



Een locatie zoals aan de Oude Binnenweg betreft bovendien een complexe locatie in een druk centrumgebied. Omdat een groot bouwterrein niet mogelijk is, is het niet mogelijk om materialen op te slaan en moet alles op afroep worden geleverd. Daarbij mogen niet de hele dag door materialen aangevoerd worden en er zijn specifieke tijdstippen afgesproken waarop dat wel kan. De genomen maatregelen hebben als doel de overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken.

Deze aanpak, samen met de logistieke beperkingen, zorgt ervoor dat dit project aanzienlijk langer duurt. Er kunnen ook nog andere redenen zijn aan de kant van de vergunninghouder waardoor de werkzaamheden langer duren, maar deze zijn ons niet bekend.

Vraag 3:

Welke mogelijkheden heeft het college om ervoor te zorgen dat de eigenaar van het pand op gaat schieten met de herbouw?

Antwoord:

Er zijn geen wettelijke voorschriften over de duur van de (ver)bouw van een pand. De mogelijkheden, los van goed overleg en afspraken onderling die wij inzetten, zijn dan ook zeer beperkt. Bovendien zijn er onvermijdelijke bouwtechnische redenen waarom de werkzaamheden langer duren: zie het antwoord op vraag 2.

Verder wordt gesteld:

"Op de Oude Binnenweg geldt een beschermd stadsgezicht. Ondanks het beschermde stadsgezicht is het pand wel tot aan de grond afgebroken. Dit terwijl dat normaal gesproken niet noodzakelijk is bij funderingswerkzaamheden. Het pand waar Melief Bender is gevestigd, is tijdens de werkzaamheden immers wel blijven staan."

Vraag 4:

Waarom is het pand volledig afgebroken?

Antwoord:

Het pand verkeerde in zeer slechte staat, waardoor sloop noodzakelijk was. Zie ook het antwoord op vraag 2.

Op deze locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Vanwege deze dubbelbestemming is voor dit project sprake van een opdracht om het pand te reconstrueren in verband met de cultuurhistorische waarde van het pand.

Vraag 5:

Indien dit komt omdat het pand in een dusdanig slechte staat was dat het niet anders kon, hoe heeft dit zover kunnen komen?

Antwoord:

Niet altijd is van buitenaf vooraf goed in te schatten hoe slecht de constructieve staat van een pand werkelijk is. Dit wordt pas duidelijk wanneer men begint met verbouwingen en delen van het pand openhaalt. Zie ook het antwoord op vraag 6.

Vraag 6:

Welke rol heeft Bouw- en Woningtoezicht in het bewaken van de kwaliteit van woningen?



Antwoord:

De verantwoordelijkheid voor woningonderhoud ligt bij de eigenaar van het pand. Bouw- en Woningtoezicht hanteert voor de *bestaande woningvoorraad* het niveau "bestaande bouw" uit het Besluit bouwwerken en leefomgeving (voorheen Bouwbesluit). Huurders kunnen via een loket een melding maken wanneer ze onderhoudsgebreken ervaren. Een inspecteur zal de situatie onderzoeken en ter plaatse beoordelen. Bij een onderhoudssituatie lager dan het niveau "bestaande bouw" kan de inspecteur acteren. Dit begint met een gesprek met een (vereniging van) eigenaar(s), verhuurder of beheerder. Wanneer dit gesprek niet ervoor zorgt dat passende actie wordt ondernomen vanuit de verantwoordelijke(n), dan kan er worden gekozen om een handhavingprocedure te starten. Er wordt dan middels een herstelsanctie een mate van dwang uitgeoefend om strijdigheden opgelost te krijgen. Als er sprake is van een gevaarlijke situatie (direct gevaar) wordt door Bouw- en Woningtoezicht direct opgetreden. De situatie die speelt bepaalt dus de mate van inzet.

Vraag 7:

Welke mogelijkheden heeft het college om te voorkomen dat pandeigenaren hun panden laten verloederen?

Antwoord:

Zoals in het antwoord op vraag 6 is aangegeven ligt de verantwoordelijkheid voor woningonderhoud bij de eigenaar van het pand. Als het gaat om toezicht en handhaving, komt Bouw- en Woningtoezicht in beeld wanneer er meldingen worden gedaan of als er sprake is van een gevaarlijke situatie. Er zijn verder verschillende mogelijkheden om te voorkomen dat pandeigenaren hun panden laten verloederen. In het geval van funderingsherstel is het Funderingsloket er om informatie te verstrekken en hulp te bieden. Meer algemeen kan het gaan om projecten als Steigers op Zuid en de Aanpak Basiskwaliteit: hierbij wordt proactief geacteed op achterstallig onderhoud als een pand valt binnen één van de projecten. Bij deze projecten stimuleert de gemeente woningeigenaren of de VvE in bepaalde gebieden met o.a. bijzondere subsidie en voordelige leningen om onderhoud te plegen aan hun woningen.

Voorts wordt gesteld:

"In het pand bevond zich niet alleen een broodjeszaak. Op de verdiepingen erboven bevonden zich ook woningen. Deze woningen zijn sinds de sloop van het pand vanzelfsprekend niet meer bewoonbaar."

Vraag 8:

Hoeveel woningen waren er in het pand voordat het gesloopt werd?

Antwoord:

Voordat het pand gesloopt werd, waren er drie woningen in het pand, waarvan twee bewoond.

Vraag 9:

Binnen welk segment bevonden de woningen zich?

Antwoord:

Het waren drie woningen uit het sociale segment.

Vraag 10:

Kunnen de bewoners als de werkzaamheden zijn afgerond weer terug naar hun oorspronkelijke woning met huurbehoud?



Antwoord:

Als gemeente zijn wij niet betrokken bij en op de hoogte van de afspraken tussen de bewoners en de particuliere verhuurder. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen deze verhuurder en huurder.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten