



Van: Stef Poolman
Telefoon: 06-22793252

Ons kenmerk: M2305-3894 23bo006938
Bijlage(n): 1

Onderwerp: Opening grondexploitatie
Texelsestraat Noord

Datum: B&W5 september 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Vaststellen grondexploitatie (GreX) Texelsestraat Noord. Het voorstel bevat de herontwikkeling van 18 bestaande woningen (1 eigenaar / bewoner en 6 beleggers met 17 huurders) en een maatschappelijke ruimte. Er worden 37 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd. De netto contante waarde is € 4.104.670 negatief, prijspeil 1-1-2023. De einddatum van de grondexploitatie is 31-12-2030
2. Besluiten een voorziening te treffen voor de GreX Texelsestraat Noord via een onttrekking uit de bestemmingsreserve NPRZ ter grootte van € 4.104.670.
3. Vast te stellen dat investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

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. 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. Eén daarvan betreft de locatie Texelsestraat Noord zoals ook is vastgelegd in het Toekomstperspectief Carnisse (22bb06564). In november 2022 is de verkenningsfase van dit project afgerond en is een startnotitie met daarin het voornemen tot sloop en nieuwbouw van ouderenwoningen door het college vastgesteld. De raad is hier tevens over geïnformeerd (bb 22b0006846). De afgelopen maanden is toegewerkt naar een projectbesluit ten behoeve van het openen van een grondexploitatie (GreX) en het vestigen van een voorkeursrecht.



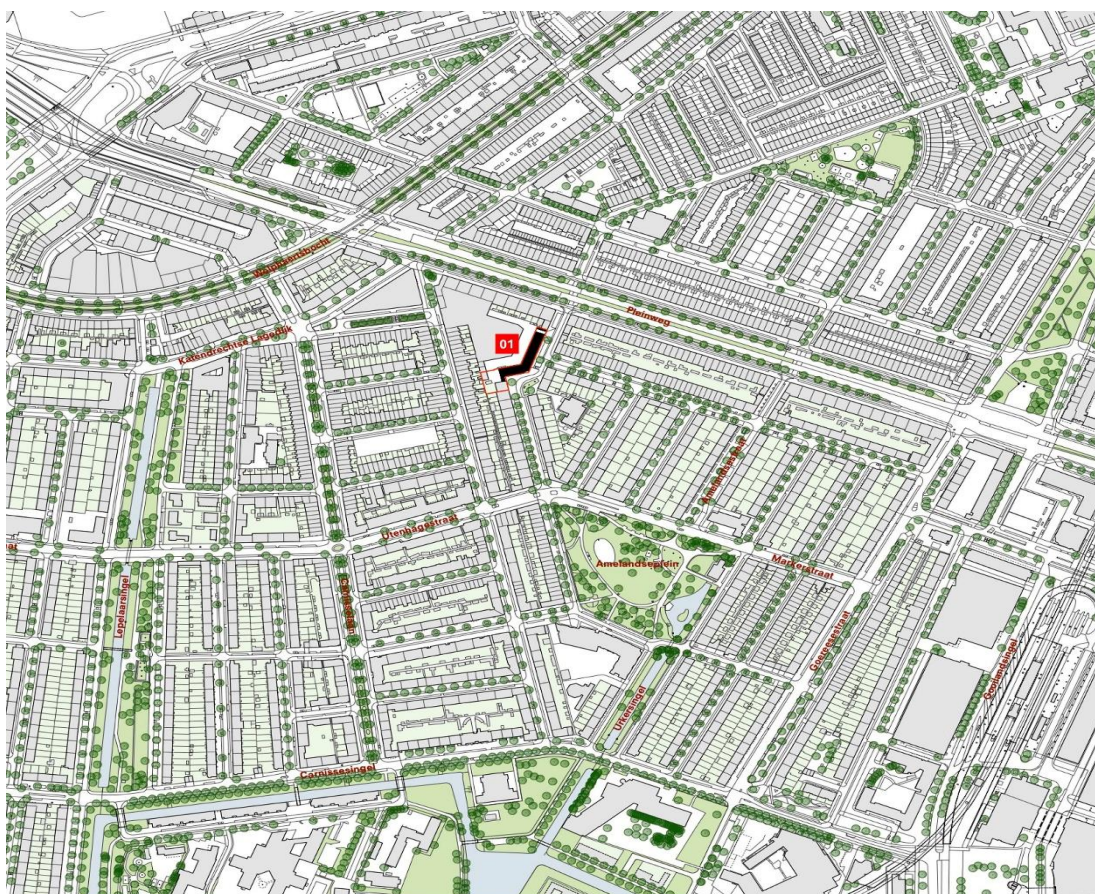
Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Coalitieakkoord 2022-2026
- Uitvoeringsplan NPRZ 2023 -2027
- Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035 (22bb008169)
- Leidraad Stedelijke Vernieuwing
- Thuis in Rotterdam; Addendum Woonvisie Rotterdam 2030
- Kader Herhuisvesting/Uitgangspunten overeenkomst Sociaal Statuut
- Vigerend Bestemmingsplan Carnisse

Toelichting:

De gemeente werkt aan het project Texelsestraat Noord binnen het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027. We zetten daartoe verspreid over het NPRZ-gebied in op projecten gericht op:

- Een verdergaande differentiatie van de woningvoorraad (m.n. toevoegen grotere woningen);
- Het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad (incl. verduurzaming);
- Het creëren van aantrekkelijke, leefbare en inclusieve woonmilieus (met name versterken buitenruimte, mobiliteit/parkeren en winkelstraten).



01 Texelsestraat Noord



Bij dit project doen we dit door de huidige woningen en bedrijfsruimte (kerk) te vervangen door ca 37 sociale huurwoningen voor ouderen (lift ontsloten). Hoewel de primaire inzet van het NPRZ het toevoegen van grotere woningen c.q. woningen in het middensegment of hoger betreft, kiezen we op sommige locaties toch bewust voor een ander programma. Gezien beschikbare fysieke ruimte op de plot en kenmerken van de omgeving (stedenbouw, voorzieningen) leent deze locatie zich namelijk goed voor toevoeging van ouderenwoningen. Niet alleen is er in Carnisse behoefte aan lift ontsloten ouderenwoningen in het kader van de langer thuis-opgave, ook kan er door doorstroming van ouderen uit de wijk naar de nieuwbouw in de bestaande voorraad ruimte ontstaan voor sociale stijgers en/of gezinnen om in te stromen.

De reden dat we specifiek kijken naar deze locatie is ook vastgelegd in het eind 2022 door het College van B&W vastgestelde Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035 (22Bo006564).

In lijn met het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 kijken we altijd naar de woonopgave met oog voor andere opgaven in de fysieke ruimte (klimaat, bodem, riolering etc), hebben we nadrukkelijk oog voor de sociale impact van ingrepen en eventuele herhuisvesting en kijken we slim naar de brede instrumentenkoffer (dus ook toewijzingsbeleid, huurprijsbeleid en verkoopbeleid) om de inwoners van Zuid zo goed mogelijk te bedienen.

Met de introductie van Stadsvernieuwing 2.0 en Wijken aan Zet, zijn wijkgericht werken en participatie nog belangrijkere uitgangspunten bij al onze trajecten; of het nu een fysiek project is of een toekomstvisie/toekomstperspectief. Kernwoorden bij participatie zijn een vroegtijdige betrokkenheid, het open gesprek en structureel/continue contact.

Toepassing Leidraad Stedelijke Vernieuwing en onderbouwing voorgestelde aanpak
Het project is getoetst aan de Leidraad Stedelijke Vernieuwing. De Leidraad is opgesteld om op een heldere, transparante en eenduidige wijze en in participatie met bewoners en eigenaren te komen tot een antwoord op vraag welke aanpak voor welk gebied /voorraad het best geschikt is.

Op de aspecten bouwkundige staat (bouwkundig slecht, onderhoudsstaat slecht, toekomstbestendig maken zeer complex), energielabel (G) en stedenbouwkundige knelpunten heeft sloop-nieuwbouw de voorkeur. Op de aspecten fundering, beschikbare middelen, situatie eigenaar/bewoner, eigendom en beheer, en op riolering/warmtenet is de uitkomst neutraal. Op de aspecten cultuurhistorische waarde (zie hieronder cultuurhistorie) en milieu-impact heeft renovatie de voorkeur.

Cultuurhistorie

Het pand Texelsestraat Noord is in de Cultuurhistorische verkenning Carnisse (2018) aangemerkt als 'beeldbepalend'. Kerken in Carnisse zijn van stedenbouwkundige en architectonische waarde als architecturale blikvangers in de opzet van gesloten bouwblokken en stroken van Carnisse. Opvallend is dat dat juist bij dit pand niet het geval is; doordat de voormalige kerkzaal van het Leger des Heils is geïntegreerd in het woonblok in een kleine zijstraat en niet goed zichtbaar is vanuit de hoofdstructuur van de wijk.

Bij herontwikkeling van beeldbepalende panden geldt "behoud, tenzij" als uitgangspunt. Om die reden is bij verkenning van het pand zowel een renovatie/transformatie als sloop-nieuwbouw variant onderzocht door een multidisciplinair team van architecten, bouwkundigen, stedenbouwkundigen en planeconomen. Daaruit is geconcludeerd dat



renovatie/transformatie bouwkundig zeer complex en kosten intensief is en evengoed de beeldwaarde zou aantasten.

Daarnaast zou een renovatie-/transformatiescenario onvoldoende aansluiten bij de stedelijke doelstellingen op de plek. Een transformatie van de plint is lastig; veel hoogte voor één laag, maar onvoldoende vrije hoogte voor twee bouwlagen, waardoor de plint lastig voor woningen is te gebruiken en blijft zoals hij nu is met een maatschappelijke bestemming. Daarvoor is geen functie voorhanden, maatschappelijke bestemmingen zoals een gezondheidscentrum hebben daarnaast vaak grotendeels een gesloten uitstraling, waardoor de ruimtelijke inpassing naar verwachting ondermaats blijft. De woningen boven de plint zouden wel wat verbeterd kunnen worden, maar zouden een stuk minder toekomstbestendig zijn dan nieuwbouw en blijven klein. De huidige opzet maakt het bijplaatsen van een lift lastig, waardoor de toegankelijkheid ook niet verbetert.

Participatieproces

Ons college hecht conform de afspraken in het Coalitieakkoord Eén Stad, het Uitvoeringsplan NPRZ 2023 -2027 en het werken volgens Stadsvernieuwing 2.0 veel waarde aan een vroegtijdig en structureel contact met bewoners en eigenaren.

Voor deze locatie zijn medewerkers van de gemeente als eerste, zonder uitgewerkt plan, in gesprek gegaan met bewoners, eigenaren en ondernemers. Zij hebben opgehaald hoe mensen daar wonen en werken, welke problemen ze ervaren en wat ze fijn vinden aan hun buurt. Ook is het gesprek gebracht op de mogelijkheid van sloop en wat dat zou betekenen voor de woontoeekomst van degenen die dat aangaat.

Bewoners -in het bewuste blok zelf- reageerden wel met begrip op de plannen, vooral vanwege de slechte staat van het gebouw. Met name 2 bewoners die er net woonden, na lange zoektocht naar woning, reageerden teleurgesteld.

Naast het gesprek over de potentiële sloop is er met bewoners en omwonenden gesproken over wat bij de bewoners zelf leeft. Hieruit zijn de volgende quick-wins gekomen. Tezamen met een behoorlijke groep buurtbewoners wordt er gewerkt, onder leiding van Buurtklimaatje, met kleine ingrepen vergroenen van de straat (reeds uitgevoerd), het aanpakken van de fietsparkeeroverlast (einde dit jaar) en aanpak van overlast van naast plaatsingen. Middels extra communicatie naar bewoners is dit aangepakt.

Maatschappelijke Ondersteuning

Cluster MO is betrokken bij het plan en bereidt zich zodanig op de uitvoering voor dat:

1. De begeleiding van bestaande 'klanten' zoveel mogelijk rekening houdt met vragen, zorgen en emoties over de sloop en de herhuisvesting (zgn. huisvestingsstress). Denk aan bewoners die begeleiding krijgen van wijkteam en werkcoaches (W&I), maar ook om bewoners die worden begeleid op basis van een Wmo- of Jeugdhulparrangement.
2. (Hulp)vragen die aan de oppervlakte komen doordat uitvoering ons dichterbij bewoners brengt, vroegtijdig worden opgepakt en aan zo 'licht' mogelijke ondersteuning worden verbonden.

Ten behoeve van bovenstaande worden (ad 1) begeleiders van huidige 'klanten' en (ad 2) (gemeentelijke) loketten en sleutelpartijen in het gebied tijdig én voortdurend geïnformeerd over de ontwikkelingen in het fysieke spoor en handelingsperspectief geboden bij gerelateerde kwesties.



Herhuisvesting huurders

Het betreft hier particuliere verhuur. Van de 18 woningen is er 1 eigenaar/ bewoner en zijn er 17 huurders en 6 beleggers. Het kader Herhuisvesting is hier van toepassing:

- Kwetsbare huurders (met een sociaal of hoger inkomen) die aantoonbaar niet zelf in vervangende huisvesting kunnen voorzien vallen onder het Vangnet "kwetsbare huurders". Dit betekent dat zij direct bemiddeld worden via Rotterdamse corporaties en een verhuisvergoeding krijgen.
- Zelfredzame huurders (met een sociaal of hoger inkomen), die gedurende het proces aantoonbaar niet zelf in vervangende huisvesting hebben kunnen voorzien worden aan einde van traject ook bemiddeld via de Rotterdamse corporaties en/of (in geval van huurders met een midden of hoger inkomen) via een particuliere verhuurder en krijgen een verhuisvergoeding.
- Zelfredzame huurders die zelf slagen in het vinden van vervangende huisvesting krijgen 2 x de jaarhuur (schadeloosstelling) en een verhuiskostenvergoeding
- Huurders met een tijdelijk huurcontract dat afloopt voordat de woning leeg opgeleverd moet worden bieden we niets aan. Indien ze eerder uit de woning moeten i.v.m. sloop dan de einddatum van het tijdelijk contract dan beiden we hen wel een verhuisvergoeding aan.
- Het is ook een mogelijkheid dat huurders zelf alternatieve huisvesting vinden en dat wij de woning leeg geleverd krijgen van de belegger.

Hoe verder?

Op basis van dit besluit werkt het projectteam verder aan het plan.

De medewerkers van de gemeente gaan verder met de minnelijke verwerving van de panden. Er wordt op dit ogenblik gewerkt aan een bestemmingsplan dat in het voorjaar aan u ter vaststelling zal worden aangeboden.

Met bewoners, huurders en gebruikers zal zorgvuldig worden gecommuniceerd. Huurders kunnen ondersteuning verwachten indien gewenst bij de zoeken naar een nieuwe woning. Ook van uit het wijkteam (MO) is er aanvullend aandacht.

Ook de leefbaarheid van de directe omgeving zal, in samenspraak met alle clusters, zo veel mogelijk op peil worden gehouden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het totale financiële resultaat is € 7.778.108 negatief. Dit wordt gedekt door het rijksdeel vanuit het volkshuisvestingsfonds van € 3.673.439. Deze subsidie is financieel verwerkt in de grondexploitatie. De door de gemeente te dekken netto contante waarde is hierdoor € 4.104.670 negatief. Dit wordt gedekt vanuit de NPRZ middelen. De grondexploitatie Texelsestraat Noord is hiermee financieel haalbaar.

De financiële consequenties zijn omschreven in de Toelichting grondexploitatie Texelsestraat Noord.

Bij sloop-nieuwbouw is het noodzakelijk om als gemeente alle objecten in eigendom te hebben. Gelet op ervaringen in andere projecten kan gedurende het project de inzet van het onteigeningsinstrument noodzakelijk blijken. In een voorkomend geval wordt dit ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd

Ten behoeve van het nieuwbouwplan zal ook een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld dat op een later moment aan u wordt voorgelegd ter vaststelling.



Het college verwacht dat met ontwikkeling van deze locaties langs de lijn van Stadsvernieuwing 2.0 ingezet wordt op een verbetering van Carnisse.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2023
(raadsvoorstel nr. M2305-3894 23bo006938);

besluit:

1. De grondexploitatie (GreX) Texelsestraat Noord met een tekort van € 4.104.670 vast te stellen;
2. Een voorziening te treffen voor de GreX Texelsestraat Noord via een onttrekking uit de bestemmingsreserve NPRZ ter grootte van € 4.104.670. Dit is inclusief gemeentelijke cofinanciering vanuit het Volkshuisvestingsfonds;
3. Dat de investeringen in de GreX Texelsestraat Noord een causaal verband hebben met de transformatie van deze locatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,