



Vraag en antwoord Aanpak Groningerstraat

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid heeft het doel om de wijken op Zuid veerkrachtig te maken. Dankzij vele partijen die zich voor Zuid inzetten, worden de huidige focuswijken van Zuid een gebied waar het voor iedereen prettig is om te wonen. Wijken waar er voor iedereen goede woningen en aangename woonmilieus zijn: voor lagere, midden en hogere inkomens, voor gezinnen en alleenstaanden, voor senioren en voor starters. Dit geldt voor nieuwe bewoners, maar in de eerste plaats voor de huidige bewoners en sociale stijgers; bewoners die het financieel beter krijgen en op zoek gaan naar een grotere woning op Zuid. Juist door het tekort aan grotere woningen verlaten deze mensen die in Zuid zijn opgegroeid, hun eigen wijk zodra ze er financieel op vooruit gaan.

Om de wijken veerkrachtig en aantrekkelijker te maken voor iedereen, is het nodig om in te grijpen in de huidige woningvoorraad die behoefte heeft aan meer diversiteit. Dat betekent het op orde brengen van de basiskwaliteit van bestaande woningen, nieuwbouw van grotere woningen waar er ruimte is, transformatie van diverse gebouwen tot (klus)woningen, samenvoeging van kleine woningen en in sommige gevallen sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor nieuwe grotere woningen.

Wat is het doel van het project?

In 2014 is het project Beijerlandse brug opgeleverd. Door de nieuwbouw is een nieuwe verbinding gemaakt tussen de Beijerlandselaan en de achterliggende wijken. Het project Groningerstraat vormt de 2e fase van deze gebiedsontwikkeling. Het betreft de sloop van de resterende panden tussen de nieuwbouw van Beijerlandse brug en de Groningerstraat. Het Rotterdamse college van Burgemeester en Wethouders (hierna college van B&W) wil nu ook in het gedeelte van de Beijerlandselaan en de Groningerstraat waar u woont woningen gaan aankopen en slopen. Hier komen een nieuwe winkelruimte en 12 appartementen met een lift voor in de plaats.

Wat gaat er gebeuren?

De gemeente gaat de komende tijd woningen en bedrijfsruimten aankopen in de Beijerlandselaan en Groningerstraat. Verwervers van de gemeente doen de aankopen namens en op naam van de gemeente. Ook kunt u uw woning aanbieden aan de gemeente 'onder de WVG (Wet Voorkeursrecht gemeenten)'. De gemeente dient dan binnen zes weken aan te geven of zij tot verwerving zal overgaan.

Welke besluiten zijn er genomen?

Het Rotterdamse college van B & W heeft op 12 maart 2019 besloten tot de aankoop van de woningen aan de Beijerlandselaan en de Groningerstraat met de volgende adressen:

- Beijerlandselaan 86, 88, 90, 92, 94
- Groningerstraat 1

Op 12 maart besloot het college ook tot een tijdelijke vestiging van de Wet voorkeursrecht op laatstgenoemde adressen. Binnen 3 maanden zal de gemeenteraad het besluit van het college bekrachtigen, de planning is dat dit op 6 juni 2019 plaatsvindt.

Lees meer over de WVG onder het kopje [Wet Voorkeursrecht Gemeenten \(WVG\)](#)

Planning:

- 12 maart 2019 besluitvorming college van BenW
- 19 maart 2019 start aanpak Groningerstraat
- 6 juni 2019 besluitvorming gemeenteraad



- Juni 2019 t/m maart 2020 minnelijke verwerving
- 6 juni 2019 start minnelijk verwerving:
- juli 2020 raadsbesluit verzoek om onteigening:
- maart 2022 start sloop/bouwrijp maken:
- november 2023 Start bouw:

Wat is het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)?

In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) werken het Rijk, de gemeente Rotterdam, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en het Openbaar Ministerie aan een gezonde toekomst voor Rotterdam Zuid. Samen willen deze partners ervoor zorgen dat opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland.

Wilt u meer weten over het Nationaal Programma Rotterdam Zuid? Kijk op www.nprz.nl.

Hoe wordt er met de bewoners gecommuniceerd?

In de dagen na het besluit van 12 maart 2019 zijn alle eigenaren en huurders door middel van een brief op de hoogte gebracht van de plannen en het besluit. Daarnaast zijn zij uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met een medewerker van de gemeente.

Direct betrokkenen kunnen terecht bij de gemeente Rotterdam via telefoonnummer 14010, of het projecttelefoonnummer 06 1489 0391.

Waar kan ik meer informatie vinden over het project?

Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam:

- www.rotterdam.nl/groningerstraat

Eigenaar-bewoners

Wat kan ik verwachten?

De gemeente zal na het besluit van de gemeenteraad op 6 juni alle woningen actief te koop gaan vragen. U zult benaderd worden door de gemeente Rotterdam. U kunt zelf ook al contact opnemen als u uw woning wilt verkopen. In dat geval zal de gemeente afspraken met u maken over de taxatie en aankoop van uw woning

Door de aankoop door de gemeente moeten we naar een andere woning. Hoe komen we aan een nieuwe woning?

Normaal gesproken zoekt een verkoper van een woning zelf een nieuwe woning. De meeste verkopers willen dat ook. Die zoeken zelf bij een makelaar of op internet naar een andere woning, dit kan een koop- of huurwoning zijn.

Hoe lang kan ik hier nog blijven wonen?

Dat is afhankelijk van de afspraken die u maakt bij verkoop van uw woning. De gemeente streeft er naar alle woningen minnelijk aan te kopen in de periode juni 2019 tot en met medio 2020. De planning is op dit moment gericht op sloop van de woningen in 2022. De gemeente zal allereerst proberen alle eigendommen minnelijk te verwerven. Als blijkt dat dat niet voor alle eigendommen gaat lukken, dan zal de gemeente Rotterdam een onteigeningsprocedure starten. Afhankelijk van hoe dat precies loopt, en er van uitgaande dat de rechter de onteigening uitspreekt, heeft de gemeente tot medio 2022 de tijd om alle eigendommen



onteigend te hebben. De panden zijn dan ook allemaal leeg. Dan kan in 2022 worden gestart met de sloop, waarna de voorgenomen nieuwbouw eind 2023 kan starten.

Moet ik mijn pand nog verzekeren?

Het is te allen tijde aan te bevelen uw woning te verzekeren. Indien uw woning schade ondervindt is en blijft dit uw verantwoordelijkheid. Uitgangspunt voor verkoop is de marktwaarde per taxatiedatum, mede afhankelijk van de staat van uw woning op dat moment.

Ik heb een laag inkomen en kan geen andere woning vinden voor dit geld. Hoe kan ik dan toch aan een andere woning komen?

Uitgangspunt voor de aankooponderhandelingen is dat u een nieuwe woning koopt. Als dit om een of andere reden niet mogelijk is komt dit aan de orde in de gesprekken over de verkoop.

Op welke grond wordt de waarde van mijn woning bepaald en wie bepaalt deze prijs?

De waarde wordt bepaald door een taxatie van de marktwaarde van de woning opgesteld door een onafhankelijk, beëdigd makelaar-taxateur. Daarnaast wordt de eigenaar-bewoner een schadeloosstelling aangeboden conform de Ontheingingswet. De hoogte van dit bedrag wordt per geval bepaald en is onder meer afhankelijk van persoonlijke omstandigheden. De verwervers van de gemeente kunnen u precies uitleggen hoe dit werkt.

Kan ik nog een hypotheek afsluiten voor mijn woning?

Ja dat kan. Uw woning behoudt onder de Wvg zijn waarde als onderpand.

Ik heb financiële problemen met mijn hypotheek en kom na aankoop door de gemeente nog verder in de problemen met de bank. Wie kan mij helpen?

In beginsel bent u zelf verantwoordelijk voor de hypotheekafspraken met de bank. U kunt de bank in ieder geval vragen welke mogelijkheden zij hebben om u te helpen. Op basis van het gesprek wat u met de bank heeft gevoerd en indien u volledig inzicht verschaft in uw financiële situatie kunnen wij verder beoordelen of en welke maatwerkoplossing in uw geval redelijk en noodzakelijk is.

Ik heb veel geïnvesteerd in mijn woning. Welke garantie krijg ik op de teruggave van deze investering?

De aankoopprijs is de marktwaarde van uw woning op basis van een taxatie opgesteld door een onafhankelijke taxateur. Indien de investering leidt tot een waardevermeerdering of waarde behoud dan zit deze investering verwerkt in de marktwaarde.

Als ik na de aankoop door de gemeente wil huren, hoe kom ik dan aan een huurwoning?

Als u een midden- of hoog inkomen heeft, kunt u via een particuliere verhuurder een huurwoning vinden. Een groot aantal woningen in Rotterdam is in bezit van particuliere verhuurders. Er zijn veel verschillende particuliere verhuurders, van eigenaren die maar één woning verhuren tot grote vastgoedeigenaren. De meeste particuliere verhuurders vragen borg. Dit is een zekerheid voor de verhuurder dat de huur maandelijks wordt betaald en dat de huurder verantwoordelijk omspringt met het gehuurde. Op de volgende sites worden een groot aantal huurwoningen van verschillende aanbieders en in verschillende prijsklassen aangeboden:

- www.huurwoningen.nl
- www.pararius.nl
- www.funda.nl/huur



- www.woningtarget.nl
- www.huurwoningenland.nl
- www.hestiva.nl
- www.huurstunt.nl

Als u een laag inkomen heeft kunt u soms ook terecht bij particuliere verhuurders.

U kunt zich ook voor een corporatiewoning registreren op www.woonnet-rijnmond.nl en via die website reageren op het woningaanbod van corporaties. Bij het reageren op het woningaanbod, kunt u op basis van uw inkomen een woning kiezen die voldoet aan uw woonwensen, de grootte en samenstelling van uw gezin, uw inkomen en een eventuele huurdersverklaring die u nodig heeft. Op woonnet-rijnmond.nl vindt u zowel woningen in het sociale segment als woningen in de vrije sector. Let op: in het sociale segment kunt u vooral terecht als u een inkomen heeft van € 38.035,- (prijsspeil 1-1-2019) of lager. Voor een beperkt deel van de sociale woningvoorraad geldt een hoger maximaal inkomen (42.436,- pp 1-1-2019), op Woonnet wordt dit dan vermeld. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vooral aangewezen op de vrijesectorwoningen.

Om snel aan een nieuwe woning te komen kunt u reageren op directe kans en loting woningen. Voor de 'directe kans-woningen' geldt dat wie het eerste reageert ook als eerste in aanmerking komt voor de woning. Voor woningen die via loting worden toegewezen maakt iedereen die belangstelling toont en aan de voorwaarden voldoet evenveel kans. U kunt bij de extra woonwensen op Woonnet Rijnmond ook aangeven dat u snel een woning zoekt. U krijgt vervolgens de woningen te zien waarvoor de advertentietermijn binnen 24 uur afloopt en waarvoor u, indien u reageert, bij de eerste 10 zal behoren.

Krijg ik een urgentieverklaring toegewezen?

Nee, binnen de gemeente Rotterdam geldt op dit moment geen urgentieregeling voor de herhuisvesting van particuliere huurders of eigenaar-bewoners. Het uitgangspunt is dat u zelfstandig voor vervangende woonruimte zorgt. Maar het kan zo zijn dat het voor u, om diverse redenen, niet mogelijk of ingewikkeld is om zelfstandig woonruimte te vinden.

Krijg ik een verhuiskostenvergoeding ook als ik zelf iets anders vind?

Ja, de verhuiskostenvergoeding maakt een onderdeel uit van de schadeloosstelling die u krijgt bovenop de waarde van uw woning.

Moet ik mijn pand nog wel onderhouden?

De keuze om te investeren in uw woning is aan u. Wel bent u op basis van de Woningwet verplicht uw woning te onderhouden. Ook zijn er vanuit de VvE gelden er verplichtingen. Uitgangspunt voor verkoop is de marktwaarde per taxatiedatum. De marktwaarde is mede afhankelijk van de staat van uw woning op dat moment. U doet er verstandig aan de woning te blijven onderhouden. Het is echter niet verstandig om nu nog verbeteringen aan de woning aan te brengen, de kans is groot dat verbeteringen meer kosten dan de waardeontwikkeling van de woningen en dan ziet u dat niet terug in de schadeloosstelling van de gemeente.

Wat gebeurt er met de VvE als De gemeente mijn buurman wordt?

De VvE blijft actief. De gemeente wordt één van de deelnemers in de VvE.

Wat gebeurt er met de reserve van de VvE als de gemeente de laatste woning verwerft?



De reserves van de VvE zijn bedoeld voor het onderhoud van het gebouw en blijven in de VvE. De gemeente wendt deze middelen, net zoals de VvE zou doen, aan voor het onderhoud en beheer van de woningen. In veel gevallen is de reserve in VvE's lager dan wettelijk verplicht en volstaat niet voor het noodzakelijk onderhoud.

Ik ben mantelzorger, ik moet in de wijk blijven wonen. Wie geeft mij de garantie dat ik tegen vergelijkbare woonlasten hier kan blijven wonen?

Er is in de wijk en de wijken eromheen regelmatig aanbod. De garantie kan de gemeente niet geven, maar gezien de lengte van de zoekperiode zal er voor de bewoners die heel graag in de buurt willen blijven wonen iets te vinden zijn.

Wat kan ik aan hulp verwachten?

Wij komen bij u langs om met u de planning, de aankoopprocedure en financiën te bespreken. Als u hulp nodig heeft bij het zoeken naar een nieuwe woning, dan kunt u dat aangeven. Wij geven u dan advies, hoe u aan een woning die past bij uw budget en woonwensen kunt komen.

Particuliere verhuurder

Wat kan ik verwachten?

De gemeente zal na het besluit van de gemeenteraad op 6 juni alle woningen actief te koop gaan vragen. U wordt dan benaderd door de gemeente Rotterdam. U kunt zelf ook al contact opnemen als u uw woning wilt verkopen. In dat geval zal de gemeente afspraken met u maken over de taxatie en aankoop van uw woning.

Hoe lang kan ik mijn eigendom nog blijven verhuren?

Dat hangt af van hoe snel u met de gemeente uit de onderhandelingen voor de verkoop komt.

Moet ik mijn pand nog verzekeren?

Het is te allen tijde aan te bevelen uw woning te verzekeren. Indien uw woning schade ondervindt is en blijft dit uw verantwoordelijkheid. Uitgangspunt voor verkoop is de marktwaarde per taxatiedatum, mede afhankelijk van de staat van uw woning op dat moment.

Wat als ik een restschuld overhoud aan de verkoop van mijn woning?

Bij de aankoop van de woning baseren wij ons aanbod tot schadeloosstelling op de Onteigeningswet. Zelfs als er sprake is van een zogenaamde duurzame belegging komt de vergoeding van de financieringsschade voor de restschuld niet voor vergoeding in aanmerking, omdat dit tot het risico van de verhuurder behoort.

Mijn huurder wil niet vertrekken en beroept zich op zijn huurrecht. Wie kan mij helpen hem zover te krijgen dat hij wil vertrekken?

Het huurrecht is een gegeven. We verwachten dat de meeste huurders gedurende het traject een andere woning zullen vinden of accepteren. Al dan niet met uw hulp. Als de huurder niet wil vertrekken, dan kan de woning ook in verhuurde staat aan de gemeente worden verkocht.

Moet ik mijn pand nog wel onderhouden?

De keuze om te investeren in uw woning is aan u. Wel bent u op basis van de Woningwet verplicht uw woning te onderhouden. Ook zijn er vanuit de VvE gelden er verplichtingen. Uitgangspunt voor verkoop is de marktwaarde per taxatiedatum. De marktwaarde is mede afhankelijk van de staat van uw woning op dat moment. U doet er verstandig aan de woning te



blijven onderhouden. Het is echter niet verstandig om nu nog verbeteringen aan de woning aan te brengen, de kans is groot dat verbeteringen meer kosten dan de waardeontwikkeling van de woningen en dan ziet u dat niet terug in de schadeloosstelling van de gemeente.

Wat gebeurt er met de VvE als De gemeente mijn buurman wordt?

De VvE blijft actief. De gemeente wordt één van de deelnemers in de VvE.

Wat gebeurt er met de reserve van de VvE als De gemeente de laatste woning verwerft?

De reserves van de VvE zijn bedoeld voor het onderhoud van het gebouw en blijven in de VvE. De gemeente wendt deze middelen, net zoals de VvE zou doen, aan voor het onderhoud en beheer van de woningen. In veel gevallen is de reserve in VvE's lager dan wettelijk verplicht en volstaat niet voor het noodzakelijk onderhoud.

Particuliere huurders

Wat kan ik verwachten?

Als u een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft, kan dit alleen met instemming van de huurder worden beëindigd. Het is mogelijk dat de eigenaar u benadert met het voorstel om het contract te beëindigen. Als u zich kunt beroepen op huurbescherming, maar u vrijwillig medewerking verleent, dan is het wel gebruikelijk dat de verhuurder daar een vergoeding voor betaalt. De gemeente vraagt de verhuurder altijd om een verklaring waaruit blijkt dat de huur op vrijwillige basis is of wordt beëindigd, dit tenzij de huur automatisch eindigt.

Komt uw verhuurder er niet (of niet tijdig) met u uit dan gaan wij met u in gesprek over het vervolg. De gemeente benadert nooit direct huurders zonder daar eerst de eigenaar daarover te spreken. Wij zullen dus eerst met de verhuurder in gesprek gaan.

Hoe lang kan ik hier nog blijven wonen?

Dat is afhankelijk van de afspraken die uw verhuurder maakt bij verkoop van het pand. De gemeente streeft er naar alle woningen minnelijk aan te kopen in de periode juni 2019 tot en met medio 2020. De planning is op dit moment gericht op sloop van de woningen in 2022. De gemeente zal allereerst proberen alle eigendommen minnelijk te verwerven. Als blijkt dat dat niet voor alle eigendommen gaat lukken, dan zal de gemeente Rotterdam een onteigeningsprocedure starten. Afhankelijk van hoe dat precies loopt, en er van uitgaande dat de rechter de onteigening uitspreekt, heeft de gemeente medio 2022 alle eigendommen onteigend en zijn de panden ook allemaal leeg. Dan kan in 2022 worden gestart met de sloop, waarna de voorgenomen nieuwbouw eind 2023 kan starten.

Mijn particuliere huisbaas wil de huur opzeggen. Moet ik daarmee akkoord gaan?

Uitgaande van een regulier huurcontract zonder einddatum geldt dat de huisbaas alleen op basis van de in de wet vastgelegde gronden uw huur mag opzeggen. Een voorgenomen verkoop (aan de gemeente) is geen grond om de huur op te zeggen. In het geval dat sprake is van een huurcontract voor een bepaalde tijd gelden andere regels en kan de huisbaas mogelijk wel de huur opzeggen. Bij twijfel adviseren wij u advies te vragen bij bijvoorbeeld de woonbond of de rechtswinkel.

Zie ook de volgende website:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wanneer-mag-mijn-verhuurder-het-huurcontract-opzeggen>.



Het huurcontract om andere redenen beëindigen kan, maar [alleen na goed overleg met de huurder over eventuele vergoedingen en/of een andere woning](#). De huurder moet dan instemmen met de beëindiging en de geboden vergoeding.

Mijn particuliere huisbaas weigert mij te helpen met het zoeken naar een nieuwe woning en weigert mijn verhuiskosten te betalen:

1. Is hij verplicht mij een nieuwe woning aan te bieden?
Uw huidige huisbaas heeft misschien nog andere woningen die hij kan aanbieden maar hij is er niet toe verplicht.
2. Is hij verplicht om een verhuiskostenvergoeding aan te bieden?
Als uw huisbaas wil dat u in goed overleg instemt met de huuropzegging, is hij verplicht in dit type gevallen een verhuiskostenvergoeding te betalen.

Ik huur bij een particuliere verhuurder, heb ik recht op voorrang bij de toewijzing van een nieuwe woning?

Nee, binnen de Gemeente Rotterdam geldt op dit moment geen urgentieregeling voor de herhuisvesting van particuliere huurders. Het uitgangspunt is dat u (of uw huisbaas) zelfstandig voor vervangende woonruimte zorgt. Maar het kan zo zijn dat het voor u, om diverse redenen, niet mogelijk of ingewikkeld is om zelfstandig woonruimte te vinden. In dat geval kunt u contact opnemen met de woonconsulent van de gemeente, de contactgegevens vindt u in de brief die u van de gemeente heeft ontvangen en staan op deze site.

Wat doet de gemeente voor kwetsbare huurders?

Voor een deel van de huishoudens zal het moeilijk zijn om zelfstandig passende vervangende woonruimte te zoeken of te vinden, voor deze groep is er (extra) begeleiding en ondersteuning vanuit de gemeente, zodat er uiteindelijk een vangnet is voor kwetsbare personen en niemand op straat komt te staan. Wanneer u moeite heeft met het vinden van een nieuwe woning kan u dit aangeven bij de woonconsulent.

Ik ben mantelzorger, ik moet in de wijk blijven wonen. Wie geeft mij de garantie dat ik tegen vergelijkbare woonlasten hier kan blijven wonen?

Er is in de wijk en de wijken eromheen regelmatig aanbod. De garantie kan de gemeente niet geven, maar gezien de lengte van de zoekperiode zal er voor de bewoners die heel graag in de buurt willen blijven wonen iets te vinden zijn.

Ik ben (of woon samen met) iemand met een lichamelijke beperking. Voordat de sloopwerkzaamheden starten moet er een woningaanpassing plaatsvinden. Kan dat?

Woningaanpassingen worden individueel bekeken en beoordeeld. Maak een afspraak met de vraagwijzer Feijenoord. U kunt met of zonder afspraak terecht. Kijk voor meer informatie op <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/vraagwijzer/> of bel naar telefoonnummer 14 010.

Huurders van de gemeente Rotterdam

Wat kan ik verwachten?

Als u een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft, kan dit alleen met instemming van de huurder worden beëindigd. Het is mogelijk dat de gemeente u benadert met het voorstel om



het contract te beëindigen. Als u zich kunt beroepen op huurbescherming, maar u vrijwillig medewerking verleent, dan is het wel gebruikelijk dat de gemeente daar een vergoeding voor betaalt. .

Hoe lang kan ik hier nog blijven wonen?

Dat hangt er vanaf wanneer er kan worden gestart met de sloop. De gemeente streeft er naar alle woningen minnelijk aan te kopen in de periode juni 2019 tot en met medio 2020. De planning is op dit moment gericht op sloop van de woningen in 2022. De gemeente zal allereerst proberen alle eigendommen minnelijk te verwerven. Als blijkt dat dat niet voor alle eigendommen gaat lukken, dan zal de gemeente Rotterdam een onteigeningsprocedure starten. Afhankelijk van hoe dat precies loopt, en er van uitgaande dat de rechter de onteigening uitspreekt, heeft de gemeente medio 2022 alle eigendommen onteigend en zijn de panden ook allemaal leeg. Dan kan in 2022 worden gestart met de sloop, waarna de voorgenomen nieuwbouw eind 2023 kan starten.

Is de gemeente Rotterdam verplicht mij een nieuwe woning aan te bieden?

De gemeente heeft misschien nog andere woningen in bezit die beschikbaar zijn, maar is hiertoe niet verplicht.

Is de gemeente Rotterdam verplicht om een verhuiskostenvergoeding aan te bieden?

Wanneer u in goed overleg instemt met de huuropzegging, is de gemeente verplicht in dit type gevallen een verhuiskostenvergoeding te betalen.

Heb ik recht op voorrang bij de toewijzing van een nieuwe woning?

Nee, binnen de Gemeente Rotterdam geldt op dit moment geen urgentieregeling voor de herhuisvesting van particuliere huurders. Het uitgangspunt is dat u zelfstandig voor vervangende woonruimte zorgt. Maar het kan zo zijn dat het voor u, om diverse redenen, niet mogelijk of ingewikkeld is om zelfstandig woonruimte te vinden. In dat geval kunt u contact opnemen met de woonconsulent van de gemeente, de contactgegevens vindt u in de brief die u van de gemeente heeft ontvangen en staan op deze site.

Wat doet de gemeente voor kwetsbare huurders?

Voor een deel van de huishoudens zal het moeilijk zijn om zelfstandig passende vervangende woonruimte te zoeken of te vinden, voor deze groep is er (extra) begeleiding en ondersteuning vanuit de gemeente, zodat er uiteindelijk een vangnet is voor kwetsbare personen en niemand op straat komt te staan. Wanneer u moeite heeft met het vinden van een nieuwe woning kan u dit aangeven bij de woonconsulent.

Ik ben mantelzorger, ik moet in de wijk blijven wonen. Wie geeft mij de garantie dat ik tegen vergelijkbare woonlasten hier kan blijven wonen?

Er is in de wijk en de wijken eromheen regelmatig aanbod. De garantie kan de gemeente niet geven, maar gezien de lengte van de zoekperiode zal er voor de bewoners die heel graag in de buurt willen blijven wonen iets te vinden zijn.

Ik ben (of woon samen met) iemand met een lichamelijke beperking. Voordat de sloopwerkzaamheden starten moet er een woningaanpassing plaatsvinden. Kan dat?

Woningaanpassingen worden individueel bekeken en beoordeeld. Maak een afspraak met de vraagwijzer Feijenoord. U kunt met of zonder afspraak terecht. Kijk voor meer informatie op <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/vraagwijzer/> of bel naar telefoonnummer 14 010.



Ondernemers (huurders)

Wie kan mij begeleiden bij het zoeken naar een nieuw bedrijfspand?

We raden u in eerste instantie aan zelf te gaan zoeken, aangezien u zelf het beste kunt inschatten aan welke voorwaarden u pand moet voldoen.

Hoe lang kan ik nog gebruik maken van het pand?

Dat is afhankelijk van de afspraken die uw verhuurder maakt bij verkoop van het pand. De gemeente streeft er naar alle woningen minnelijk aan te kopen in de periode juni 2019 tot en met medio 2020. De planning is op dit moment gericht op sloop van de woningen in 2022. De gemeente zal allereerst proberen alle eigendommen minnelijk te verwerven. Als blijkt dat dat niet voor alle eigendommen gaat lukken, dan zal de gemeente Rotterdam een onteigeningsprocedure starten. Afhankelijk van hoe dat precies loopt, en er van uitgaande dat de rechter de onteigening uitspreekt, heeft de gemeente medio 2022 alle eigendommen onteigend en zijn de panden ook allemaal leeg. Dan kan in 2022 worden gestart met de sloop, waarna de voorgenomen nieuwbouw eind 2023 kan starten.

Moet ik mij blijven verzekeren?

Het is te allen tijde aan te bevelen uw woning te verzekeren. Indien uw woning schade ondervindt is en blijft dit uw verantwoordelijkheid.

Heb ik recht op een verhuisvergoeding voor mijn onderneming?

Als u uw onderneming gaat verhuizen heeft u in sommige gevallen recht op een verhuiskostenvergoeding. Dat is afhankelijk van de inhoud van de huurovereenkomst. Wij kunnen u hier op individuele basis uitsluitel over geven.

Ik raak mijn klandizie kwijt door deze verhuizing. Kan de gemeente geen reclame voor mij maken?

De gemeente maakt geen reclame voor individuele ondernemingen. De gemeente kan in sommige gevallen wel de aanloopkosten van de te verplaatsen onderneming vergoeden. Dit is afhankelijk van de inhoud van de huurovereenkomst.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) zorgt ervoor dat de gemeente Rotterdam woningen kan aanwijzen waarbij de eigenaar op het moment van verkopen de woning eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het betekent niet dat eigenaren direct moeten gaan verkopen.

Wat betekent het voor mij als eigenaar?

Als u eigenaar bent van een woning in het plangebied en u wilt uw woning verkopen, dan moet u deze eerst aanbieden aan de gemeente Rotterdam. Indien u uw woning niet wenst te verkopen bent u hiertoe niet verplicht.

Hoe moet ik mijn woning aanbieden?

Indien u van plan bent uw woning te verkopen dan moet u de gemeente een aangetekende brief sturen. U moet daarbij wel de kadastrale gegevens van uw woning opgeven.

Wat gebeurt er als de gemeente niet op tijd reageert?



Als de gemeente niet binnen zes weken aangeeft om met u in onderhandeling te zullen treden dan heeft de eigenaar drie jaar lang het recht de woning aan derden te verkopen.

Hoe wordt de prijs bepaald?

De waarde van de woning wordt bepaald door een taxatie van de marktwaarde van de woning opgesteld door een onafhankelijk, beëdigd makelaar-taxateur. Daarnaast wordt de eigenaar-bewoner een schadeloosstelling aangeboden volgens de Onteigeningswet. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van uw specifieke situatie.

Wat als ik er met de gemeente niet uitkom over de prijs?

Als wij er met u als eigenaar niet uitkomen dan kan de gemeente met u gezamenlijk een taxateur aanwijzen die de waarde van de woning bepaald. U kunt ons ook vragen om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure. De rechter stelt dan de prijs van uw woning vast. De rechter geeft geen oordeel over een eventuele bijkomende schadeloosstelling. De gemeente kan ervoor kiezen een verzoek tot prijsoordeel bij de rechter in te dienen. Hiervoor staat een beslistermijn van vier weken. Als de gemeente geen verzoek indient bij de rechtbank of zij doet dit te laat, dan heeft de eigenaar drie jaar lang het recht de woning aan derden te verkopen.

Kan ik vrijstelling van de WVG krijgen?

In uitzonderingsgevallen kunt u vrijstelling krijgen van de WVG. Bijvoorbeeld bij verkopen in de familiesfeer, op laste van een rechter of een executoriale verkoop. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer Popkema via telefoonnummer 06-28488419 of per email via b.popkema@rotterdam.nl.

Ben ik verplicht om mijn woning te verkopen?

Nee, u bent niet verplicht uw woning te verkopen, ook niet na vaststelling van de prijs door de rechter. U kunt uw woning alleen niet aan iemand anders verkopen dan de gemeente, tenzij de gemeente afziet van koop.

Bij wie kan ik terecht voor vragen over de WVG?

Voor vragen over de WVG kunt u terecht bij Bram Popkema via telefoonnummer 06-28488419 of per email via b.popkema@rotterdam.nl.

Hoe lang is de Wvg geldig?

Het voorkeursrecht voor de gemeente is definitief op het moment dat, binnen 3 jaar na het besluit van de gemeenteraad, het bestemmingsplan wordt vastgesteld.