

Leefbaarheid vergroten in Rotterdam-Zuid

Rotterdam is sterk in transitie. De stad is de afgelopen jaren steeds populairder geworden. Tegelijkertijd bleven sommige wijken achter. Zoals Rotterdam-Zuid, waar de problemen vroegen om een stevige meerjarige aanpak: het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). Binnen dit programma spelen rentmeesters een belangrijke rol bij de verwerving van onroerend goed.

“Door woningen weg te halen ontstaat er een poort die een mooie verbinding vormt tussen de wijk en de voorzieningen.”

Miriam van Lierop is programmamanager van de pijler wonen binnen het NPRZ. Zij vertelt hoe ze de woningvoorraad willen moderniseren, de wijken een boost willen geven, en zo zorgen dat Rotterdam echt een stad op twee oevers wordt. “Daar hebben we een flinke periode voor uitgetrokken, van 2011 tot 2030. Dus we zijn nu zo’n beetje op de helft.” Het NPRZ is behoorlijk integraal, met als samenwerkende partijen niet alleen de gemeente en het Rijk, maar ook woningcorporaties, scholen, zorginstellingen, werkgevers en bewonersvertegenwoordigers. En dit alles onder leiding van de burgemeester.

Stevige aanpak werkt

Dat een stevige aanpak veel voor een wijk kan doen, bewijst Katendrecht, ook aan de zuidkant van de rivier. “Ooit was dat een ingewikkelde wijk, maar in twintig jaar tijd is die getransformeerd naar een heel populair deel van de stad. Dat willen we ook bereiken in andere delen van Rotterdam-Zuid. In de zuidelijke tuinsteden Pendrecht en Zuidwijk bijvoorbeeld, gaat het nu ook de goede kant op. Die staan er stukken beter voor dan 10 jaar geleden. Nu werken we vooral aan de buurten in Zuid die dicht tegen het centrum en aan de metrolijn zoals Tarwewijk en

Afrikaanderwijk. Het zijn leuke buurten. Als we de woningvoorraad nog verder kunnen verbeteren en problematische verhuurders kunnen afremmen, dan worden dat hele aantrekkelijke wijken.” Naast werk en onderwijs, de twee andere pijlers, is wonen dus een belangrijke pijler binnen het NPRZ. “Je hebt hier vooral vrij kleine woningen, zodat mensen wegtrekken als ze iets groters zoeken”, vertelt Van Lierop. “Er is bovendien vaak achterstallig onderhoud, laat staan dat de woningen duurzaam zijn. Een deel is in eigendom bij de bewoners, maar er zijn ook veel verhuurders die vooral

geld willen verdienen op de korte termijn, en niet bereid zijn te investeren. We willen een deel van de woningen transformeren tot grotere moderne woningen door samenvoegen en renovatie. Maar soms zal er ook gesloopt moeten worden voor de bouw van grotere woningen zodat bewoners ook op Zuid kunnen blijven als hun gezin groeit.

Rentmeesters voor Carnissepoort

Om dat te bereiken, zul je woningen moeten opkopen, en daarvoor heeft het NPRZ een team van rentmeesters en makelaars in de arm genomen. Een daarvan is Christiaan van Beusekom, Rentmeester NVR bij GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters. “Samen met enkele rentmeesters van De Lorijn Raadgevers zijn wij momenteel bezig met de aankoop van appartementen om de Carnissepoort te realiseren.”

In het Hart van Zuid zijn namelijk enkele nieuwe voorzieningen aangelegd, zoals een kunstencentrum en een zwembad. Maar die zijn moeilijk bereikbaar vanuit de naast-gelegen wijk Carnisse, doordat twee lange woningblokken er precies tussen liggen. Door een hap uit die blokken te nemen, ontstaat er een poort die een mooie verbinding vormt tussen

de wijk en de voorzieningen. Van Beusekom: “Dat betekent dat we 52 appartementen en een bedrijfsgebouw moeten aankopen, die vervolgens gesloopt zullen worden.”

“In een stad is de dynamiek van het rentmeesterswerk anders, maar veel is toch ook hetzelfde.”

Dat is een flinke klus. “We zijn er sinds september 2019 mee bezig. Alle eigenaren hebben eerst een brief gekregen, en daarna zijn we de deuren langs gegaan om met ze in gesprek te komen. We streven natuurlijk naar een minnelijke verwerving; een onteigening willen we liefst voorkomen.” Het is best een lastige boodschap, dat je je huis uit moet, realiseert Van Beusekom zich. “Soms komt het goed uit, omdat mensen toch al weg wilden. Maar de meeste mensen zitten niet te wachten op een verhuizing. In zo’n eerste gesprek vragen we of we een taxatie mogen laten uitvoeren. Vervolgens doen we een bieding. Elke stap leggen we nauwkeurig vast in een dossier. Dat is nodig, mocht het toch van een onteigening komen.”

Appartementen die verhuurd zijn, vragen een net iets andere aanpak. “De eigenaar kan ervoor kiezen het pand met of zonder huurders te verkopen. En als we het aankopen in verhuurde staat, dan moeten we er vervolgens met die huurders uit zien te komen.” Inmiddels heeft het team al 20 van de 52 appartementen verworven. Eind 2020 wordt het nieuwe bestemmingsplan verwacht, en als het nog nodig is, kan er dan onteigend gaan worden.

Al met al is het een uitdagende klus, waar je niet alleen zorgvuldig moet zijn, en op de hoogte van wet- en regelgeving, maar zeker ook goed met mensen moet kunnen omgaan. “Echt een klus voor een rentmeester dus”, vindt Van Beusekom. De meeste mensen denken bij rentmeesters aan het buitengebied, maar ook in de stad kunnen ze nuttig werk verrichten. “De dynamiek is misschien iets anders in de stad, maar veel is toch ook hetzelfde. De wet- en regelgeving bijvoorbeeld, maar ook dat het toch vooral veel mensenwerk is. En dat je een oplossing zoekt waar alle partijen zich goed bij voelen, dat is toch ook iets waar elke rentmeester naar streeft. Als ik later door Rotterdam-Zuid rijd, en ik zie een wijk die leefbaarder is geworden, dan vind ik het mooi dat ik daar een steentje aan heb kunnen bijdragen!”



Rentmeester NVR Christiaan van Beusekom en programmamanager Miriam van Lierop

