

Project Woningkwaliteit Eilandenbuurt (Carnisse)

Veelgestelde vragen en antwoorden

Algemeen

Wat gebeurt er in Carnisse?

In Rotterdam Zuid investeren gemeente en woningcorporaties, in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), in mensen, woningen en woonomgeving. De ambitie is om de komende jaren het woningaanbod op Zuid te veranderen. 10.000 woningen die particulier bezit zijn, worden grondig aangepakt, o.a. door vergroten, samenvoegen en door sloop/nieuwbouw. Hierbij kopen gemeente en de Rotterdamse wooncorporaties woningen aan in een aantal zogenaamde focuswijken.

De Eilandenbuurt in Carnisse is één van de focuswijken. De komende jaren werkt Woonbron samen met de gemeente Rotterdam aan het project "Woonkwaliteit Eilandenbuurt". Dit project komt voort uit het [Nationaal Programma Rotterdam Zuid](#) (NPRZ) en moet ervoor zorgen dat het wonen in de Eilandenbuurt verbetert.

Wat is het doel van het project Woningkwaliteit Eilandenbuurt?

Het belangrijkste doel van dit project is dat 'het woonklimaat van deze buurt vitaler wordt'. Met andere woorden: het woongenot van de bewoners van deze buurt moet omhoog gaan. Het woningaanbod in de buurt moet een goede mix worden van verschillende soorten 'kwaliteitswoningen'. De buurt moet mede daardoor aantrekkelijker worden, schoner, veiliger, mooier.

Wat is er besloten over de Eilandenbuurt?

1. De gemeente gaat samen met Woonbron uitvoering geven aan het programma 'samenvoegen en opknappen' in de Eilandenbuurt. Dit als onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.
2. De hieronder genoemde adressen vallen onder de Wet voorkeursrecht gemeenten:
 - Wieringerstraat 1A t/m 27C oneven en 2A t/m 36C even
 - Walchersestraat 1A t/m 35D oneven en 2A t/m 36C even
 - Markerstraat 7 en 13
 - Flakkeesestraat 42-44 en 48

Worden er woningen in de Walchersestraat of Wieringerstraat gesloopt?

Nee, er worden in de Eilandenbuurt en dus ook in deze twee straten geen woningen gesloopt. Wel gaat Woonbron woningen aankopen en eventueel samenvoegen.

Hoe kan ik contact opnemen met Woonbron?

Voor vragen over de verkoop van uw woning of huurdersvragen (over bijvoorbeeld het beheer van de portieken), kunt u contact opnemen met Isabelle Jans of Mike Verbiesen. Dit kan via WhatsApp (06 83 90 98 55) of Facebook Messenger. U kunt ons ook bellen op 088 966 00 00. Wij zijn op werkdagen bereikbaar van 08:00 tot 17:00 uur.

Hoe kan ik contact opnemen met de gemeente Rotterdam?

Voor specifieke vragen over de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) kunt u contact opnemen via EilandenbuurtSO@rotterdam.nl.

Eigenaren

Waarom zou ik mijn woning verkopen? Ik woon hier prima!

Goed te horen dat u naar uw zin woont! U hoeft uw woning niet te verkopen. Echter, als u uw woning wilt gaan verkopen bent u verplicht deze aan de gemeente aan te bieden. Dit komt omdat de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is in 4 straten in de Eilandenbuurt. Woonbron heeft met de gemeente afgesproken dat u in eerste instantie wordt doorverwezen naar Woonbron voor de aankoop van uw woning.

Kan ik zelf mijn woning samenvoegen met een aangrenzende woning?

Ja, u kunt in overleg met Woonbron/de gemeente een aangrenzende woning kopen en uw woning samenvoegen. U moet hiervoor vanzelfsprekend de goedkeuring hebben van de eigenaar van deze woning. Informeer u goed over de voorwaarden die hiervoor gelden. De gemeente heeft een subsidieregeling voor particuliere eigenaren die hun woning willen samenvoegen.

Stel dat ik wil verkopen. Hoe werkt dat dan?

Wilt u een gesprek over de verkoop van uw woning? Neem dan contact op met Woonbron. Als u na dit gesprek nog steeds wilt verkopen dan brengt Woonbron u in contact met Smits Makelaardij. Zij bemiddelen bij de aankoop van de woningen. Woonbron laat de waarde van uw woning taxeren door een onafhankelijk, beëdigd makelaar-taxateur. Hierna gaat u met Smits Makelaardij in gesprek over de verkoop van uw woning. De getaxeerde marktwaarde is de basis van het bod dat Smits Makelaardij namens Woonbron uitbrengt. De verdere onderhandelingen lopen ook via dit kantoor. Als Woonbron en u het eens worden over de verkoop zorgt Smits Makelaardij voor de verdere afhandeling. Daaronder valt bijvoorbeeld het opmaken van de koopovereenkomst. De volgende makelaar-taxateurs worden bij roulatie ingehuurd:

- Monique van der Giessen, register makelaar-taxateur Van Herk makelaardij
- Leen van der Velde, register makelaar-taxateur Ooms Makelaars.
- Monique Steffen, register makelaar-taxateur Bakker & Steffen Makelaardij

Woonbron betaalt de kosten van het taxatierapport.

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

De aankoopprijs is gebaseerd op de marktwaarde van uw woning. Die waarde is bepaald op basis van een taxatie, die wordt uitgevoerd door een onafhankelijk makelaar-taxateur. Hij bepaalt de marktwaarde op basis van de staat van de woning. Hij houdt daarbij rekening met de afwerking en voorzieningen in de woning. Als uw investeringen leiden tot een waardevermeerdering of waardebehoud van uw woning, dan is deze investering verwerkt in de getaxeerde marktwaarde.

Ik ben het niet eens met de getaxeerde waarde. Welke stappen kan ik nemen?

Voor Woonbron is de getaxeerde waarde de basis voor het bod. Als u er niet uitkomt met Woonbron, bestaat de mogelijkheid een prijsvaststellingsprocedure te starten. Als u dit doet dan verzoekt u de gemeente om aan de rechter te vragen een definitief oordeel te vellen over de waarde over uw woning.

Hoe werkt een prijsvaststellingsprocedure?

Als de onderhandelingen niet slagen, kunt u de gemeente vragen om de rechter een onafhankelijke deskundige te laten benoemen. Die deskundige bepaalt dan de marktwaarde van uw woning. Het blijft wel steeds uw beslissing of u wilt verkopen. U heeft hierbij recht op deskundige bijstand en vergoeding van de kosten die u hiervoor moet maken. Als u vragen heeft over de prijsvaststellingsprocedure, dan kunt u contact opnemen met de gemeente.

Moet ik verkopen, na de taxatie of prijsvaststellingsprocedure?

U bent niet verplicht om te verkopen, ook niet na eventuele vaststelling van de prijs door de rechter. Als u besluit om te verkopen dan kunt u dit alleen aan Woonbron doen. Dit kan direct via onderhandeling met Woonbron (via Smits Makelaardij) of via een formele aanbieding aan de gemeente 'onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)'. Als Woonbron en de gemeente uw woning niet willen aankopen dan mag u als eigenaar uw woning gedurende drie jaar vrij verkopen.

Wat betekent de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor de verkoopprijs?

Onder de Wvg is de getaxeerde waarde van de woning het uitgangspunt. Deze komt tot stand op basis van een taxatierapport, opgemaakt door een onafhankelijk, beëdigd makelaar-taxateur. De

Wvg heeft dus geen invloed op de verkoopprijs.

Wat doet Woonbron met de woningen die ze aankoopt?

Woonbron verhuurt deze woningen tijdelijk. Dat doet ze op basis van de Leegstandwet.

Waarom ben ik verplicht om eventueel aan de gemeente/ Woonbron te verkopen? Als iemand anders het koopt, krijg ik er waarschijnlijk meer geld voor.

Door het invoeren van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) kunt u niet meer aan een andere partij verkopen dan de gemeente/Woonbron. Het doel van de Wvg is om de aanpak van Carnisse/Eilandenbuurt – volgens de plannen van de gemeente en Woonbron – te kunnen realiseren. De waarde die Woonbron u biedt, is gebaseerd op een taxatierapport. Een onafhankelijk, beëdigd makelaar-taxateur stelt dit rapport op.

Als ik mijn woning zou verkopen en daarna wil gaan huren, krijg ik dan voorrang bij het vinden van een huurwoning?

U krijgt niet automatisch voorrang bij het huren van een woning. Woonbron kan wel met u in gesprek gaan over uw wensen en u hierbij adviseren en/of informeren. In uitzonderlijke gevallen kan Woonbron u een huurwoning aanbieden.

Word ik geholpen met het vinden van een nieuwe koopwoning?

Woonbron is graag bereid u daarbij te adviseren. In sommige gevallen kan Woonbron u een koopwoning onder voorwaarden aanbieden. Bij deze woningen is volgens de akte bepaald dat ze niet mogen worden onderverhuurd. Er geldt dus een zelfbewoningsplicht.

Ik verhuur mijn woning. Als ik ga verkopen, wat betekent dit voor mijn huurder?

Koop breekt geen huur. Uw huurder kan de woning blijven huren.

Ik ben belegger. Word ik geholpen met het vinden van een ander koopwoning die ik kan verhuren?

Woonbron bemiddelt niet bij het herbeleggen van uw vermogen.

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

In dat geval kunt u hierover het beste met uw bank in gesprek gaan. De getaxeerde marktwaarde blijft echter uitgangspunt voor eventuele aankoop door Woonbron.

Ik heb een laag inkomen en kan met mijn budget geen andere woning vinden. Hoe kan ik toch aan een andere woning komen?

Eigenaren die bijvoorbeeld vanwege een laag inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, kunnen hierover in gesprek gaan met Woonbron. Woonbron kan u hierbij adviseren. Zo is het soms mogelijk dat een huurder nog een beperkte tijd in zijn verkochte woning kan blijven wonen. U gaat dan een huurcontract met Woonbron aan voor een bepaalde periode.

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

U kunt via een particuliere verhuurder en via een woningcorporatie 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. Zodoende hebben ze de zekerheid dat de huur maandelijks wordt betaald en dat de huurder verantwoordelijk omspringt met het gehuurde. Op de volgende sites vindt u het aanbod van een groot aantal vrije-sectorhuurwoningen van verschillende aanbieders en in verschillende prijsklassen:

- www.huurwoningen.nl
- www.pararius.nl
- www.funda.nl/huur
- www.woningtarget.nl
- www.huurwoningenland.nl
- www.hestiva.nl
- www.huurstunt.nl

U kunt zich ook voor een corporatiewoning inschrijven via www.woonnet-rijnmond.nl. Daarna kunt u reageren op het woningaanbod van corporaties. U kijkt daarbij naar uw woonwensen, de grootte en samenstelling van uw gezin, uw inkomen en een eventuele huurdersverklaring die u nodig heeft. Op Woonnet Rijnmond 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 jaarlijks inkomen heeft van € 36.798 (prijsspeil 2018) of lager. 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-woningen' en 'loting-woningen'. Op de site van Woonnet Rijnmond geldt voor de 'directe kans-woningen' 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, als 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.

Het kan zo zijn dat het voor u, om diverse redenen, niet mogelijk of ingewikkeld is om een zelfstandige woonruimte te vinden. Neem dan contact op met Woonbron.

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

Omdat verkoop plaatsvindt op basis van vrijwilligheid is er geen sprake van een verhuiskostenvergoeding.

Wat kan ik aan hulp verwachten?

Als u besluit uw woning te koop aan te bieden, kunt u contact met Woonbron opnemen. Als u hulp nodig heeft bij het zoeken naar een nieuwe woning, kunt u dat aangeven. Daarna neemt een medewerker van Smits Makelaardij contact met u op om een afspraak te maken en met u het verdere verloop te bespreken. Ook kunt u contact opnemen met Woonbron. Zie de contactgegevens onderaan dit document.

Mijn woning is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Wat betekenen de plannen voor mij?

Voor VvE's zijn er geen directe gevolgen. Als Woonbron eigenaar wordt binnen uw VvE dan stelt deze woningcorporatie zich actief op binnen de VvE. Woonbron doet waar nodig voorstellen om het beheer van de VvE te verbeteren. Woonbron deelt zijn kennis en ervaring op het gebied van VvE-beheer met de andere eigenaren binnen de VvE. Als Woonbron of een andere eigenaar woningen wil samenvoegen, dan is hiervoor een besluit binnen de VvE nodig.

Particuliere huurders

Wat gebeurt er met mij als mijn verhuurder de woning gaat verkopen?

Koop breekt geen huur. Uw verhuurder kan het huurcontract niet zomaar opzeggen. U wordt huurder van Woonbron. Als Woonbron uw woning wil samenvoegen gaat deze corporatie met u in gesprek over uw woonwensen. Woonbron biedt u eventueel een andere woning aan.

Word ik geholpen met het vinden van een andere huurwoning als mijn verhuurder de woning gaat verkopen?

De verkoop van de woning door uw verhuurder betekent niet dat u uit de woning moet. U wordt na verkoop huurder van Woonbron. Als Woonbron uw woning wil samenvoegen gaat deze corporatie met u in gesprek over uw woonwensen. Woonbron biedt u eventueel een andere woning aan.