



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Te besluiten tot wijziging van het programma van De Sax, van koop naar huur, waarbij het aandeel betaalbaar programma gelijk blijft. Concreet gaat het om het omzetten van 149 koopwoningen naar 153 huurwoningen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Om met de ontwikkelcombinatie tot een koopovereenkomst te komen is een besluit van de gemeenteraad nodig welke toeziet op de voorgestelde wijziging van het woonprogramma.

De urgentie om het raadsbesluit voor 1 juli 2025 op te halen heeft te maken met het feit dat uw akkoord voorwaardelijk is voor het sluiten van de overeenkomsten tussen de gemeente, ontwikkelaar, beleggers en de aannemer op 7 juli a.s. in het bijzijn van minister Keijzer. Hiermee wordt de uitkering van de SBI-subsidie geborgd doordat een startbouw in oktober 2025 gerealiseerd kan worden.

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

De voorgestelde wijziging gaat door op het verzoek van de gemeenteraad uit 2021 om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de Sax (zie tijdlijn hieronder). En geeft een nadere invulling aan de aangevraagde SBI-subsidie, waarbij 50% van het woonprogramma betaalbaar is, waarbinnen 130 woningen worden gerealiseerd conform de Wet betaalbare huur, zoals gedefinieerd in het actuele Rotterdamse beleid ten aanzien van middenhuur zoals vastgelegd in de Woonvisie 'Een koers tot 2040', die de gemeenteraad op 14 maart 2024 heeft vastgesteld.

Toelichting:

De geschiedenis van Philadelphia – Havana (de Sax) begint in 2014, als vervolg op de ontwikkeling van Boston Seattle met dezelfde ontwikkelaar BPD/Synchroon. Achtereenvolgens zijn er de afgelopen jaren al vele stappen gezet.



Hieronder de meest recente stappen en momenten gemarkeerd:

- **November 2021:** Gemeenteraad gaat akkoord met herziening van de grondexploitatie Kop van Zuid en een programmawijziging naar 912 woningen, bestaande uit 669 huurwoningen (waarvan 130 in het middensegment) en 243 koopwoningen en 633 m2 commerciële voorzieningen. Mede naar aanleiding van de motie "Meer muziek uit de Sax", om het gebouw voor meer doelgroepen bereikbaar te maken.
 - Herijking grondexploitatie Kop van Zuid ([21bb008442](#))
 - Motie Meer Muziek uit The Sax ([21bb14258](#))
- **Oktober 2023:** Aanvraag SBI-subsidie waarbij 50% van de woningen in het betaalbare segment valt. Indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.
- **In 2024:** Bezwaar- en beroepsprocedure op de afgegeven omgevingsvergunning.
- **Januari 2025:** Positieve uitspraak van de rechtbank, beroep is ongegrond verklaard. Start van de verkenning, in samenwerking met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), om op basis van een bruikbare omgevingsvergunning en af te sluiten verzekering door de ontwikkelaar, in 2025 te starten met bouwen, in afwachting van een hoger beroep. Met behoud van SBI-subsidie.
- **Maart 2025:** Geen hoger beroep ingediend. Vergunning is onherroepelijk. Voorbereiding contracten met beleggers en aannemer.

Vanaf maart zijn de vervolgesprekken tussen de ontwikkelcombinatie en alle betrokken contractanten in stroomversnelling gekomen. Daarin heeft zich de positieve ontwikkeling voorgedaan dat de beleggerscombinatie interesse heeft in een groter aandeel van de woningen. Vanuit de ontwikkelcombinatie is in mei het voorstel gekomen om het woonprogramma te wijzigen van 669 huurwoningen naar 822 huurwoningen en van 243 koopwoningen naar 94 koopwoningen. Het totaal aantal woningen in het betaalbare segment, conform aanvraag SBI-subsidie in 2023 blijft gelijk, te weten 458 woningen.

Door de omzetting van koop naar huur en de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur ontstaat de kans om voor meer lange termijn de betaalbaarheid te borgen. Zie hiervoor bijlage 1 met het verzoek van de ontwikkelcombinatie.

Programma	Aantal woningen huidig	Aantal woningen herzien	Wijziging
Midden huur, conform Actieplan	130	0	-130
Betaalbare huur, conform Woonvisie	0	458	+458
Hoger huur	539	364	-175
Totaal Huur	669	822	+153
Totaal Koop	243	94	-149
Totaal	912	916	+4

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De omzetting levert geen aanpassing van de grondwaarde op en daarmee geen herziening van de grondexploitatie Kop van Zuid.



In de Verordening financiën Rotterdam 2021 en de nota Rotterdams Grondbeleid (vastgesteld op 15 februari 2024) is bepaald dat over een programmatische omzetting boven de 120 woningen de gemeenteraad besluit.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. De SAX | brief gemeenteraad | 2-6-2025.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 juni 2025;

Gelet op artikel 12 van de Verordening financiën Rotterdam 2021;

Overwegende dat de ontwikkelcombinatie van de bouwplot Philadelphia-Havana (De Sax), op de Wilhelminapier, het verzoek heeft gedaan om 149 te realiseren koopwoningen om te zetten naar 153 huurwoningen;

Besluit:

Het programma van De Sax te wijzigen, namelijk het omzetten van 149 koopwoningen naar 153 huurwoningen, waarbij het aandeel betaalbaar programma gelijk blijft.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,