



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De grondexploitatie Tweebosbuurt te herzien. De herziening behelst een programmawijziging voor de blokken Q en U naar 40 sociale huurwoningen, 121 middenhuur woningen en 5 vrije sector woningen. De huidige scope ging uit van 101 vrije sector huurwoningen. De herziening leidt tot een verslechtering van het grondexploitatieresultaat met € 2,7 miljoen NCW (negatief) naar € 6,8 miljoen NCW (negatief), prijspeil 1-1-2025. De einde looptijd van de grondexploitatie, 31-12-2030, wijzigt niet.
2. Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.
3. Vast te stellen om het tekort van €2,7 miljoen NCW, waar een verliesvoorziening voor wordt getroffen, te dekken vanuit de bestemmingsreserve Doorbouwfonds voor een bedrag van € 1,5 miljoen en vanuit de bestemmingsreserve 'NPRZ' (groot € 6,0 miljoen die door de raad op 29-11-2018 is toegekend aan de grondexploitatie) voor een bedrag van € 1,2 miljoen.

Het college heeft op 17 december 2024 besloten de Nota van Uitgangspunten blok Q&U Tweebosbuurt vast te stellen. Deze bieden wij ter informatie aan.

Waarom dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?

Voor blok Q en U in de Tweebosbuurt is een wijziging aangebracht in het woonprogramma (40 woningen voor senioren in de sociale sector, 121 woningen in het midden huur segment en 5 vrije sector huurwoningen) ten opzichte van het door uw raad vastgestelde programma van 101 vrije sector huurwoningen. Het gewijzigde programma leidt tot een lagere grondprijs dan waarmee in de grondexploitatie Tweebosbuurt rekening is gehouden.

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

- Raadsbesluit 29 november 2018: transformatie Tweebosbuurt;
- Raadsbesluit 2 december 2021: herziening grondexploitatie;
- Raadsbesluit 2 december 2021: afdoening motie "bouwen met ambitie aan de randen van de Tweebosbuurt";
- Collegeprogramma 2022-2026;



- NPRZ-programma;
- Rotterdamse Woonvisie "Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar".

Toelichting:

De toelichting bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Programmawijziging blok Q en U
2. Nota van Uitgangspunten blok Q en U
3. Duurzaamheid
4. Participatie



1. Programmawijziging

Op 29 november 2018 heeft uw raad besloten tot vernieuwing van de Tweebosbuurt. In december 2021 is het besluit genomen over de verdichting van de Tweebosbuurt. In dat besluit was de verdichting van de blokken Q&U nog niet opgenomen, omdat we nog met Hef Wonen in gesprek waren.

We zijn voornemens om met Hef Wonen het programma voor blok Q en U te wijzigen naar:

- 40 huurwoningen voor senioren in de sociale sector
- 121 huurwoningen in het middensegment
- 5 huurwoningen in de vrije sector

In 2018 ging de vastgestelde samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen Vestia (nu Hef Wonen) en de gemeente en in de grondexploitatie nog uit van 101 huurwoningen in het hoge segment. Doordat het programma is vergroot naar in totaal 166 woningen, hoog segment wordt omgezet naar middensegment, en wordt aangevuld met seniorenwoningen in het sociale segment, sluit het huidige voorstel goed aan bij de doelstelling "Meer en betaalbare woningen" uit de recent vastgestelde Woonvisie.

Het aantal woningen is toegenomen van 101 naar 166 daarmee aansluitend op de aangenomen motie "Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt (18bb10338).

Woningtypes

Het programma kent, in tegenstelling tot het eerdere programma met uitsluitend één type eengezinswoningen, een rijke diversiteit aan woningtypes van verschillende afmetingen. De maatvoering mag in de huidige marktomstandigheden nog steeds ruim genoemd worden en de huurprijs is scherp.

De sociale huur in het project bestaat uit driekamerappartementen van 65m² met een privé buitenruimte in de vorm van een tuin of loggia. Deze woningen zijn bestemd voor senioren en hebben een galerijontsluiting met een lift. Daarmee vormen zij een waardevolle toevoeging aan de wijk, waar weinig toegankelijk aanbod voor ouderen beschikbaar is. Dit past goed binnen de Langer-Thuis-Opgave.



Programma is als volgt opgebouwd:

Programma bouwplan vrije sector/ middenhuur:	Oppervlakte (GO):
32 eengezinswoningen	97m ²
36 benedenwoningen	88m ²
34 bovenwoningen	108m ²
6 appartementen	65m ²
13 portiekwoningen	74m ²
2 eengezinswoningen (vrije sector)	Tussen 120 en 167m ²
3 portiekwoningen (vrije sector)	Tussen 120 en 167m ²
Programma bouwplan sociaal:	
30 appartementen	65m ²
10 benedenwoningen	70m ²

Deze programmawijziging wordt ter vaststelling voorgelegd aan uw raad (want de financiële impact is groter dan 1 miljoen op NCW).

2. Nota van Uitgangspunten blok Q en U

Op 17 december 2024 heeft het college de Nota van Uitgangspunten conform het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen vastgesteld en stuurt u deze ter informatie toe.



De Nota van Uitgangspunten houdt rekening met het eerder opgestelde stedenbouwkundige plan Parkstad, de stedenbouwkundige verkenning en de aanvullende nota over de beeldkwaliteit voor de Tweebosbuurt waarin is aangegeven welke cultuurhistorische elementen van belang zijn om te laten terugkomen in de Tweebosbuurt.

3. Duurzaamheid

In de Nota van Uitgangspunten die is vastgesteld zijn ook uitgangspunten wat duurzaamheid betreft opgenomen. Het ontwerp van Hef Wonen voldoet hieraan. Tevens is vermeldenswaardig dat er aanvullend punten qua klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en de MPG zijn verwerkt in het ontwerp.

PPI (Paris Proof Integraal)

De PPI van het plan gaat naar verwachting van 410 in de tenderfase naar 250 kg CO₂/m² BVO. Het project doet mee aan de XPLOR-sessies (POR). Kennis en ervaring uit dit project wordt daarmee gedeeld met de ander POR-deelnemers.

4. Participatie

Eind 2022 hebben Hef Wonen en de gemeente gezamenlijk een informatieavond gehouden over de bouwplannen van blok Q en U, de concept Nota van Uitgangspunten en de stand van zaken in de Tweebosbuurt. Op deze goed bezochte avond konden de aanwezigen zich vinden in deze plannen.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties

De programmawijziging voor blok Q en U leidt tot een financieel nadeel in de grondexploitatie van € 2,7 miljoen ten opzichte van het jaarverslag 2024. Het tekort in de grondexploitatie komt hiermee uit op € 6,8 miljoen NCW negatief per 1-1-2025. Dit nadeel wordt veroorzaakt door gewijzigde marktomstandigheden waardoor de grondprijs lager is geworden dan waarmee rekening was gehouden in de grondexploitatie. Daarnaast leidt de keuze om van de in totaal 166 woningen 121 woningen vanuit vrije sector segment als middensegment woningen te gaan verhuren, waar Hef Wonen als corporatie positief tegenover staat, tot een lagere grondprijs. Omdat de verslechtering meerdere oorzaken kent, is het voorstel om het bedrag van € 2,7 miljoen voor € 1,5 miljoen te dekken vanuit de reserve Doorbouwfonds (omzetting naar bijna 100% betaalbaar programma) en de resterende € 1,2 miljoen te dekken vanuit de reserve NPRZ (onder meer ouderenhuusvesting).

Bij uitvoering van de grondexploitatie Tweebosbuurt is een beschikking afgegeven vanuit NPRZ ter grootte van maximaal € 6,0 miljoen. Met de voorgestelde programmawijziging komt het totaal op € 5,3 miljoen. Dit saldo fluctueert door de jaren met de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden of tussentijdse scopewijzigingen die separaat aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Voor een overzicht van het historische verloop verwijzen wij naar de toelichting op de grondexploitatie, opgenomen als bijlage.

Juridische aspecten

Er zijn geen juridische consequenties. Dit is uitwerking van vastgestelde samenwerkingsovereenkomst (SOK) en aanvullende overeenkomst met Hef Wonen.

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. Toelichting Grondexploitatie Tweebosbuurt
2. Nota van Uitgangspunten Tweebosbuurt blokken Q en U



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024,
gelet op artikel 12 van de Verordening financiën Rotterdam 2021,

besluit:

1. De grondexploitatie Tweebosbuurt te herzien. De herziening behelst een programmawijziging voor de blokken Q en U naar 40 sociale huurwoningen, 121 middenhuur woningen en 5 vrije sector woningen. De herziening leidt tot een verslechtering van het grondexploitatieresultaat met € 2,7 miljoen NCW (negatief) naar € 6,8 miljoen NCW (negatief), prijspeil 1-1-2025. De einde looptijd van de grondexploitatie, 31-12-2030, wijzigt niet.
2. Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.
3. Vast te stellen om het tekort van €2,7 miljoen NCW, waar een verliesvoorziening voor wordt getroffen, te dekken vanuit de bestemmingsreserve Doorbouwfonds voor een bedrag van € 1,5 miljoen bij de voorjaarsretraite, en vanuit de bestemmingsreserve 'NPRZ' voor een bedrag van € 1,2 miljoen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,