



VOF PhilHavana
Poortweg 2
2612 PA Delft
Postbus 75
2600 AB Delft
+31 (0)15 268 08 08
BTW NL857917195B01
KvK 70472467
IBAN NL96 RABO 0329 6130 57
BIC RABONL2U

Gemeenteraad Rotterdam

Postbus 70012

3000 KP Rotterdam

info@griffie.rotterdam.nl

Datum: 2 juni 2025

Onderwerp: Verzoek tot wijziging programma

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het verheugt ons u te kunnen melden dat de start bouw van de SAX steeds dichterbij komt. Nadat in maart de laatste bezwaren tegen de omgevingsvergunning zijn ingetrokken, voeren we nu de laatste contractbesprekingen met de beleggers en de bouwende partijen om vervolgens 916 huur- en koopwoningen toe te voegen aan uw stad.

Om dit mogelijk te maken hebben wij uw goedkeuring nodig om een deel van de koopwoningen om te zetten naar huurwoningen. Hieronder lichten wij toe waarom wij dit verzoek doen en wat het verzoek inhoudt.

Wij doen dit verzoek omdat we beleggerscombinatie NLV/Achmea bereid hebben gevonden om een groter aandeel huurwoningen (822 ipv 669) aan te kopen in De SAX. Dat betekent dat we ten opzichte van het originele programma 149 koopwoningen willen omzetten naar huurwoningen. Deze wijziging betreft meer dan 120 woningen en daarmee is uw toestemming nodig. We vragen u met deze wijziging akkoord te gaan voor 1 juli a.s. zodat wij met de voorbereidingen van de realisatie van de SAX kunnen starten.

Programma

Het oorspronkelijke programma van de SAX bestond uit 912 woningen, waarvan 669 huurwoningen (130 conform Actieplan Middenhuur) en 243 koopwoningen.

Het nieuwe programma bestaat uit 916 woningen waarvan 94 koopwoningen en 822 huurwoningen. Doordat inmiddels de Wet betaalbare huur in werking is getreden moeten alle huurwoningen aan deze wet voldoen. Daarnaast is voor het project de SBI subsidie verleend, waardoor de beleggers bij de verhuur ook aan deze voorwaarden dienen te voldoen. Hierdoor vallen bij aanvang van de verhuur 458 woningen in het bereikbare huurprijssegment. Daarnaast blijven de huurwoningen ook onder het geldende huurregime vallen gekoppeld aan een kwalitatieve beoordeling en een vastgesteld huurprijsregime voor woningen tot 187 punten. Voor 130 huurwoningen (onderdeel van de eerder genoemde 458) was met u afgesproken deze te laten vallen onder het Actieplan Middenhuur. Deze woningen voldoen ook aan de recentere Wet betaalbare huur en de Woonvisie van de gemeente Rotterdam, vastgesteld op 14 maart 2024. NLV/Achmea garanderen dat de Woonvisie voor deze 130 middenhuur woningen wordt gevolgd.

Met deze voorgestelde aanpassing van het programma komen we tegemoet aan het oplopende tekort aan betaalbare huurwoningen in Rotterdam. Een tekort dat oploopt omdat veel particuliere beleggers uit de huurmarkt stappen en huurwoningen verkopen. NLV/Achmea willen het tij keren en richten zich

daarmee de aankomende jaren op het realiseren van duurzame en betaalbare woningen in het middensegment conform de Wet betaalbare huur en richten zich met name op huishoudens met een middeninkomen. Ze voegen 822 huurwoningen toe aan de stad en willen stabiliteit bieden voor de lange termijn.

	oorspronkelijk programma	huidig programma
woningen koop	243	94
woningen vrije sector huur	539	364
woningen betaalbaar segment volgens Woonvisie en SBI subsidie	130	458
woningen totaal	912	916

Samengevat: wij verzoeken u in te stemmen met de omzetting van 149 koop- naar huurwoningen waarmee we in de SAX 822 huurwoningen en 94 koopwoningen realiseren.

Wij hopen dat u kunt instemmen met bovenstaand verzoek. Wij staan in de startblokken om per oktober 2025 te beginnen met de realisatie van de SAX. Het inwilligen van dit verzoek is noodzakelijk voor het nemen van een start bouwbesluit. Daarnaast menen we dat met dit programma een grote boost wordt gegeven aan de voorraad van bereikbare huurwoningen in Rotterdam.

Met vriendelijke groet,
VOF PhilHavana



R. Lokhorst
Projectdirecteur