



Van: D.G.S.E. Simonis
Telefoon: 06-53750784

Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: M2207-3147 - 22bo007146
Bijlagen(n):

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Park
16Hoven

Datum: B&W 20 december 2022

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Vaststellen van de herziene grondexploitatie Park 16Hoven, waarbij 110 dure woningen worden omgezet naar Daeb¹-woningen;
2. Vaststellen van de omzetting van ca. 40 middeldure huurwoningen naar middeldure koopwoningen, op basis van een aangepaste proefverkaveling. Het exacte aantal wordt vastgesteld op basis van het definitief ontwerp;
3. Vaststellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

In de informatiebrief aan uw raad op 1 september 2020 naar aanleiding van de herijking Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030 is bij het onderwerp financiële consequenties het volgende geschreven:

"De 'Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030, herijking 2020' heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Na de presentatie van de eerste Gebiedsatlas in maart 2018 is gestart met het geven van meer sturend advies op de gewenste mix in toekomstig woningbouwprogramma. Ontwikkeling van sociaal segment in nieuwe woningbouwlocaties levert een lagere grondopbrengst op dan ontwikkelingen in de vrije sector als het gemeentelijk grond betreft. Wanneer bijsturing van lopende grondexploitaties door opname van (meer) sociaal programma leidt tot een lagere winst of verlies, zal dit conform het grondbeleid op projectniveau ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad. Sinds de eerste versie van de Gebiedsatlas is dit alleen aan de orde bij het deelplan Hof van Maasdam van DGE-5506--00 Park Zestienhoven. De financiële effecten van deze mogelijke scopewijziging op dit project worden momenteel onderzocht en berekend."

¹ Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid



De financiële effecten zijn inmiddels onderzocht en berekend. Omdat de scopewijziging financiële gevolgen heeft voor de grondexploitatie leggen wij dit effect nu voor aan uw raad ter besluitvorming.

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

- Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 (2016)
- Actualisatie Masterplan Park 16Hoven (vastgesteld 2017)
- Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad 2030 (2018)
- Herziening bestemmingsplan Park 16Hoven (onherroepelijk maart 2019)
- Addendum Woonvisie Rotterdam 'Thuis in Rotterdam' (2019)
- Aanpassing Addendum Woonvisie 'Thuis in Rotterdam' (2020)
- Herijking Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad (2020)
- Coalitie akkoord 2022 – 2026 'Eén Stad' (2022)

Toelichting:

In de raadsbrief van 1 september 2020 (BS20/00696 - 20bb006923) over de herijking Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030 is toegezegd dat de financiële effecten van het toevoegen van de Daeb-woningen in het laatste deelplan Hof van Maasdam nog worden verstrekt aan uw raad. Middels dit raadsvoorstel verstrekken wij u de gevraagde informatie en leggen wij u een voorstel voor ter vaststelling van de herziening van de grondexploitatie Park 16Hoven.

Scopewijziging programma Hof van Maasdam

Een van de uitgangspunten bij de start van de ontwikkeling Park 16Hoven is het ontwikkelen van een woonwijk voor hogere inkomens. Op basis van dit uitgangspunt is de wijk verder ontwikkeld met lage dichtheden en middeldure- en dure woningbouw. Dit uitgangspunt is gewijzigd naar aanleiding van nieuw beleid waarbij gestreefd wordt naar meer differentiatie, met verwijzing naar de Woonvisie Rotterdam 2030, de Gebiedsatlas van maart 2018 en het Coalitie akkoord 2022 – 2026 'Eén Stad'.

De te ontwikkelen buurt Hof van Maasdam ligt ten noorden van de Van der Duijn van Maasdamweg in de invloedssfeer van metrostations Melanchtonweg en Meijersplein. Door die ligging is de locatie zeer geschikt om een bijdrage te leveren aan de Rotterdamse woningvraag. De buurt ligt echter ook tussen de 56 en de 48 Lden geluidscontour van de luchthaven, waardoor een zorgvuldige afweging voor de woonfunctie aan de orde is. Voor Hof van Maasdam zijn scenario's met woonmilieus in verschillende dichtheden opgesteld ten behoeve van die afweging. Gekozen is voor een evenwicht tussen het rekening houden met de geluidscontouren en het benutten van de locatie nabij RandstadRail (metro) voor woningbouw. Dit is bereikt door te kiezen voor de categorie van 50-80 woningen per hectare, met een gemiddelde van ca. 60 woningen per hectare. Hierbij is het mogelijk om aan de zijde van de 56 Lden contour en aansluitend op de bestaande lintbebouwing aan de Bovendijk een meer ontspannen dichtheid toe te passen, terwijl in het gebied daartussen de woningdichtheid aan de hoge kant van de bandbreedte wordt gekozen. Op die manier wordt stedenbouwkundig aangesloten op de woningbouw in Reijsendaal en de bestaande woningen aan de Bovendijk en wordt een stedenbouwkundige verdichting in het centrum bereikt.



Het groene karakter – de kernkwaliteit van Park 16Hoven – kan in hogere dichtheden worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat parkeren wordt opgelost door toepassing van een overbouwde parkeeroplossing: een groen ingericht parkeerdeck als hoogwaardige (collectieve) buitenruimte. Daarom zijn tevens de voorgestelde parkeeroplossingen in dit deelplan opnieuw bekeken en in lijn gebracht met de hoge ambitie en dichtheid qua woning aantallen. Het parkeren voor bewoners vindt plaats op eigen terrein en zijn er voorzieningen opgenomen om de parkeerplaatsen aan het zicht te onttrekken. Daarnaast is er nu sprake van dubbel grondgebruik waarbij de overbouwingen van de parkeerplaatsen gebruikt kan worden voor andere doeleinden (zoals dus vergroening en (collectieve) buitenruimte).

Park 16Hoven is – en wordt nog – stapsgewijs ontwikkeld via deelplannen. Hof van Maasdam is het laatste te ontwikkelen deelplan (en waarvoor nog geen contractuele afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars). Dit deelplan is ook anders van opzet dan de andere deelplannen. Hof van Maasdam kent een bebouwing met hogere dichtheden en meer gestapelde woningen in vergelijking met de overige gebieden binnen Park 16Hoven waar sprake is van een lage dichtheid met veelal grondgebonden woningen. De scopewijziging in dit deelplan heeft daarom geen gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet van het deelplan. Wel heeft er een herverdeling plaatsgevonden van woningtypologie en -categorie. De scopewijziging heeft plaatsgevonden in de vorige collegeperiode via de Addendum op de Woonvisie en de herijking van de Gebiedsatlas (2020).

Doordat het bestemmingsplan een maximum heeft gesteld aan het aantal woningen in Hof van Maasdam, is het toevoegen van Daeb-woningen uiteindelijk ten koste gegaan van het aantal dure woningen. Zie voor het huidige programma onderstaande tabel:

Appartementen DAEB	110	20%
Appartementen MIDDENHUUR	138	26%
Appartementen MIDDENKOOP	43	8%
Appartementen DURE HUUR	0	0%
Appartementen DURE KOOP	57	11%
Grondgebonden dek DURE HUUR	120	22%
Grondgebonden tuin DURE KOOP	0	0%
Grondgebonden tuin TOPSEGMENT	72	13%
Totaal	540	

Sociaal	20%
Middensegment	34%
Hoger segment	33%
Topsegment	13%
	100%

Voor wat betreft de actualisatie van de grondexploitatie is een participatie traject niet noodzakelijk. De direct omwonenden zijn inmiddels op de hoogte gebracht met betrekking tot de scopewijziging van het woningbouwprogramma. Dit heeft plaatsgevonden tijdens een bijeenkomst waar de Nota van Uitgangspunten Hof van Maasdam is toegelicht aan de direct omwonenden. Ook op de website van Park 16Hoven is deze Nota van



Uitgangspunten – met hierin ook de toevoeging van de sociale woningbouw – voor iedereen toegankelijk.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De omzetting van middeldure/dure huur naar middeldure koop heeft nauwelijks effect op de grondexploitatie. Het toevoegen van de Daeb-woningen en de hernieuwde parkeeroplossingen hebben weliswaar een negatief effect op de grondexploitatie, maar het uiteindelijke resultaat is vanwege de hernieuwde taxatie positief ten opzichte van het huidige resultaat van de grondexploitatie. De in de grex gehanteerde grondwaarden zijn nog steeds marktconform. Dit blijkt uit de actuele taxatie van het volgende deelplan (Hof van Maasdam fase 2). Het resultaat op de grondexploitatie is met € 4,4 mln. (NCW) toegenomen.

Het resultaat op de grondexploitatie wordt gerapporteerd via de jaarrekening. Hierin zijn tevens de indexatie op de kosten, het verzetten van prijspeildatum en NCW datum doorberekend.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Ontwerpbesluit



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2022

gelet op bepalingen;

Besluit:

1. Vaststellen van de herziene grondexploitatie Park 16Hoven, waarbij 110 dure woningen worden omgezet naar Daeb-woningen;
2. Vaststellen van de omzetting van ca. 40 middeldure huurwoningen naar middeldure koopwoningen, op basis van een aangepaste proefverkaveling. Het exacte aantal wordt vastgesteld op basis van het definitief ontwerp;
3. Vaststellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,