

Annotatie Wijziging Grex Tweebosbuurt

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier), I. van Noort (assistent-griffier)
Contact: 06 4329 6393, ije.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb000263
Datum: 16 januari 2025
Betreft: Nota van Uitgangspunten (NvU) blok Q&U Tweebosbuurt en herziening grondexploitatie Tweebosbuurt
BWB-Vergadering: 22 januari 2025

Doel van de bespreking

Er ligt een aantal besluiten voor over de Tweebosbuurt (blok Q&U), die zien op een wijziging van het aantal en het type woningen in dit woonprogramma, en die leiden tot een verslechtering van de grondexploitatie. U bespreekt het voorstel met wethouder Zeegers.

Kernpunten

- In blok Q en U van de [Tweebosbuurt](#) wordt een wijziging voorgesteld in het woonprogramma, van een oorspronkelijke scope van 101 vrij sector huurwoningen, naar 40 sociale huurwoningen (voor senioren), 121 middenhuurwoningen en 5 vrije sector woningen.
- Dit leidt tot een verslechtering van de grondexploitatie met €2,7 mln naar €6,8 mln negatief. Voorgesteld wordt deze verslechtering voor €1,5 mln te dekken uit de bestemmingsreserve doorbouwfonds en voor €1,2 mln uit de bestemmingsreserve NPRZ.
- De kernvraag die daarmee voorligt is of u instemt met de voorgestelde wijziging in het woonprogramma in de richting van meer betaalbaar, en om de daarmee samenhangende verslechtering van de financiële positie van deze grex te dekken uit de genoemde reserves.

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over Nota van uitgangspunten blok Q&U Tweebosbuurt en herziening grondexploitatie Tweebosbuurt [\[24bb009078\]](#)

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toelichting Grondexploitatie Tweebosbuurt [\[24bb009079\]](#)
- Bijlage 2: Nota van Uitgangspunten Tweebosbuurtblokken Q en U [\[24bb009080\]](#)

Relevante stukken:

- Rotterdamse Woonvisie "Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar" [\[24bb000945\]](#)
- NPRZ-programma [\[23bb001472\]](#)
- Coalitieakkoord Eén Stad [\[22bb004153\]](#)
- Rotterdams Grondbeleid [\[23bb006798\]](#)

Daarbij betrekken:

- Motie 'Bouwen met ambitie aan de randen van de Tweebosbuurt' [\[18bb10338\]](#)
 - Afdoening [\[21bb10424\]](#)

Voorgeschiedenis

- Op [29 november 2018](#) heeft de raad besloten tot een transformatie van de Tweebosbuurt en op [2 december 2021](#) is besloten tot een herziening van de grex. Dit hing samen met een verdichting van de Tweebosbuurt. De plannen hebben destijds tot ophef gezorgd in de wijk. Op deze pagina over de [Tweebosbuurt](#) vindt u meer achtergrondinformatie over de transformatie van de Tweebosbuurt. Daarbij wordt ook verwezen naar de vernietiging van het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost door de [Raad van State](#) in 2022.
- In 2018 gingen de plannen nog uit van 101 huurwoningen in het hogere segment. Nu wordt voorgesteld het aantal woningen te verhogen van 101 naar 166 en daarin een verschuiving naar meer betaalbare woningen in aan te brengen. Het college verwijst daarbij naar de

doelstelling van de door de raad vastgestelde Woonvisie en de motie Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt ([18bb10338](#)).

- Participatie: eind 2022 is er een goed bezochte informatieavond geweest over de bouwplannen van blok Q & U, de Nota van Uitgangspunten en de stand van zaken rondom de Tweebosbuurt waar de aanwezigen zich konden vinden in de plannen.

Mogelijke aandachtspunten

- Naast de voorgestelde wijziging van de grex wordt ook de Nota van Uitgangspunten voor de Tweebosbuurt blok Q en U aangeboden. De Nota van Uitgangspunten is op 17 december 2024 door het college vastgesteld, en hierin zijn het stedenbouwkundige plan Parkstad, cultuurhistorische elementen Tweebosbuurt en duurzaamheid meegenomen.
- Een Nota van Uitgangspunten betreft volgens het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen van de gemeente Rotterdam een collegebevoegdheid; de raad stelt deze dus niet vast. Dat betekent niet dat deze niet besproken kan worden of dat hier geen moties over kunnen worden overwogen.

Financiële consequenties

- De programmawijziging leidt tot een verslechtering van de grondexploitatie van €2,7 mln. Reden hiervoor is lagere grondprijzen door gewijzigde marktomstandigheden en wijziging van het type woningen waardoor de woningcorporatie Hef een lagere grondprijs betaalt.
- €1,5 miljoen wordt gedekt uit het doorbouwfonds gezien de omzetting naar bijna 100% betaalbaar programma.
- €1,2 miljoen wordt gedekt uit het programma reserve NPRZ. Voor de grondexploitatie Tweebosbuurt is er een beschikking van €6 miljoen hiervoor gegeven. Met de toevoeging van deze €1,2 miljoen staat de totaal gebruikte reserve op €5,3 miljoen. Uitwerking hiervan kunt u vinden in Bijlage 1, p. 6.

Juridische consequenties

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

Verdere procedure

- Na bespreking dient BWB te adviseren over de verdere besluitvorming. Dit kan plaatsvinden in de raad van 30 januari 2025, als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat.