

Aan:
de gemeenteraad

Vereist volgorde van behandeling: eerst voorstel Grondherziening dan voorstel onteigening.

Onderwerp:

Tweebosbuurt motie "Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt" en herziening grondexploitatie.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- In te stemmen met afdoening van de motie "Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt" (18bb10338).
- De herziening van de grondexploitatie Tweebosbuurt vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/ Waarom nu voorgelegd?

Op 29 november 2018 is tijdens de raadsvergadering besloten tot vernieuwing van de Tweebosbuurt. Daarbij is besloten de grondexploitatie Tweebosbuurt (100019025-DGE-861000-Tweebosbuurt) te openen en de status uitvoering toe te kennen. Tijdens deze raadsvergadering zijn verschillende moties aangenomen. Eén daarvan is de motie "Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt" (18bb10338). In deze brief geven wij invulling aan deze motie.

Daarnaast wordt de herziening van de grondexploitatie Tweebosbuurt aan uw raad voorgelegd. Dit omdat afgeweken wordt van de vastgestelde scope ten tijde van vaststelling van de grondexploitatie. Vanuit programmatische zin is een raadsbesluit nodig.

Ter afdoening van de motie "*Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt*" leidt dit met bijgaand raadsvoorstel tot een aanpassing van het vastgestelde programma met een grotere afwijking dan 120 woningen.

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

- Raadsbesluit 29 november 2018: transformatie Tweebosbuurt.
- Collegeprogramma 2018-2022
- NPRZ-programma
- Thuis in Rotterdam: Addendum Woonvisie (2019)

Toelichting



Motie “Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt”

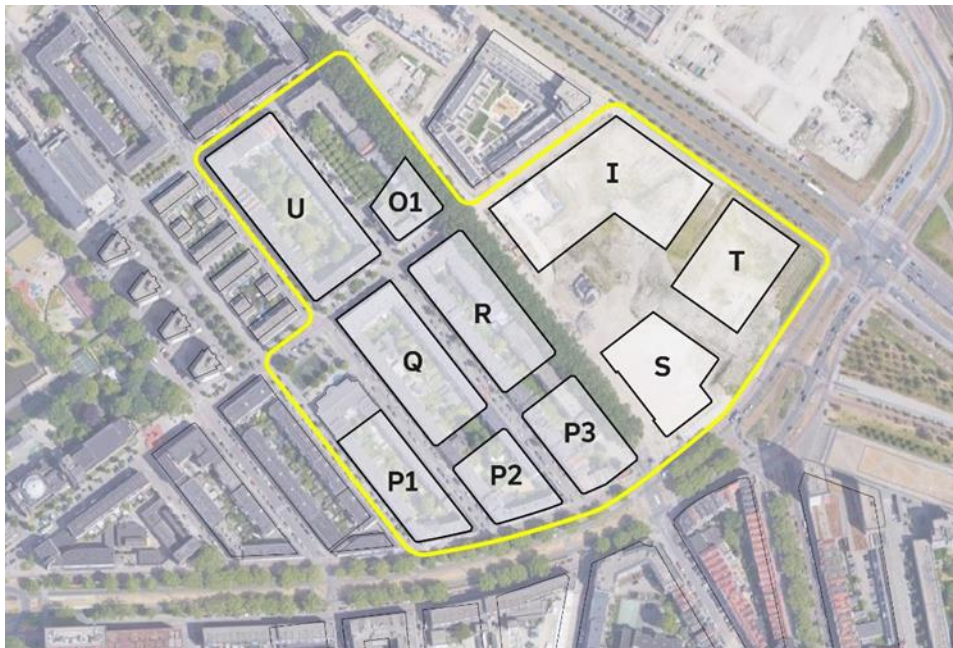
Op 29 november 2018 heeft uw raad de motie “Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt” (18bb10338) ingediend, waarin U het college verzoekt om:

- In te zetten op verdere verdichting aan de randen van de Tweebosbuurt, zonder daarbij afbreuk te doen aan het stedenbouwkundig ontwerp.

Beantwoording

Op 29 november 2018 is door de gemeenteraad besloten tot vernieuwing van de Tweebosbuurt. Daartoe is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Vestia gesloten en is de grondexploitatie Tweebosbuurt geopend. De herontwikkeling van de Tweebosbuurt is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) om te komen tot kwalitatief betere wijken in Rotterdam-Zuid..

De huidige woningen in de Tweebosbuurt bestaan uit (veelal kleine) sociale huurwoningen en voor een deel uit particulier eigendom. Met de herontwikkeling ontstaat er een verscheidenheid in woningtypen van appartementen en (gestapelde) gezinswoningen, zodat het voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk wordt om in de Tweebosbuurt te wonen, of om wooncarrière te maken in de eigen wijk.



Naar aanleiding van de motie “Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt” is gekeken waar het mogelijk is om te verdichten en met hoeveel woningen.

Voorgesteld nieuw programma

Na afloop van de herstructurering zal de wijk met het nieuwe voorgestelde programma 945 woningen bevatten, waarvan 844 nieuwbouw en 101 renovatie. In totaal 238 sociale huurwoningen, waarvan 137 (blok S) bij een tweede verhuur als (middeldure) vrije sector huurwoning zullen worden verhuurd. Het merendeel zal hiermee in de vrije huur of koopsector komen. Binnen de verdichtingsopgave is gekeken naar de wens om meer de focus te leggen op woningen in het middensegment. Hierbij is niet alleen



gekeken naar mogelijkheden tot verdichting aan de randen van het plan maar ook binnen de andere de blokken. Deze toename in bestaand Tweebosbuurt is echter zodanig dat het uitgangspunt van een kwalitatief hoogwaardig nieuw woonmilieu en daarmee een verdunning van het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie overeind blijft. Verdichting vindt met name plaats aan de randen van de Tweebosbuurt.

Onderstaande tabel geeft het voorgestelde programma weer, met daarbij het verschil (toename) ten opzichte van het oorspronkelijke programma uit de grondexploitatie 2018.

Blok	SOK 2018 EGW	SOK 2018 MGW	totaal	Nieuw voorstel EGW	Nieuw voorstel MGW	Totaal	Vershil
Renovatie							
P1/Q/U		90	90		101	101	+ 11
Subtotaal renovatie			90	0	101	101	+ 11
Nieuwbouw							
O1	10	11	21		47	47	+ 26
P2	33		33	14	40	54	+ 21
P3	37		37	20	41	61	+ 24
Q	45		45	45		45	-
R	52		52	20	64	84	+ 32
U	56		56	56		56	-
Totaal	233	11	244	155	192	347	+ 103
I	60	80	140	32	135	167	+ 27
S	32	98	130	24	113	137	+ 7
T	22	39	61	14	179	193	+ 132
Totaal I, S, T	114	217	331	70	427	497	+ 166
Subtotaal nieuwbouw	347	318	575	225	619	844	+ 269
Totaal			665	225	720	945	+ 280

De grondexploitatie Tweebosbuurt bestaat uit bestaand Tweebosbuurt waaraan een deel van het naastgelegen emplacementsterrein (Parkstad) is toegevoegd. In bestaand Tweebosbuurt daalt het aantal woningen van de huidige 653 (waarvan 552 sloop en 101 renovatie) naar 448 woningen (waarvan 347 nieuwbouw + 101 renovatie). Op het naastgelegen emplacementsterrein (I, S en T) worden 497 woningen toegevoegd. Hieruit blijkt dat in de bestaande blokken nog steeds sprake is van verdunning ten opzichte van de oude situatie en dat de verdichting met name te vinden is in de blokken aan de randen van Tweebosbuurt.

Stedenbouwkundig ontwerp

De extra woningen (269 stuks) ten opzichte van de start van de transformatie in 2018 passen binnen de stedenbouwkundige opzet en borduren daarmee voort op eerdere besluitvorming.



Het stedenbouwkundig ontwerp geeft een invulling aan het oude remiseterrein aan de Laan op Zuid, waardoor de Afrikaanderwijk uit zijn isolement achter de Hilledijk vandaan wordt gehaald en aansluiting vindt aan de Laan op Zuid. De nieuwe bebouwing bestaat uit een mix van sociale, middeldure en dure woningbouw, waardoor er een gemengde wijk ontstaat en een wooncarrière op Zuid mogelijk wordt. Dit is terug te zien in de woninggroottes, die een grotere differentiatie kennen dan de huidige veelal eenzijdige woningvoorraad.

Door de veranderde woningmarkt, met meer vraag naar woningen in het middensegment, is een aanpassing gedaan aan het plan, waarbij meer middensegment woningen zijn toegevoegd in de plannen. Deze woningen worden verspreid over de verschillende blokken gerealiseerd, waardoor er een mix ontstaat van woningtypen door het project en een verdichting ontstaat in de buurt. Ook is er nu meer duidelijk over de ontwikkelingen van Feyenoord City aan de overzijde van de Putselaan. De bebouwing aan de randen van de Tweebosbuurt krijgen meer ruimte om in de hoogte de aansluiting te vinden op de stevige blokken van Feyenoord City.

Het parkeren is op de binnenterreinen gesitueerd en er zijn twee pocketparks opgenomen in het plan om kwalitatief goede en groene buitenruimte toe te voegen.

Woonprogramma

Zoals beschreven in het Addendum op de Woonvisie: Thuis in Rotterdam (2019) zal vanwege de druk op de woningmarkt de Rotterdamse woningvoorraad nog harder moeten groeien om voor iedereen een thuis te bieden. Het verhogen van het aantal geplande nieuwbouwwoningen t.o.v. de aantallen uit het eerdere stedenbouwkundige ontwerp draagt hier goed aan bij. Meer woningen biedt ook een kans om versneld te werken naar een verbeterde balans in de woningvoorraad in Afrikaanderwijk en omgeving. De geplande nieuwbouw bevat een gedifferentieerd woningaanbod, zodat starters, gezinnen en ouderen wooncarrière kunnen maken binnen hun wijk. Daarnaast spreekt het woningaanbod een bredere doelgroep aan zodat ook een breder aanbod voorzieningen overeind kan blijven of ontstaan.

Op dit moment is betaalbaarheid van woningen een groot aandachtspunt. In eerdere fases van Parkstad zijn veelal woningen in het hogere en topsegment verkocht of verhuurd. In de laatste fases van Parkstad incl. de Tweebosbuurt komt de nadruk meer te liggen op het middensegment. Zo is bijvoorbeeld het uitgangspunt voor Blok T ca. 60% middensegment en ligt het totale percentage middensegment in de laatste fases van Parkstad en de Tweebosbuurt samen hoger dan de stedelijke doelstelling van 30% middensegment, wat nodig is om een inhaalslag te maken op die ambitie op stedelijk niveau. Het middensegment zal bestaan uit zowel koop als huur. Middenhuur wordt gerealiseerd conform de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur (2019) en voor middenkoop worden voorwaarden opgenomen zoals een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Daarmee blijft het segment langer beschikbaar en toegankelijk voor middeninkomens.

De verdeling tussen de verschillende segmenten ten tijde van de opstelling van de Samenwerkingsovereenkomst was als volgt:



Totaal	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
Sociale huur	90	130	220
Vrije sector huur		101	101
Vrije sector koop		344	344

Hierbij werd nog geen onderscheid gemaakt in midden, duur en koop.

Onderstaande tabel geeft het voorgestelde nieuwe programma weer, nu verder onderverdeeld over de verschillende segmenten midden, hoog en top.

Totaal	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie	%-totaal
Sociale huur	101	137	238	25%
Midden huur		149	149	16%
Midden koop		180	180	19%
Hoog huur				
Hoog koop		210	210	22%
Top huur		101	101	11%
Top koop		67	67	7
Totaal	101	844	945	100%

Herziening grondexploitatie Tweebosbuurt

De grondexploitatie is herzien als gevolg van het voorstel voor verdichting waarmee meer dan 120 woningen toegevoegd worden. Daarnaast is een aantal financiële en planningswijzigingen doorgevoerd als gevolg van nadere uitwerking en geactualiseerde planning. De noodzaak tot actualisatie is enerzijds het gevolg van de onteigening die wordt ingezet voor een aantal panden in blok P3 en anderzijds van lopende rechtszaken tussen huurders en Vestia waardoor de planning van de sloop van een aantal panden vertraagt. Alleen vanwege de programmatische wijzigingen is een raadsbesluit nodig, de overige mutaties ten aanzien van planning en financieel resultaat vinden plaats binnen de vastgestelde scope en zouden normaliter bij de jaarlijkse reguliere actualisatie doorgevoerd worden.

De totale investeringen en baten leiden tot een tekort van € 3,62 miljoen netto contante waarde (prijspeildatum 1-1-2021). Dit is een verbetering van ca. € 1,19 mln. ten opzichte van het jaarverslag 2020 dat uitging van een tekort van ca. € 4,82 mln. De getroffen voorziening ter grootte van ca. € 4,8 mln. kan hierdoor omlaag.

Van de gepresenteerde verbetering in het geprognosticeerde resultaat is per saldo ca. € 0,7 mln. een gevolg van de verdichting die plaatsvindt. Het feit dat deze toename zo beperkt is, is terug te leiden op het feit dat het grotere woningaantal ook leidt tot een toename van het aantal (dure) gebouwde parkeerplaatsen. Bij de uitgevoerde scenariostudie is gezocht naar een optimale verdichting kijkend naar beleidsmatige wensen qua verdeling tussen segmenten, beschikbare ruimte voor parkeren, vastgestelde bestemmingsplannen en behoud van de netto grondopbrengsten.



Voor uitgebreidere informatie betreffende de wijzigingen in de grondexploitatie, wordt verwezen naar de Toelichting grondexploitatie Tweebosbuurt (bijlage 1).

Wij stellen voor hiermee de motie "Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt" (18bb10338) als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De kosten komen ten laste van de grondexploitatie Tweebosbuurt.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

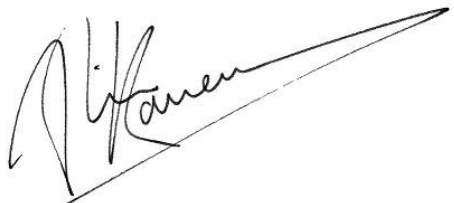
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



V.P.G. Karremans, l.b.

Bijlage(n):

1. Toelichting grondexploitatie Tweebosbuurt



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op de Verordening financiën Rotterdam;

besluit:

tot afdoening van de motie “Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt”
(18bb10338) en vaststelling van de herziene grondexploitatie Tweebosbuurt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

