



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

De Verordening financiën Rotterdam 2021 en de nota Rotterdams grondbeleid te wijzigen conform bijgaand ontwerpbesluit.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Zoals u weet is het realiseren van onze woningbouwtaakstelling een uitdagende opgave. Een daarvan is dat ontwikkelaars door recent gewijzigde regelgeving moeite hebben beleggers te vinden voor middenhuur. In diverse projecten hebben zij ons verzocht om te kunnen switchen van middenhuur naar middenkoop om het project van de grond te krijgen. Wij willen daar onder voorwaarden aan meewerken om te voorkomen dat woningbouw stagneert. Voor de benodigde snelheid van handelen is het wenselijk daarvoor de Verordening financiën Rotterdam 2021 en nota Rotterdams Grondbeleid tijdelijk aan te passen.

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

- Coalitieakkoord Eén Stad;
- Motie 24bb001588 'Meer ruimte'. Dit besluit sluit aan bij de strekking van de deze aangenomen motie bij de behandeling van de Woonvisie, waarin u vraagt om soepeler en met meer coulantie om te gaan met gemeentelijke regels.

Toelichting

De ontwikkeling van projecten staat door complexe marktomstandigheden al flink onder druk. De bouw van woningen in de betaalbare segmenten is urgent. Inmiddels is van verschillende projectontwikkelaars en corporaties het verzoek gekomen om in de beoogde programmering te kunnen switchen van middenhuur naar middenkoop nadat al een ontwikkelovereenkomst is gesloten over de gemeentelijke gronduitgifte. De reden daarvoor is dat er momenteel bij beleggers minder interesse is in de afname van middenhuurwoningen.

Beleidsmatig hebben we geen bezwaar tegen het doorvoeren van een dergelijke switch. In het doorbouwakkoord hebben we reeds opgenomen dat we hiervoor een regeling



zouden uitwerken. Wij zien het omzetten van middenhuur- naar middenkoopwoningen als wenselijk, zeker omdat er in het afgelopen jaar nauwelijks betaalbare koopwoningen zijn gerealiseerd.

Een verzoek tot omzetting zal uiteraard juridisch en financieel getoetst worden. De afgesproken grondwaarde blijft minimaal gelijk en kan mogelijk door de switch hoger uitvallen. Tevens verbinden we aan de omzetting naar middenkoop (onder de door uw raad vastgestelde grens voor betaalbare woningen) voorwaarden met betrekking tot de instandhoudingstermijn en antispeculatie, zoals een zelfbewoningsplicht. Wij wijzen er wel op dat voorwaarden voor middenkoop een kortere termijn kennen dan voor middenhuur.

In de Verordening financiën Rotterdam 2021 en de nota Rotterdams Grondbeleid (vastgesteld op 15 februari 2024) is bepaald dat voor een programmatische omzetting in een gemeentelijke grondexploitatie van 50 tot 120 woningen het college van burgemeester en wethouders bevoegd is, tenzij ten minste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven een verklaring van geen bedenkingen-traject te willen doorlopen. In de toelichting bij de Verordening staat dat zo'n omzetting per project voorgelegd moet worden aan uw raad. De verzoeken van marktpartijen betreffen veelal aantallen woningen die passen binnen bovengenoemde bandbreedte.

Gelet op de urgente behoefte aan nieuwe woningen en de vereiste snelheid van handelen door de gemeente, stellen wij u voor om tot 1 januari 2026 in alle individuele grondexploitaties mee te werken aan deze gevraagde omzettingen. Dat vereist een tijdelijke aanpassing van de Verordening financiën. Dit wijkt af van de gebruikelijke handelwijze om uw raad per project in kennis te stellen, waarbij uw raad per project de mogelijkheid heeft een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen. Het vereist ook een aanpassing van de nota Rotterdams grondbeleid op dit aspect. Vanzelfsprekend zullen we uw raad in de monitor grondexploitaties informeren als een programmatische wijziging is doorgevoerd.

Bij projecten met programmatische omzettingen tot 50 woningen lag en ligt de bevoegdheid bij het college. Bij grotere scopewijzigingen (meer dan 120 woningen) is en blijft een besluit van uw raad nodig op grond van de Verordening financiën 2021 en de nota Rotterdams grondbeleid.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De afgesproken grondwaarde blijft minimaal gelijk bij een mogelijke switch en zou in sommige gevallen ook hoger kunnen uitpakken, wat dan een positief effect heeft op het resultaat van de grondexploitatie.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

G.J.D. Wigmans

R.A.C.J. Simons, l.b.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024 (24bo006245);
gelet op de artikelen 147, tweede lid, en 212 van de Gemeentewet;
overwegende dat:

- de problemen bij de realisering van woningbouwopgave het wenselijk maken dat het college van burgemeester en wethouders snel kan handelen bij scopewijzigingen in grondexploitaties van middenhuurwoningen naar middenkoopwoningen voor 50 tot 120 woningen;
- dit noopt tot een tijdelijke aanpassing van de Verordening financiën Rotterdam 2021 en een aanpassing van de Nota Rotterdams Grondbeleid;

besluit:

Artikel I

In artikel 12 van de **Verordening financiën Rotterdam 2021** wordt onder vernummering van het vierde tot en met achtste lid tot het vijfde tot en met het negende lid een lid ingevoegd, luidende:

4. In afwijking van het derde lid wordt het verklaring van geen bedenkingentraject niet doorlopen, indien het een verzoek tot een programmatische wijziging van middenhuurwoningen naar middenkoopwoningen betreft en dit verzoek is ingediend voor 1 januari 2026.

Artikel II

In de **Nota Rotterdams grondbeleid** wordt in paragraaf 9.6 aan Beleidslijn Rotterdam 28 na de zin "Bij bouwprogramma's van 50 tot 120 woningen is het college bevoegd, tenzij ten minste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen" toegevoegd:

"Bij een bouwprogramma van 50 tot 120 woningen wordt een verzoek tot programmatische wijziging dat voor 1 januari 2026 wordt ingediend, niet aangemerkt als grote programmatische wijziging indien het betreft het omzetten van middenhuurwoningen naar middenkoopwoningen."

Artikel III

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het gemeenteblad waarin het wordt geplaatst.

Blad: 5
Datum: 2 juli 2024
Ons kenmerk: M2406-5708



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2024.

De griffier,
I.C.M. Broeders

De voorzitter,
A. Aboutaleb



Toelichting

Een van de problemen bij het realiseren van de gemeentelijke woningbouwtaakstelling is dat ontwikkelaars door de net gewijzigde regelgeving moeite hebben beleggers te vinden voor middenhuur. In diverse projecten hebben zij verzocht om te kunnen switchen van middenhuur naar middenkoop om het project van de grond te krijgen. De gemeente wil daar onder voorwaarden aan meewerken om te voorkomen dat woningbouw stagneert.

In artikel 12, derde lid, van de Verordening is bepaald dat voor een programmatische omzetting in een gemeentelijke grondexploitatie van 50 tot 120 woningen het college van burgemeester en wethouders bevoegd is, tenzij ten minste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven een verklaring van geen bedenkingen-traject te willen doorlopen. In de toelichting bij de Verordening staat dat zo'n omzetting per project voorgelegd moet worden aan de raad. In het nieuwe lid 4 van de verordening geeft de raad het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om (zondere nadere tussenkomst van de raad) op verzoeken die tot 1 januari 2026 worden ingediend, mee te werken aan de omzetting, als het de omzetting van middenhuurwoningen naar middenkoopwoningen betreft. Als het college van deze bevoegdheid gebruik maakt, hoeft het college niet het verklaring van geen bedenkingentraject te doorlopen.

Voor wat betreft de definities van de categorieën volgt de gemeente de landelijke grenzen. De bovengrens voor middenhuur is gelijk aan de landelijke grens middenhuur in de Wet betaalbare huur (in 2024 € 1123,13 per maand). Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast. De bovengrens voor betaalbare koop is gelijk aan de landelijke betaalbaarheidsgrens (in 2024 € 390.000 v.o.n.). Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast.

Met Artikel II is de nota Rotterdams grondbeleid aangepast. Beleidslijn 28 in die nota regelt hetzelfde als de Verordening Financiën.