



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? / Waarom nu voorgelegd?

In de raadsvergadering van 18 februari 2020 is de motie 'Codrikoop' (21bb2469), van raadslid L. van Putten (LR), aangenomen. Met deze motie verzoekt de gemeenteraad het college om:

- Verder te gaan dan haar eigen target (10% middeldure koopwoningen per project) door met de ontwikkelaars van het Codrico-terrein in gesprek te gaan om het aandeel koop in het middensegment te vergroten van 10% naar 15%;
- Bij deze woningen te streven naar een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding met de duur van 10 jaar.

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

Woonvisie Rotterdam
Omgevingsvisie Rotterdam
Coalitieakkoord 2022
Actieplan Middenkoop
Nota van Uitgangspunten Codrico

Toelichting:

Ondanks pogingen de ontwikkelaar hiertoe te verleiden hebben de gesprekken niet direct tot een vergroting van het aandeel middensegment koopwoningen geleid. Inmiddels zijn er afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij over het woningbouwprogramma.

In de gesprekken die hebben geleid tot het formaliseren van de afspraken is primair uitgegaan van de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Nota van Uitgangspunten (NvU). In deze NvU, die de Raad op 18 februari 2021 heeft vastgesteld (21bb0303), is 10% middensegment ("circa 10% middensegment huur of koop") de beoogde doelstelling. Deze doelstelling blijft gehandhaafd en is vastgelegd als ondergrens. De afspraken met de ontwikkelende partij zijn inmiddels op papier gezet en hebben geleid tot een ondertekende anterieure overeenkomst op 8 juli 2022.



Het project kent een onrendabele top, de gemeente doet zelf een financiële bijdrage om het project te kunnen realiseren. Ook zijn er woningbouwimpuls-middelen (WBI) vanuit het Rijk toegekend. Vanwege de deadline die hangt aan de WBI-middelen (start bouw uiterlijk december 2024) is het noodzakelijk om voortgang te blijven behalen op dit project. Teruggaan naar de onderhandelstafel zou een substantiële vertraging opleveren waardoor mogelijk de eerdergenoemde deadline in gevaar komt wat vervolgens grote financiële consequenties kan hebben voor de gemeente.

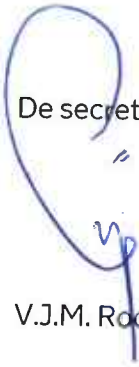
Wanneer de ontwikkelaar kiest voor de realisatie van middensegment koopwoningen geldt hierbij de bepaling dat nieuwbouw in Rotterdam standaard een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding van vijf jaar kent (ingevolge het Actieplan Middenkoop). Deze bepaling is opgenomen in de gesloten anterieure overeenkomst. Een wijziging van de termijn van vijf naar tien jaar zal eveneens de eerder geschetste vertraging en verdere financiële consequenties inhouden.

Ondanks dat gesprekken met de ontwikkelaar niet hebben geleid tot een vergroting van het aandeel middensegment koopwoningen draagt het woningbouwprogramma, met 50% betaalbare (sociaal- & middensegment) woningen, bij aan de doelstellingen van de gemeente. In de directe omgeving van het Codrico-terrein worden overigens ook middensegment woningen gerealiseerd. Hiervoor verwijzen wij u graag naar de raadsinformatiebrief M2302-3629 die behoort bij de grondexploitatie Katendrecht.

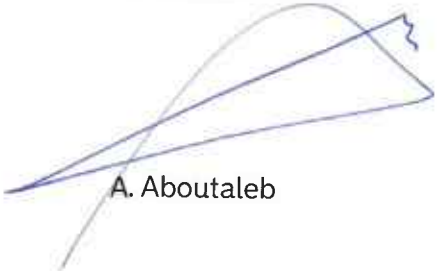
Wanneer, door veranderende marktomstandigheden, er een verzoek tot meer middensegment koop vanuit de ontwikkelaar ons bereikt zullen we dit serieus in behandeling nemen en van voorwaarden voorzien. Hierbij zal de standaard bepaling van vijf jaar zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding ook van toepassing zijn.

Wij gaan ervan uit hiermee voldoende tegemoet te zijn gekomen aan uw motie en beschouwen deze hiermee als afgedaan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Niet van toepassing.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb