

Annotatie Wijziging nota Rotterdams Grondbeleid – Ontheffingsvergoeding bij optoppen

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 26bb000541
Datum: 19 januari 2025
Betreft: Raadsvoorstel Ontheffingsvergoeding bij optoppen
BWB-Vergadering: 4 februari 2025

Doel van de bespreking

Ter advisering ligt het Raadsvoorstel voor om de Nota Rotterdams Grondbeleid te wijzigen aangaande de omgang met de ontheffingsvergoeding bij optoppen. U bespreekt het voorstel met wethouder Zeegers.

Kernpunten

- Optoppen is een van de mogelijkheden om de woningnood aan te pakken en de samenhangende bouwopgave vorm te geven. Bij optoppen worden een of meerdere verdiepingen met nieuwe woningen bovenop bestaande bebouwing toegevoegd, zoals een flat of appartementencomplex. Optoppen is een vorm van verdichting die geen nieuwe bouwgrond vereist.
- Door optoppen kan de waarde van de onderliggende grond wel toenemen. Wanneer een bestaande bestemming of gebruik van grond/vastgoed, met toestemming (ontheffing) van de gemeente, wijzigt naar iets dat een hogere waarde heeft, is een betaling aan de gemeente verschuldigd die het verschil tussen de nieuw en oude grondwaarde weerspiegelt. Deze ontheffingsvergoeding is een vergoeding van eigenaar aan gemeente, waarbij de gemeente een deel van de meerwaarde terugkrijgt als compensatie voor de verleende vrijheid. De regelgeving voor ontheffingsvergoedingen ligt vast in de Nota Rotterdams Grondbeleid.
- Het college stelt vast dat deze regelgeving niet goed aansluit op de praktijk van optoppen. Verwezen wordt naar analyses waaruit blijkt bij optoppen in het betaalbare segment doorgaans niet op nauwelijks waardeinstijging optreedt. In het hogere segment is dat wel het geval. Het college stelt dat hierdoor onnodige drempels worden opgeworpen voor optoppen in het betaalbare segment en wil voor het hogere segment zorgen voor meer duidelijkheid, tijdsbesparing en zekerheid in de business case, dit met als doel het stimuleren van optopinitiatieven.
- In dat kader ligt voorliggend Raadsvoorstel voor, waarmee de [Nota Rotterdams Grondbeleid](#) wordt gewijzigd. Voorgesteld wordt om een tijdelijke regeling (die loopt t/m 31 december 2030) voor optoppen toe te voegen aan [paragraaf 7.3](#) van de Nota Rotterdams Grondbeleid en daarin op te nemen dat voor optopwoningen in het betaalbare segment (d.w.z. sociale huur, middenhuur en sociale- en middenkoop) geen ontheffingsvergoeding wordt gevraagd en voor optopwoningen in het hogere segment (d.w.z. hogere en topsegment) een vaste ontheffingsvergoeding in rekening wordt gebracht ter hoogte van de minimale grondprijs per m2 bvo zoals opgenomen in de [Grondprijzenbrief](#) (voor 2026 is dit €268 per m2 bvo excl. btw). De specifieke randvoorwaarden voor deze tijdelijke regeling worden in het Raadsvoorstel uiteengezet.
- De voorgestelde wijziging vergt een afweging tussen de veronderstelde bevordering van optoppen enerzijds en de financiële consequenties als gevolg van het wijzigen van ontheffingsvergoedingen anderzijds.
- Het is een raadsbevoegdheid om de Nota Rotterdams Grondbeleid te wijzigen.

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over wijziging Nota Rotterdams Grondbeleid – ontheffingsvergoeding bij optoppen [\[26bb000262\]](#)

Financiële en juridische consequenties

- Het college licht toe dat voor het betaalbare segment in de praktijk nauwelijks financiële impact wordt verwacht, omdat er voor dat segment geen significante waardestijging wordt verwacht.
- In het hogere segment verschillen ontheffingsvergoedingen van nihil (als de waardestijging meevalt) tot een significant bedrag (als de waardestijging aanzienlijk is). Door de keuze voor een vaste ontheffingsvergoeding op de minimale grondprijs per m2 bvo, verwacht het college dat in sommige gevallen de ontheffingsvergoeding hoger uitvalt, en in andere lager. In de praktijk kan dit betekenen dat bij projecten in het hogere segment waarbij de waardestijging significant is, minder ontheffingsvergoeding is verschuldigd, en dat bij projecten in het hogere segment waarbij de waardestijging meevalt, juist meer ontheffingsvergoeding is verschuldigd.
- De facto lijkt het voorstel daarmee neer te komen op het subsidiëren van optoppen in het hogere/topsegment.
- In voorkomende gevallen is een staatssteunbeoordeling nodig is.
- Het college verwacht dat de effecten op de gemeentelijke begroting elkaar uitmiddelen.
- Een en ander zal gedurende de tijdelijke regeling jaarlijks worden geëvalueerd; hierover zal de raad jaarlijks worden geïnformeerd.

Verdere procedure

Na bespreking in dient de commissie te adviseren over besluitvorming in de raad. Indien u het voorstel rijp acht voor raadsbehandeling, kan dit in principe plaatsvinden op 26 februari als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat.

