

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Raadsvoorstel voor akkoord op herziening van de sinds 2019 actieve NPRZ
Grondexploitatie Urkersingel (Charlois).

Gevraagd besluit:

- Te besluiten tot de herziening van de in uitvoering zijnde grondexploitatie "Urkersingel", waarbij het NCW-saldo wijzigt van € -3,2 mln. naar € -15,0 mln. en er uitvoering is gegeven aan de motie "Slim Bouwen" (19bb52332). Hierbij is niet langer uitgegaan van de oorspronkelijk beoogde 62, maar van 123 nieuwbouw woningen.
- Te besluiten tot een onttrekking aan de bestemmingsreserve NPRZ ter dekking van de vereiste toevoeging aan de verliesvoorziening grondexploitaties voor het vanuit de herziening ontstane additionele tekort in de grondexploitatie Urkersingel, met een maximum van € 11,8 mln.
- Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband houden met de ontwikkeling.
- Te besluiten tot de toevoeging van € 2.818.500 aan de bestemmingsreserve NPRZ. Dit betreft de terugbetaling van Woonbron aan de gemeente zoals benoemd in het addendum.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

In 2017 is het project Urkersingel gestart vanuit een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Woonbron. Hierover heeft u een brief ontvangen op 13 juli 2017 (17bb5549). In februari 2019 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de vestiging van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op dit projectgebied. In december 2019 is de raad akkoord gegaan met het activeren van een gemeentelijke grondexploitatie. Dit alles in lijn met de ambities van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, omdat juist ook in dit deel van Carnisse een uitgesproken kans ligt om een meer gedifferentieerde woningvoorraad te creëren.

In deze vergadering heeft uw Raad de motie "Slim Bouwen" (19bb52332) aangenomen, waarin het college van B&W werd verzocht onderzoek te doen naar mogelijkheden om op herstructureringslocaties hogere woningdichtheden te behalen. In de loop van 2020 heeft dit onderzoek geleid tot een verdichtingsvariant met meer differentiatie voor het project Urkersingel.

Vanwege met name de marktontwikkeling, de fors gestegen verwervingskosten en recent ingevoerde hogere overdrachtsbelasting (voor Woonbron) zijn de financiële



uitgangspunten uit het oorspronkelijke plan in zwaar weer terecht gekomen. Vooral de recent gestegen marktprijzen maken een heroverweging van het project noodzakelijk. Vanwege het financiële risico was in 2017 al besloten om het project op te splitsen in 2 fasen. Afgesproken was om alleen met fase 2 door te gaan indien er geen (grote) overschrijdingen zouden plaatsvinden voor fase 1. Nu dit echter het geval is gaat Woonbron niet deelnemen aan (het minder) omvattende fase 2.

Vanwege de nieuwe ruimtelijke plannen en de noodzakelijke financiële heroverweging is met Woonbron in principe een Addendum op de Samenwerkingsovereenkomst 2017 overeengekomen. De gemeente is blij met deze goede, nieuwe afspraken, waarbij Woonbron een actieve rol blijft behouden middels een extra financiële bijdrage en waarbij het project zo snel mogelijk doorgang vindt. De nieuwe afspraken hebben echter financiële consequenties waardoor de eerder afgesproken grex technisch herzien moet worden. Hierover dient uw raad een besluit te nemen.

Toelichting:

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid heeft het doel om de wijken op Zuid veerkrachtig te maken. Dankzij vele partijen die zich voor Zuid inzetten, worden de huidige focuswijken van Zuid een gebied waar het voor iedereen prettig is om te wonen. Wijken waar er voor iedereen goede woningen en aangename woonmilieus zijn: voor lagere, midden en hogere inkomens, voor gezinnen en alleenstaanden, voor senioren en voor starters. Dit geldt voor nieuwe bewoners, maar in de eerste plaats voor de huidige bewoners en sociale stijgers; bewoners die het financieel beter krijgen en op zoek gaan naar een grotere woning op Zuid, en ouderen die graag in het gebied een lift ontsloten woning wensen. Juist door het tekort aan grotere woningen verlaten deze mensen die in Zuid zijn opgegroeid hun eigen wijk zodra ze er financieel op vooruit gaan.

Om de wijken veerkrachtig en aantrekkelijker te maken voor iedereen, is het nodig om in te grijpen in de huidige woningvoorraad. Daarbij is behoefte aan meer diversiteit, het op orde brengen van de basiskwaliteit van bestaande woningen, nieuwbouw van grotere woningen waar er ruimte is, transformatie van diverse gebouwen tot (klus)woningen, samenvoeging van kleine woningen en in sommige gevallen sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor nieuwe grotere woningen.

Carnisse

Carnisse is een van de stadswijken van Rotterdam Zuid die laag scoort in de leefbaarometer en wijkprofielen. Het huidige woningaanbod is eenzijdig met veel kleine en verouderde woningen. Meer dan 80% van de woningen wordt gekwalificeerd als 'kwetsbare meergezinswoning', dit zijn verouderde, gestapelde woningen, zonder lift. Om diversiteit in het woningaanbod in Carnisse te kunnen bieden, is het nodig om woningen in het middeldure en hogere segment toe te voegen.

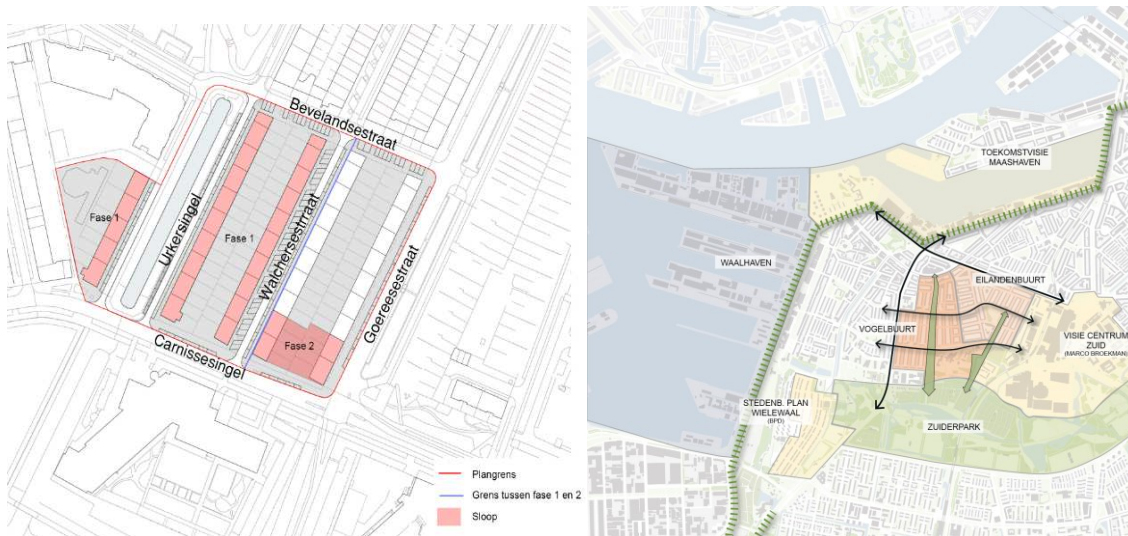
Het projectgebied Urkersingel bestaat geheel uit vroeg naoorlogse portiekwoningen zonder lift en zijn relatief klein. De (164) woningen op en rondom de Urkersingel zijn sinds 2017 aangewezen voor sloop en nieuwbouw. Het project is een samenwerking



tussen Woonbron en de gemeente Rotterdam. De locatie heeft een kansrijk ontwikkelingsperspectief vanwege de ligging nabij het Zuiderpark en aan een mooie singel.

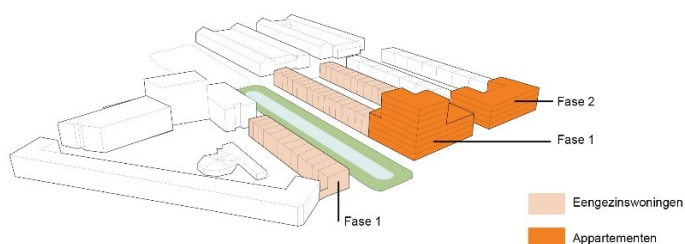
Doelstelling Project Urkersingel

- Het leveren van een bijdrage aan de stad als aantrekkelijke woonstad door ruimte te bieden voor de bouw van eengezinswoningen in het middeldure segment.
- Het voorzien in kwalitatief hoogwaardige woningen in een segment dat op zuid weinig aanwezig is.



Motie Slim Bouwen

Bij het in uitvoering nemen van de grondexploitatie in 2019 werd er uitgegaan van een nieuwbouwprogramma van 62 grondgebonden woningen. In navolging van de motie “Slim Bouwen” (19bb52332) is het woningbouwprogramma aangepast naar 47 eengezinswoningen, 32 appartementen in het middel-dure koopsegment en 44 appartementen in het middel-dure huursegment die afgenomen zullen worden door Woonbron. Dit is met een totaal van 123 woningen een verhoging van 61 nieuw te bouwen woningen, waarmee aan de wens van de motie wordt voldaan. Daarnaast zal er een parkeervoorziening van 98 parkeerplaatsen ontwikkeld worden op eigen terrein, zodat de buitenruimte ontzien wordt qua parkeerdruk.



Grondexploitatie

Het project Urkersingel is een project in uitvoering. In 2017 is hiervoor een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met Woonbron, waarbij is afgesproken dat het geraamde onrendabele deel voor het gehele project gedeeld wordt. Deze SOK is goedgekeurd door het college (d.d.27 juni 2017) en voorgelegd aan uw raad (d.d.13 juli 2017).

Voor deze ontwikkeling is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld, waarmee uw raad in december 2019 akkoord is gegaan. Inmiddels is echter zowel de ruimtelijke indeling veranderd via de “verdichtingsvariant” – als gevolg van de motie vanuit de gemeenteraad - én zijn de financiële randvoorwaarden van het financiële model dat ten grondslag ligt aan de grex zodanig gewijzigd dat deze herzien moet worden.

De nieuwe rolverdeling en gewijzigde financiële afspraken in het Addendum 2021 met Woonbron zijn verwerkt in de voorliggende herziening van de grondexploitatie. Deze grondexploitatie is opgedeeld in fase 1 en fase 2. De voornaamste wijzigingen zijn dat de gemeente de verwerving van Woonbron voor het grootste deel overneemt en dat Woonbron zich terugtrekt uit fase 2. Vanwege de reeds in 2016 ingezette koers in dit gebied en de nog altijd sterke urgentie tot woningdifferentiatie vanuit de NPRZ-doelstellingen, waarbij juist in dit projectgebied een unieke kans ligt, is besloten dat fase 2 volledig door de gemeente zal worden uitgevoerd.

Inmiddels zijn er 70 woningen (september 2021) verworven, waarvan 5 door de gemeente in projectgebied “fase 2” en 65 door Woonbron in gebied “fase 1”. De overige panden zijn in particulier bezit. De planning is dat alle woningen uiterlijk medio 2025 in handen zijn van de gemeente, waarna er begonnen kan worden met het slopen. De oplevering van de nieuwe woningen zal uiterlijk 2027 plaatsvinden.

Conclusie grondexploitatie

Vanwege met name de marktontwikkelingen zijn de financiële uitgangspunten uit het oorspronkelijke plan in zwaar weer terecht gekomen en zijn aanpassingen van het project noodzakelijk gebleken. De toegenomen kosten worden deels door Woonbron, deels door het Rijk (via een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds) en deels door de gemeente gedragen. De gemeentelijke kosten nemen met € 5 mln. toe ten opzichte van het oorspronkelijke plan. De voorliggende herziening van de grex leidt tot een wijziging van het NCW-saldo van € -3,2 mln. naar € -15,0 mln. Deze bijstelling is groter dan de genoemde € 5 mln., hoofdzakelijk doordat activiteiten en bijbehorende kosten die eerst bij Woonbron zouden liggen nu binnen de grex vallen. De bijdrage die de gemeente voor deze activiteiten aan Woonbron zou verstrekken, vervalt en is beschikbaar als dekking voor het resulterende tekort in de grex. Voor een verdere toelichting op de financiën wordt verwezen naar de bijlage “Toelichting herziening grondexploitatie Urkersingel”.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Ondanks het gestegen tekort van de grondexploitatie is er voldoende financiële dekking gereserveerd. Hierbij is het een vereiste dat de eerder verleende bijdrage aan Woonbron weer voor de gemeente beschikbaar komt, zoals afgesproken in het Addendum op de SOK 2017. De bijdrage van Woonbron, de subsidie vanuit het volkshuisvestingsfonds, en extra middelen die voorgaande jaren in de NPRZ-bestemmingsreserve voor het project zijn gereserveerd vanwege de stijgende marktprijzen zorgen ervoor dat het financiële tekort gedekt is.

Wij stellen u voor op basis van bovenstaande de motie "Slim Bouwen" (19bb52332) als afgedaan te beschouwen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

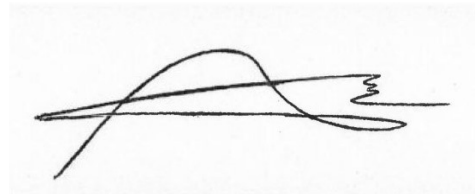
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Bijlage 1: Toelichting Grex Urkersingel



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 oktober 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult de griffie in*);

besluit:

- de in uitvoering zijnde grondexploitatie "Urkersingel" te herzien, waarbij het NCW-saldo wijzigt van €-3,2 mln. naar €-15,0 mln. en er uitvoering is gegeven aan de motie "Slim Bouwen" (19bb52332). Hierbij is niet langer uitgegaan van de oorspronkelijk beoogde 62, maar van 123 nieuwbouw woningen.
- Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband houden met de ontwikkeling.
- tot een onttrekking aan de bestemmingsreserve NPRZ ter dekking van de vereiste toevoeging aan de verliesvoorziening grondexploitaties voor het vanuit de herziening ontstane additionele tekort in de grondexploitatie Urkersingel, met een maximum van € 11,8 mln.
- tot de toevoeging van € 2.818.500 aan de bestemmingsreserve NPRZ. Dit betreft de terugbetaling van Woonbron aan de gemeente zoals benoemd in het addendum.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

