



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: T. Heijkoop
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2404-2287 - 24bo004650

Onderwerp: Scopewijziging en bijdrage
doorbouwfonds Insulindestraat 240-248.

Datum: B&W 14 mei 2024

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Middels deze brief informeren wij u dat op 14 mei 2024 het college de gewijzigde Nota van Uitgangspunten voor Insulindestraat 240-248 heeft vastgesteld en besloten heeft tot herziening van bijbehorende grondexploitatie Insulindestraat 240-248. Het tekort in de grondexploitatie wordt gedekt het doorbouwfonds voor eigen grondexploitaties met tegenwind.

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

- Collegebrief over openen grondexploitatie Insulindestraat 240 - 248 (22bb002616).
- Raadsvoorstel over Vaststelling bestemmingsplan Insulindestraat 240-248 (22bb002619).
- Actieplan middenkoop (21bb12334)
- Motie 'Opgang openbaar toegankelijk' (22bb003964).
- Collegebrief over Doorbouw Maatregelen Rotterdam 2023 - 2026 (23bb003821).

Toelichting:

Op het perceel Insulindestraat 240-248 stond een gemeentelijk pand. De gemeente heeft plannen voor herontwikkeling van deze grond. Het college van B&W heeft daartoe in maart 2022 de grondexploitatie geopend. In juni 2022 is het projectbestemmingsplan voor deze herontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is in juli 2022 de tender gestart met de programmatische uitgangspunten: maximaal 28 huurwoningen, waarvan minimaal 12 in het middenhuur-segment. Op moment van bieding (voorjaar 2023) zijn deze uitgangspunten niet haalbaar gebleken voor geïnteresseerde partijen, vanwege gestegen bouwrijzen en rente en gedaald rendement op huurwoningen, niet in de laatste plaats door landelijke regulering van de huurmarkt. In mei 2023 is de tender zonder inschrijvingen afgerond.



Vervolgens zijn diverse varianten uitgewerkt en de beste variant in besluitvorming gebracht. Het college van B&W heeft volgens de mandaten van Rotterdams grondbeleid (23bb006798) en besluitvormingsmodel Ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam (23bb004692) besloten de Nota van Uitgangspunten bij te stellen. Belangrijke wijzigingen zijn dat er beperkt extra volume wordt toegestaan en het gehele programma wordt omgezet naar middenkoopwoningen. De woningen in het middenkoopsegment worden geborgd conform de woonvisie. De belangrijke doelstelling om het Hofbogenpark met een publieke opgang te verbinden met het Insulindeplein is gehandhaafd. De komende periode wordt een nieuwe tender gestart om een geschikte projectontwikkelaar te selecteren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het saldo van de grondexploitatie is €1.258.674 NCW negatief, op 1-1-2024. De scopewijzing leidt tot een verslechtering van het saldo met €546.210,- (NCW,1-1-2024) ten opzichte van de stand in de jaarrekening 2023. Voor het aanvullende tekort van €546.210,- wordt een voorziening getroffen die gedekt wordt vanuit de reserve Doorbouwfonds.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester

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