



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Kop van Homerus is de eerste gebiedsontwikkeling in Lombardijen. Het betreft een ontwikkeling van circa 540 woningen (netto circa 490 woningen) en voorzieningen. Voor de Kop van Homerus zijn de ambities vastgelegd in een concept-gebiedsambitiedocument. Daarnaast is door het planteam en de marktpartijen gezamenlijk gewerkt aan een WBI-aanvraag. Middels deze brief stellen wij uw raad op de hoogte dat ons college het concept-gebiedsambitiedocument voor Kop van Homerus heeft vastgesteld. Ook heeft het college ingestemd met het voornemen te sturen met grondpositie door een actieve grondexploitatie te voeren.

Het uitgangspunt bij het voeren van de grondexploitatie door de gemeente is dat veel van de risico's die de gemeente zonder het voeren van de grondexploitatie zou lopen, zoveel mogelijk elders worden belegd (bijvoorbeeld afspraken over inname en uitname van gronden). Hierover worden basisafspraken met de betrokken partijen vastgelegd.

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

-

Toelichting:

Het project Kop van Homerus is een woningbouwontwikkeling van circa 540 woningen (netto circa 490 woningen) in de wijk Lombardijen.

Achtergrondinformatie:

Lombardijen is één van de zuidelijke tuinsteden van Rotterdam. De wijk heeft het sociaal en sociaaleconomisch gezien zwaar. De leefbaarheid in Lombardijen staat al lange tijd onder druk. Mensen met verschillende gewoonten en gebruiken wonen dicht op elkaar, wat geregeld voor overlast en onbegrip zorgt. In de wijk is sprake van veel corporatiebezit en een deel van de woningen voldoet niet meer aan de huidige wooneisen.



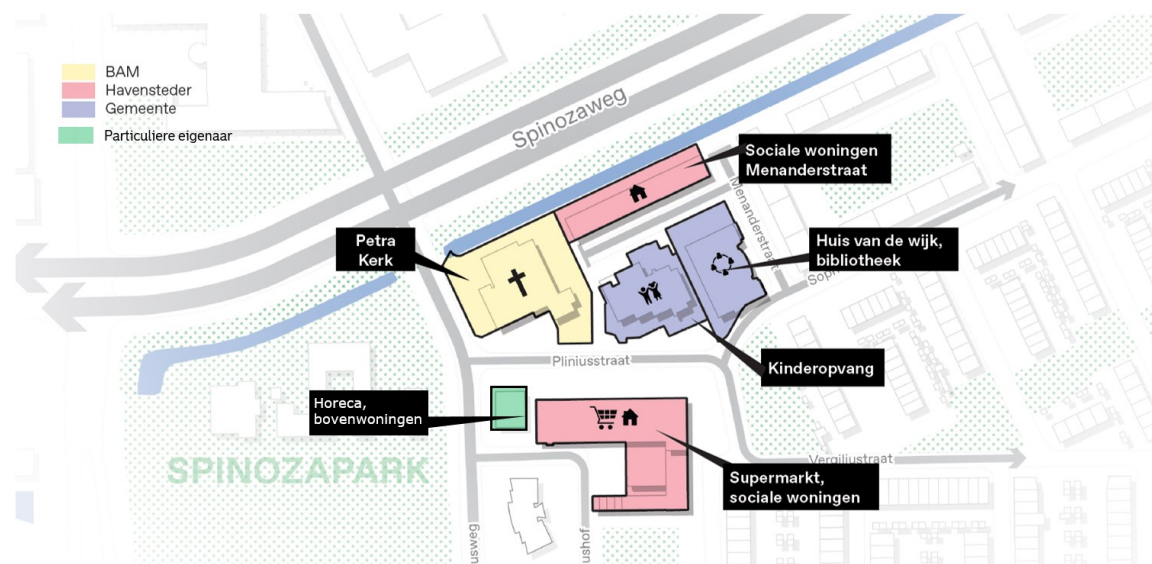
In het wijkprofiel van 2020 is een sterk gedaalde beleving zichtbaar op zowel sociaal, fysiek vlak en op veiligheid. Op basis daarvan is een plan opgesteld 'Lombardijen – tuinstad met toekomst', dat een voorloper is van het wijkvernieuwingsplan. De ontwikkeling van de Kop van Homerus sluit aan bij de doelen van het plan om de woningvoorraad te differentiëren en om de gebruikskwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

Havensteder, Synchroon en de gemeente werken gezamenlijk aan een wijkvernieuwingsplan om deze opgaven aan te pakken. Er wordt een integraal plan gemaakt waarin fysieke en maatschappelijke ingrepen worden voorgesteld die de wijk prettig maken voor bestaande en nieuwe bewoners. Twee van de pijlers zijn diversiteit aanbrengen in de woningvoorraad en stimuleren van de lokale economie. De Kop van Homerus is de eerste concrete stap in die richting.

Voor de Kop van Homerus zijn de ambities nu vastgelegd in een concept-gebiedsambitiedocument. Daarnaast is door het planteam en de marktpartijen gezamenlijk gewerkt aan een WBI-aanvraag.

De volgende partijen hebben een grondpositie in het plangebied:

- BAM (koopovereenkomst Petrakerk)
- Havensteder (twee complexen met sociale woningbouw en commerciële plintfuncties)
- Gemeente (Huis van de Wijk, kinderdagverblijf en openbaar gebied)
- Particuliere eigenaar (horeca en bovenwoningen)



Havensteder heeft Synchroon ingeschakeld om haar bezit tot ontwikkeling te brengen.

Om de herstructurering van Lombardijen op gang te brengen zijn de volgende documenten opgesteld:

- Lombardijen 2040 verkenning ontwikkelkansen, mei 2020 (gemeente Rotterdam, BAM, Havensteder, Synchroon, Stipo, De Zwarte Hond)
- Lombardijen 2040 uitwerking op buurtniveau, circa 6 januari 2021
- Lombardijen 2040 uitwerking ontwikkelkansen, circa 11 april 2021



De Kop van Homerus volgt hieruit als eerste herstructureringsproject. De afspraken tussen de gemeente Rotterdam, Havensteder, BAM en Synchroon zijn vastgelegd in een afsprakenbrief van 24 maart 2021 (die afgelopen zomer is verlopen en momenteel wordt verlengd).

Rol gemeente

In eerste instantie is door het projectteam onderzocht of de gemeente middels een faciliterende rol haar doelstellingen kan realiseren. Gelet op het grote financiële tekort op de exploitatie, is de conclusie is dat dat niet mogelijk is.

De gemeente heeft het voornemen met haar grondpositie sturen door een actieve grondexploitatie te voeren. Dit is in lijn met het grondbeleid van de gemeente dat actief grondbeleid stimuleert in gebieden met urgente maatschappelijke doelstellingen. De gemeente heeft ook de meeste kennis en expertise in huis om een grondexploitatie efficiënt te kunnen voeren. Daarnaast is de gewijzigde rol van de gemeente nodig om een publiek tekort aan te tonen (op de business case) en een subsidieaanvraag voor de Woningbouwimpuls in te kunnen dienen. Het tekort op de businesscase wordt bij Kop van Homerus met name veroorzaakt door de inbrengwaardes.

Wonen

In het projectgebied is sprake van 53 sociale huurwoningen en een enkele vrije sector huurwoning. De herontwikkeling van dit gebied draagt bij aan de verdichtingsopgave (factor 10 met betrekking tot woningen) en het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod in de wijk. We werken toe naar een gemengde wijk met ruimte voor (potentiële) sociale stijgers. Momenteel is de woningvoorraad eenzijdig (circa 90% van de woningen in de wijk is een sociale huurwoning). Het gebiedsambitiedocument gaat uit van de volgende verdeling van segmenten van het woningaanbod:

- 11,5 % Sociale huur;
- 5,6 % Middensegment huur;
- 65,1 % Middensegment koop;
- 17,8 % Hoger / top segment koop en huur.

Om de woningvoorraad in de wijk Lombardijen meer in balans te krijgen wordt in dit gebied bewust afgeweken van het coalitieakkoord voor de verdeling van het segment. Er wordt meer programma in het middensegment toegevoegd om (potentiële) sociale stijgers te faciliteren. Als gemeentelijke co-financier voor de subsidieaanvraag van de Woningbouwimpuls (6^e tranche) draagt het NPRZ bij om betaalbare woningen toe te voegen aan de wijk.

Bij realisatie van woningen in het middensegment ontstaat in de huidige markt een tekort op de woningen. Hierdoor is ook kritisch gekeken naar de beleidseisen met betrekking tot de woninggrootte in relatie tot het aanbieden van grotere woningen die op lange termijn betaalbaar blijven in het middensegment.

Binnen de aanpak van de OV-knoop Lombardijen wordt de invloedssfeer van de OV-knoop opnieuw gedefinieerd en uitgewerkt, met als doel het mogelijk maken van kleinere woningen met een oppervlakte vanaf 50m² GBO, gelegen tussen 200 en 600 meter van de stationsknoop. De huidige eisen binnen het kwaliteitsbeleid sluiten niet goed aan bij de plannen voor verdichting en het creëren van een stedelijk woonmilieu. Specifiek voor de Kop van Homerus betekent dit dat woningen van 50 m² GBO worden toegestaan, tot een maximum van 17% van het totaal aantal woningen. Hierbij dient het gemiddelde van het



totaal aantal woningen niet onder de 70 m2 GBO te komen (om de kwaliteit en differentiatie binnen het project te waarborgen).

De projectontwikkelaar is toegewijd om een betaalbaar programma te realiseren, met de nadruk op het middensegment. De ontwikkelaar verbindt zich aan een pilot met een 20-tal woningen van (meer dan) 75 GBO m2, die gefinancierd worden met een Koopgarant-regeling en een terugkoopregeling. Dankzij deze Koopgarant- en terugkoopregeling worden de grotere woningen gedurende meerdere jaren geborgd in het middensegment, en blijven ze langer toegankelijk voor bijvoorbeeld sociaal stijgers uit de wijk. Deze regeling is gedurende 15 jaar van kracht.

Voorzieningen (niet-wonen)

Het doel van het project Kop van Homerus is om een levendig gebied te worden met een rijke mix aan woningen én voorzieningen voor de wijk. In het gebied worden zowel commerciële maar ook maatschappelijke voorziening gehuisvest. Er wordt in ieder geval gedacht aan de volgende invulling van het voorzieningenprogramma:

- Huis van Wijk (inclusief bibliotheek);
- Centrum Jeugd en Gezin;
- kleine buurtvoorziening voor dagelijkse boodschappen;
- de mogelijkheid voor een supermarkt wordt onderzocht;
- het behoud van een kinderopvang in de wijk wordt onderzocht;
- verrijking mogelijk door 'zorg met een wijkfunctie'.

Wat het exacte economische profiel wordt van deze voorzieningen wordt nader onderzocht.

Openbare ruimte

De ligging van het projectgebied aan het Spinozapark en de Spinozaweg zorgt voor een verbinding met het groen (en water). Belangrijke speerpunten vanuit gemeentelijke co-financier NPRZ voor de buitenruimte zijn vergroening, ruimte voor ontmoeten, sporten en spelen. Met de gebiedsontwikkeling wordt sowieso vergroend ten opzichte van de huidige verhouding verharding en groen. In de toekomstige situatie voor de openbare ruimte bij de Kop van Homerus worden de overige ambities verwerkt door in te zetten op groene woonstraten en het creëren van een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

Duurzaamheid

Duurzaamheid komt op verschillende manieren terug in de gebiedsontwikkeling Kop van Homerus. Zo investeren we in de energietransitie door de realisatie van vastgoed met een lage energiebehoefte en de inzet van duurzame energiebronnen en te sturen op circulariteit. Het project dient klimaat adaptief te worden en de biodiversiteit te bevorderen. De nabijheid van het OV (station Lombardijen) is een goed uitgangspunt voor duurzame bereikbaarheid.

Financiële haalbaarheid

Op basis van een massastudie voor de gebiedsontwikkeling Kop van Homerus is de financiële haalbaarheid getoetst. Omdat het een herontwikkeling betreft zijn de kosten van de inbrengwaardes hoog. Hierdoor is het in de huidige markt met hoge bouwkosten lastig om het project financieel rendabel te maken. Zonder bijdragen van derden is het project financieel verlieslijdend. Er is besloten om een subsidieaanvraag te doen voor de Woningbouwimpuls. Toekenning van (dergelijke) subsidiebijdragen is noodzakelijk voor opvolging van het project.



Vervolgstappen

Nadat het concept-gebiedsambitiedocument voor Kop van Homerus is vastgesteld door het college wordt in februari met de omgeving en stakeholders geparticipeerd over de ambities voor het gebied. Vervolgens wordt in maart het definitieve gebiedsambitiedocument voorgelegd aan het college met een raadsvoorstel om het document vast te stellen. Parallel daaraan wordt verder gewerkt aan het masterplan voor de Kop van Homerus. De onderzoeksvragen die zijn opgenomen in het ambitiedocument worden uitgewerkt in het masterplan dat rond de zomer wordt opgeleverd en eveneens ter besluitvorming wordt aangeboden aan de gemeenteraad. De samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen wordt op basis van een voorovereenkomst verder uitgewerkt en begin 2025 verwacht, gezamenlijk met een omgevingsplanwijziging voor het project.

Tevens wordt bij instemming van het voeren van actief grondbeleid in 2024 gestart met het voorbereiden van het openen van een grondexploitatie (IVA/Business Case/Besluitvorming). Dit zal Q1 2025 gereed zijn.

Bij toekenning van de WBI-subsidie worden eisen gesteld met betrekking tot de realisatie van het project. Zo moet binnen drie jaar gestart worden met de bouw van de eerste fase van het project. Daarnaast moet de start bouw van de laatste fase binnen 10 jaar na toekenning van de subsidie plaatsvinden. Dit alles is opgenomen in de bijlage 'Planning Kop van Homerus'.

Tegelijkertijd loopt overigens al een participatietraject voor het eerder in deze brief genoemde plan voor de gehele wijk, waarvoor op 13 februari 2024 de laatste bijeenkomst is.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het project heeft de volgende financiële en juridische consequenties:

- Het voornemen om een actieve rol te nemen door het voeren van de grondexploitatie door de gemeente brengt financiële risico's met zich mee. Risico's die de gemeente in een faciliterende rol, die het tot nu toe heeft onderzocht, niet zou hebben. Het uitgangspunt bij het voeren van de grondexploitatie door de gemeente is dat veel van de risico's die de gemeente zonder het voeren van de grex zou lopen, zoveel mogelijk elders worden belegd (bijvoorbeeld afspraken over inname en uitname van gronden). Deze worden in het vervolgtraject tot een samenwerkingsovereenkomst verder uitgewerkt.
- Woningbouwimpuls (WBI): voor deze subsidie moet de gemeente voor een gelijk bedrag cofinanciering vrijmaken. Deze cofinanciering is gereserveerd bij het NPRZ, pijler Wonen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

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