

Annotatie

Van: L.J.E. Blomen
Telefoon: 06 4329 6393
E-mail: lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb006230

Aan: Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Betreft: Gronduitgifte: switch van middenhuur naar middenkoop, wijziging financiële Verordening en wijziging Rotterdams Grondbeleid
Vergadering: 25 september 2024

1. Doel van de bespreking

Ter advisering ligt het raadsvoorstel voor om de Verordening financiën Rotterdam 2021 en de nota Rotterdams grondbeleid te wijzigen. Het voorstel raakt de bevoegdheden van de raad.

2. Kernpunten

In de kern betreft het raadsvoorstel een tijdelijke uitholling van de sturingsmogelijkheden van de raad voor woningbouwprojecten tussen de 50 en 120 woningen indien dit het kunnen switchen van middenhuur naar middenkoop betreft. De afweging die voorligt is er een tussen (snelle) realiseerbaarheid van de woningbouwopgave versus het behoud van middelen die de raad heeft om gedurende deze collegeperiode op projectniveau te kunnen sturen op projecten die in de scope vallen:

- Woningbouwontwikkelaars hebben bij de wethouder aangegeven door recent gewijzigde regelgeving moeite te hebben met het vinden van beleggers in bouwprojecten voor de middenhuursector. Daarom hebben zij de wethouder verzocht om projecten te kunnen wijzigen naar middenkoop om de woningbouw van de grond te krijgen. Het college wil hier onder voorwaarden aan tegemoet komen. In dit licht stelt het college voor om de Verordening financiën Rotterdam 2021 en de nota Rotterdams grondbeleid te wijzigen.
- Thans is bepaald dat het college bevoegd is te besluiten over een programmatische omzetting in een gemeentelijke grondexploitatie die tussen de 50 en 120 woningen bevat, tenzij tenminste 1/5 van de raadsleden de besluitvorming hierover door de raad wil laten doen ('verklaring van geen bedenkingen traject'). Dit moet per omzetting worden voorgelegd aan de raad.
- Het college stelt voor om dit tijdelijk te wijzigen. Voorgestelde wijziging komt erop neer dat het college tot 1 januari 2026 de bevoegdheid krijgt om projecten van tussen de 50 en 120 woningen zonder tussenkomst van de raad om te kunnen zetten van middenhuur naar middenkoop, dit met het doel vaart te houden in de realisatie van de woningbouwopgave. De mogelijkheid voor de raad om de besluitvorming hierop naar zich toe te trekken, vervalt dus. Voor projecten onder tot 50 woningen ligt de bevoegdheid al bij het college; voor projecten boven de 120 woningen blijft de beslisbevoegdheid bij de raad liggen.

3. Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel van 11 juli 2024 over Gronduitgifte: switch van middenhuur naar middenkoop, wijziging financiële Verordening en wijziging Rotterdams Grondbeleid ([24bb005043](#))

Daarbij betrekken:

- Afschrift wijkraadadvies Wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier van 26 juni 2024 over De Scharnier ([24bb004429](#))
- Wethoudersbrief van 19 augustus 2024 met afschrift brief wethouder Zeegers over De Scharnier ([24bb005439](#))



4. Financiële/ juridische consequenties

Het college merkt op dat de afgesproken grondwaarde minimaal gelijk blijft bij een mogelijke switch en in sommige gevallen ook hoger zou kunnen uitpakken, wat dan een positief effect heeft op het resultaat van de grondexploitatie. Daarmee wordt verondersteld dat een switch van middenhuur naar middenkoop de grondwaarde kan doen toenemen. Dit is waarschijnlijk, maar hoeft niet in alle gevallen zo te zijn. De raad zou hiernaar kunnen informeren en als voorwaarde kunnen stellen dat voorgestelde wijziging wordt beperkt tot transacties die leiden tot een hogere grondwaarde (d.w.z. wijzigingen die een positief resultaat met zich meebrengen) ten opzichte van de huidige grondexploitatie, en dat deze niet geldt voor wijzigingen die het resultaat nadelig beïnvloeden.

5. Verdere procedure

Raadsbehandeling kan in principe plaatsvinden op 3 oktober 2024. U kunt hierbij aangeven of u dit onderwerp wenst te agenderen als hamerstuk, kort bespreekstuk of regulier debat.