



Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: Suardus Ebbinge
Telefoon: 06-55163792
E-mail: sw.ebbinge@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2209-4292 - 22bo005402

Onderwerp: Vragen Kavel de Machinist n.a.v.
subcommissie Bestemmingsplannen

Datum: 16 september 2022

Aan de commissie BWB

Beste commissieleden,

Bij de behandeling van bestemmingsplan Kavel de Machinist in de subcommissie bestemmingsplannen van 13 september 2022 is mij aanvullende informatie aangaande het project Coolbase verzocht. U heeft gevraagd middels een brief duidelijk te maken welke afspraken over middenhuur vastgelegd zijn binnen dit project en hoe ervoor gezorgd zal worden dat de participatie bij het inrichtingsplan goed zal verlopen.

Participatie Inrichtingsplan

Naast de woontoren die voorzien is op de plek van Kavel de Machinist, behelst het project Coolbase een inrichting van de openbare ruimte daaromheen. Ontwikkelaar FSD, die de tender heeft gewonnen, werkt momenteel aan een ontwerp van het gebouw en zal daarnaast een schetsontwerp voor de buitenruimte uitwerken om ervoor te zorgen dat de inpassing van de woontoren en half verdiepte parkeergarage goed op het openbaar gebied zal aansluiten. Het daadwerkelijke ontwerp van de openbare ruimte zal middels een inrichtingsplanproces onder leiding van de gemeente worden vormgegeven. Dit zal na vaststelling van het definitieve ontwerp van het gebouw aanvangen, naar verwachting in november. Allereerst zal er een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld. Hiervoor zullen alle direct omwonenden en overige betrokkenen worden gevraagd hun kennis en wensen te delen. Er zal een startbijeenkomst worden georganiseerd waar geïnventariseerd zal worden welke omwonenden en betrokkenen actief betrokken willen worden bij de totstandkoming van het ontwerp en toekomstig zelfbeheer. Er zal met hen een wijze worden besproken hoe hier het beste recht aan kan worden gedaan. De initiatiefnemers van De Nieuwe Tuin en de wijkraad Delfshaven – Schiemond zullen in ieder geval hiervoor nadrukkelijk toe worden uitgenodigd.

Borging Middenhuur

In de inschrijvingsleidraad voor de tender van Kavel de Machinist (mei 2020) is opgenomen dat 75% van de woningen op deze locatie in de categorie *betaalbare middenhuur* zal vallen. De middenhuur woningen zijn onderdeel van het Actieplan Middenhuur (vastgesteld in de raadsvergadering van 16 mei 2019) en afspraken hieromtrent zijn opgenomen in de ontwikkelovereenkomst met FSD.



Volgens het prijspeil uit 2020 dienen de middenhuurwoningen voor Kavel de Machinist een maandhuur tussen € 737,- en € 1.040,- per maand te hebben en mag de gemiddelde maandhuurprijs mag niet boven de € 870,- liggen. Deze huurprijzen zullen jaarlijks gecorrigeerd worden met de Consumentenprijsindex (CPI). De jaarlijks toegestane huurprijsverhoging is gedurende de instandhoudingsperiode 1,25% boven op de CPI. Bij huurderswissel is het niet mogelijk de huurprijs verder te verhogen. De vloeroppervlakte van de middenhuurwoningen zal gemiddeld 60 m2 (GBO) en minimaal 50 m2 (GBO) bedragen.

Servicekosten dienen redelijk te zijn en in verhouding te staan tot de geboden service. Servicekosten mogen bovendien niet bestaan uit gebouw gebonden voorzieningen zoals fietsenstallingen en bergingen. Wat onder servicekosten valt is krachtens artikel 7:237 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek en het daarbij horende *Besluit servicekosten* wettelijk geregeld. In het Actieplan Middenhuur zijn geen nadere bepalingen over servicekosten opgenomen.

De instandhoudingsperiode van een middenhuurwoning bedraagt minimaal 15 jaren na aanvang van de eerste ingebruikneming door een huurder. De woonbestemming blijft na afloop van de instandhoudingstermijn ongewijzigd.

Voor de Kavel de Machinist is in 2020 een grondexploitatie (20bb003555) in uitvoering genomen. Vanuit het Actieplan Middenhuur is een bijdrage toegekend van €950.000,-, waarmee het tekort op de grondexploitatie is afgedekt die is gekoppeld aan de bovengenoemde prijsstelling voor betaalbare middenhuur.

In de hoop hiermee uw vragen te hebben beantwoord,

Met vriendelijke groet,

Chantal Zeegers
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen