

Wijziging van de nota Rotterdams grondbeleid met betrekking tot het optoppen van woningen

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 13 januari 2026 (raadsvoorstel nr. 26bb000262/25bo009912);

gelet op de artikelen 108 en 147 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

het wenselijk is het Rotterdams Grondbeleid aan te passen teneinde het optoppen van bestaande gebouwen met woningen te stimuleren en daarbij een specifieke systematiek voor de ontheffingsvergoeding vast te stellen;

besluit:

Artikel I

De Nota Rotterdams Grondbeleid wordt als volgt gewijzigd:

Aan paragraaf 7.3 (Ontheffing en wijziging akte) worden drie nieuwe alinea's en een koptekst toegevoegd, luidende:

Ontheffingsvergoeding bij optoppen

Voor woningbouwprojecten die kwalificeren als optoppen, zoals hieronder gedefinieerd, geldt een afwijkende systematiek voor de ontheffingsvergoeding.

- Voor woningen in de segmenten sociale huur, middenhuur en sociale- en middenkoop wordt geen ontheffingsvergoeding in rekening gebracht;
- Voor woningen in het hogere en topsegment wordt een vaste ontheffingsvergoeding in rekening gebracht ter hoogte van de minimale grondprijs per m² bvo zoals opgenomen in de geldende Grondprijzenbrief (prijsspeil van toepassing op het jaar van besluitvorming op het initiatief).

Voor optop-projecten geldt dat uitsluitend de toegevoegde woningen (de optopping) worden betrokken bij de bepaling van de ontheffingsvergoeding. De bestaande opstallen en de daarop rustende bouw- en gebruiksbepalingen blijven buiten beschouwing, omdat anders sprake is van een reguliere herontwikkeling of transformatie.

Voor het optoppen van woningen worden de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- Het betreft het daadwerkelijk toevoegen van zelfstandige woningen;
- De optopping mag maximaal evenveel lagen omvatten als het bestaande gebouw minus één laag (met uitzondering voor gebouwen van 1–2 lagen: daar mag één laag worden toegevoegd);
- Er is sprake van afwijking van de vigerende bouw- en/of gebruiksbepalingen;
- Het bestaande gebouw (exclusief de optopping) voldoet aan de geldende bepalingen. Wanneer de bouw- en/of gebruiksbepaling van het bestaande gebouw gewijzigd wordt, is er sprake van een herontwikkeling/transformatie en valt dit niet onder deze regeling;
- Het bestaande recht is geen tijdelijk erfpachtrecht;
- De op te toppen woningen voldoen aan nieuwbouwvoorwaarden voor duurzaamheid;
- De standaard administratiekosten voor het aanpassen van de akte van € 3.025 incl. btw zijn van toepassing;
- Deze regeling geldt voor initiatieven die zich melden tot en met 31 december 2030, en waarbij uiterlijk 31 december 2032 een omgevingsvergunning is verkregen.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking, en is ook van toepassing op op top-initiatieven die zich reeds hebben aangemeld en nog niet zijn afgehandeld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 februari 2026.

*De griffier,
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,
C.J. Schouten*

*Dit gemeentebblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514
of bir@rotterdam.nl*