



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Tijdens de raadsvergadering van 6 juli 2023 is de motie Van Dommelen e.a. 23bb004862 "Stadsontwikkeling en marktpartijen samen aan de tekentafel" aangenomen. Met de raadsinformatiebrief 24bb007302 d.d. 22 oktober 2024 is deze motie afgedaan met (onder andere) het voornemen om een pilot te starten. De pilot houdt in dat vijf tot tien projecten worden opgepakt met een werkwijze zoals in de motie wordt bepleit waarbij:

- Onder regie van de gemeente marktpartijen beter worden betrokken;
- Efficiency en transparantie aan de dag wordt gelegd t.a.v. de ambtelijke voorbereidingskosten;
- Hierover aan de gemeenteraad wordt gerapporteerd.

Op 14 maart 2024 is de motie Engberts e.a. 24bb001587 "Vergeet het laaghangend fruit niet" aangenomen. Hierin wordt het college opgedragen om vijf kleinschalige projecten, die bij gebrek aan ambtelijke capaciteit niet tot ontwikkeling zijn gebracht, op te pakken met een speciaal daartoe ingericht (escalatie-)team. Deze motie is ook afgedaan op 22 oktober 2024 (24bb007302).

Met deze brief informeer ik u over de stand van zaken.

Voorname moties zijn destijds ingediend, omdat veel marktinitiatieven in de stad niet opgepakt konden worden door ambtelijke capaciteitstekorten. Vooral in Prins Alexander lagen veel projectinitiatieven "op de plank" die wenselijk waren, maar waarvoor door gebrek aan ambtelijke capaciteit geen gemeentelijk planteam beschikbaar was. De moties riepen op om meer gebruik te maken van marktkennis en -capaciteit, zodat het beslag op gemeentelijke capaciteit lager is. De nu te starten pilot behelst het oppakken van vijf projecten op een meer efficiënte wijze, waardoor deze initiatieven wel tot woningproductie leiden.

De betrokken marktpartijen kijken uit naar de start van de pilot, omdat dit perspectief biedt voor hun initiatief en zij enthousiast zijn over de samenwerking met de gemeente op een efficiënte en transparante wijze. Op dezelfde gronden is er ambtelijk enthousiasme voor de pilot; uitgekeken wordt naar het snel tot ontwikkeling brengen van mooie



projecten. Het vooruitzicht in de pilot een werkwijze te ontwikkelen waarmee later meer projecten kunnen worden opgepakt, draagt bij aan dit enthousiasme. Als de werkwijze zich in de praktijk bewijst, kunnen meer projecten op die manier tot ontwikkeling worden gebracht en kan de woningproductie zo worden opgevoerd.

Naast een stevig tekort op de woningmarkt maakt de arbeidsmarkt dat de pilot alleen maar urgenter wordt. Op 26 januari jl. meldde de NOS dat ongeveer 30% van de ambtenaren binnen tien jaar uitstroomt vanwege pensionering. Het werven van nieuw personeel is een forse opgave, omdat de arbeidsmarkt naar verwachting krap blijft door de vergrijzing. Om de dreigende tekorten die hierdoor ontstaan het hoofd te bieden zijn verschillende oplossingen onvermijdelijk. Een oplossingsrichting is een nieuwe werkwijze voor relatief overzichtelijke projecten: te complex voor een reguliere omgevingsvergunningsaanvraag via het omgevingsloket en te overzichtelijk voor het proces voor grote en complexe projecten die fors afwijken van de geldige bestemming waar een stevig gemeentelijk planteam voor nodig is. De pilot 'Ontwikkelaar aan Zet' biedt perspectief voor dergelijke projecten.

De aanpak in de pilot onderscheidt zich door de volgende drie punten:

1. Het toepassen van de principes van 'parallel plannen', waardoor de doorlooptijd wordt bekort en de ambtelijke inzet wordt verminderd;
2. Meer werk aan de ontwikkelaar overlaten. De inzet van ambtelijke capaciteit blijft beperkt tot het toetsen van wat de marktpartij produceert. Ambtelijke specialisten worden alleen betrokken als ze echt nodig zijn. Doordat zij niet standaard deelnemen aan alle planteamvergaderingen wordt bespaard op ambtelijke capaciteit;
3. Een projectcultuur waarin sterker wordt gestuurd op planning en efficiency. Zo worden de vijf onderliggende projecten periodiek in één planteamssessie besproken. Zakelijkheid (afspraak is afspraak) en duidelijkheid over de randvoorwaarden bij de gemeente én de marktpartij beperken iteraties in het planproces tot een minimum.

De positieve effecten van de aanpak worden vooral in de initiatieffase van projecten verwacht: van intake tot en met de anterieure overeenkomst en het voorlopig ontwerp. De praktijk leert dat projecten vooral in deze fasen stagneren door capaciteitsgebrek binnen ambtelijke teams. Deze fasen worden te vaak over een (te) lange periode uitgesmeerd wat zorgt voor een inefficiënt proces.

De besluitvorming volgt het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam.

In de projecten wordt participatie meegenomen zoals bij alle ruimtelijke projecten in Rotterdam. De organisatie daarvan is in handen van de ontwikkelaar. De gemeente faciliteert en toetst de opzet én uitvoering door aanwezig te zijn bij participatiemomenten. Het beoogde kernteam én de vakspecialisten daaromheen hebben aan de hand van bovenstaande criteria projecten in Prins Alexander geselecteerd; op basis van een inschatting van de complexiteit van de locatie en een analyse van het samenspel van factoren die bij verwacht worden bij de initiatieven¹.

¹ Denk aan monumentale elementen op of nabij de locatie, complexiteit van de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), milieufactoren zoals externe veiligheid en geluid, mobiliteitsaspecten waaronder parkeren en bereikbaarheid, de eigendomspositie en aard, omvang en (financiële) haalbaarheid van het bouwprogramma.



De eerste vier staan klaar om te starten, de vijfde wordt binnenkort geselecteerd:

- Houtbouw nieuwbouw aan de Frans Leharstraat (Zevenkamp) met een mix aan sociale huur (incl. zorgstudio's) en middenhuur;
- Nieuwbouw van 21 zorgappartementen plus gemeenschappelijke ruimten, inclusief vervangende nieuwbouw van de huidige Alexanderkerk, aan de Duikerstraat in Het Lage Land;
- Het transformeren van de huidige kantoren aan de Hoofdweg 60 (Het Lage Land, onderdeel van de Alexanderknoop) naar ongeveer 250 studenteneenheden;
- Zorgtop De Vijf Havens aan de Zevenkampsering, bestaat uit het optoppen van het bestaande zorgvastgoed, waardoor tien woongroepen met elk tien zorgstudio's worden toegevoegd;

Kortom: de pilot 'Ontwikkelaar aan Zet' biedt uitzicht op de ontwikkeling van vijf wenselijke projecten in Prins Alexander en op een werkwijze waarmee later ook andere initiatieven voor woningbouw kunnen worden opgepakt. De besluitvorming voor de projecten volgt het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam.

Het vervolg

We streven ernaar om bovenstaande in de komende periode nader uit te werken en op korte termijn in afstemming met marktpartijen en corporaties te implementeren. Rond de zomer en tegen het einde van het jaar zult u geïnformeerd worden over de eerste ervaringen in de pilot.

Met vriendelijke groet,

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