

Vragen LR:

2 Hoeveel woningen waren er reeds verkocht van de totaal daar geplande woningen?

In het project Glashaven zouden 141 koopappartementen worden gerealiseerd, waarvan 135 in het topsegment en 6 in het hoger segment. Op het moment van beëindigen van het project waren ca. 30% van de 141 appartementen verkocht.

3 Welke financiële gevolgen heeft deze keuze tot gevolg voor de gemeente Rotterdam? Zo ja welke zijn dit dan.

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het project Glashaven is een particulier project waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. De inzet van de gemeentelijke begeleiding is via kostenverhaal betaald door de ontwikkelaar.

6 Welke gevolgen heeft de stopzetting van deze ontwikkeling verder voor de woningbouwopgave van de gemeente Rotterdam?

Door het stopzetten van de ontwikkeling van deze 141 appartementen worden er 135 woningen minder gerealiseerd in het topsegment en 6 woningen minder gerealiseerd in het hoger segment. Het stopzetten van een enkel bouwproject heeft geen gevolgen voor de na te streven bouwopgave omdat we vanuit de stedelijke bouwprogrammering werken met voldoende overmaat in de planvoorraad om de uitval van individuele projecten op te kunnen vangen. Echter de achterliggende redenen voor het om hold zetten van dit project raken alle in voorbereiding zijnde projecten in meer of mindere mate.

7 Is het college bekend of deze problemen bij meer projecten in Rotterdam spelen? Zo ja, welke zijn dit?

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt raken alle projecten die momenteel in voorbereiding zijn in meer of mindere mate. Niet alleen in Rotterdam, maar ook in het hele land. Per project kan de directe oorzaak verschillen, bij de een ontbreekt een aannemer, bij de ander stappen (institutionele) beleggers/investeers en kopers niet in. Allemaal als gevolg van de huidige onrust en onzekerheid die de marktomstandigheden (bv rentestijging en ontwikkeling bouwkosten) en beleidswijzigingen (bv regulering middenhuur) met zich meebrengen.

Vragen VVD:

1a. Kunnen wij een overzicht ontvangen van de woningbouwplannen waarvan de realisatie in gevaar is?

Nee, want dit betreft uiterst gevoelige informatie voor de betrokken marktpartijen en de marktpartij of corporatie zelf verantwoordelijk voor de afweging of een project wordt vertraagd of on hold wordt gezet. Zij nemen immers de investeringsbesluiten; dat is niet aan de gemeente.

Op basis van een portefeuille analyse verwachten wij op dit moment dat de bouw van ca 6.000 woningen vertraging oplopen of deels kunnen worden gepauzeerd, als gevolg van de huidige ontwikkelingen. Dit heeft verschillende oorzaken, van te hoge bouwkosten om te kunnen starten, tot het wegvallen van de verkoop zekerheid of het afhaken van de betrokken belegger.

1b. Daarnaast, kunt u een toelichting geven op de huidige status van de projecten die in het artikel worden genoemd, zoals de Tree House en de woontorens op het voormalige Havenziekenhuis.

Tree House: Voor het project Tree House van ontwikkelaar Provast is door Stadsontwikkeling opdracht gegeven voor het bouwrijpmaken van het terrein, zodat begin 2024 gestart kan worden met de bouw. De Raad van State moet echter nog een uitspraak doen in de beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan RCD en de kapvergunning voor de verplanting van de bomen. De zitting van beide procedures was op 10 december 2022. De Raad van State heeft per brief laten weten dat zij niet binnen de reguliere zes weken uitspraak zal doen. De Raad van State heeft niet aangegeven wanneer wel

uitspraak zal worden gedaan. Het definitief ontwerp van Tree House is gereed. Provast is voornemens om de omgevingsvergunning begin april 2023 aan te vragen. Afhankelijk van de vraag of er een beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning zal volgen en het verloop van een mogelijke procedure kan de omgevingsvergunning op het kritieke pad van de planning komen te liggen.

**Haven-
ziekenhuis:**

Op 2 juni 2022 heeft uw raad de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project Haringvliet e.o. (Havenziekenhuis).

De procedure voor de omgevingsvergunning (18 oktober 2022 ingediend) wordt gezamenlijk doorlopen met de procedure voor het bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning worden naar verwachting in de komende maanden door het college ter inzage gelegd.

4. Welke maatregelen neemt het college om te voorkomen dat de bouw van nieuwe woningen in Rotterdam komt stil te vallen?

Het college heeft hierover nog geen besluiten genomen. Het college is samen met corporaties, ontwikkelaars, beleggers, aannemers en vastgoedadviseurs gestart met de analyse wat nodig is, om maximaal door te blijven bouwen op basis van de huidige opgave en marktsituatie. We verwachten op korte termijn een integraal pakket aan maatregelen te kunnen presenteren in het doorbouwakkoord dat de gemeente met marktpartijen wil sluiten. Mogelijke instrumenten zijn:

- Het juridisch en financieel mogelijk maken om dure woningen om te zetten naar betaalbare woningen.
- Het verhogen van de daadwerkelijke productie van sociale woningen samen met de woningbouwcorporaties.
- Het verder versnellen van gemeentelijke procedures.

Daarnaast onderzoekt het rijk of op korte termijn extra maatregelen nodig zijn. In verband hiermee is door Rotterdam samen met de G4 + Eindhoven een brief verstuurd aan de Minister waarbij wordt gevraagd om te komen tot een Bouwstart premie om de bouw op korte termijn aan de gang te houden en om te komen tot een Bouwgarantie voor afname van woningen die door de huidige economische dip niet worden afgenomen. Indien het rijk deze regelingen verder gaat uitwerken verwachten we dat ze gemeentelijke co-financiering zullen vragen indien ze ook daadwerkelijk worden uitgerold. Dit in lijn met de WBI-middelen systematiek.

5. Hoe zorgt de gemeente ervoor dat bij tegenvallende business cases niet wordt bezuinigd op de kwaliteit en uitstraling van de gebouwen, zodat Rotterdam haar aantrekkelijkheid als woonstad behoudt?

Het college gaat voor goede groei en stuurt naast voldoende woningen ook sterk op de kwaliteit van de nieuw te realiseren woningen in Rotterdam. We blijven hierop inzetten, afspraken over behoud van kwaliteit worden onderdeel van de afspraken die we maken met bouwende partijen in het doorbouwakkoord. Daarnaast sturen wij natuurlijk via de ambtelijk begeleiding op bouwplannen door Stadsontwikkeling en de toetsing door Welstand op het bewaken van de realisatie van voldoende kwaliteit gedurende de planuitwerking. Dit neemt niet weg dat we bij voortzetting van de huidige marktontwikkelingen de komende periode regelmatig afwegingen zullen moeten maken tussen bouwproductie en kwaliteit. Als we de bouwproductie gaande willen houden, dan zullen we op projectniveau soms genoeg moeten nemen met minder kwaliteit. Dit is een afweging die per project gemaakt zal moeten worden.