



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Op 29 juni 2022 heb ik toegezegd u halfjaarlijks te informeren over de voortgang van flexwonen in Rotterdam middels de Monitor Flexwonen. Met deze brief wil ik deze toezegging afdoen. Zoals in de raadsbrief "Versnelling Flexwonen, afdoening motie "Haal druk van de ketel en versnel tijdelijke woningbouw"" (22bb2922) aangegeven wordt er op verschillende locaties in Rotterdam gewerkt aan flexwonen projecten onder de naam StartR. In deze brief geef ik u informatie over flexwonen en over de voortgang binnen de flexwonen projecten.

Bijlage 1 beschrijft de stand van zaken per project. Naast de beschreven projecten worden er nieuwe locaties gezocht en bestudeerd. Bijlage 2 geeft het voortgangsoverzicht van de flexwonen projecten, de Monitor Flexwonen.

Duurzaamheid

De innovatieve en modulaire bouw van flexwoningen is veelal duurzaam en circulair. Per project wordt gewerkt met een andere ontwikkelaar waardoor ieder project verschillend is. Over het algemeen worden de woningen gebouwd van duurzame materialen, zijn de woningen zuinig en zijn de woningen gasloos.

Vergunningstraject

Flexwonen Rotterdam is aangemerkt als experiment van de Crisis- en herstelwet. Dit betekent dat er voor flexwonen projecten van bestemmingplannen mag worden afgeweken via de reguliere WABO-procedure. Dan geldt dus de reguliere bezwaar en beroepsprocedure. Uiteraard is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Financiële haalbaarheid

Zoals ook in de hierboven genoemde raadsbrief aangegeven, is de financiële haalbaarheid van flexwonen projecten een knelpunt. Lage opbrengsten door sociale huur en tijdelijke exploitatie ten opzichte van de reguliere kosten voor kwalitatieve woningen, het aanleggen van nutsvoorzieningen en het zorgdragen van een goede ruimtelijke inrichting. Boven op de al ingewikkelde businesscase zijn de bouwkosten het afgelopen jaar hard gestegen.



Dit maakt het voor initiatiefnemers lastig om tot een sluitende businesscase te komen voor flexwonen projecten. Om het tekort in de businesscases te dekken worden er verschillende subsidies aangevraagd.

Flexwonen is een innovatieve manier van bouwen en exploiteren. Er is daarmee onzekerheid over de restwaarde van de woningen nadat ze op één locatie zijn geëxploiteerd en er is onzekerheid over eventuele vervolg locaties. Dit maakt het lastig voor ontwikkelaars om risico's in te schatten. En dat heeft een negatieve invloed op de businesscase. Vanuit het Rijk wordt er gewerkt aan verschillende regelingen om deze risico's te verkleinen. Wij zullen waar mogelijk van deze regelingen gebruik maken. Op dit moment verkennen we met het versnellingsteam flexwonen van BZK of we voor de risico's en de financiële opgave tot een realisatieovereenkomst kunnen komen.

Communicatie

Communicatie is maatwerk. Voor elk project worden omwonenden zo goed mogelijk geïnformeerd en betrokken. Er worden buurtbijeenkomsten georganiseerd, informatiebrieven gestuurd en er wordt informatie online gedeeld. Inmiddels hebben we al meer dan 330 berichten ontvangen van mensen die graag in een flexwonen project in hun buurt willen gaan wonen. Desondanks lijkt het draagvlak voor flexwonen projecten over het algemeen laag. Omwonenden hebben voornamelijk zorgen over de doelgroepen, woningaantallen, parkeergelegenheid, binding met de wijk en over de toevoeging van sociale huurwoningen. Omwonenden (die mensen kennen) die last ondervinden van de woningcrisis zijn vaak positief over de projecten. Als de behoefte er is, wordt er een bewonersgroep (klankbord) opgericht om mee te denken over het plan, om vanuit het buurtperspectief te adviseren en om zorgen die in de buurt spelen op te pakken.

Conclusie

Flexwonen biedt een mooie kans om ongebruikte grond tijdelijk te benutten en om innovatieve, flexibele en duurzame bouw te stimuleren. Mede door het innovatieve en tijdelijke karakter is de financiële haalbaarheid het grootste knelpunt. Er zijn zorgen vanuit de omgeving en er is veel belangstelling vanuit woningzoekenden.

Met vriendelijke groet,

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



Bijlage 1: Stand van zaken projecten

Sayhaey Rotterdam Hoogvliet

Er is een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van 40 flexwoningen in een hofje. Het gaat om sociale huurwoningen waarvan 35 eenpersoonswoningen tot de eerste aftoppingsgrens en 5 woningen voor eenoudergezinnen tot de tweede aftoppingsgrens. Wegens de stijgende bouwkosten heeft het project vertraging opgelopen. Inmiddels is de grond bouwrijp gemaakt en is de startbouw in het tweede kwartaal gepland. Naar verwachting zullen de woningen vanaf begin oktober 2023 verhuurd worden. Meer informatie via: www.sayhaey.nl/locatie/rotterdam/hoogvliet



KV100 Persoonsdam

In Feijenoord aan de Persoonsdam wordt gewerkt aan de plaatsing van 44 flexwoningen met de uitstraling van een appartementencomplex. Het gaat om sociale huurwoningen bestaande uit studio's, tweekamerwoningen en driekamerwoningen. De grond- en funderingswerkzaamheden op de locatie en de bouw in de fabriek zijn gestart. De locatie zal hoogstwaarschijnlijk augustus 2023 gereed zijn voor verhuur. Meer informatie via: www.transformatiehaven.nl



StartR Verolme

Eind december 2022 is de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor 153 flexwoningen, deze is nog niet verleend. Het plan bestaat uit éénpersoonswoningen/studio's en tweepersoonswoningen, beide woningtypes vallen binnen de sociale huur. De flexwoningen worden in een nabijgelegen hal gebouwd. De



productie is opgestart met medewerking van NPRZ (Nationaal Programma Rotterdam Zuid). Meer informatie via: www.c3living.nl/starttr



Flexwonen Nesselande

De haalbaarheid van 140 flexwoningen in Nesselande wordt samen met Woonstad Rotterdam verkend. Het gaat om sociale huurwoningen. Momenteel wordt de verkenningsfase afgerond en wordt de tender voorbereid.

Flexwonen Toepad

In de Esch, op het grasveld naast de Joodse begraafplaats wordt momenteel de haalbaarheid van een plan voor circa 350 studentenwoningen onderzocht. De hoeveelheid woningen is onderdeel van de uitwerking en kan nog fluctueren. Er ligt een schetsontwerp wat nu wordt uitgewerkt naar definitief ontwerp. De bouwende partij is hierbij betrokken.

Flexwonen Delfshaven de Kroon

Samen met woningcorporatie Woonbron en een nieuwe ontwikkelende partij werd de locatie opnieuw verkend. Inmiddels heeft de ontwikkelende partij zich teruggetrokken. Er zal een nieuwe partij gezocht moeten worden. Naast het opnieuw uitwerken van de financiële haalbaarheid, wordt er momenteel gewerkt aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

Flexwonen Feijenoord Spoortracé

De locatie betreft een deel van het entrepot parkeerterrein waaronder de spoortunnel van de metro loopt. Er is contact met ProRail over de mogelijkheden en de beperkingen van deze locatie. In 2020 en 2021 is de locatie onderzocht door een ontwikkelende partij waar geen haalbaar plan uit is ontstaan. Samen met een nieuwe ontwikkelaar wordt de haalbaarheid opnieuw onderzocht. Met de herontwikkeling van de Roseknoop is er veel overlast in de wijk en mogen er geen werkzaamheden op de Oranjeboomstraat worden uitgevoerd. De overlast en het belang van nieuwe woningen in de huidige woningnood is iets wat we zorgvuldig afwegen.

Bijlage 2: Monitor Flexwonen

Flexwonen project	Soort	Aantal woningen	Initiatiefase (Verkenning)	Planvorming	Vergunningsfase			Uitvoering	Oplevering
					Aangevraagd	Verleend	Onherroepelijk		
Sayhaey Rotterdam Hoogvliet	Modulaire bouw	40						Start in mei 2023	Q4 2023
KV100 Persoonsdam	Modulaire bouw	44						Grondwerkzaamheden zijn 01-'23 gestart	Q3 2023
StartR Verolme	Modulaire bouw	153							
Nesselande	Modulaire bouw	140							
Toepad	Modulaire bouw	~350							
Delfshaven de Kroon	Modulaire bouw	~60							
Feijenoord Spoortracé	Modulaire bouw	~140							