



Aan de gemeenteraad

Op 1 november 2022 stelde de heer Engbers van de PvdA ons een schriftelijke vragen over "het stilvallen van de bouwproductie" (22bb007104).

Inleidend wordt gesteld:

'Uit contacten met ontwikkelaars, bouwers en corporaties krijgt de PvdA Rotterdam alarmerende signalen over de projectontwikkeling en bouwproductie in Rotterdam. Volgens verschillende schattingen liggen momenteel tientallen tot meer dan honderd kleinere en grote projecten in de stad stil en de verwachting van partijen is dat dit voor langere tijd het geval zal zijn. Volgens onze gesprekspartners zouden de oorzaken liggen in de sfeer van directe en indirecte kosten. Zo dalen de bouwkosten voorlopig niet, nemen proceskosten alleen maar toe, is er geen realistische hertaxatie van grondkosten en zijn hoogbouwprojecten vrijwel niet rendabel te ontwikkelen. Daarnaast zouden er moeizame processen zijn door de tekortschietende inzet van gemeentelijke capaciteit en expertise, langdurige procedures met steeds meer bezwaarmakers, issues als het Didam-arrest en stikstofproblematiek. Ook lijkt er een afnemend vertrouwen bij financiers, beleggers en consumenten. Hierdoor nemen institutionele beleggers voorlopig niets af en is de verkoop van vooral appartementen sterk teruggevallen. De PvdA Rotterdam vindt dit een zorgwekkende ontwikkeling in het licht van de crisis op de woningmarkt, de ambitieuze plannen van kabinet, gemeenten en de sector en de grote opgaven in Rotterdam'.

Hieronder volgt de vraag en onze beantwoording:

Vraag 1:

Herkent het College de alarmerende signalen zoals hierboven aangegeven?

Antwoord:

De bouwopgave heeft last van een stevige tegenwind, waardoor bouwplannen richting de start van de uitvoering vertragen of tijdelijk 'on hold' worden gezet. Dit gebeurt ook bij plannen waarbij de omgevingsvergunning reeds onherroepelijk is. De vertraging is met name te vinden in de volgende oorzaken:



- De explosief gestegen bouwkosten zetten de uitvoerbaarheid van bouwplannen onder druk. Daarmee stijgen de kosten van bouwprojecten terwijl de opbrengsten onder druk komen te staan.
- Toenemende en blijvende capaciteit schaarste bij de gemeente, ontwikkelaars, corporaties en bouwers.
- Remmend effect van de aangekondigde regulering van de vrije sector op de beschikbaarheid van investerend en beleggend vermogen. Daarbij stijgt de rente ook op de investeringen en financiering van bouwprojecten.
- Terughoudendheid van consumenten op woningmarkt, door bijvoorbeeld de snel stijgende hypotheekrentes en de hoge inflatie, waardoor benodigde voorverkooppercentages later worden behaald.

Vraag 2:

Voert het College hierover indringende gesprekken met corporaties, ontwikkelaars, bouwers en beleggers.

Antwoord:

Het college voert zeer regulier gesprekken met de corporaties, ontwikkelaars, bouwers en beleggers. Zie ook antwoorden op vraag 3, 5 en 6.

Vraag 3:

Werkt het college aan een plan van aanpak om de stilgevalen productie waar mogelijk via interventies los te trekken en zo verdere vertraging te beperken. Zo ja, aan welke maatregelen denkt het college.

Antwoord:

In de afgelopen weken heeft er met een grote vertegenwoordiging van beleggers, ontwikkelaars, corporaties en andere bouwende partijen een bijeenkomst plaatsgevonden, waar het vraagstuk over doorbouwen van woningen centraal stond. We onderzoeken op dit moment wat nodig is om een stabiele bouwproductie van ca. 3.500 woningen per jaar door te kunnen zetten. De verwachting is dat er op basis van de huidige marktomstandigheden aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. We werken hiervoor een pakket aan maatregelen uit om door te blijven bouwen. Op de korte termijn wordt bijvoorbeeld bekeken wat er nodig is om in lijn met het coalitie akkoord, woningen te herprogrammeren naar een betaalbaarder prijssegment. Voor de langere termijn wordt bekeken of er maatregelen kunnen worden getroffen om de bouwkosten structureel te verlagen.

Ook het Rijk, de provincie, gemeenten en waterschappen zijn momenteel bezig met het opstellen van een woondeal voor de regio Rotterdam. Doel daarvan is het vertalen van de rijksambities m.b.t. woningbouw naar onze regio, en het maken van afspraken over het op gang houden en versnellen van de bouwproductie. De minister zet veel druk op het proces en wil in de loop van het eerste kwartaal 2023 deze deal ondertekenen. Praktische oplossingen voor knelpunten in planvorming worden opgelost via een nog op te richten regionale bouwtafel, waaraan ook marktpartijen en nutsbedrijven zullen deelnemen.



Vraag 4:

Is het College van plan om het naar verwachting langdurige karakter van de optredende stagnatie over te gaan tot heroverweging van specifieke plannen, bijvoorbeeld plannen waartegen veel verzet is of die gezien de hoge bouwkosten (zoals bij superhoogbouw) niet meer volgend de huidige ontwerpen gerealiseerd kunnen worden.

Antwoord:

Hier wordt inmiddels ook naar gekeken. Haalbaarheid en uitvoerbaarheid spelen daarbij een rol.

Vraag 5:

Is voor het college een tijdelijke oplossing met flexwonen of een tijdelijk transformatie van bestaand vastgoed een optie.

Antwoord:

Het college ziet Flexwonen als optie, maar merkt hierbij wel op dat ook deze projecten geraakt worden door de gestegen bouwkosten en gestegen rente voor financiering. Flexwoningen kunnen daardoor niet meer in een termijn van 15 jaar rendabel worden ontwikkeld. We zijn hiervoor in overleg met de corporaties en met het versnellingsteam van BZK om tot oplossingen te komen. Ten aanzien van de tijdelijke transformatie van bestaand vastgoed zijn de mogelijkheden beperkt, door de ook toegenomen vraag naar kantoor en werklocaties.

Vraag 6:

Ziet het collegemogelijkheden om, gezien de situatie op de markt maar ook de mogelijkheden van de corporaties en de grote opgave op het vlak van betaalbaar wonen met corporaties te werken aan plannen om de productie in dat segment waar mogelijk doorgang te laten vinden.

Antwoord:

Helaas zien we ook vertraging op de projecten van corporaties door de gestegen bouwkosten en door de schaarste aan beschikbare capaciteit van bouwers. Om snel voldoende betaalbare woningen te bouwen, zijn we ook met de corporaties in gesprek om de bouwopgave niet te laten vertragen, maar juist te versnellen. Daarnaast ook het verzoek om ook op betaalbare middenhuur te richten.

Vraag 7:

Denkt het college na over een andere benadering van stedenbouwkundige voorbereiding van gebiedsontwikkeling, waarbij plannen van kleinere omvang voorbereid, om het echec van Feyenoord City in de toekomst te voorkomen? En wordt het dan geen tijd om ter verbetering van de levendigheid en leefbaarheid te werken aan meer compacte verstedelijking met alleen midden hoogbouw en goede openbare ruimte.

Antwoord:

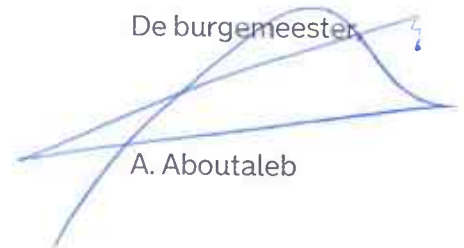
Wij zullen deze vraag tweeledig beantwoorden.



- 1) De stad Rotterdam groeit fors de komende jaren, zoals ook is opgenomen in de omgevingsvisie. Dit zet de beschikbare ruimte onder druk. Een goed stedenbouwkundig kader is nodig om de juiste ruimtelijke keuzes te maken, ook ten aanzien van groenvoorzieningen en openbare ruimte. In Rotterdam is hoogbouw of een hoge mate van complexiteit (zoals in het geval van het stadion in Feyenoord City) geen doel op zich. Leefbaarheid en levendigheid zijn belangrijk en dat kan met hoogbouw, maar ook met lagere bouw. Het is afhankelijk van de locatie in de stad en de behoefte. Een goede uitvoering van de omgevingsvisie (goede groei) noodzaakt ons juist tot steeds meer integrale gebiedsontwikkelingen om tot een goede verdeling van de schaarse ruimte te komen. Indien er geen goede ruimtelijke afwegingen op gebiedsniveau gemaakt zijn, vertraagt dit de uitvoering van de afzonderlijke bouwprojecten, omdat de schaal van het bouwproject te klein is om tot oplossingen te komen.
- 2) Het college erkent, dat het in de uitvoering faseren van bouwprojecten of gebiedsontwikkelingen in kleinere faseringseenheden, een grote bijdrage kan leveren aan het snel doorbouwen van voldoende woningen. In de fasering knipbare projecten met in een compacte verstedelijkingsvorm passen hierin goed. Ook wordt hierbij gekeken naar het verlagen van het risicoprofiel en de uitvoerbaarheid van de lopende projecten.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb