



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? / Waarom nu voorgelegd?

Conform de toezegging 23bb007224 sturen wij u hierbij de stand van zaken op het Doorbouwakkoord en de daaraan gekoppelde Doorbouwmaatregelen 2023 – 2026 (23bb003821). Wij stellen voor de toezegging hiermee als afgedaan te beschouwen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Coalitieakkoord Een Stad
- Doorbouwmaatregelen 2023 – 2026

Toelichting:

In juni 2023 zijn de Doorbouwmaatregelen 2023 – 2026 gepresenteerd om, ondanks de huidige tegenwind in de bouwopgave, voldoende woningen te blijven bouwen. Met deze doorbouwmaatregelen zetten we samen met corporaties en marktpartijen in op het doorzetten van de planvorming van kansrijke projecten, het aanwijzen en versnellen van voldoende bouwlocaties voor sociale woningen, het verhogen van het aandeel middensegment-woningen, het versimpelen van procedures en het verlagen van onnodige regelgeving en bouwkosten.

De tegenwind in de bouwopgave is nog niet voorbij. Met name de grote terughoudendheid van investeerders door het uitblijven van zekerheid ten aanzien van de aankomende regulering via de Wet betaalbare huur, de huidige hoge stand van de bouwkosten, de hoge rente en de schaarste aan capaciteit zorgt ervoor dat het realiseren van voldoende woningen vertraagd. Hoewel we de Rotterdamse bouwproductie redelijk op peil hebben weten te houden, zien we de huidige tegenwind in de markt terug in de gerealiseerde bouwproductiecijfers.

In de afgelopen twee jaar is gestart met de bouw van 6140 woningen, waarvan 19,1% in het sociale segment en 25,7% in het middensegment. Daarmee lopen we achter op de gewenste realisatie van 3.500 – 4.000 woningen per jaar en de gewenste betaalbare programmering, waarbij minimaal 55% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Ook de realisatie van studentenwoningen en de realisatie van tien woonzorg-complexen lopen achter op schema.



Ten opzichte van eerdere rapportage over de bouwproductie (24bb000421) moet het aantal woningen dat is gestart in 2023 met 44 woningen (36 sociaal & 8 midden) naar beneden worden bijgesteld. Deze woningen worden fabrieksmatig ontwikkeld en waren meegerekend op de datum dat de fabricage ervan in de fabriek is gestart. Echter volgens het definitieboek behorende bij het collegetarget en na overleg met de rekenkamer zal de bouw pas worden meegeteld zodra deze woningen op locatie worden geplaatst. De startbouw van deze woningen zal dus formeel, bij de daadwerkelijke plaatsing ervan op de locatie, in 2024 worden geregistreerd.

Om maximaal door te bouwen hebben we via het doorbouwakkoord een vijftal actielijnen uitgezet:

- We werken door aan de planontwikkeling van voldoende bouwlocaties.
- We zetten in op een versnelling van de bouw van sociale woningen.
- We zetten in op een versnelling van de bouw van woningen in het middensegment.
- We nemen maatregelen om de bouw betaalbaar te houden.
- We bereiden ons voor op de klimaat- en verduurzamingsopgave die er aankomen.

De stand van zaken van voornoemde lijnen is als volgt:

We werken door aan voldoende 'Haalbare en te realiseren' bouwlocaties

Via de doorbouwmaatregelen hebben we afgesproken om door te werken aan de realisatie van haalbare projecten om de schaarste aan capaciteit goed te richten. In de afgelopen periode is de haalbaarheid van de projecten, via de zogenaamde stresstesten, samen met marktpartijen en corporaties getoetst. Op dit moment werken we samen met woningbouwcorporaties en ontwikkelaars actief aan de voorbereiding voor de realisatie van ruim 45.000 woningen in ruim 300 projecten t/m 2032. De harde planvoorraad hiervan bedraagt 17.500 woningen: voor deze woningen is er een vastgesteld planologisch kader. De overige ruim 27.500 woningen is zogenaamde zachte planvoorraad: hiervoor moet het planologische kader nog worden aangepast.

Jaarschijven	Aantal plannen (> 10 woningen)	Aantal woningen in plannen waar we aan werken	Geprogrammeerd Percentage betaalbaar
2024 t/m 2025	141	17.200	60%
2026 t/m 2029	155	24.100	nog niet bekend
2029 t/m 2032	21	6.000	nog niet bekend

De langjarige realisatiegraad op onze programmering is ca. 50%, deze realisatiegraad is vergelijkbaar met de realisatiegraad van de overige G4-steden. Als gevolg van de huidige economische tegenwind in de bouwopgave dreigt de realisatiegraad in de komende twee jaar te dalen naar 35% - 40% procent.

Het gemeentelijk apparaat is op dit moment volgeboekt met het begeleiden van reeds in gang gezette projecten. Om de realisatiegraad op korte termijn te maximaliseren ligt de focus op het daadwerkelijk realiseren van deze reeds ver uitgewerkte planvoorraad. Een te grote golf aan uitgewerkte plannen die niet start met de bouw dient te worden voorkomen. Om te werken aan een stabiele bouwproductie op de langere termijn, dienen projecten te worden gerealiseerd, daarmee ontstaat ruimte in de capaciteit om nieuwe projecten op te pakken.



Naast de bovengenoemde ruim 45.000 woningen waar we nu gezamenlijk aan werken maken we ruimte voor toekomstige ontwikkellocaties. De afgelopen perioden zijn diverse nieuwe locaties voor de langere termijn (>2029) ruimtelijk verankerd, bijvoorbeeld via de gebiedsuitwerking Oostflank en actualisatie van de Omgevingsvisie. Het tijdig opstarten en uitwerken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is nodig, door bijvoorbeeld te werken aan de voorbereiding en realisatie. Of door het omarmen van markt- en corporatie-initiatieven via verdichting in bestaande buurten en wijken.

Doorbouwfonds

Via het Doorbouwfonds draagt het college maximaal bij aan het snel realiseren van voldoende betaalbare woningen. Het Doorbouwfonds is in 2023 opgericht en is gevoed met 25 miljoen euro die beschikbaar is gesteld in het collegeprogramma om meer betaalbare bouw in de huidige collegeperiode te realiseren. Daarnaast is het Doorbouwfonds verhoogd met 25 miljoen euro vanuit het Doorbouwakkoord om voldoende woningen te blijven bouwen en om in de planvoorraad die na 2025 wordt ontwikkeld meer betaalbare woningen te bouwen. Tot slot is het Doorbouwfonds aangevuld met de resterende middelen vanuit het Actieplan Middenhuur en de resterende middelen van de Reserve Stimulering Bouwproductie.

Versnelling bouw sociale woningen

Corporatie-productie

Met de corporaties is in beeld gebracht aan welke projecten we de komende jaren t/m 2028 samen concreet gaan werken. Voor de periode 2028 t/m 2031 is vastgelegd in welke grote gebiedsontwikkelingen we samen aan de slag gaan. Deze projecten en de inzet op de grote gebiedsontwikkelingen zijn per corporatie vastgelegd in de prestatieafspraken. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende overmaat (uitgaande van 50% realisatiegraad) om de gezamenlijke productiedoelstelling ook daadwerkelijk te realiseren. Ook eventuele te verwachten onrendabele (grondexploitatie) kosten op deze projecten zijn in kaart gebracht, daarom reserveren we in het Doorbouwfonds 3 miljoen euro om deze stagnatie weg te nemen. Voor de jaarschijven 2024 en 2025 is afgesproken om te werken aan 4010 sociale woningen. Ook zijn er tussen de gemeente en de corporaties afspraken gemaakt om sneller doorbraken te forceren bij dreigende stagnaties en is een gezamenlijke voortgangsmonitor en vernieuwde stagnatie-escalatie procedure opgezet.

Studentenwoningen

Op dit moment zijn 394 van de gewenste 1600 studentenkamers gestart met de bouw. Daarnaast staan er nog 2.000 studentenwoningen tot eind 2025 geprogrammeerd. Vanuit het Doorbouwfonds heeft het college 2,2 miljoen euro gereserveerd om onrendabele kosten voor het ontwikkelen van betaalbare studentenwoningen (met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens) te kunnen afdekken, zodat deze woningen ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd.

Woonzorgcomplexen

Op dit moment zijn twee van de tien in het coalitieakkoord voorgenomen ouderen woonzorg-complexen gestart met de bouw. Deze woonzorg-complexen zijn bestemd voor ouderen, volledig rolstoeltoegankelijk en hebben een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Met name het realiseren van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in grotere projecten kan, mede gezien de huidige bouwkosten van deze projecten, vaak niet worden gerealiseerd. Daarom reserveert het college via het



Doorbouwfonds 1,1 miljoen euro om de projecten inclusief deze gemeenschappelijke ontmoetingsruimte te kunnen realiseren.

Programma Optoppen

Om de huidige bestaande woningvoorraad beter te benutten, wordt gewerkt aan het opzetten van een programma, met als belangrijke instrument het optoppen en het aanstellen van een gemeentelijke optop-coach. Vanuit het Doorbouwfonds reserveert de gemeente 2 miljoen euro om dit programma te ondersteunen. Daarnaast werken we samen met de PZH en BZK om de financiering van het programma verder vorm te geven en om kennis uit te wisselen om stagnerende regelgeving te kunnen elimineren.

Flexwoningen

De programmavereisten voor een snelle realisatie van flexwoningen zijn op orde gebracht. Om het programma te versnellen reserveert het college vanuit het Doorbouwfonds 2,3 miljoen euro voor onrendabele publieke investeringen waardoor een goede inpassing van flexwoningen mogelijk wordt. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met het Rijk, via een realisatie-overeenkomst, over de inzet van de taskforce flexwoningen van BZK, over rijksbijdragen op onrendabele investeringen, en is afgesproken dat Rotterdamse projecten gebruik mogen maken van de landelijke herplaatsingsgarantieregeling. Ook is door de corporaties gezamenlijk een flex-aanjager aangesteld, die nauw samenwerkt met het gemeentelijke flex-team om de interne besluitvorming en procedures van de corporaties te stroomlijnen. Tot slot werkt het college aan een stedelijk ambitiedocument flexwonen en bijpassende besluitvormingsprocedure voor flexwoon-projecten om onze besluitvormingsstappen versneld te doorlopen en om de kwalitatieve uitgangspunten voor flexwoningen stedelijk vast te leggen.

Meer woningen in de midden-categorie

In de afgelopen periode zijn diverse acties ondernomen om het percentage betaalbare woningen in plannen te vergroten. Dit was, mede door de inzet van WBI-middelen van het Rijk vooral succesvol bij enkele toekomstige gebiedsontwikkelingen, zoals Merwe Vierhavens, De Carnisse-buurt, en De Kaai. Lopende plannen bijsturen verloopt moeizaam, omdat de plannen zijn uitgewerkt op basis van duurdere woningen, en omzetting naar betaalbare woningen de businesscases te veel onder druk zetten.

Op basis van de huidige woningbouwprogrammering in de periode 2022 t/m 2025 dreigt het te realiseren percentage middencategorie-woningen zonder bijsturing uit te komen onder de 30% van de te realiseren bouwproductie. Het college maakt zich hard om in deze collegeperiode minimaal 35% in deze prijs categorie te realiseren. We gebruiken hiervoor de landelijke SBI-regeling en onze stedelijke Startbouwregeling Rotterdam. We geven onze stedelijke Startbouwregeling meer slagkracht door het maximaal af te dekken tekort te verhogen naar €7.500 per midden-categorie woning en de maximale bijdrage per project te verhogen naar €750.000. Op korte termijn wordt de regeling hierop aangepast. Het volledige beschikbare budget voor de Startbouwregeling verhogen we in het Doorbouwfonds van 10 miljoen euro naar 14 miljoen euro.

Daarnaast reserveren we vanuit het Doorbouwfonds €13,2 miljoen om in 2025 en 2026 extra middenwoningen te realiseren, en om de realisatiegraad van middencategorie-woningen in voorbereiding te verhogen.



We sturen bij door:

- Maximaal inzetten op het behalen van een realisatiegraad > 50% op de geplande middencategorie-woningen. We doen dit door vertragende projecten met middensegment maximaal te ondersteunen door de Startbouw Regeling Rotterdam of door tekorten in publieke investeringen te dekken.
- Met de corporaties in gesprek te gaan om de voorgenomen corporatie-productie in het hogere en topsegment, terug te brengen naar het middensegment.
- Door (stilgevallen of stilvallende) projecten uit het hogere segment om te zetten naar middensegment. Hier lijken vooral kansen te liggen in combinatie met een op dit moment door de marktomstandigheden gewenste omzetting van huur naar koop. Hiervoor is samen met vertegenwoordigers van corporaties en marktpartijen aan de Rotterdamse bouwtafel een stappenplan uitgewerkt.

De stedelijke doelstelling is om vanaf 2026 minimaal 65% betaalbaar segment in de stedelijke bouwproductie te realiseren. Dit vraagt ook de komende jaren om forse investeringen om deze ambitie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Deze investeringen kan de gemeente niet in zijn eentje dragen, daarom voeren we hierover gesprekken met het Rijk, en agenderen we deze randvoorwaarden in de regionale woondeals, de regionale versnellingstafel en de landelijke versnellingstafel. Waar kansen liggen benutten we deze, daarvoor maken we bijvoorbeeld gebruik van de landelijke WBI regeling, waardoor we het aandeel betaalbaar in grote gebiedsontwikkelingen zoals de M4H, Carnisse-eiland en de Kaai hebben kunnen vergroten. Maar ook zetten we middelen in via het doorbouwfonds. In totaal reserveren we 8 miljoen euro in het Doorbouwfonds om in aankomende tenders zoals in Hof van Maasdam in Park Zestienhoven, Waterkant Feyenoord City, Schiekadeblok, Insulindestraat en Schiehaven Noord, de bouw van meer middencategorie-woningen te realiseren.

Betaalbaar bouwen

Om de bouw betaalbaar te houden zijn enkele sporen ingezet, zo is via het besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen de gemeentelijke bouwprocedure versimpelt en gestandaardiseerd. En is de voortgang van de producten per project uitgewerkt tot een eerste prototype om de planningsmatige sturing op projecten te verbeteren. In de komende periode onderzoeken we of deze monitoring en voortgangsrapportage op basis van het besluitvormingsmodel kan worden gedigitaliseerd.

In steeds meer projecten wordt gebruik gemaakt van fabrieksmatige, conceptuele en modulaire bouwsystemen. Met de corporaties werken we samen met de regionale versnellingstafel aan het opstarten van een pilot voor een project dat wordt vormgegeven door de "Rotterdamse Bouwstroom": een gezamenlijk inkoop en ontwikkeltraject vanuit de corporaties om de bouwkosten te verlagen en de productie te versnellen.

Tot slot proberen we projectkosten te verlagen door steeds vaker te kiezen voor slimme gebiedsontwikkelingen. In M4H onderzoeken we daarom de komst van een parkeerhub als gezamenlijke voorziening, waardoor de individuele parkeergarages per bouwblok kunnen worden ontzien. Ook verkennen we het opstellen van een Stedelijk Soorten Managementplan voor flora en fauna, waardoor in veel gevallen individuele projecten geen eigen onderzoekplicht en lange procedure bij de omgevingsdienst meer hoeven te doorlopen. In de komende periode willen we meer slimme gebiedsgerichte oplossingen initiëren en uitwerken. Hiervoor voeren we gesprekken aan de Rotterdamse versnellingstafel met marktpartijen en corporaties.



Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen

Wij verwachten u voor de zomer 2024 het Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen, dat is opgesteld in dialoog met marktpartijen en corporaties, aan te kunnen bieden. Met dit plan van aanpak bereiden we ons voor op aankomende wet- en regelgeving op het gebied van klimaat- en duurzaamheidsopgaven.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Via de voorgenomen reserveringen is het volledige budget van het Doorbouwfonds belegd. Daarmee zijn de Doorbouwfonds-middelen concreet toegewezen en zetten we ons maximaal in om versneld meer betaalbare woningen in Rotterdam te realiseren.

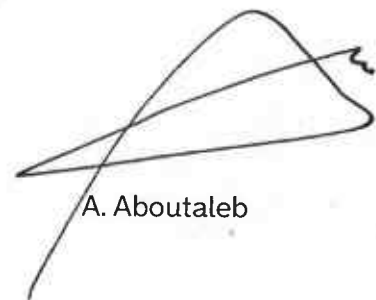
Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans, l.s.

De burgemeester,



A. Aboutaleb