



Gemeente
Rotterdam

SESSIE GEMEENTERAAD EN PLATFORM ONTWIKKELING ROTTERDAM

30 november 2022 - Rotterdam

Platform Ontwikkeling Rotterdam



Gemeente
Rotterdam

SESSIE GEMEENTERAAD EN PLATFORM ONTWIKKELING ROTTERDAM

INTRODUCTIE POR

Platform Ontwikkeling Rotterdam

Platform Ontwikkeling Rotterdam

- Jarenlang stond Rotterdam hoog op de “verkeerde lijstjes”
- Vooral werkstad
- Tijd voor Samenwerking verbeteren investeringsklimaat en imago als woonstad
- Stichting Woonpromotie
- Platform Markt > Platform Ontwikkeling Rotterdam: POR
- Inmiddels is aanpak Rotterdam voorbeeld voor andere steden

‘Bloedgroepen’ binnen POR

Het **Platform Ontwikkeling Rotterdam** is het professionele vastgoednetwerk van marktpartijen en gemeente in de stad, waarin de binnen Rotterdam actieve partners voor gebiedsontwikkeling participeren.

Binnen het platform wordt ingezet op een gezamenlijke, actieve bijdrage aan een duurzame (waarde) ontwikkeling van de stad Rotterdam.

De POR-leden representeren het hele spectrum: beleggers, bouwers, corporaties, gemeente, makelaars en ontwikkelaars. Deze manier van samenwerken is kenmerkend voor de stad Rotterdam. Partijen voelen zich verbonden met en verantwoordelijk voor Rotterdam: we doen het met elkaar voor de stad.

POR Structuur en Governance

- Wethouder Chantal Zeegers, Portefeuille Klimaat, Bouwen en Wonen



- Faciliterend Voorzitter
- Secretariaat Gemeente
- Agenda Commissie POR:
 - *Vertegenwoordiger Gemeente, Woningcorporatie, Belegger en Ontwikkelaar*

POR Organisatie

- Agenda commissie rouleert, bereidt sessies voor, stelt benoemingen voor, stelt thema's en jaarplan vast
- 65 leden, ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties, 2 makelaars en gemeente (1 lid per bedrijf)
- 4 thema sessies per jaar en studiereis
- Kopgroep Woningbouwakkoord/Manifest/Doorbouwakkoord

Wat hebben wij tot nu toe gedaan?

- 2009 – zijn er door Gemeente samen met woningcorporaties en marktpartijen gebiedsontwikkelingen aangewezen die absoluut door moesten gaan in de financiële crisis en hiervoor heeft de Gemeente onder meer de erfpachtmaatregel ingezet.
- In 2018 Woningbouwakkoord gesloten met 45 marktpartijen en 4 woningcorporaties.
- In 2020 vanwege Covid pandemie -> manifest 'Rotterdam sterker door bouwen' gesloten.
- Gedurende 2018 – 2021 -> 15.154 woningen gestart in Rotterdam.
- In 2022 projecten gedefinieerd die in ontwikkeling zijn en waarvan het Point of no return gepasseerd is.
- Werken nu aan Doorbouwakkoord

Probleemanalyse Doorbouwakkoord '22

Huidige situatie

- Enorm tekort aan woningen op basis van de behoefte, de opgave is langjarig
- Haalbaarheid woningbouw staat onder druk (gestegen bouwkosten + financieringskosten)
- Afzetbaarheid woningen staat onder druk (koop + beleggers)

Hoe blijven we doorbouwen?

POR PROJECTENDAG 2021





POR PROJECTENDAG 2022





Gemeente
Rotterdam

SESSIE GEMEENTERAAD EN PLATFORM ONTWIKKELING ROTTERDAM

HOE WERKT HET

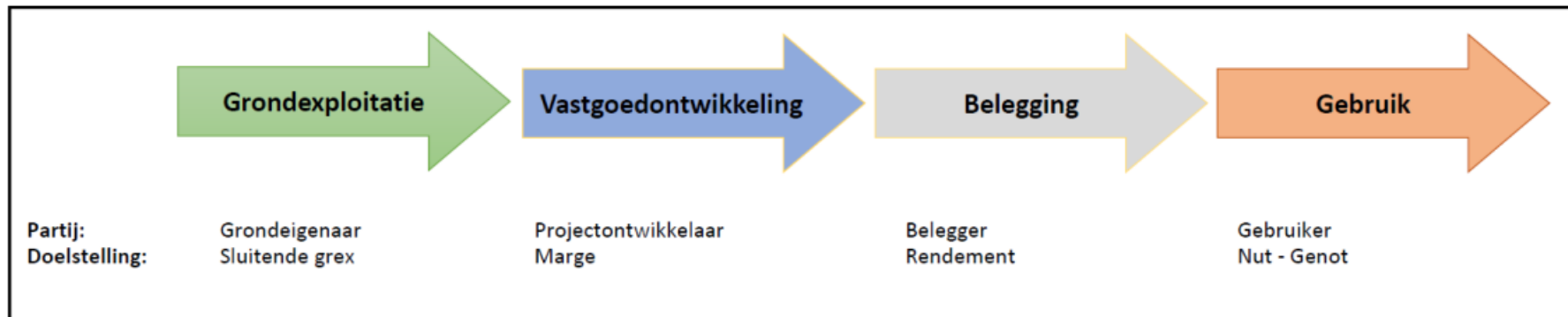
Platform Ontwikkeling Rotterdam

Hoe werkt Projectontwikkeling?

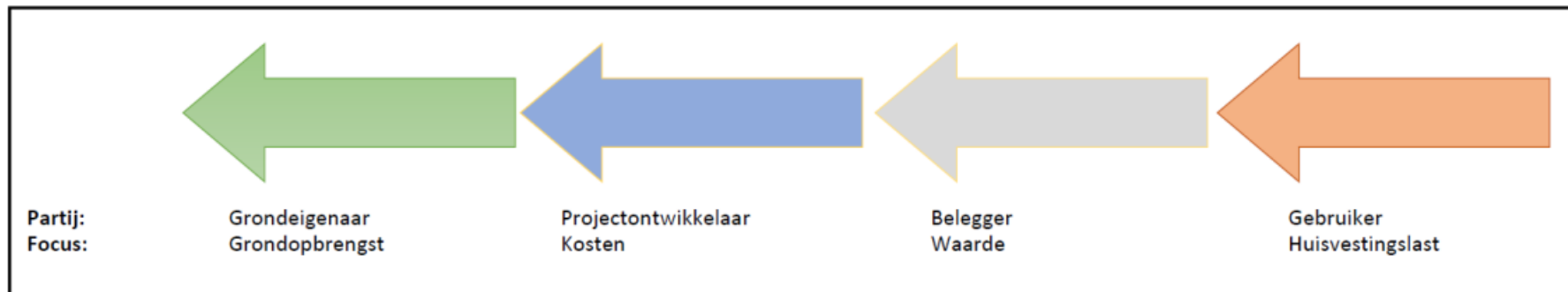


Projectontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de ontwikkeling of transformatie van een gebied.

Hoe werkt (project)ontwikkeling?



Vastgoedontwikkelingsproces (waardecreatie)



Vastgoed rekenproces (geldstromen)

Bron: Fakton

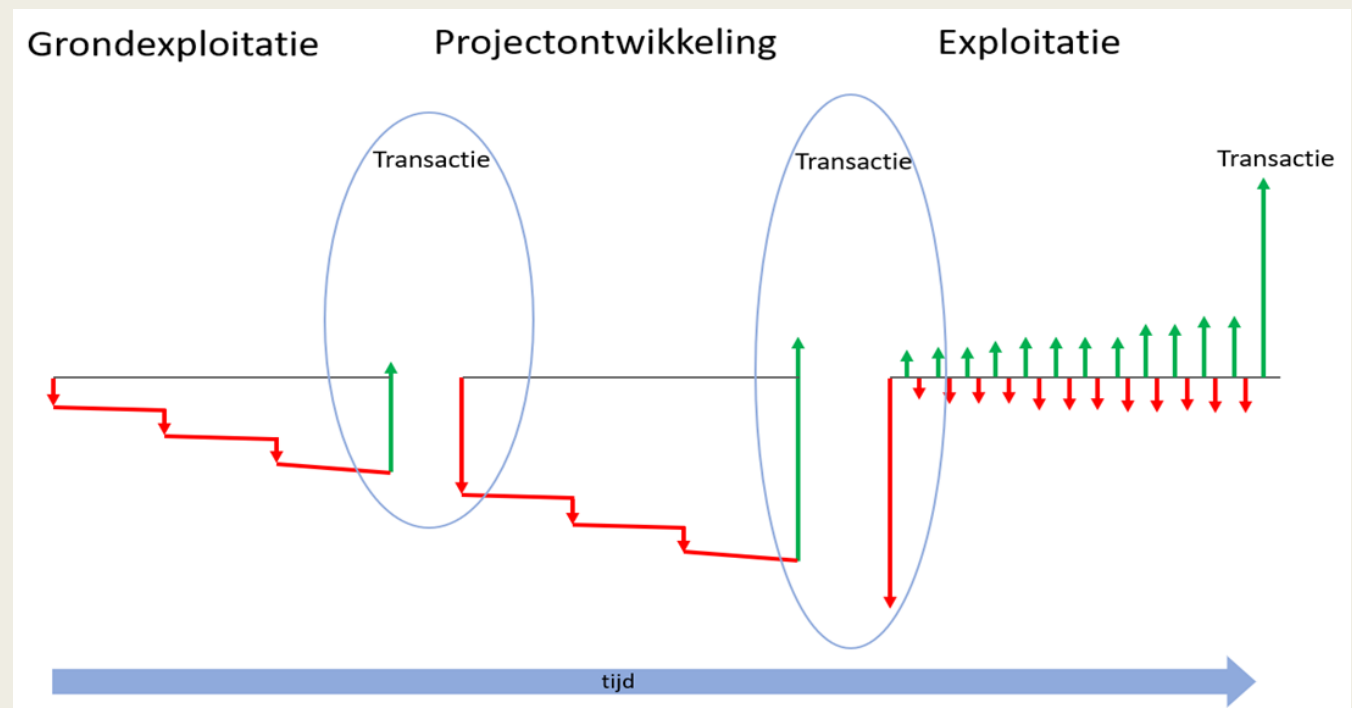
Ontwikkelen duurt lang....

■ Verwerving grond of bestaande bouw	0,5 – 1 jaar
■ Ambities en programmering formuleren met gemeente + participatie	1 – 2 jaar
■ Bestemmingsplan wijzigen	1,5 – 2 jaar
■ Bezwaren?	1 – 1,5 jaar
■ Planuitwerking	1 – 1,5 jaar
■ Omgevingsvergunning	0,5 – 1,5 jaar
■ Bezwaren?	1,5 – 2 jaar
■ Bouwtijd	2,5 – 3 jaar

Totaal gemiddeld ontwikkeltijd 8,5 - 10 jaar

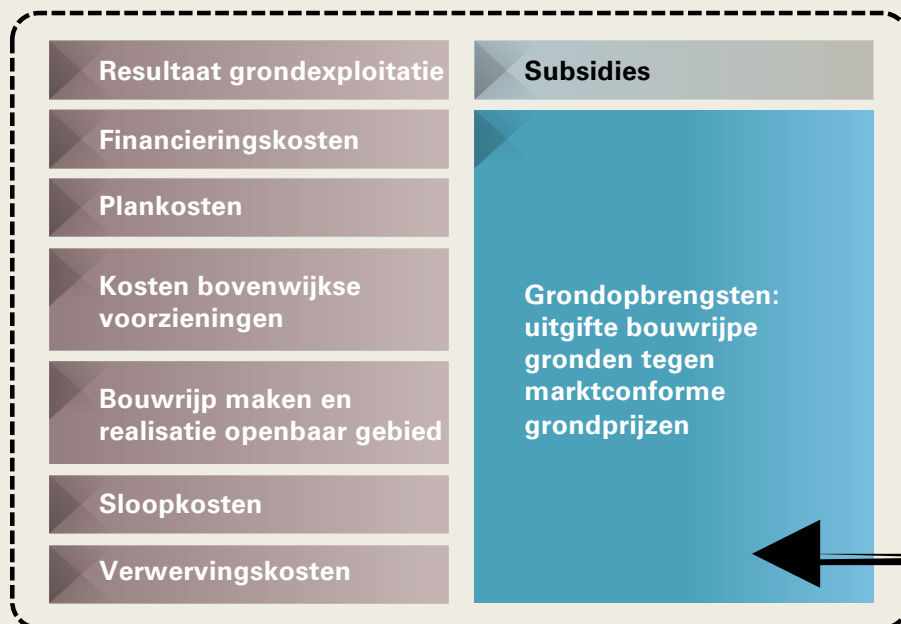
... en levert pas aan het eind geld op

- kunst van het verbinden
- integrale opgaven
- lang tijdspad
- voorinvesteren





Grondexploitatie



Opstalexploitatie



Hoe werkt een ontwikkelaar?

- Neemt veel risico
 - *koopt locaties / doet mee aan tenders*
 - *maakt plannen, ontwerpen, vergunningen*
 - *saneren, bouw- en woonrijp maken*
 - *contracteert bouwer*
 - *verkoopt het te realiseren vastgoed*
- Lange adem nodig: van positie innemen tot verkoop duurt tenminste 5-10 jaar

Actueel:

- Steeds meer grote complexe binnenstedelijke projecten
- Vroegtijdig commitment van een belegger of corporatie is cruciaal
- Verkopen stagneren

Hoe werkt een belegger?

- Bouwt portefeuille met primair middeldure huur met daarnaast sociale en dure huur
- Einddoel is stabiel rendement tbv pensioenuitkeringen
- Inzet is het hebben van maatschappelijke impact met financieel rendement

Actueel

- Stijgende rente: hogere rendementseisen ivm risico-opslag: lagere waardering
- Inflatie leidt tot hogere pensioenuitkeringen
- Sterke stijging overdrachtsbelasting van 2% naar 10,4%!
- Beperking huur en huurstijging door verdergaande regulering (onzekerheid in beleid)

Hoe werkt een woningbouwcorporatie?

- Primair gericht op realisatie en beheer van sociale huurwoningen
- Corporaties ontwikkelen zelf en kopen in van ontwikkelaars
- Door inzet van geborgd geld is sprake van lagere rendementseisen dan beleggers

Actueel:

- Is steeds vaker partner in gemixte projecten (met vrijesector en koop)
- Forse bouwopgave zowel nieuwbouw als verbeteren duurzaamheid en kwaliteit van bestaande portefeuille
- Haalbaarheid nieuwbouw steeds verder onder druk door hoge bouwkosten
- Rol in middenhuur maar in verhouding tot sociaal (80/20)

Hoe werkt een bouwer?

- Realiseert de bouwopgave voor ontwikkelaars en corporaties
- Pakt soms de ontwikkeling in zijn geheel over van ontwikkelaar (gescheiden koop-aanneming)
- Speelt een belangrijke rol in vernieuwing van de sector

Actueel:

- Orderportefeuille raakt leger
- Veel bouwbedrijven werken aan (eigen) industriële productieprocessen om snel, efficiënt, duurzaam en circulair te bouwen



WAARDECREATIE DOOR
FUNCTIEWIJZIGING

Grondwaarde



WAARDECREATIE
DOOR KAVELPRODUCTIE

Grondwaarde



WAARDECREATIE
DOOR REALISATIE

Opstalwaarde



WAARDECREATIE
DOOR GEBRUIK

Gebruikswaarde

Inbreng

Verkoop

Oplevering

TIJD

Gemeente

Ontwikkelaar

Woningcorporatie

Belegger

Bouwer

bron: BPD



Gemeente
Rotterdam

SESSIE GEMEENTERAAD EN PLATFORM ONTWIKKELING ROTTERDAM

DE OPGAVE

Platform Ontwikkeling Rotterdam

De opgave voor Rotterdam

- Stabiele bouwstroom van 3.500 woningen per jaar – met ‘goede groei’
- Extra inzet op betaalbaarheid (vanuit Gemeente):
 - *Programma is 55% (20% sociaal & 35% midden) tot 2025*
 - *Programma is 65% (25% sociaal & 40% midden) vanaf 2026*
- Niet stil vallen – doorgaan met bouwen en continue planontwikkeling tot 2030
- Vraag is hoe blijven we inzetten op kwaliteit (architectuur), duurzaamheid en haalbaarheid?

Woningmarktvraag

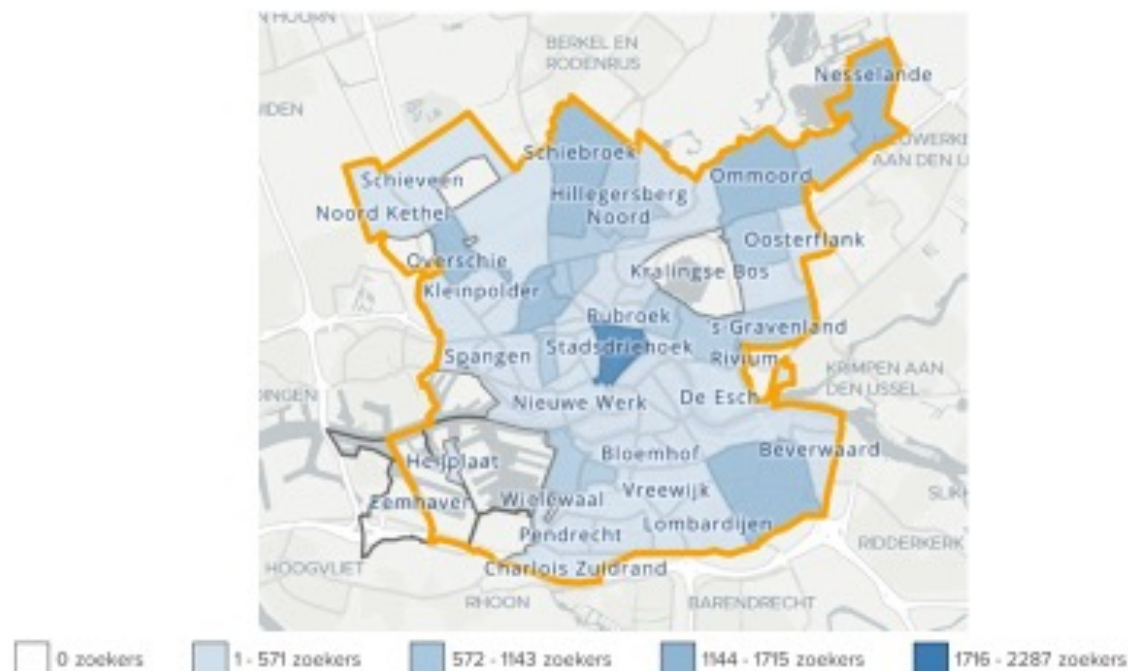
De marktvraag is de resultante van 2 onderdelen:

- woningvraag op basis van onderliggende demografische behoefte
- woningvraag als gevolg van conjuncturele invloeden (rentestand, inflatie, werkloosheid consumentenvertrouwen)

Vanaf Q2 2022 is een sterke afname van de koop-woningvraag als gevolg van conjuncturele invloeden in gang gezet.

Wat is de koopvraag in Rotterdam?

- Op website Funda staan 31.380 serieuze woningzoekenden geregistreerd voor Rotterdam (stad). *Deze aantallen zijn exclusief het sociale segment.*



November 2022

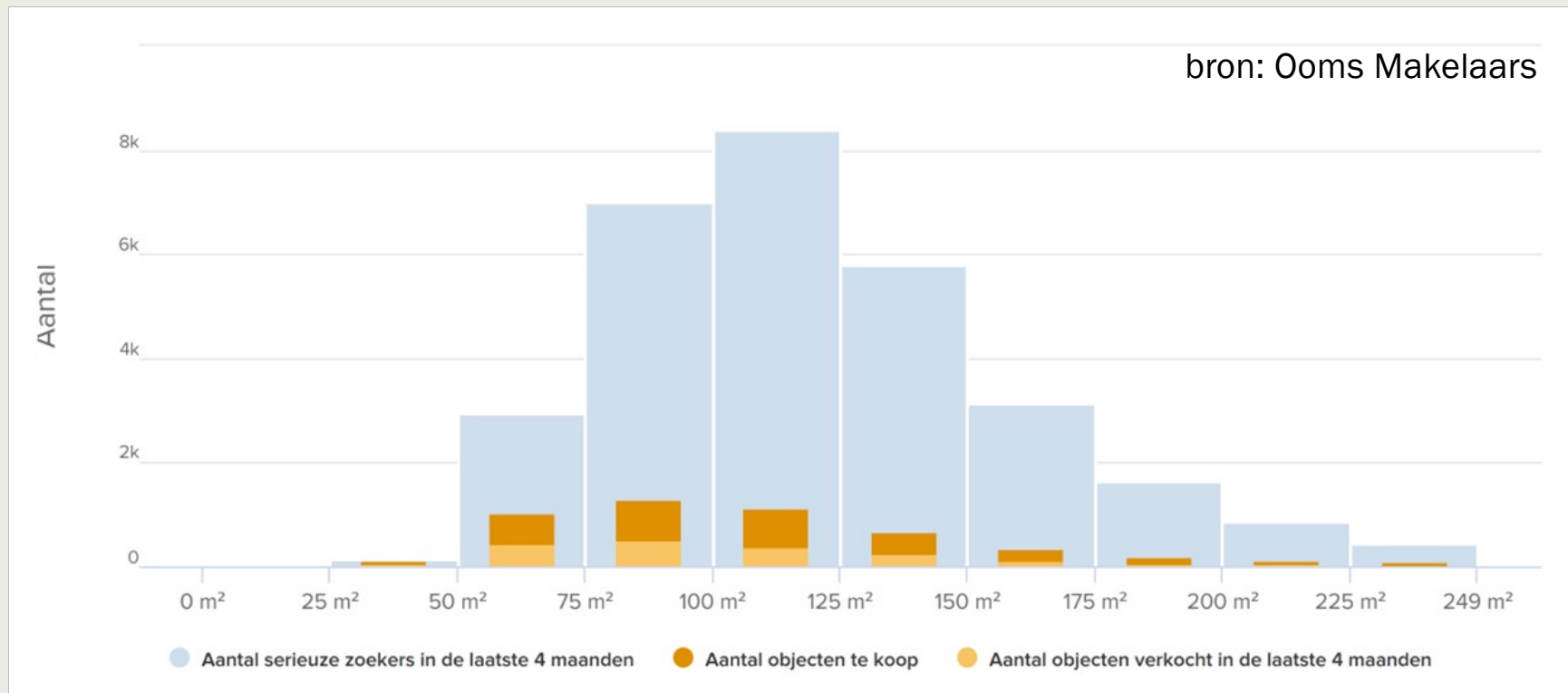
Wat is de koopvraag in Rotterdam?

- Serieuze zoekers (koopsector) per prijsklasse:



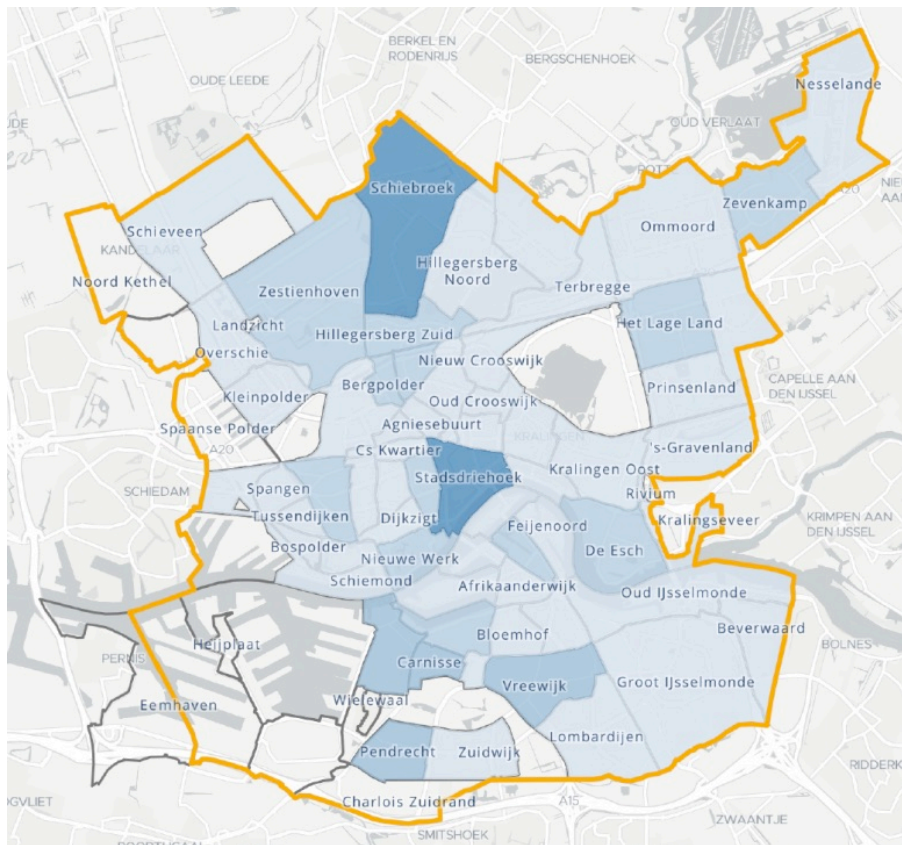
Wat is de koopvraag in Rotterdam?

- Serieuze zoekers (koopsector) voorkeur woninggrootte:



Wat is de huurvraag in Rotterdam?

Op website Funda zochten 5365 mensen in de afgelopen vier maanden naar een huurwoning

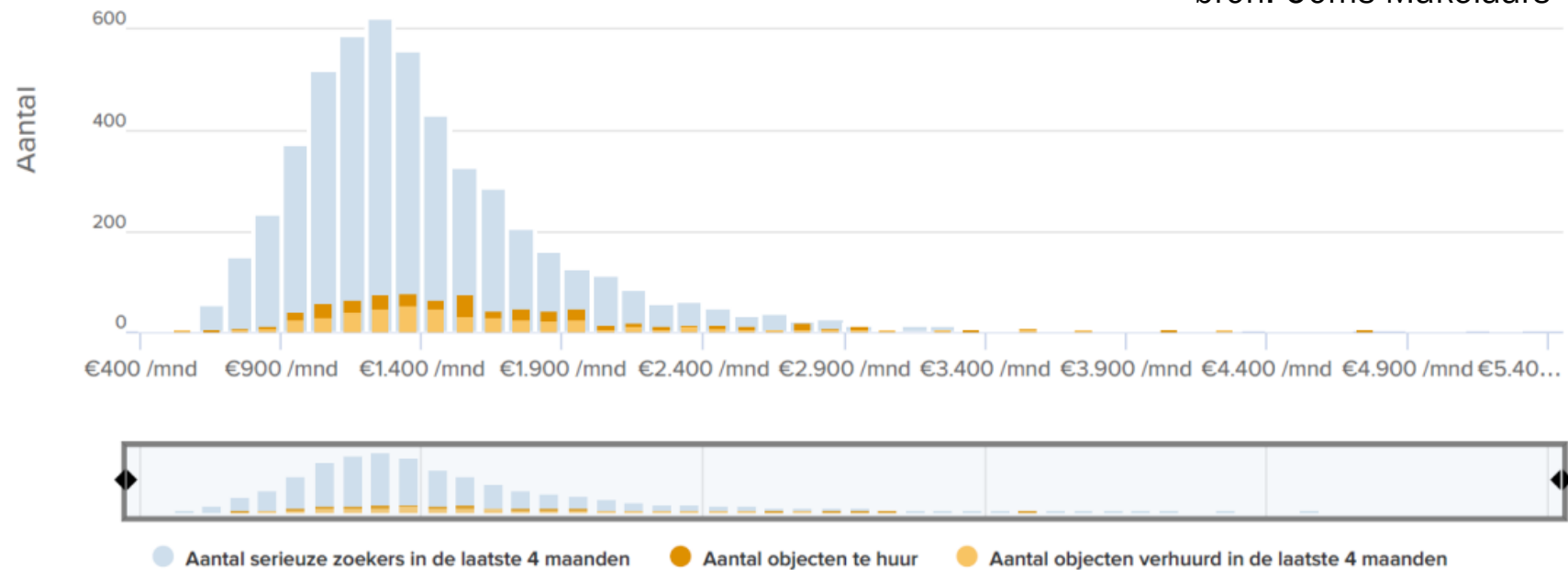


bron: Ooms Makelaars

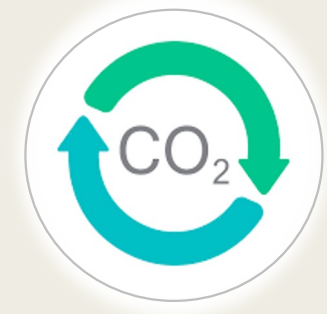
Wat is de huurvraag in Rotterdam?

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?

bron: Ooms Makelaars



Het speelveld



De actualiteit

Economische situatie

- Oekraïne
- tekort aan bouwmaterialen
- sterk ↑ energieprijzen
- ↑ bouwkosten
- tekort arbeidskrachten
- ↑ oplopende inflatie
- ↑ kapitaalmarkt- en hypotheekrentes
- ↓ VON-prijzen

Samen 'uitvinden'

- stikstof – natuur – klimaat – circulair - ..
- functiemenging
- binnenstedelijke locaties
- regulering vrije-huursector
- Flexwonen
- industrieel bouwen
- Didam-arrest
- betaalbaarheid
- ambtelijke capaciteit

Effecten die we landelijk zien

- Woningtekort loopt sterk op ($\downarrow$ productie + $\uparrow$ huishoudens)
- Transacties bestaande voorraad dalen verder
- Woningprijzen vlakken af
- Leennormen worden verder aangescherpt
- Positie koopstarters verslechtert verder

Effecten die we in Rotterdam zien

- Eind 2021 verkoopprijs bestaande markt gemiddeld ca €379.000,-
- Gemiddelde woningprijs Rotterdam nog altijd onder gemiddelde G4 en landelijk niveau
- Prijsontwikkeling in Rotterdam over 2021 circa 8% lager dan landelijk gemiddelde prijsontwikkeling
- Looptijd verkochte woningen neemt toe

Samengevat

De vraag naar woningen is onveranderd hoog, maar...

- Bouwkosten blijven hoog, inflatie blijft hoog, rente gaat niet dalen
- Steeds meer projecten zijn niet (meer) rendabel te ontwikkelen
- Spanning tussen kwaliteit/duurzaamheid in combinatie met betaalbaarheid en woninggrootte ↑

→ Hoe houden we de productie zoveel mogelijk op gang?

Wat kunnen POR-partners doen?

- Schouders eronder net als in vorige crises
- Elkaar helpen in programma en fasering
- Alle partijen nodig:
 - *voor de juiste mix*
 - *om projecten van de grond te krijgen*
 - *in zware tijden continuïteit bieden*
- Inzetten bouwtechnische innovaties



Duurzaam

- Duurzaam = vanzelfsprekend
- BENG = toepassen slimme installaties
- Deelmobiliteit zorgt voor leefbare wijk en ↓ energieverbruik
- Klimaatadaptatie met slimme systemen
- CO2-opslag door houtbouw.
- Inzet op biodiversiteit

Modulair bouwen

- Afvalreductie
- Minder transportbewegingen, minder overlast
- Flexibel, circulair en demontabel





Betaalbaar

- Bouwkosten onder controle krijgen
- Bouwstenen en standaardproducten als basis
- Standaardiseren en industrialiseren (mét maatwerk)
- Langjarige productie- en innovatieafspraken

Inzet op integraal ontwerpproces met modulair bouwen als uitgangspunt.



Gemeente
Rotterdam

SESSIE GEMEENTERAAD EN PLATFORM ONTWIKKELING ROTTERDAM

WAT VRAGEN WE DE GEMEENTE

Platform Ontwikkeling Rotterdam

Wat vragen we van de gemeente

- Continuïteit in beleid - wees voorspelbaar
- Realisme ambities:
 - *niet alles kan overal: durf te kiezen per gebied*
 - *betaalbaar programma moet ook betaald / terugverdiend worden*
- Productie op gang houden = ambtelijke capaciteit
- Inbouwen programmatische flexibiliteit
- In gesprek blijven en monitoren (stresstest)

“Een (woning)crisis vraagt om onorthodoxe maatregelen!”



Gemeente
Rotterdam

SESSIE GEMEENTERAAD EN PLATFORM ONTWIKKELING ROTTERDAM

TOT SLOT

Platform Ontwikkeling Rotterdam

Dank voor deze uitnodiging

- We zien uit naar uw vragen
- We zijn graag beschikbaar in het verdere proces voor eventuele verdiepingsvragen
 - Welkom bij onze POR Projectendag 2023!