



Aan de gemeenteraad

Op 14 februari 2025 stelden I. Elfilali (Volt Rotterdam), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) en R.N. Dahoe (DENK Rotterdam) ons schriftelijke vragen over 'Betaalbare studentenhuisvesting in gevaar! Hoe kan dit (alweer) gebeuren?' (25bb001090).

Inleidend wordt gesteld:
Geacht college,

Op 5 februari 2025 lazen we tot onze verbazing in de media dat de bouw van 389 betaalbare studio's vlakbij de Erasmus Universiteit op losse schroeven staat¹. Nadat ongeveer acht maanden geleden ook al bekend werd dat het plan van de gemeente om 132 extra studentenwoningen te bouwen in Coolhaven niet doorgaat, maken wij ons erge zorgen over de studentenhuisvesting in onze stad. De fracties van Volt Rotterdam, Leefbaar Rotterdam en DENK Rotterdam vinden het onacceptabel dat een tweede project specifiek voor studenten dreigt te verdwijnen.

Het project aan het Toepad betreft flexwoningen, waarbij het initiële plan was om in de zomer 2025 te beginnen met de bouw zodat in 2026 de eerste studenten hun intrek kunnen maken. Gezien de recente berichtgeving hebben wij onderstaande vragen aan het college.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Welke problemen spelen er rondom dit project? Welke specifieke factoren hebben ervoor gezorgd dat het project waarschijnlijk financieel niet meer haalbaar gaat zijn? Ook lezen we in het AD artikel "Door allerlei extra eisen van de gemeente rijzen de kosten de pan uit". Wat zijn deze eisen?



Antwoord:

Gemeente en woningcorporatie Woonstad (ontwikkelaar) hebben gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld voor het project. Deze NvU is vastgesteld door het college en de raad is geïnformeerd: [Document RotterdamRaad - \[24bb006529\] Bijlage behorende bij 24bb006528 over nota van Uitgangspunten Tijdelijke studentenhuysvesting Toepad - iBabs Publieksporaal](#).

Woonstad wordt tijdens de uitwerking van het plan echter geconfronteerd met enkele technische en financiële tegenvallers. Deze tegenvallers worden zichtbaar omdat het plan, ook in technische zin, steeds verder wordt uitgewerkt.

- De bodem is slapper dan gedacht. Dit vraagt om duurdere paalfunderingen. Daarnaast zijn de funderingskosten en de kosten voor waterberging op dit moment hoger dan voorzien;
- Ook de kosten voor de inpassing binnen de geluidsnormen zijn hoger dan voorzien. De locatie ligt in de nabijheid van rijksweg A16;
- De locatie is een ongebruikt stuk grond van de Joodse begraafplaats. De begraafplaats is een Rijksmonument. Het inpassen van het gebouw in relatie tot het monument vraagt om zorgvuldigheid en goede afstemming met de gemeente, de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed, en de Joodse gemeenschap.

Vraag 2:

Hoe lang wist de wethouder al van deze problemen? Waarom zijn wij niet eerder geïnformeerd over de moeilijkheden rondom dit project? Graag niet verwijzen naar de collegebrief die 12 februari is verstuurd (25bb001014). Hierin wordt namelijk niet ingegaan op dit specifieke project en de problemen waar tegenaan gelopen wordt.

Antwoord:

Het college weet dat de locatie "uitdagingen" kent, net zoals vrijwel elk project in Rotterdam. De beschikbare grond voor woningbouw is schaars. Het college wordt maandelijks geïnformeerd over de flexwoonprojecten via een voortgangsmonitor. Ook de raad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van Flexwonen: [Document RotterdamRaad - \[24bb008713\] Collegebrief over Monitor Flexwonen november 2024 - iBabs Publieksporaal](#)

M.b.t. de slappe bodem:

Vraag 3:

De locatie aan het Toepad is na een verkenning al meer dan een jaar aangemerkt als kansrijke locatie voor flexwoningen. Waarom komt dit probleem met de slappe grond nu pas naar voren?

Antwoord:

Het aantal beschikbare locaties voor woningbouw is schaars. Het college wijst een locatie voor flexwoningen aan op basis van een eerste verkenning. Uit deze eerste verkenning blijkt dat een locatie haalbaar is voor flexwonen. De bouwtechnische onderzoeken en voorbereidingen zitten in de uitwerking van het plan, nadat de verkenningsfase is afgerond.

Vraag 4:

Welke stappen heeft de wethouder tot nu toe ondernomen om de financiële haalbaarheid van dit project te waarborgen? Is de wethouder bereid om aanvullende ondersteuning of subsidies te zoeken om het project alsnog doorgang te laten



vinden? Zo nee, waarom niet? Woonstad en gemeente geloven nog steeds in het plan en werken samen aan het optimaliseren van het plan.

Antwoord:

- De gemeente heeft afspraken gemaakt met Woonstad over de financiële uitgangspunten van dit project. Onlangs is er een nieuwe Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen met een hogere bijdrage per woonruimte aangekondigd door het Rijk. We onderzoeken samen of we van deze regeling gebruik kunnen maken;
- De gemeente en Woonstad werken wekelijks samen om de ruimtelijke, technische en financiële uitdagingen binnen het project op te lossen. De door het college vastgestelde NvU wordt momenteel herzien zodat de uitgangspunten voor het project passend zijn voor de haalbaarheid van het project. De herziene NvU wordt vóór de zomer ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Vraag 4:

Hoe verloopt de samenwerking tussen de wethouder en de projectontwikkelaar bij dit specifieke project? Zijn er gesprekken gaande om tot een oplossing te komen voor de huidige (financiële) obstakels?

Antwoord:

De samenwerking verloopt goed en er zijn gesprekken gaande. Zie ook het antwoord op de vorige vraag.

Vraag 5:

Kan de gemeente actief onderzoek of er financiële steun of garantstellingen mogelijk zijn om dit project alsnog van de grond te krijgen?

Antwoord:

Gemeente en Woonstad onderzoeken of gebruik gemaakt kan worden van een nieuwe Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. Zie ook het eerste punt 1 bij het antwoord op de eerste vraag 4.

Vraag 6:

Is het college actief in gesprek met de joodse gemeenschap en welke afspraken is er met de gemeenschap gemaakt, gelet op de locatie van het bouwproject naast de joodse begraafplaats? Wat gaat er gebeuren met dit specifieke stuk grond als de ontwikkeling van studentenstudio's niet door gaat?

Antwoord:

Deze grond waarop wordt gebouwd is van de Joodse gemeenschap. De Joodse gemeenschap is één van de initiatiefnemers van dit plan, en heeft in Woonstad een ontwikkelpartner gevonden om deze woningen te realiseren. Zowel de gemeente als Woonstad staan in goed contact met de Joodse gemeenschap. Indien de ontwikkeling van studentenwoningen niet doorgaat, blijft deze grond eigendom van de Joodse gemeenschap.

Vraag 7:

De Rijksoverheid heeft flinke bedragen toegekend om de bouw van flexwoningen te versnellen. Wordt dit geld nu gestoken in de locatie Toepad (en daarmee de woningen en de huur duurder makend) of gaat de gemeente met spoed op zoek naar een alternatieve locatie?



Antwoord:

Er wordt niet gezocht naar een alternatieve locatie. Zie ook de antwoorden bij vragen 4 en 5.

Vraag 8:

Hoe staat het met de realisatie van studentenwoningen in het algemeen in Rotterdam qua aantallen gerealiseerd en gepland?

Antwoord:

Op 18 december 2024 bent u hierover via de Monitor Studentenhuisvesting geïnformeerd: [Document RotterdamRaad - \[24bb009099\] Afdoeningsvoorstel motie Dahoe ea over Zuid maakt werk voor de toekomst. Dus ook voor studenten en motie Vonk ea over Laat studenten niet telkens het kind van de rekening worden - iBabs Publieksportaal.](#)

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten