



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/ Waarom nu voorgelegd?

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in Rotterdam. Al gevolg van de huidige economische tegenwind, stagneert de bouw van voldoende woningen in Rotterdam. In samenwerking met de in Rotterdam actieve marktpartijen en corporaties is een integrale set van ruim 30 maatregelen uitgewerkt om de bouw van voldoende woningen door te kunnen zetten.

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

- Motie The Office (22bb7463)
- Motie Wijken voor iedereen is alle wijken voor iedereen (23bb2527)

Toelichting:

De omstandigheden op de woningmarkt veranderde in de afgelopen periode snel. We hebben te maken met stijgende bouwkosten, stapelende regelgeving, de schaarste aan bouwmaterialen, toenemende arbeidsschaarste bij gemeente, adviseurs en marktpartijen, oplopende kapitaalrente, sterk gestegen woonlasten en een afzwakkende woningmarkt. Hierdoor lijkt de uitdaging om voldoende woningen voor alle (toekomstige) Rotterdammers te blijven bouwen groter dan ooit en dreigt, als we niet uitkijken, zelfs een groot deel van de 8.500 woningen waarvoor de planvorming is afgerond en waarvan de bouw op korte termijn kan starten, stil te vallen.

Rotterdam groeit, het aantal Rotterdammers neemt toe, nu én in de toekomst. Naar verwachting komen er de komende jaren 4.000 inwoners per jaar bij. Daarnaast zorgen ontwikkelingen als de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens en de vergrijzing voor een groeiende behoefte aan woningen. Bovendien is er een grote vraag naar betaalbare woningen. Rotterdam wil ervoor zorgen dat haar inwoners in een huis kunnen wonen dat past bij hun behoeften én bij hun inkomen.

Rotterdam heeft in de woondeal met het Rijk afgesproken 38.000 (grotendeels betaalbare) woningen toe te voegen voor 2030. Hierbij zet het College in op het realiseren van een stabiele bouwstroom van 3.500 – 4.000 woningen per jaar met een programmering van minimaal 55% betaalbaar t/m 2025 ("20% sociaal - 35% midden - 30% hoger - 15% top") en minimaal 65% betaalbaar vanaf 2026 ("25% sociaal – 40% midden- 20% hoger – 15% top").



Daarom zetten we ons in om door te blijven bouwen in Rotterdam. In de afgelopen periode hebben we samen met woningbouwcorporaties, makelaars, beleggers, ontwikkelaars en bouwers in beeld gebracht wat, ondanks de dreigende economische tegenwind, nodig is om door te blijven bouwen. Om de bouwproductie op stoom te houden, is een fors pakket aan maatregelen nodig, om de opgave, zoals verwoord in het coalitieakkoord te kunnen halen. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de doorbouw maatregelen Rotterdam 2023 – 2026.

Marktpartijen die zijn vertegenwoordigd in het Platform Ontwikkeling Rotterdam alsook de in Rotterdam actieve corporaties hebben aangegeven hun steun en medewerking uit te spreken, elk vanuit hun eigen rol aan de uitvoering van de voorliggende doorbouwmaatregelen. Deze steun is uitgesproken door het ondertekenen van het doorbouwakkoord 2023 – 2026. (bijlage 2)

Doorbouw maatregelen 2023 – 2026

De huidige tegenwind op bouwopgave wordt grotendeels veroorzaakt doordat de woonlasten voor nieuwbouwwoningen fors zijn gestegen, door o.a. de hogere hypotheekrente en hogere bouwkosten, de woningmarkt is hierdoor snel verslechterd.

De doorbouw maatregelen richten zich zowel op het doorzetten van de bouw van de vele (bijna) afgeronde projecten op korte termijn, als op het formuleren van maatregelen die ervoor zorgen dat er ook in de komende jaren voldoende (betaalbare) woningen kunnen worden gerealiseerd. Het college zet daarom in op een integrale set van meer dan 30 maatregelen, waaronder ook:

- Het opstarten van een doorbouwfonds ter ondersteuning van een stabiele bouwstroom van jaarlijks 3.500 woningen met voldoende betaalbaar programma.
- Het versneld aanwijzen van nieuwe bouwlocaties voor sociale woningbouw en het samen met de corporaties optimaliseren van procedures om versneld te komen tot een jaarlijkse bouwproductie van minimaal 880 sociale woningen.
- Het aanwijzen van nieuwe locaties voor ca 1.200 extra Flex-woningen zodat we in totaal, opgeteld op de al in voorbereiding zijnde projecten, 2.000 Flex-woningen realiseren.
- Door samen met de corporaties te onderzoeken hoe we de bestaande voorraad van de corporaties beter kunnen benutten, door bijvoorbeeld woningen te splitsen of complexen op te toppen met nieuwe woningen.
- Door focus aan te brengen op de projecten die tegelijkertijd worden uitgewerkt en continue te bewaken (via een Stress-test) of de projecten, ondanks gewijzigde omstandigheden, uitvoerbaar blijven en door in de komende periode tot 2026 geen nieuwe hoogbouw initiatieven op te starten, maar de aandacht te richten op het realiseren van de hoogbouwtorens waarvan de planvorming al is opgestart.
- Het doorzetten van de bouw van midden-categorie woningen:
 - o Het uitwerken van een regeling voor een gemeentelijke bijdrage voor woningen in de midden categorie van maximaal 5.000 euro per woning (max 500.000 euro per project) die door de huidige tegenwind anders stil zouden vallen.
 - o Het verplicht stellen van het realiseren van 10% meer woningen in de midden- categorie bij nieuwe private en markt initiatieven.
 - o Voor alle grote (al opgestarte) gebiedsontwikkelingen > 500 woningen onderzoeken we of het aandeel midden-categorie in de programmering kan worden verhoogd.



- Het verlagen van de overeengekomen grondwaarde bij reeds uitgewerkte projecten waar meer betaalbare woningen worden gerealiseerd.
- We zorgen ervoor dat de bouwkosten van nieuwe woningen kan worden verlaagd:
 - Door het toepassen van nieuwe fabrieksmatige en modulaire bouwmethoden te omarmen en als uitgangspunt in de planvorming mee te nemen.
 - Door gemeentelijke processen verder te optimaliseren, bijvoorbeeld door het standaardiseren van besluitvormingsprocedures, en door optimalisaties te vinden door de projectplanningen als partijen (gemeente, markt en corporaties) onderling beter met elkaar te delen en dit proces te digitaliseren.
 - Door het tijdelijk maximaliseren van de -indexatie op afgesproken grondwaarden tot 5% voor 2022 en 2023
 - Door bij de uitwerking van in voorbereiding zijnde projecten, samen met corporaties en marktpartijen risico's te dempen, door bijvoorbeeld de bouwhoogte te verlagen, of door de uitvoering van de bouw faseerbaar te maken.
 - Door een regeling te maken om tijdens het planproces flexibel om te gaan met de programmering tussen huur of koop concepten.
- Door tussen partijen (Corporaties, Marktpartijen en gemeente) een leertafel te organiseren als innovatiemotor om voorsortierend op nieuwe landelijke wetgeving en de voorliggende opgave op het gebied van duurzaamheid, zodat bij de invoering van nieuwe wet- en regelgeving de aankomende plannen in hun planprocessen geen vertraging ondervinden. De opzet en ambities voor deze leertafel uit te werken voor het eind van 2023.

De complete set van ruim 30 maatregelen is opgenomen in "De Doorbouw Maatregelen Rotterdam 2023 – 2026" en is toegevoegd als bijlage 1. Met de uitwerking van de doorbouwmaatregelen wordt voorgesteld om "The Office (22bb7463)" en de Motie Wijken voor iedereen is alle wijken voor iedereen (23bb2527) als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het college zal de in de begroting gereserveerde 25 miljoen euro voor betaalbare woningbouw inzetten om in voorbereiding zijnde projecten meer betaalbare woningbouw (waaronder reguliere sociale woningen, midden-categorie woningen, alsook studentenwoningen) te realiseren. Het college zal via de aankomende herziening van de begroting, aan uw raad voorstellen, om 25 miljoen extra middelen te reserveren ten behoeve van het opstarten van de in deze doorbouwmaatregelen genoemde doorbouwfonds en ten behoeve van de aangekondigde stimuleringsmiddelen voor het doorbouwen van stilvallende midden-categorie woningen. De voorgenomen oprichting van een doorbouwfonds en de inzet van de middelen voor door de tegenwind stilvallende midden-categorie woningen zullen pas na vaststelling van de voorjaarsnota door uw raad worden geëffectueerd.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb