



Doorbouwen aan Rotterdam

Doorbouw Maatregelen 2023-2026



Gemeente
Rotterdam

Doorbouwen aan Rotterdam

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.

Daarom bouwt Rotterdam door! Samen met alle stedelijke partners op het gebied van bouwen en wonen - woningbouwcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en bouwers - zetten we de schouders eronder. We willen de komende jaren 3.500 woningen per jaar bouwen. En vanaf 2026 bestaat van de 3.500 woningen per jaar 65% uit betaalbare woningen. Een enorme opgave, zeker gezien de veranderende omstandigheden op de woningmarkt.

In de afgelopen periode hebben we samen met woningbouwcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en bouwers in beeld gebracht wat nodig is om door te blijven bouwen, ondanks dreigende tegenwind. De resultaten zijn gebundeld in deze notitie: **Doorbouw Maatregelen 2023 - 2026.**

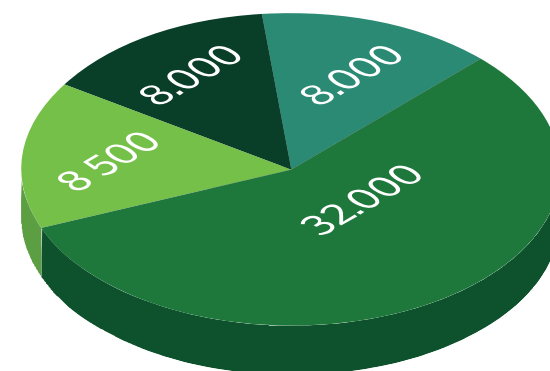
Waar kan ik wonen?

Al zes jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning in je eigen wijk. 25 jaar oud en nog geen eigen woonruimte. Een wens om naar een seniorenwoning door te stromen, maar er komt maar niks beschikbaar. Iedere Rotterdammer heeft er mee te maken. Iedereen kent wel iemand die klem zit, te lang moet wachten of eigenlijk te veel betaalt. De Rotterdamse woningmarkt zit op slot. Om dat te doorbreken, en Rotterdammers te helpen een passende woning te vinden, zijn nieuwe woningen nodig. Meer woningen, betere woningen en betaalbaardere woningen. In alle wijken. Die nieuwe woningen komen er niet vanzelf. Dat vraagt veel van iedereen. Van de gemeente. Maar ook van de woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en beleggers in de stad. Samen mét de Rotterdammers. Want die weten als beste hoe ze willen wonen.

Werken aan voldoende plannen

Als bouwende partners werken we samen aan bouwplannen voor ca. 55.000 woningen. Daarmee werken we aan genoeg plannen om onze ambitie, jaarlijks starten met de bouw van 3.500 woningen, te realiseren. Voor 16.500 woningen is het bestemmingsplan reeds vastgesteld, en voor circa 8.500 woningen daarvan is de planvorming afgerond en is de omgevingsvergunning al aangevraagd. Van deze projecten kan de bouw binnenkort starten. Het resterende deel van de plannen, zeker de plannen die moeten starten na 2025, staat echter nog aan het begin van het planproces. Om deze locaties op tijd klaar te hebben om er ook echt te kunnen wonen, is voor vele jaren een forse inzet en een versnelling van de planontwikkeling nodig.

Opbouw Planvoorraad



- Plannen die toewerken naar bestemmingsplan
- Plannen met aangevraagde omgevingsvergunning
- Studielocaties in onderzoek
- Plannen met vastgesteld bestemmingsplan

Tegenwind in de bouwsector

De omstandigheden op de woningmarkt veranderen op dit moment 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 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.

Goede groei van de stad

Om ergens fijn te kunnen wonen is meer nodig dan enkel het bouwen van meer nieuwe woningen. Rotterdammers willen werken, boodschappen doen, door de stad reizen, hun kinderen naar school sturen en ontspannen in de eigen buurt. Meer inwoners betekent dus - naast meer woningen - ook de behoefte aan meer werklocaties, voorzieningen, recreatie, duurzame mobiliteit en het verbeteren en aantrekkelijker maken van (nieuwe) pleinen en parken. Goede Groei noemen we dat, groei die we zo organiseren dat de stad continu een fijne plek blijft om in te leven en te wonen. Onze omgevingsvisie 'De Veranderstad' is hierbij de basis.

Bovendien staat Rotterdam - naast de woonopgave voor tal van andere grote opgaven, waaronder de klimaatopgave, de energietransitie en de mobiliteitstransitie. De langjarige bouwopgave gaat hand in hand met deze opgaven, het slim combineren van deze opgaven is een van de voorwaarden om snelheid blijvend te realiseren.

Samen werken met publieke partners

We werken nauw samen met publieke partners en andere overheden. Daarbij sluiten we aan bij de maatregelen en aanpak uit de Nationale Woon- en Bouwagenda van de Rijksoverheid. Het Rijk werkt de woonopgave uit via bijvoorbeeld de Nationale prestatieafspraken, regionale woondeals, de regionale realisatieagenda, het beschikbaar stellen van Woningbouw Impuls Midden en de aangekondigde regulering van het midden-huursegment. Verder hebben Rijk en regio eind vorig jaar op basis van het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) integrale afspraken gemaakt over woningbouw aantallen en investeringen in de infrastructuur van hoogwaardig openbaar vervoer. Deze afspraken gaan over de NOVEX-verstedelijkingsgebieden 'Oude Lijn' en 'Oostflank Rotterdam' (Alexander-Zuidplein).



Woonakkoord, Bouwakkoord en Doorbouwmaatregelen

De gemeenteraad van Rotterdam heeft een nieuw Woonakkoord gesloten, wat de basis gaat vormen voor een nieuwe Woonvisie. Voor het Woonakkoord heeft de gemeenteraad advies gevraagd aan huurdersverenigingen, woningbouwcorporaties, ontwikkelende partijen en vragers op de woningmarkt. Het Woonakkoord en de nieuwe Woonvisie bepalen in grote mate wat en voor wie er de komende periode moet worden gebouwd. De Woonvisie is voor de woonopgave leidend.

Toch wachten we niet totdat de nieuwe Woonvisie is vastgesteld om dit doorbouwakkoord samen te ondertekenen. De recente ontwikkelingen zorgen ervoor dat doorbouwen niet vanzelfsprekend is. In de afgelopen periode hebben we samen met woningbouwcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en bouwers in beeld gebracht wat nodig is om door te blijven bouwen, ondanks de dreigende tegenwind. De resultaten zijn gebundeld in de Doorbouw Maatregelen 2023 - 2026.

De Rotterdamse bouwambitie, lastige uitdagingen en een concrete aanpak

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. Dat zorgt ervoor dat er in de komende jaren een grote uitbreiding van de totale woningvoorraad nodig is. Daarbij zit de groeiopgave in alle segmenten, dus zowel in het sociale, midden-, hogere en topsegment.

De Rotterdamse Bouwambitie

- We zetten in op een structureel hoge bouwproductie van gemiddeld 3.500 woningen per jaar tot 2030.
- We bouwen meer betaalbare woningen. Het doel is om daarbij toe te groeien naar de bouw van minimaal 65% betaalbare woningen (25% sociaal & 40% midden) vanaf 2026
- We starten met de bouw van minimaal 1.600 studentenwoningen (zelfstandig & onzelfstandig) voor 2026.
- We starten met de bouw van minimaal 10 zorgplus wooncomplexen met een classificatie van meer dan 2 sterren voor 2026

De uitdagingen

Door recente ontwikkelingen staat het uitvoeren van de gewenste bouwopgave in de komende jaren onder druk. De belangrijkste uitdagingen zijn:

- Om op deze schaal en op deze snelheid grote nieuwe ontwikkelingen uit te werken (van studie naar bouwrijpe grond), zijn forse vaak nog af te dekken **onrendabele investeringen** nodig.
- Door tekorten op de arbeidsmarkt is er **schaarste aan capaciteit** bij gemeente, marktpartijen en corporaties om alle woningen voor te bereiden en om alle woningen te bouwen.
- Door snel **gestegen financierings- en bouwkosten** staat de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk.

- De noodzaak om betaalbare woningen te bouwen, met een gemaximeerde VON- of huurprijs, maakt in combinatie met de gestegen bouwkosten en de stijgende rendementseisen van institutionele beleggers, dat betaalbare woningen vaak **niet meer rendabel** kunnen worden ontwikkeld.
- Om de stad te laten groeien, is er niet alleen behoefte aan meer woningen. Het vraagt groei van de stad als geheel, dus inclusief voorzieningen, werklocaties, mobiliteit, ontspanning en de aanpassing van vitale systemen, het goed combineren van al deze opgaven is **complex**.
- Door snelle verandering en **opeenstapeling van regelgeving** vanuit verschillende beleidsvelden ontstaat vertraging bij het uitwerken van plannen en wordt het noodzakelijk om tussentijds bouwplannen te herzien.
- Door de enorme klimaatopgave en de regelgeving die hieruit voortvloeit moet, gezien de huidige impact van de bouw op het klimaat, een snelle en **intensieve innovatie in de bouwsector** worden doorgevoerd.
- De economische dip, de snel gestegen hypotheekrente, en de sterk gestegen woonlasten maken het op dit moment lastiger om woningen te kopen en verkopen. Dat geldt zowel voor woningzoekenden als institutionele beleggers. Hierdoor worden de **voorverkooppercentages** die nodig zijn om te starten met de bouw niet gehaald.

Concrete aanpak

Doorbouwen aan de versnelling van de Rotterdamse woningbouw in een periode met economische tegenwind vraagt om een sterke betrokkenheid en blijvende inzet van alle partners die voor alle woningzoekenden aan de Rotterdamse bouwopgave werken. Daarom sluiten we met een groot deel van alle partijen die in Rotterdam werken een Doorbouwakkoord. Dit akkoord is een open akkoord: ook partijen die niet bij de voorbereiding betrokken zijn geweest kunnen aansluiten. Via het gezamenlijke akkoord spreken partijen af dat ze de huidige uitdagingen en tegenwind gebruiken om nog intensiever samen te werken, om processen sneller te optimaliseren, en om blijvend, open en transparant het gesprek met elkaar voeren hoe de uitdagingen kunnen worden overwonnen en hoe we maximaal door blijven bouwen.

Als aanvalsplan zetten we daarbij de komende jaren in op de volgende zes sporen:

- 1.** We werken door aan voldoende bouwlocaties
- 2.** We bouwen meer sociale woningen
- 3.** We bouwen meer woningen in de midden categorie
- 4.** We zorgen dat bouwen betaalbaar blijft
- 5.** We bouwen voor de toekomst
- 6.** We bouwen samen



We werken door aan voldoende bouwlocaties

Versnellen van woningbouw begint met het aanwijzen van voldoende bouwlocaties. In de afgelopen jaren heeft Rotterdam haar planvoorraad en het aantal benodigde bouwlocaties op orde gebracht. We werken aan de voorbereiding van grote gebiedsontwikkelingen zoals de Rijnhaven, M4H, de verdichting van het Centrum, de Noordrand Zuiderpark, Hart van Zuid, en de ontwikkeling van A-Z waaronder de Alexanderknoop, Brainpark, Feyenoord City. Tegelijk werken we hard aan kleine verdichtings- en transformatielocaties op verschillende plekken in de stad; van Hoek van Holland tot Prins Alexander en van Overschie tot Rozenburg.



Te behalen resultaten:

- We werken door aan kansrijke bouwplannen en een snelle planvorming van grote gebiedsontwikkelingen. Zo kunnen we voor vele jaren een stabiele hoge bouwstroom realiseren.
- We ontwikkelen bouwprojecten en woningen in samenhang met de goede groei van de stad. We combineren functies waar mogelijk, bijvoorbeeld door betaalbare werklocaties en voorzieningen op te nemen in bouwplannen.
- We monitoren of de bouwplannen waar we aan werken realiseerbaar en uitvoerbaar blijven, ondanks tussentijdse wijzigingen in regelgeving of stijgende bouwkosten. En sturen ze waar nodig bij.
- We zorgen er gezamenlijk voor dat de beschikbare capaciteit bij de gemeente, marktpartijen en corporaties aansluit bij de inzet die nodig is voor de projecten die we gaan voorbereiden.
- We houden onze ambities hoog ten aanzien van de woonkwaliteit, de architectuur en de esthetische uitstraling van onze projecten.
- We organiseren voldoende financiële middelen om betaalbaar te kunnen bouwen en gebruiken gemeentelijke investeringen als vliegwiel voor gebiedsontwikkelingen.



Concreet werken we aan:

We blijven doorwerken aan de aangewezen grote gebiedsontwikkelingen in Rotterdam

Om tempo in de bouwproductie te houden, blijven we de planontwikkeling van grote gebiedsontwikkelingen op stoom houden. Grote gebiedsontwikkelingen zorgen niet alleen voor nieuwe woningen, maar dragen juist ook bij aan de mix van functies op goed bereikbare, aantrekkelijke locaties, voor de goede groei van de stad.

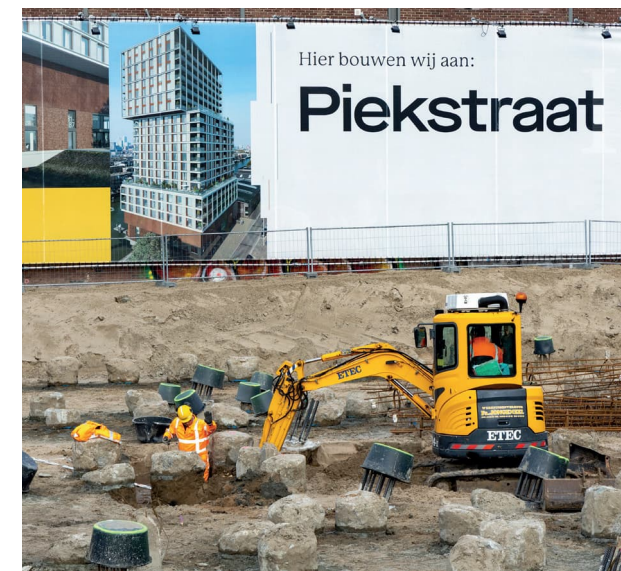
We werken samen met voldoende capaciteit vanuit de gemeente, de markt en de corporaties

Partijen zorgen, elk vanuit hun eigen rol, dat zij voldoende capaciteit aan de Rotterdamse opgave binden. De gemeente zorgt dat zij voldoende middelen heeft voor het begeleiden en opzetten van nieuwe stedelijke gebiedsontwikkelingen. Daarnaast zorgen alle partijen ervoor dat het kostenverhaal, waarmee de inzet van de gemeentelijke capaciteit wordt gedekt, is geregeld voordat de voorbereiding van concrete bouwplannen start. We maken daarbij maximaal gebruik van elkaars kwaliteiten en maken afspraken over de onderlinge taak en rolverdeling binnen de projecten.

Nieuwe marktinitiatieven starten we alleen op als zowel de initiatiefnemer als de gemeente voldoende capaciteit beschikbaar kunnen stellen. De gemeente communiceert duidelijk hoeveel ruimte er is om nieuwe woningbouwinitiatieven te starten.

Rotterdam blijft een architectuurstad

Rotterdam is architectuurstad van Nederland en kent een bloeiende ontwerpsector. Goede architectuur heeft toekomstwaarde. Rotterdam kent een traditie van innovatieve en betaalbare woningbouw, denk aan het Justus van Effenblok in Spangen. We blijven daarom inzetten op kwaliteit. We gaan uit van de stelling dat kwaliteit niet extra hoeft te kosten en dat het procedures niet vertraagt. Het gaat erom dat ontwikkelaar, Corporatie, bouwer en gemeente aan de start van een project nadrukkelijk de ambitie uitspreken om voor kwaliteit te gaan. En dat de initiatiefnemer de juiste architect kiest voor de opgave.



We werken aan bouwplannen die - ondanks wijzigende omstandigheden - uitvoerbaar blijven

Marktpartijen voeren twee keer per jaar een gestandaardiseerde stresstest uit op hun bouwprojecten. Ze delen en bespreken de resultaten met de gemeente. In de stresstest toetsen ze de uitvoerbaarheid van een project op basis van de laatste marktontwikkelingen, een actuele planning, de planologische status, de afzetbaarheid van het programma, de zekerheid dat de bouw start, de privaatrechtelijke voortgang. Naar aanleiding van de uitkomsten van deze test bespreken de partijen of zij het project moeten bijsturen en of ze de inzet van capaciteit moeten vervolgen, tijdelijk opschorten of beëindigen.

Transformatie van leegstaande gebouwen

De komende jaren starten we naar verwachting met de bouw van rond de 750 woningen per jaar door leegstaande gebouwen om te vormen tot woongebouwen. Ruimte in de stad is schaars en er is niet alleen een tekort aan woningen, maar ook aan betaalbare en aan kwalitatief hoogwaardige werklocaties, voorzieningen en kantoorruimte. Dat betekent ook dat we leegstaande gebouwen steeds vaker zullen transformeren voor functies die niet met woningbouw te maken hebben. Voor omvorming naar woningbouw zien we mogelijkheden buiten de locaties waar concentraties van kantoren zijn (Nota Kantoren 2019).

We organiseren voldoende middelen en gebruiken grote investeringen als vliegwiel

Een constante bouwproductie van 3.500 woningen per jaar realiseren, in combinatie met goede groei van de stad, vraagt om forse investeringen. Om de nieuwbouwambities uit te kunnen voeren, heeft Rotterdam het Rijk en de Provincie nodig. Er zijn op dit moment onvoldoende middelen beschikbaar om voor vele jaren de hoge bouwpoging en de goede groei van de stad te faciliteren. Om deze investeringen te dekken, werkt Rotterdam in ieder geval aan:

- We starten een doorbouwfonds. Via dit fonds betalen we onrendabele gemeentelijke investeringen in toekomstige gebiedsontwikkelingen en projecten.
- Het maximaal benutten van investeringsprogramma's van andere overheden. Denk daarbij aan de woningbouw Impuls (WBI) en de middelen vanuit het MIRT voor infrastructurele maatregelen (deels al concreet gereserveerd in het Mobiliteitsfonds, bestaande uit bijdragen uit het Nationaal Groeifonds en programma Woningbouw en Mobiliteit). Op projectniveau zoeken we naar haalbaarheid door gebruik te maken van de regeling Woonvorm Senioren Zuid-Holland, de Provinciale knelpuntenpot en de regeling Vliegende Brigade van de Provincie Zuid-Holland.
- Het zoeken naar koppelkansen tussen gemeentelijke investeringen en in voorbereiding zijnde gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten. Daarbij zoeken we in projecten aansluiting bij gemeentelijke investering in; nieuwe voorzieningen, mobiliteit, infrastructuur, vergroening en verduurzaming. Hoe we deze opgaven combineren maken we onderdeel van de uitgangspunten die we opstellen voordat we aan een project gaan werken.
- We hebben 25 miljoen euro gereserveerd voor bijsturing naar meer betaalbare woningen. Deze middelen worden gebruikt om binnen de gemeentelijke grondexploitaties meer betaalbare woningen op te nemen. Ook geven we met dit budget ruimte om in lopende contracten tot meer betaalbare woningen te komen. Als partijen meer woningen naar de midden-categorie omzetten ten koste van duurdere woningen, maken we tot het moment dat bouw start voor deze extra woningen een hertaxatie van de afgesproken grondwaarde mogelijk. De beschikbare middelen voor bijsturing naar meer betaalbaar kunnen dan worden gebruikt om deze mindere opbrengsten in de grondexploitatie te dekken.



We gaan meer sociale woningen bouwen

Hoewel de groep Rotterdammers met een bescheiden inkomen stabiel blijft, is het voor hen steeds moeilijker geschikte woningen te vinden. Door de prijsstijgingen op de woningmarkt van de laatste jaren, zijn er steeds minder betaalbare woningen voorhanden. Daar gaan we iets aan doen.

We werken ernaar toe dat vanaf 2026 minimaal 25% van de totale bouwproductie bestaat uit sociale woningbouw. De corporaties spelen hierin een belangrijke rol. We zoeken naar manieren om de sociale productie te vergroten, met de corporaties een stabiele bouwstroom te organiseren en naar methoden om (gezamenlijke) procedures te verkorten. We zorgen voor voldoende bouwlocaties en een gezamenlijke monitoring op de voortgang.



Te behalen resultaten:

- We starten jaarlijks met de bouw van minimaal 880 sociale corporatiewoningen en wijzen voldoende bouwlocaties aan om deze te kunnen bouwen.
- Om deze aantallen jaarlijks echt te gaan realiseren bereiden we 30% meer woningen voor zodat eventuele onverwachte vertragingen niet zorgen voor een te lage productie.
- We wijzen extra locaties aan voor flexwoningen.
- We starten voor 2026 met de bouw van minimaal 1.600 studentenwoningen.
- Met private partijen die sociale woningen beheren maken we afspraken over de instandhoudingsduur en de toewijzing van de woningen aan de doelgroep.



Concreet werken we aan:

Zorgen dat er sneller voldoende locaties beschikbaar komen voor sociale woningbouw

Gemeente en corporaties brengen in beeld op welke locaties in de komende acht jaar sociale woningbouw in aanbouw wordt genomen. Daarbij benoemen we direct welke corporatie de uitwerking van een specifieke locatie oppakt. Aan het eind van elk jaar kijken we weer vooruit en voegen we nieuwe locaties toe. Zo houden we de sociale planvoorraad op peil.

Gemeente en corporaties maken daarbij jaarlijks afspraken welke resultaten ze in het komende jaar bereiken: op welke locaties start komend jaar de bouw, voor welke plekken start de planologische procedure en welke overige besluitvormingsmomenten moeten worden doorlopen. Samen bewaken we zo de voortgang van de sociale bouwproductie. En als projecten toch dreigen te vertragen, zoeken we elkaar gelijk op en bespreken we mogelijke oplossingen.

Het beter benutten van de bestaande voorraad

De corporaties onderzoeken hoe ze hun bestaande voorraad beter kunnen benutten, door eigen locaties te verdichten en door bestaande wooncomplexen op te toppen. We delen hiervoor onze onderlinge kennis, maken afspraken over de beschikbaarheid van capaciteit, de uitvoering en verdeling van werkzaamheden. Het beter benutten van de bestaande voorraad kan goed worden gecombineerd met een kwaliteitsslag in de bestaande voorraad zelf.

Het versnellen van de doorlooptijden van sociale bouw door de Nieuwe Rotterdamse Werkwijze

We introduceren de Nieuwe Rotterdamse Werkwijze en verlagen daarmee de doorlooptijd van projecten. In 2023 starten we met elk van de vier grote corporaties (Woonstad Rotterdam, Woonbron, Havensteder en Hef Wonen) een pilotproject (dus vier projecten in totaal). Doel van de Rotterdamse werkwijze is om processen te versnellen, knelpunten sneller te signaleren en op te lossen en daarmee de kwaliteit (in brede zin) van projecten te verhogen.

Het bouwen van flexwoningen

Via het StartR-programma werken we aan de bouw van 800 flexwoningen die snel kunnen worden uitgevoerd. Met flexwoningen creëren we snel extra betaalbare woonruimte voor (jonge) starters op de woonmarkt en voor Rotterdammers die met spoed een woning nodig hebben, bovenop de 880 sociale woningen die we jaarlijks starten. We onderzoeken of we ca 1200 extra flexwoningen kunnen realiseren, waarvan een substantieel door de corporaties kan worden ontwikkeld. Partijen maken in 2023 afspraken over de benodigde financiële middelen, extra bouwlocaties, de doelgroepen, ieders inzet en de verdeling van de risico's. Daarmee leren we uit het verleden, voorkomen we stagnaties in de uitvoering en zetten we een programma op dat daadwerkelijk snel kan worden uitgevoerd.

We bouwen voldoende studentenwoningen

We starten voor 2026 met de bouw van minimaal 1.600 studentenwoningen in een mix van zelfstandige en onzelfstandige eenheden. Bij de uitwerking van woningen voor studenten zijn het uitvoeringsplan studentenhuisvesting en het kader studentenhuisvesting leidend.

We organiseren goede borging van sociale woningbouw bij private partijen

De gemeente heeft de voorkeur om sociale nieuwbouwwoningen via de corporaties te verhuren. Als private partijen toch sociale nieuwbouwwoningen bouwen, zorgen we voor goede borging, dat de toewijzing aan huishoudens die vallen binnen de DAEB-inkomensnorm wordt geregeld, en dat de aanvangshuur onder liberalisatiegrens valt. We sluiten daarmee aan op de definitie van sociale huur zoals deze door de landelijke overheid wordt opgesteld.





We bouwen meer woningen voor middeninkomens

De behoefte aan woningen voor mensen met een middeninkomen is groot. Daarom willen we toegroeien naar de bouw van minimaal 40% middencategorie woningen per jaar, zowel koop als huur. Hiermee zorgen we dat er extra betaalbare woningen zijn. Deze zijn ook belangrijk bewoners die willen doorstromen vanuit een sociale woning.



Te behalen resultaten:

- We willen vanaf 2026 starten met de bouw van 1.200 – 1.400 middencategorie woningen per jaar, 40% van de jaarlijkse bouwproductie.
- We realiseren woningen in het middensegment in een mix van huur en koop.
- We maken bij afspraken over middenhuur woningen ook afspraken hoe lang woningen in het betaalbare segment moeten worden verhuurd. Zoals gesteld in het Rotterdamse Actieplan Middenhuur leggen we dit voor 15 jaar vast.



Concreet werken we aan:

Het verhogen van het aandeel middencategorie in onze grootschalige gebiedsontwikkelingen

Voor alle grotere gebiedsontwikkelingen, waarbij meer dan 500 woningen worden gebouwd, brengen we in beeld of het wenselijk en mogelijk is om meer betaalbare woningen in het bouwprogramma op te nemen en welke financiële gevolgen hieraan zijn verbonden. Dit onderzoek doen we zowel op gemeentelijke als op markt bouwlocaties. We gebruiken de voor betaalbare bouw gereserveerde 25 miljoen euro, of woningbouw impuls middelen van het rijk, om op de meest kansrijke locaties direct meer betaalbare woningen toe te voegen.

Nieuwe ontwikkelingen bestaan voor 40% uit middencategorie woningen

Uitgangspunt voor alle nieuwe marktinitiatieven, waarbij meer dan 70 woningen worden gebouwd, is dat minimaal 40% van de woningen in de midden-categorie moet worden uitgevoerd. We verhogen hiermee de reeds bestaande afspraak uit het Actieplan Midden-koop voor nieuwe ontwikkelingen met 10%, in overeenstemming met het Coalitieakkoord 2022 – 2026. Hiervan kan alleen worden afgeweken op basis van specifieke eigenschappen van een locatie. Voor nieuwe marktinitiatieven geldt dat de financiële dekking in eerste instantie door de initiatiefnemers moet worden gevonden binnen het te ontwikkelen bouwplan.

Meer betaalbare woningen mogelijk maken in gevorderde projecten

We stimuleren marktpartijen om in een lopend

gecontracteerd project een deel van de dure woningen om te zetten naar betaalbare woningen. Hiervoor maken we het mogelijk om voor deze extra betaalbare woningen tot aan het moment dat de bouw start een hertaxatie te vragen op de overeengekomen grondwaarde of de Meer en anders bouwen-bijdrage. Als het om huurwoningen gaat, combineren we deze regeling met de privaatrechtelijke vastlegging hoe lang deze woningen voor het middensegment moeten worden behouden.



Subsidie start bouw middencategorie woningen

De gemeente werkt een subsidieregeling uit om de bouw van ca 2.000 middencategorie woningen door te kunnen zetten. Deze subsidieregeling is bedoeld voor projecten die op korte termijn kunnen starten, maar als gevolg van de recente marktontwikkelingen niet gebouwd kunnen worden. De bijdrage bedraagt maximaal 5.000 euro per middencategorie woning (koop en huur) en is maximaal 500.000 euro per project. Om voor deze regeling in aanmerking te komen, moet een project minimaal 25 midden-categorie woningen omvatten. Projecten kunnen de subsidie aanvragen zodra de aangevraagde omgevingsvergunning ontvankelijk is. Daarnaast worden eisen gesteld aan een verplichte start bouw en hoe lang de woningen in de midden-categorie moeten worden verhuurd. De regeling omvat in totaal 10 miljoen euro en loopt uiterlijk tot juni 2025. De regeling wordt beschikt op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.

Start van de bouw van minimaal 200 middensegment woningen door corporaties per jaar

In de Nationale prestatieafspraken hebben Rijk en corporaties afspraken gemaakt over de bouw van meer woningen in het middensegment. Met de Rotterdamse corporaties is afgesproken dat zij zich inspannen om in hun bouwprogramma uit te gaan van de start bouw van minimaal 200 middensegmenthuurwoningen per jaar. Omdat deze huurwoningen commercieel (niet DAEB) moeten worden gefinancierd is opschaling moeilijk. Daarom onderzoeken de corporaties en de gemeente creatieve mogelijkheden om extra midden-categorie huurwoningen te realiseren.

Flexibiliteit tussen koop en huur

Op dit moment wordt in een vroeg stadium bepaald of een project in de koop of in de huur wordt gerealiseerd. De huidige grilligheid in de afzetmarkt vraagt echter om flexibiliteit om gedurende het ontwikkelproces te kunnen switchen tussen huur of koop. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden en werkt in 2023 een regeling uit waarmee de benodigde flexibiliteit privaatrechtelijk kan worden gerealiseerd, met aandacht voor een langjarige borging.

Aansluiten bij landelijke regelgeving betaalbare huur

Rotterdam sluit zich aan bij de aangekondigde Wet betaalbare huur vanuit het Rijk. Naast een

instandhoudingstermijn van 15 jaar worden er geen aanvullende eisen meer aan het middenhuursegment gesteld. Het is niet wenselijk om verschillende regelgeving op Rijksniveau en lokaal niveau te hebben. Voor huurders is het lastiger na te gaan of zij een eerlijke huurprijs betalen, voor ontwikkelaars wordt de realisatie van meer middenuur bemoeilijkt bij een stapeling van (lokale) eisen. Het schrappen van aanvullende eisen rondom middenuur is gunstig voor de haalbaarheid van projecten met middensegment en daarmee de realisatie van de doelen voor bouwproductie deze collegeperiode.





We zorgen dat de bouw van woningen betaalbaar blijft!

Door de blijvend stijgende bouwkosten, de hogere kapitaalrente, de lange voorbereidingstijd en de stapeling van regels, lukt het vaak niet meer om kwalitatief goede betaalbare woningen te bouwen. Steeds vaker zijn de kosten om deze woningen te bouwen koopsom of de maandelijkse huursom die past bij een betaalbare woning.



Te behalen resultaten:

- We optimaliseren onze processen, en besparen daarmee kosten, om de doorlooptijden van onze procedures te verkorten
- We omarmen het gebruik van innovatieve bouwmethoden, onder andere door vaker modulaire, fabrieksmatige en circulaire oplossingen toe te passen. Hierdoor kunnen de bouwkosten worden verlaagd, zonder verlies van architectonische en woonkwaliteit.
- We stimuleren het bouwen op locaties die uitstekend bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, nu en in de toekomst. Hierdoor hebben toekomstige bewoners goede toegang tot hoogwaardig OV, dat samen met fietsen, lopen en deelmobiliteit in hun vervoersbehoeften kan voorzien. Zo kunnen we de vrijstellingsmogelijkheden op de parkeereis maximaal benutten en is er minder – kostbare – parkeerruimte nodig.



Concreet werken we aan:

Innovatie met modulaire en fabrieksmatige bouwsystemen als uitgangspunt

Door innovatie met modulaire en fabrieksmatige bouwoplossingen toe te passen, kunnen we de arbeidsschaarste en stijgende bouwkosten het hoofd bieden. We omarmen daarom volop het gebruik van nieuwe bouwmethoden, veranderen onze procedures als nodig, en zorgen daarmee voor de daaraan gekoppelde versnelling van het plan- en bouwproces. We bewaken daarbij dat nieuwe bouwmethoden zo worden gebruikt dat ze geen afbreuk doen aan de woonkwaliteit en architectuur.

De gemeente organiseert samen met marktpartijen en corporaties via de gemeentelijke bouwtafel een platform om ervaringen te delen en om de kwaliteitskaders die gelden bij fabrieksmatige en modulaire bouw te bewaken. We bespreken de lessons learned van de projecten die we realiseren en nemen die waar mogelijk op in bestaande processen.

Het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Projecten Rotterdam standaardiseert besluitvormingsprocedures

We introduceren binnenkort het besluitvormingsmodel Ruimtelijke Projecten Rotterdam. Daarin maken we een standaard voor de uitwerking van onze gebiedsontwikkelingen en projecten en het gebruik van ruimtelijke producten, zoals een visiedocument, een masterplan en een ambitiedocument. Dit model gaat uniform gelden voor zowel gemeentelijke als

private ontwikkelingen en geeft duidelijkheid over de besluitvormingsmomenten in het ruimtelijke proces en de financiële randvoorwaarden. Onderdeel van deze uitwerking is het opnemen van de maximale duur - en daarmee het verkorten - van de fasen die doorlopen moeten worden in de planontwikkelingsperiode.

Projectplanningen staan centraal

Marktpartijen en corporaties delen periodiek - minimaal elk kwartaal - een actuele projectplanning met de gemeente. Die planning bestaat uit standaardelementen. Op basis van de planning maken we bindende afspraken over de inzet die een ieder levert. We streven ernaar om dit proces voor 2025 volledig te digitaliseren.

Stagnatie-Innovatie-Implementatieteam

De gemeente start een Stagnatie-Innovatie-Implementatieteam. Op basis van praktijkervaring pakt dit team vertragingen die vaak voorkomen bij de kop, komt met voorstellen om het proces te verbeteren en organiseert hierop binnen een maand besluitvorming.

Tijdelijke indexeringsmaatregel

De indexering van afgesproken grondwaarde wordt gematigd door de indexering over 2022 en 2023 te beperken tot maximaal 5% procent in plaats van de CPI-index.

Doorvoeren van risicodemping van de projecten

Een groot deel van de woningen die de komende jaren in Rotterdam worden gebouwd zijn onderdeel van grote, financieel samenhangende en soms zeer complexe projecten.

Daarmee is de bouw van voldoende woningen zeer gevoelig voor conjuncturele schommelingen. Via de project Stress-testen brengen ontwikkelende partijen de risico's per project in beeld en onderzoeken ze hoe ze de uitvoering van hun project zekerder maken.

Risicodemping kan worden gevonden in:

- Het terugbrengen van de bouwhoogte;
- Het opnemen van een faseringsplan en aanbrengen van deelfaseringen in de uitvoering.
- Het verkorten van het voorbereidingsproces door planningsafspraken te maken met de gemeente en het verkorten van het bouwproces door modulaire bouwmethoden toe te passen.

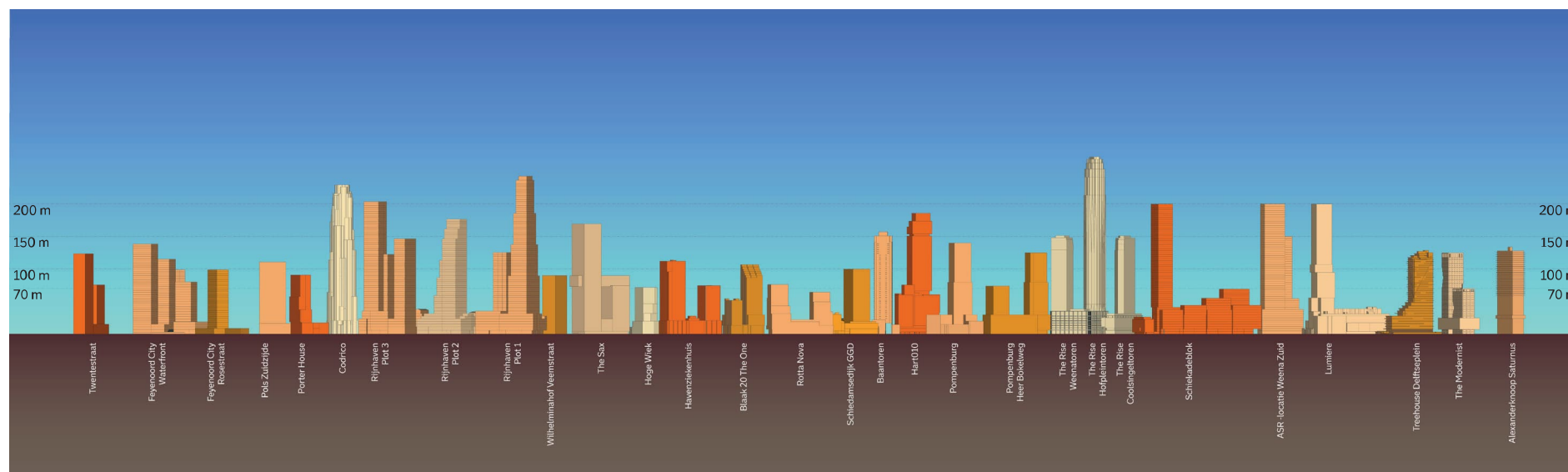
Focus bij hoogbouw

Er wordt op dit moment gewerkt aan veel nieuwe hoogbouwtorens in de stad, ruim voldoende om aan te sluiten bij de woonbehoefte die hiervoor is. Hoogbouwtorens zijn bouwtechnisch complex, hebben hoge bouwkosten en zijn niet in deelfasen uit te voeren. Rotterdam brengt focus aan door zich de komende drie jaar te richten op het uitvoerbaar krijgen van de lopende projecten. In de komende drie jaar worden er naast de torens die nu worden voorbereid geen nieuwe hoogbouw initiatieven opgestart.

Mobiliteit passend bij het woonconcept

De betaalbaarheid en de financiële haalbaarheid van projecten, wordt voor een groot deel bepaald door gebouwde parkeerplaatsen. Kosten van

40.000 – 50.000 euro per parkeerplaats zijn geen uitzondering. We denken vanuit de voetganger, de fietser, de gebruiker van het OV en de automobilist. In projecten houden we rekening met de fysieke inpasbaarheid van mobiliteit in relatie tot verdichting en andere ambities in de buitenruimte. Daarbij houden we rekening met de geografische ligging en met huidige bewoners en ondernemers in de directe omgeving. We werken aan een goede balans in de ruimtevraag van de verschillende vervoerswijzen binnen de beperkte stedelijke ruimte. Ook realiseren we daarmee de juiste mobiliteitsoplossing, bij het te ontwikkelen woonproduct en de doelgroepen waarvoor in dat project wordt gebouwd. We stimuleren daarbij in projecten de optimalisatie van al bestaande parkeergarages en andere mobiliteitsoplossingen.



We ontlasten projecten met slimme gebiedsoplossingen

Om woningen te kunnen bouwen gelden steeds meer regels. De regels die voor een project gelden, dragen elk bij aan het behalen van voor de stad belangrijke opgaven en ambities. Een oplossing kan vaak niet worden gevonden in het schrappen van regels, maar wel in het slim omgaan met de regeldruk op een project. We verkennen in de komende periode welke projecten we van regels kunnen ontlasten door (voor meerdere projecten tegelijk) slimme gebiedsoplossingen te bedenken. Waar nodig organiseren we nieuwe systematieken voor kostenverdeling tussen markt en overheid, zodat we deze oplossingen ook daadwerkelijk uit kunnen voeren.

Betaalbaarheid voor doelgroepen en het kwaliteitsbeleid woningen.

Er is grote behoefte aan betaalbare woningen. Dit staat steeds vaker op gespannen voet met behouden van voldoende woonkwaliteit. We gebruiken de flexibiliteit die is opgenomen in "het Nieuwe kwaliteitskader woningen" om te zorgen voor een goede afstemming tussen de (toekomstige) kwaliteit van de woning, de financiële haalbaarheid, de betaalbaarheid en de totale woonkwaliteit van het te ontwikkelen concept. Daarmee behouden we vaart om snel voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen te realiseren.





We bouwen voor de toekomst.

In steeds belangrijker mate is het bouwvraagstuk gekoppeld aan het klimaatvraagstuk. De noodzaak om het klimaat drastisch te verbeteren, wordt steeds urgenter. De traditionele bouw heeft een grote impact op CO₂-emissie en in veel van onze bouwprojecten worden de Paris Proof-grenswaarden overschreden. De noodzaak is hoog en zorgt de komende jaren waarschijnlijk in snel tempo voor aanscherping van geldende bouwregelgeving. Daardoor is de kans groot dat tijdens de uitwerking van nieuwe bouwplannen, die een ontwikkeltijd hebben van tussen de 4 en 10 jaar, nieuwe klimaatvereisten zullen moeten worden ingepast.



Te behalen resultaten:

- We onderstrepen de noodzaak om, juist in de komende jaren, stappen te zetten naar klimaatneutrale woningbouw.
- We brengen samen met de corporaties en de marktpartijen in beeld welke klimaatuitdagingen de komende jaren impact hebben op de bouwopgave. We maken een risicoanalyse van de impact op de projecten en onze processen. We formuleren vóór 2024 ambities en doelen voor onze bouwopgave, waardoor we voorkomen dat de woningbouw stilvalt omdat we onvoldoende snel klimaatneutraal kunnen bouwen.
- We zorgen onderling voor kennisuitwisseling op basis van praktijkervaringen, en gebruiken deze kennis om versnelling en innovatie gezamenlijk te organiseren.
- We passen zo nodig gemeentelijke procedures en regels aan, om klimaatneutrale woningbouw mogelijk te maken, zoals bijvoorbeeld in onze tenderprocedures.



Concreet werken we aan:

Duidelijke ambitie, samen zoeken naar de methoden

We spreken af dat we (gemeente, marktpartijen en corporaties) voor het eind van het jaar met een plan van aanpak komen hoe we zo snel als mogelijk Paris Proof gaan bouwen en financieren. We maken daarvoor eerst een impactanalyse van de klimaatopgave op de Rotterdamse bouwopgave. Vervolgens maken we aan hand van deze analyse een plan van aanpak voor 2024 tot en met 2030. We formuleren hierbij duidelijke ambities en tussendoelen om het klimaatvraagstuk zo snel als mogelijk in te passen in onze processen en financiële arrangementen. We betrekken hierbij de ontwerpsector. Bij de uitwerking van deze gezamenlijke ambities en tussendoelen, nemen we in ieder geval de volgende thema's mee:

- CO2eq-emissie in materialen en bouw;
- Circulariteit;
- Klimaatadaptatie;
- Biodiversiteit;
- De energieleveringen.
- De Mobiliteitstransitie

Concreet starten we samen met vertegenwoordigers van marktpartijen en corporaties, als onderdeel van de Rotterdamse Bouwtafel een werkgroep die deze ambitie in 2023 zal uitwerken. Om voor eind 2023 een plan van aanpak te hebben wordt er een vaste overlegstructuur afgesproken, een budget vrijgemaakt voor eventuele

onderzoeken, en per partij één contactpersoon aangewezen die hieraan actief mee werkt. Hierbij wordt aangesloten op bestaande regionale afspraken (o.a. convenant Toekomstbestendig Bouwen) en nationale afspraken (o.a. ontwikkeling Maatlat Klimaatadaptief Bouwen).

Stimuleren initiatieven vanuit marktpartijen en corporaties om steeds duurzamer te bouwen:

Marktpartijen en corporaties zijn al volop bezig om nieuwe methoden te ontwikkelen om de woningbouw en de klimaatopgave samen uit te werken tot projecten die bovenwettelijk klimaat neutraal presteren.

We zien daarbij vooral kansen en juichen het toe om in lopende projecten (m.u.v. hoogbouw boven 70 meter) al toe te werken naar:

- a. BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %) Grondgebonden > 100
Gestapeld > 80
- b. MPG: Schaduwkosten in Euro/m² BVO/Jaar

Gemeentelijke Processen en Financiële arrangementen

Gekoppeld aan het samen met de markt en de corporaties uitwerken van ambities onderzoekt de gemeente op welke wijze haar processen en financiële instrumenten kunnen bijdragen aan het behalen van deze gezamenlijk te formuleren ambities.

Tenders en Klimaatneutraal

Om voorbeelden te maken nemen we duurzaamheid vanaf nu standaard mee in onze tenders. Duurzaamheid wordt met minimaal 30% van de punten een vast onderdeel van onze gemeentelijke tenders en op die manier al meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.





We werken samen aan deze opgave

Deze doorbouwaanpak is tot stand gekomen in samenwerking met vertegenwoordigers van ontwikkelende partijen, beleggers, bouwers, corporaties en adviseurs uit het werkveld. Samenwerking tussen deze partners is essentieel om tijdig de zo nodige nieuwe woningen te kunnen bouwen. Ook werken we bij de voorbereiding via participatie en tijdens de uitvoering door goede informatie samen met de Rotterdammers.



Te behalen resultaten:

- Initiatiefnemers van bouwprojecten zorgen voor goede participatie en informatieverstrekking tijdens het planontwikkelingsproces aan de hand van een participatie en communicatieplan.
- Initiatiefnemers en uitvoerders van bouwprojecten zorgen voor het beschikbaar stellen van goede en periodieke bewonersinformatie Tijdens de uitvoering van bouwprojecten.
- We zorgen ervoor dat we gezamenlijk als bouwpartners voldoende woningen blijven bouwen, en werken samen om deze stedelijke doelen te realiseren via de Rotterdamse Bouwtafel en zorgen dat we knelpunten in projecten snel oplossen bijvoorbeeld via het Stadsmakers-overleg.

De Rotterdammers

Juist de samenwerking met de (toekomstige) Rotterdammers, met de mensen uit de omgeving, zoals omwonenden, ondernemers, verkeersdeelnemers en andere belanghebbenden is bij bouwprojecten essentieel. Want samen maken we de stad. Het is daarom belangrijk om alle betrokkenen vanaf het begin te betrekken bij het bouwproces. Initiatiefnemers van bouwprojecten zijn samen met de gemeente verantwoordelijk voor het organiseren van een goed participatieproces en goede projectcommunicatie in een zo vroeg mogelijk stadium. We zorgen ervoor dat voor elk project een participatieplan aanwezig is. Op welke trede van de participatieladder - mee-weten, meedenken, meedoen of meebeslissen - zich deze initiatieven bevinden en of hierbij sprake is van co-creatie, wordt per project bekeken. Bij grote en middelgrote initiatieven richten we een projectteam op waar vanuit de gemeente communicatie bij is aangesloten. Die zorgt, in samenwerking met de initiatiefnemer, deels voor afstemming en uitvoering. Volgend jaar zal ook de nieuwe Omgevingswet in werking treden waarin participatie, ook in de voorfase van een project, meer aandacht krijgt.

Kopgroep Bouwtafel

De intensieve samenwerking tussen partners voor de bouwopgave zetten we de komende vier jaar voort binnen het Platform Ontwikkelen Rotterdam en hieraan verbonden Rotterdamse Bouwtafel. De Bouwtafel bestaat uit vertegenwoordigers van beleggers, bouwers, ontwikkelaars, de gemeente en corporaties.

De Bouwtafel bewaakt als adviesteam de voortgang van de bouwopgave in Rotterdam en de impact van externe (markt)ontwikkelingen, denkt mee over de uitwerking van de maatregelen en zorgt voor implementatie en doorwerkingskracht van de afspraken binnen haar achterban.

Stadsmakersoverleg

In de afgelopen periode hebben we met elkaar geleerd dat een van de succesfactoren om de bouwopgave te versnellen is dat het helpt als je elkaar op elk niveau kan aanspreken bij onverwachte stagnaties of vertragingen. Daarvoor werken we met duidelijke opschaallijnen: van planteam naar ambtelijk opdrachtgever, naar de directie en als nodig tot aan de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen. Om knelpunten in projecten bestuurlijk op te kunnen schalen, organiseert de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen elke twee weken een stadsmakersoverleg. Hier kunnen vertragingen in projecten worden besproken en oplossingsrichting worden afgesproken. Daarmee werken we op alle niveaus maximaal samen, en houden we elkaar scherp, om de bouw zo snel mogelijk te realiseren.