



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

De realisatie van flexwoningen in Rotterdam kent een stoeve start, en moet worden versneld. In de afgelopen maanden hebben we, samen met de corporaties en het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de randvoorwaarden onder het flexwonen programma verbeterd. Op 25 oktober 2023 heb ik toegezegd u te informeren over de voortgang van flexwonen in Rotterdam middels een Monitor Flexwonen (23bb007227). Met deze brief wil ik deze toezegging en toezegging 24bb000725 afdoen.

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

- Toezegging 23bb007227
- Toezegging 24bb000725

Toelichting:

Via het StartR programma werkt de gemeente aan de realisatie van ca 2.000 flexwoningen verspreid over verschillende locaties in de stad. We maken van elke StartR-plek een evenwichtige, rustige en goede woonplek. Per locatie wordt de verdeling gehanteerd van bij voorkeur 2/3 voor starters uit de wijk en mensen die met spoed een woning zoeken (bv bankslapers) en 1/3 voor statushouders. De statushouders op de doorstroomlocatie Silja zullen eind 2024 allen doorgestroomd moeten zijn naar een woning. Om de reguliere sociale woningvoorraad te ontlasten wordt ingezet op uitbreiding via flexwonen en transformatie van panden.

We werken hiervoor samen met de corporaties en het Ministerie van Binnenlandse Zaken aan het op orde krijgen van de randvoorwaarden om het programma uit te kunnen rollen en tegelijk aan de planontwikkeling van de locaties die zijn aangewezen om deze flexwoningen te realiseren. Om 2.000 flexwonen daadwerkelijk te versnellen zijn op programma niveau de volgende verbeteringen doorgevoerd:

- a) *Samenwerking met het Rijk en realisatie overeenkomst.*



Op 14 september 2023 is met het Ministerie van Binnenlandse Zaken een realisatieovereenkomst getekend waarin de Gemeente Rotterdam en het Rijk afspraken hebben gemaakt over wederzijdse inspanningen om de komende twee jaar tot de realisatie van 2.000 flexwoningen te komen. Daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Bijdrage in de tekorten per flexwonen, door inzet van rijkssubsidie tot een max 7.800 euro per flexwoning (nieuw of transformatie). In de afspraken rond de komst van de 'Silja Europe' naar de Merwedehaven heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken toegezegd dat Rotterdam in aanmerking komt voor totaal minimaal 8,7 mln. euro aan subsidie voor de realisatie van flexwoningen.
- We hebben afspraken gemaakt over de duur van de exploitatie & Financiële Garantiestelling. In de businesscase houden we rekening met een exploitatie termijn van 30 jaar om tot haalbare plannen te komen. De vergunning en contractvorming gaat echter (in de meeste gevallen) uit van een periode van 15 plus 15 jaar. Flexwoningen hebben een langere levensduur dan 15 jaar. De garantieregeling maakt het mogelijk om, als na de eerste exploitatieperiode, als daar behoefte aan is, een verlenging op dezelfde locatie of een 2^e locatie in de stad te zoeken en daar de woningen nogmaals 15 jaar in gebruik te nemen.
- Via het Flex-versnellingsteam van het Ministerie van Binnenlandse Zaken wordt ondersteuning aangeboden aan initiatiefnemers en de gemeente Rotterdam, bijvoorbeeld via juridische advisering of de inzet van begeleiding van externe partijen.

b) Samenwerking met de woningbouwcorporaties

Daarnaast zijn met de woningbouwcorporaties afspraken gemaakt over hun inzet op de realisatie van flexwoningen. De corporaties hebben sinds enkele maanden een gezamenlijke flex- coördinator aangesteld om de realisatie van flexwoningen binnen de procedures van de corporaties zelf aan te jagen. De Flex- coördinator van de corporaties werkt nauw samen met het Flex-team van de gemeente Rotterdam.

Een van de acties die gezamenlijk in gang is gezet is het standaardiseren van afspraken en uitgangspunten en het komen tot een versnelde procedure om flexwoningen te realiseren. Op dit moment leggen partijen de laatste hand aan het Ambitiedocument Flexwonen, waarin de ruimtelijke uitgangspunten voor flexwonen in Rotterdam worden vastgesteld en waarbij de versnelde procedure en inzet van partijen is uitgeschreven. We verwachten u dit document in Q2 2024 ter besluitvorming voor te kunnen leggen.

c) Participatie & Ruimtelijke inpassing

Het college wil voor de inpassing van de flexwoningen in de bestaande omgeving, nauw samenwerken met omwonenden en belanghebbenden. Daarom is op programma-niveau een omgevingsmanager aangesteld die de belangen van omwonenden in het proces bewaakt, en zorgt voor goede communicatie en participatie met de omgeving. Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing van flexwonen in de bestaande omgeving heeft het college van B&W vanuit het Doorbouwfonds een bedrag vrijgemaakt van 2,8 miljoen euro.

Voortgang van de Projecten:

In 2023 zijn de eerste 84 flexwoningen opgeleverd: de Persoonsdam in Feyenoord, bestaande uit 44 flexwoningen is 1 november 2023 opgeleverd en bewoond, de flexwoonlocatie in Hoogvliet nabij de Venezuelaweg is opgeleverd met 40 woningen in



december 2023. Er hadden zich totaal bijna 2.000 woningzoekende aangemeld. Het 1^e selectiecriterium was het postcodegebied waarin het project staat.

Momenteel wordt er gewerkt aan de volgende Flexwonen locaties:

- Voor de locatie de Ark in Rozenburg, de locatie Verolme, en de transformatie aan de Koddeweg zijn de omgevingsvergunning aanvragen in behandeling genomen. Voor de locatie de Ark is een kleine vertraging ontstaan als gevolg van een benodigd bodemsanering, de verwachting is dat bouw van deze woningen in Q2/Q3 kunnen starten. Het initiatief van C3-living op de Verolme locatie, vraagt om een goede inpassing gezien de geldende normen voor geluid, trilling en geur, hiervoor hebben extra onderzoeken moeten plaatsvinden. Initiatiefnemer heeft deze onderzoeken onlangs afgerond, de DCMR beoordeeld op dit moment deze onderzoeken. Na beoordeling door de DCMR kan de gemeente haar vergunningsproces afronden. De transformatie van het pand aan de Koddeweg naar flexwoningen loopt op schema.
- Voor de locatie Nesseland en de locatie Toepad (de Esch), welke beide worden ontwikkeld door Woonstad Rotterdam loopt de uitwerking van de planvorming, en is de leverancier van de flexwoningen aangewezen. Voor beide locaties wordt de omgevingsvergunningsaanvraag voorbereid.
- De locaties. De Kroon in Delfshaven en Spoortunnel/Hefpark op de kop van Feijenoord zijn opnieuw opgestart in overleg met betrokken corporaties. Voor deze locaties is de locatiestudie afgerond en worden de randvoorwaarden opgesteld in overleg met de corporaties.

Bij de bovengenoemde locatie Toepad (de Esch) worden er circa 375 woningen gereserveerd voor studenten.

Om tijdig 2.000 flexwoningen te realiseren moeten er op korte termijn nieuwe locaties worden opgestart. Met Havensteder en Wooncompas hebben we afgesproken de Wilgenring en het Meijersplein verder te verkennen. Voor deze locaties is een ambtelijke locatiestudie afgerond en is de volgende stap het uitvoeren van een verkenning. Met betrekking tot Meijersplein moet daarbij een sterk voorbehoud worden gemaakt dat de realisatie van flexwoningen daar alleen mogelijk zijn zonder verlies van schaarse parkeercapaciteit op de P+R, die onder andere noodzakelijk is voor de ontsluiting van de binnenstad gegeven de mobiliteitsuitdagingen en daarbovenop bouwambities die we daar hebben. Daarbij komt dat er op dit moment gewerkt wordt aan de in dat licht noodzakelijke uitbreiding van de P+R Meijersplein, wat de zaak voor de realisatie van flexwoningen op korte termijn nog eens extra bemoeilijkt.

Tot slot geven we invulling aan de versnelling door vier nieuwe locatiestudies op te pakken, dit doen we in Delfshaven, Hoek van Holland, Hoogvliet en Prins Alexander. Dit is een interne studie door de gemeente samen met de corporaties op haalbaarheid. Deze fase wordt nog niet gedeeld met externe partijen of belanghebbenden. Pas als blijkt dat woningen hier mogelijk zijn, zal een besluit voorgelegd worden aan het college om hier de verkenningsfase in te gaan de communicatie worden gestart.

Bouwen op basis van een herroepelijke vergunning

Zodra een vergunning is afgegeven mag er in principe gestart worden met de bouw. Traditioneel wachten initiatiefnemers vanuit de risicobeheersing, op het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dus starten pas met de bouw nadat de bezwaar en beroepsprocedure volledig zijn afgerond. Vanuit de urgentie en de enorme vraag naar woonruimte is met de initiatiefnemers afgesproken dat ze mogen starten op



basis van een herroepelijke omgevingsvergunning. Indien het bezwaar of beroep gegrond zal worden verklaard, zoekt de gemeente samen met de initiatiefnemer naar een passende oplossing.

Tot slot

Flexwonen biedt een mooie kans om ongebruikte grond tijdelijk te benutten en om innovatieve, flexibele en duurzame bouw te stimuleren. De realisatie van flexwonen vraagt om een nauwe samenwerking met de initiatiefnemers en het snel doorlopen van de planvorming en besluitvormingsprocedures, de nieuwe samenwerkingsafspraken met de corporaties maken de hiervoor benodigde unieke samenwerking mogelijk. Mede door het innovatieve en tijdelijke karakter is de financiële haalbaarheid het grootste knelpunt. Door uit te gaan van een exploitatietermijn van 30 jaar, de financiële steun vanuit het Rijk, de extra inzet van de corporaties en de beschikbare middelen uit het Doorbouwfonds is een haalbaar programma te realiseren. Er zijn zorgen vanuit de omgeving en er is ook veel belangstelling vanuit woningzoekenden.

Een volgende monitor met daarin de stand van zaken met betrekking tot flexwonen wordt u aangeboden in de november 2024.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het college werkt aan de bouw van ca 2.000 flexwoningen. De plankosten, en onrendabele investeringskosten worden gedekt vanuit de landelijke stimuleringsregeling flexwonen, het budget huisvesting statushouders, het voormalige gemeentelijke fonds stimulering woningbouw (nu overgenomen in het doorbouwfonds) en tot slot de middelen vanuit de provinciale subsidie Vliegende Brigade.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

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

De burgemeester,

A. Aboutaleb