



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Om de reguliere sociale woningvoorraad te ontlasten wordt ingezet op uitbreiding via onder andere flexwonen. Via het StartR programma werkt de gemeente aan de realisatie van ongeveer 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 in principe de verdeling gehanteerd van 2/3 voor starters uit de wijk (waaronder studenten) en mensen die met spoed een woning zoeken (bijvoorbeeld bankslapers) en 1/3 voor statushouders.

U wordt periodiek geïnformeerd via een voortgangsmonitor flexwonen. Volgens afspraak wordt deze eind 2024 aan u verzonden (24bb002329).

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

- [24bb002329] Afdoeningsvoorstel college toezeggingen over voortgangsmonitor Flexwonen.
- [24bb005046] Wethoudersbrief over extra Voortgangsbericht Flexwonen.

Toelichting:

Monitor Flexwonen

- Flexwoningen zijn tijdelijke woningen van waar mogelijk permanente kwaliteit. De ontwikkeling van flexwoningen gaat sneller dan van permanente woningbouw door processtappen parallel te doorlopen, risico's te nemen (bijvoorbeeld bouwen op een herroepelijke vergunning) en modulaire prefabricage in de fabriek. Dat neemt niet weg dat het realiseren van flexwoningen een geruime tijd vraagt. Ook omdat mogelijk beschikbare locaties veelal lastige randvoorwaarden kennen. Dat zien we ook terug in de praktijk en de ervaringen die we opdoen met de nu in voorbereiding en uitvoering zijnde projectlocaties. De opgedane ervaringen gebruiken we weer in de studiefase, waardoor we ons soms genoodzaakt zien om wat langer stil te staan bij het concluderen van de haalbaarheid.
- Er zijn momenteel 84 flexwoningen gerealiseerd. Het betreft StartR Feijenoord aan de Persoonsdam bestaande uit 44 woningen en StartR Hoogvliet (SayHaey), 40 woningen aan de Anholthof nabij de Venezuelaweg.
- Ongeveer 1.000 flexwoningen zijn nu in voorbereiding en/of uitvoering overeenkomstig het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit zijn de locaties: de Ark in Rozenburg, de transformatie aan de Koddeweg, Verolme,



Nesselande, Toepad (de Esch), Wilgenring en Meijersplein. Binnenkort start de bouw van StartR Nesselande als één van de eerste van deze locaties en gaan andere volgen.

- Voor de overige circa 900 flexwoningen loopt op dit moment de studiefase. Dit doen we onder andere voor locaties in Hoek van Holland, Hoogvliet en Prins Alexander. De studiefase is een interne studie, waarbij de gemeente samen met de ontwikkelaars (lees: corporaties), locaties op haalbaarheid onderzoekt. Deze fase wordt nog niet gedeeld met externe partijen of belanghebbenden. Pas als blijkt dat woningen hier mogelijk zijn wordt een besluit voorgelegd aan het college om hier de verkenningfase in te gaan en wordt de communicatie en participatie gestart. Voor enkele locaties wordt hier spoedig tot besloten.
- Het college stuurt hiermee op de realisatie van ongeveer 2.000 flexwoningen die fasegewijs beschikbaar komen voor bewoning. Naar huidig inzicht wordt ongeveer de helft in 2025 gerealiseerd en zal de andere helft nog niet in 2025 gereed zijn.
- In overleg met de corporaties is een Kader Flexwoningen Rotterdam tot stand gebracht. Hiermee ontstaat duidelijkheid over de stedelijke uitgangspunten en kwaliteitseisen die in Rotterdam aan flexwoningen wordt gesteld. Met dit Kader wordt de realisatie van flexwoningen verder gestandaardiseerd, wat bijdraagt aan een versnelling in de doorlooptijden van de planontwikkeling. Leerpunten uit de eerste gerealiseerde en verkende flexwoonlocaties zijn meegenomen in dit kader. Het Kader Flexwoningen Rotterdam wordt u begin volgend jaar separaat ter vaststelling aangeboden en na vaststelling van toepassing voor alle nieuw te initiëren flexwoonlocaties.

StartR Rozenburg – De Ark

In Rozenburg gaat Woningcorporatie Ressor Wonen 36 flexwoningen plaatsen op de locatie van de voormalige basisschool de Ark aan de Laan van Nieuw Blankenburg. Ressor Wonen maakt gebruik van woningen die eerder al door het Rijk zijn besteld om de woningbouw te versnellen. In het Najaar 2024 wordt een nieuwe informatiebijeenkomst voor omwonenden gepland. Eerder waren er twee informatiebijeenkomsten voor omwonenden.

Tijdens het beoordelen van de aanvraag Omgevingsvergunning bleek dat de bestelde woningen flink moeten worden aangepast om aan de geluidsnormen op de locatie te voldoen. Ressor Wonen heeft enorm veel extra onderzoek moeten verrichten om de geluidsproblematiek op te lossen. Hiervoor is een oplossing gevonden. De aanvraag van de Omgevingsvergunning wordt door Ressor Wonen gecompliceerd en kan de vergunning worden verleend tot een periode van maximaal 10 jaar. Op basis van deze termijn wordt ook de herplaatsingsgarantie ingezet. Parallel gaat de benodigde bodemsanering en het bouwrijp maken plaatsvinden.

Transformatie aan de Koddeweg

Arkensteen Projecten transformeert een kantoorgebouw aan de Koddeweg in Hoogvliet naar 70 flexwoningen. In oktober 2023 heeft Arkensteen Projecten zijn initiatief gepresenteerd aan Hoogvliet tijdens een Woningbouw bijeenkomst dat door de wijkraad was georganiseerd. In juli dit jaar is de directe omgeving per brief geïnformeerd over de status van de ontwikkeling.

Voor het verlenen van de Omgevingsvergunning moet door de aanvrager aanvullende informatie worden ingediend, waarna gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.

StartR Verolme

Het project StartR Verolme aan de Oostdijk in Oud-IJsselmonde is een initiatief van C3 Living. Het project omvat 153 flexwoningen.



Verzocht is om te starten met de bouw op basis van een herroepelijke vergunning. De Omgevingsvergunning voor het realiseren van de flexwoningen is verleend. Hierop zijn diverse bezwaren ingediend die door de Algemene Bezwaarschriftencommissie (ABC) van de gemeente als bevoegd gezag worden behandeld. De ABC is medio december 2024 ingepland.

StartR Nesselande

Woonstad Rotterdam ontwikkelt 140 flexwoningen in Nesselande aan de Willem Gispensstraat. Regelmatig wordt gesproken met een klankbordgroep, waarin we samen met Woonstad Rotterdam, overleggen met een aantal omwonenden, ondernemers en wijkraadsleden. De eerstvolgende klankbordgroep is medio november 2024. Met hen worden buurtafspraken gemaakt over veiligheid en beheer. De Omgevingsvergunning wordt afgegeven en de huurovereenkomst voor de grond met Woonstad Rotterdam ondertekend. Parallel is door Woonstad een aanbesteding afgerond voor de realisatie van de woningen. Naar verwachting zal de bouw zal starten begin 2025.

StartR De Esch - Toepad

In de buurt van Toepad in De Esch kijken we samen met Woonstad Rotterdam en de Joodse Begraafplaats of een naastgelegen niet-gebruikt stuk grond tijdelijk gebruikt kan worden voor het plaatsen van flexwoningen. Op deze locatie worden 389 woningen en studieruimten gerealiseerd voor studenten. De woningen kunnen 30 jaar worden geplaatst. Op 1 oktober 2024 heeft het college de Nota van Uitgangspunten Tijdelijke studentenhuysvesting Toepad vastgesteld. Deze is opgenomen onder bijlage [1].

De ruimtelijke inpassing van het plan in relatie tot het rijksmonument Joodse Begraafplaats brengt de nodige uitdagingen met zich mee. Daarnaast is op deze locatie geluidsbelasting vanuit de omgeving op de woningen een aandachtspunt. Het risico is aanwezig dat dit invloed heeft op de doorlooptijd. Woonstad Rotterdam heeft de Omgevingsvergunning in november aangevraagd. Start van de grondwerkzaamheden vinden naar huidig inzicht plaats in het aankomend voorjaar.

StartR Wilgenring

In de wijk Schiebroek verkennen (onderzoeken) we met woningcorporatie Havensteder het plaatsen van flexwoningen langs de parkeerplaats van Sportcentrum De Wilgenring. Een paar jaar geleden heeft hier al een tijdelijk gebiedskantoor gestaan. Deze plek kan nu ruimte geven aan ongeveer 40 flexwoningen.

In juli 2024 is de Nota van Uitgangspunten door het college vastgesteld. Door de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen op deze locatie loopt het project (start bouw) vertraging op. Beide is met de directe omgeving gecommuniceerd. Om te onderzoeken waar eventuele zorgen van de buurt liggen gaan we op korte termijn in gesprek met de omwonenden. Eind dit jaar besluit Havensteder of dit project financieel haalbaar is en door kan. Parallel met het vleermuisonderzoek en de eventuele ontheffingsaanvraag daarvoor werken we aan het ontwerpproces met aansluitend, begin 2025, de aanvraag van de Omgevingsvergunning om zo de vertraging te minimaliseren.

StartR Meijersplein

Voor de locatie Meijersplein hebben we een oplossing gevonden voor het waarborgen van de parkeer capaciteit op de P+R, in combinatie met de beoogde uitbreiding van de P+R, en de ontwikkeling van flexwoningen door tijdelijk vervangende parkeerplaatsen op het NAM-terrein tegenover de P+R. We verkennen het ontwikkelen van flexwoningen samen met Wooncompas (eerste fase circa 150 woningen), gaan de directe omgeving informeren en zijn gestart met het opstellen van de Nota van Uitgangspunten.



StartR Spoortunnel-Hefpark

Met Hefwonen is doorgestart op de kop van Feijenoord met de verkenning voor de locatie Spoortunnel-Hefpark op de fundering van de voormalige woningen aan de rand van het Hefpark. De wethouder is hierover in gesprek met Stichting Feijenoord Kop van Zuid die het zelfbeheer van de buitenruimte 'buurttuin Hefpark' uitvoert. Hiermee starten we ook de communicatie en participatie met de omgeving. De locatiestudie was al afgerond.

StartR De Kroon

Voor locatie De Kroon in Delfshaven is gesproken met de betrokken partijen. Na uitvoerig onderzoek lijkt, door financiën en verschillende omgevingsfactoren, het realiseren van flexwoningen op deze locatie niet in een haalbare businesscase te resulteren.

Locaties in studiefase

Voor locaties in onder andere Hoek van Holland, Hoogvliet en Prins Alexander doorlopen we de studiefase voor in totaal circa 900 flexwoningen. Het college zoekt naast deze gebieden ook naar alternatieve locaties elders in de stad. Met besluit van het college volgt voor de locatie Hoek van Holland de verkenningsfase.

Naast het initiatief dat de gemeente neemt voor flexwoningen is er breder interesse in het realiseren van flexwoningen in Rotterdam. Er zijn een aantal particuliere initiatieven in Hoek van Holland (Kapitteland en Tuin van Klaas) en IJsselmonde (Sportlaan) wat in totaal neerkomt op zo'n +/- 170 flexwoningen. Omdat dit particuliere initiatieven betreft wordt de verdeelsleutel die met corporaties wordt gehanteerd (1/3 statushouders) niet in alle gevallen toegepast.

De volgende voortgangsmonitor met daarin de stand van zaken over flexwonen wordt u aangeboden in mei 2025.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het college werkt aan de bouw van ca 2.000 flexwoningen. De plankosten en gemeentelijke investeringskosten worden gedekt vanuit de huuropbrengsten van de grond of anterieure overeenkomst bij particuliere ontwikkelingen en kan bij onrendabele kosten worden aangevuld met dekking vanuit de landelijke stimuleringsregeling flexwonen, het budget huisvesting statushouders, het doorbouwfonds en tot slot de middelen vanuit de provinciale subsidie Vliegende Brigade.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, L.b.