



**Gemeente
Rotterdam**

Onderwerp: Beantwoording vragen schriftelijke
ronde projectambitiedocument Veemstraatplot

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen
Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: M.F. Spruijt
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2511-3624 - 25bo009339
Bijlagen: 2

Datum: 1 december 2025

Aan de commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Beste commissieleden,

Bij de schriftelijke vragenronde voor het raadsvoorstel projectambitiedocument Veemstraatplot (25bb007766) is door Leefbaar Rotterdam en GroenLinks een aantal vragen gesteld. In deze brief beantwoord ik de ontvangen vragen.

Zowel Leefbaar Rotterdam als GroenLinks stelden de volgende vraag.

Vraag:

- **LR: Hoeveel (studenten)woningen worden beoogd op het Veemhavenplot? We konden het zowel in het raadsvoorstel als in het projectambitiedocument niet terugvinden?**
- **GL: Hoe veel woningen voor studenten (en eventueel starters) kunnen er minimaal en maximaal worden gerealiseerd?**

Antwoord:

Binnen de huidige uitgangspunten kunnen ongeveer 400 studentenwoningen gerealiseerd worden wanneer een toren van ca. 70 meter hoog wordt aanhouden.

In het omgevingsplan is echter ruimte voor een toren tot 150 meter hoog.

Op basis van een haalbaarheidsstudie wordt onderzocht welke exacte hoogte (tussen de 70 en 150 meter) mogelijk is op dit plot en daarmee ook het aantal studentenwoningen. Dit zal in de Nota van Uitgangspunten-fase nader worden uitgewerkt. Een maximum of bovengrens is dan ook nu niet te geven. Zie ook de antwoorden op de volgende vragen voor een toelichting op wat er nog onderzocht wordt in de Nota van Uitgangspunten-fase.

GroenLinks stelde verder de volgende vragen over het projectambitiedocument Veemstraatplot.



Vraag: Wat is de range in aantallen woonlagen/verdiepingen die wordt onderzocht?

Antwoord:

Vanuit eerder benoemd uitgangspunt zijn ca. 23 bouwlagen mogelijk bij een toren van 70 meter. Bestaande uit een dynamische hogere plint met daarbovenop 22 woonverdiepingen.

In de haalbaarheidsfase worden twee scenario's onderzocht:

- Een variant tot 70 m.
- Een variant tussen de 70 m en 150 m, waarbij er uitgezocht dient te worden wat dan de meest optimale hoogte is in programmering, voorzieningen, liften etc.

Na het afronden van de haalbaarheidsfase in combinatie met massastudie kan er een keuze worden gemaakt.

Diverse factoren, zoals technisch noodzakelijke voorzieningen bij hoogbouw en de beperkte afmeting van het plot, zijn bepalend voor de ruimtelijke, kwalitatieve en financiële mogelijkheden. Zowel op het gebied van investering als beheer.

Vraag: Wordt er vooral ingezet op studio's of op studentenhuizen?

Antwoord:

Eenzaamheid is onder studenten een veel voorkomend probleem, met name onder studenten die in compleet zelfstandige woningen (studio's) wonen. Maar er zijn ook (oudere) studenten die het juist prima vinden om een eigen zelfstandige woonruimte te hebben.

Ervaring leert dat we met circa 60% groepswonen en 40% zelfstandige eenheden een goede balans in een gebouw hebben.

Voor wat betreft het groepswonen zetten we in op twee vormen:

- de onzelfstandige kamer met (deels) gezamenlijke voorzieningen achter één voordeur. De groepsgrootte is vanaf 5 tot 14 kamers.
- zelfstandige kamers in groepsverband. Elke woning voldoet aan de eisen van een zelfstandige woning, maar dan wel zo minimaal mogelijk. Een kleine kamer, badkamer en een kitchenette. De bewoner wordt hiermee gestimuleerd om ook gebruik te maken van een (ruimere) gedeelde woonkamer/woonkeuken binnen de woongroep. De groep heeft daarnaast een gezamenlijke voordeur. Een groep bestaat bij voorkeur uit 10-16 kamers.

Na de haalbaarheidsfase en keuze in hoogte zal de exacte verdeling en invulling tijdens de Nota van Uitgangspunten-fase nader worden uitgewerkt.

Vraag: Welke segmentering wordt er aangehouden ten aanzien van de kwaliteitskortingsgrens?

Antwoord:

Dit is nu nog niet exact aan te geven. Afhankelijk van voorgenoemde varianten en mogelijkheden zal tijdens de Nota van Uitgangspunten-fase hier pas meer duidelijkheid in gegeven kunnen worden.



Vraag: In het ambitiedocument staat dat er oriënterende gesprekken lopen met meerdere partijen. Is de gemeente in gesprek met (studenten)woningbouwcorporaties of alleen met marktpartijen?

Antwoord:

Gezien de doelgroep en het beoogde prijsniveau is gekozen om alleen met toegelaten instellingen (studentenwoningbouwcorporaties) in gesprek te gaan. Op basis van deze verkenning heeft DUWO aangegeven graag deze ontwikkeling samen met de gemeente op te pakken. We werken gezamenlijk aan een haalbaarheidsstudie.

Vraag: In het geval van marktpartijen: hoe wordt voorkomen dat de huur door hoge servicekosten alsnog torenhoog wordt?

Antwoord:

Door samen te werken met een corporatie (DUWO) zetten we in op betaalbaar.

Vraag: De ontwikkeling zou volgens de haalbaarheidstoets budgettair neutraal moeten kunnen voor de gemeente. Wat is de geschatte omvang van het risico dat de gemeente in deze grondexploitatie loopt en wat zijn de gevolgen daarvan voor de financiële positie van de gemeente?

Antwoord:

De combinatie met de mogelijke opbrengst van gronduitgifte (geschatte oppervlakte uit te geven tegen minimale grondprijzen sociaal en maatschappelijk), geeft aan dat een budgettair neutraal projectsaldo voor de gemeente haalbaar is. In de verdere uitwerking (Nota van Uitgangspunten) zal er meer duidelijkheid komen over het te realiseren of wenselijke bouwplan (programma en volume). Dit geeft een beter inzicht in de uiteindelijke financiën van dit project.

Op dit moment worden de apparaatskosten van dit project ten laste gebracht van de grondexploitatie 'Kop van Zuid vernieuwd'. Deze studie geeft informatie over kosten zoals bouwrijp maken, stedenbouw, mobiliteit etc. die voor elke toekomstige ontwikkeling dan ook nodig zijn. Kosten van de huidige studie bedragen ca € 300.000.

Wordt het project uitgevoerd, dan worden die kosten terugverdiend bij de uitgifte van de grond.

Wordt dit project nu niet uitgevoerd, dan komen die apparaatskosten ten laste van de grondexploitatie Kop van Zuid. Deze grex zal dan een iets lager winstsaldo kennen.

Te zijner tijd zal via een raadsvoorstel gevraagd worden om dit project aan de grondexploitatie Kop van Zuid toe te voegen, met andere woorden de grex Kop van Zuid te herijken.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Blad: 4/4
Datum: 1 december 2025
Ons kenmerk: M2511-3624



Bijlagen:

1. Vragen Leefbaar Rotterdam
2. Vragen GroenLinks