

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Versnelling Flexwonen, afdoening motie “Haal druk van de ketel en versnel tijdelijke woningbouw”

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

In lijn met Thuis in Rotterdam – Addendum Woonvisie; Agenda 2018 – 2022 en conform de afspraken met Rijk, provincie en regiogemeenten in de Woondeal Zuidelijke Randstad zijn wij de afgelopen jaren druk bezig geweest met het treffen van voorbereidingen om op verschillende locaties verspreid over de stad tijdelijke woningbouw mogelijk te maken. Met het huidige tekort aan betaalbare woningen in Rotterdam, de voorspellingen dat de druk op de woningmarkt verder zal toenemen en met de komst van de Oekraïense vluchtelingen en de daarbij horende nog grotere druk op de woningmarkt, is de urgentie om te versnellen met de realisatie van tijdelijke woningen acuter geworden.

In mei 2021 is de motie “Haal druk van de ketel en versnel tijdelijke woningbouw” (21bb6967) omarmd in de raad. Hiermee verzocht de raad het college om op de reeds geselecteerde locaties nog voor december 2021 te zorgen voor bewoonde woningen en snel over te gaan tot de aanvraag van omgevingsvergunningen, hiertoe waar nodig op gepaste wijze aanvullende middelen uit het de reserve Stimulering Bouwopgave in te zetten, de opgave van tijdelijke woningbouw onderdeel te maken van de prestatieafspraken met de Corporaties voor 2022-2023 en voortvarend te zoeken naar nieuwe locaties en deze met bestaande of nieuwe partners te ontwikkelen.

Graag doen wij via deze brief de motie “Haal druk van de ketel en versnel tijdelijke woningbouw” (21bb6967) af en informeren wij u over de stand van zaken, de verkregen experiment status voor Flexwonen Rotterdam in het kader van de Crisis- en herstelwet en ons voornemen om – gezien de groeiende druk op de woningmarkt - een dedicated team op te richten om de inzet op Flexwonen te versnellen.

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

- Woonvisie 2030 en (herziene) Addendum “Thuis in Rotterdam”
- Voortgangsrapportage Woonvisie – editie 2020
- Afgedane motie “Tijdelijke woningbouw biedt oplossingen” (18bb9390)
- Motie “Tijdelijk wonen duurzaam verlengd” (21bb6970)

Toelichting:

Flexwoningen, ook wel tijdelijke woningen, zijn modulaire woningen die in een fabriek worden gebouwd (prefab). Dit maakt dat de bouwtijd korter is en er geen bouwoverlast is op de locatie. De woningen zijn duurzaam, vaak circulair en zijn aardgasvrij in gebruik. De woningen staan tijdelijk op één locatie en kunnen na gebruik verplaatst worden naar een andere locatie. De tijdelijkheid of de termijn komt neer op bijvoorbeeld 10 à 15 jaar op de locatie.

Bij tijdelijke woningbouw worden in lijn met het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen afwijkende gebruiksoppervlaktes toegestaan. Dit aangezien bij tijdelijke woningbouw sprake is van twee in het Kwaliteitsbeleid genoemde toegestane situaties, namelijk “innovatieve woonvormen” en “bouwen voor kwetsbare Rotterdammers”.

Stand van zaken

De afgelopen jaren is hard gewerkt aan (het treffen van voorbereidingen voor) de realisatie van Flexwoningen op verschillende locaties verspreid over de stad.

Resultaten zijn:

- Het enthousiasmeren van en het maken van afspraken met woningbouwcorporaties over de realisatie van Flexwonen projecten.
- Het binnenhalen van verschillende bijdragen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de Provincie Zuid-Holland ter ondersteuning van de ontwikkeling van tijdelijke woningen.
- Kennisontwikkeling over de mogelijkheden en beperkingen van Flexwonen zodat er nu een realistisch beeld is.
- Bijdrage leveren aan kennisdeling met andere gemeenten en provincie Zuid-Holland.
- Het ontwikkelen van een format tijdelijke grondhuurovereenkomst voor gemeentelijke grond.
- Het van toepassing laten verklaren van de Crisis- en herstelwet voor alle Flexwonen projecten in Rotterdam, waardoor er een verkorte procedure mogelijk is, deze loopt tot 31 december 2026.
- De opzet van de communicatiecampagne “StartR” voor de Rotterdamse Flexwonenaanpak, welke klaar staat om live te gaan.
- De realisatie van tijdelijk woonruimtes in Havenziekenhuis (120 woningen) en in de Van Dameenheden (36 woningen).

- Start gemaakt met de lopende locaties, zie hieronder.

Wat is StartR

StartR is de overkoepelende merknaam voor alle flexwoningbouwprojecten die we de komende jaren zullen starten. Met de naam StartR maken we in een oogopslag duidelijk dat we de tijdelijke woningbouw vooral ook inzetten om ruimte te creëren voor starters en herstarters op de Rotterdamse woningmarkt. Door te werken met één merknaam kunnen we goed verbinding leggen tussen alle projecten ook al zijn de ontwikkelende partijen steeds een andere. In de communicatie is er per project de vrijheid op welke manier het programma wordt verwoord en verbeeld. Informatie over StartR en de bijbehorende locaties is openbaar te vinden via www.rotterdam.nl/startr

Momenteel wordt er vanuit de eerdere verkenning gewerkt aan 5 Flexlocaties verspreid over de stad. Tezamen gaat het om ca 500-750 kleine woningen voornamelijk voor starters en eenpersoonshuishoudens. De woningen verschillen van grootte maar zijn rond de 30 m², daarom wordt er bij de grotere locaties ook gestuurd op goede buitenruimte en gemeenschappelijke ruimtes. De woningen zullen tussen de 10 en 15 jaar op de genoemde locatie staan. De locaties wisselen van grootte:

- StartR Hoogvliet, 40 woningen. Omgevingsvergunning verleend, beroepsperiode eindigt 11 mei 2022. Beoogde start Q4 2022
- StartR de Kroon, Schiehaven, 62 woningen. Nog geen omgevingsvergunningprocedure gestart. Beoogde start Q1 2023
- StartR Feijenoord, Spoortracé, 140 woningen. Aankondiging verkenning aan direct omwonenden op 11 mei 2022. Beoogde start Q1 2023
- StartR Nesselande, circa 250 woningen. Aankondiging verkenning aan direct omwonenden op 11 mei 2022. Beoogde start Q4 2022
- StartR IJsselmonde Verolme, 141 woningen. Eerste bewonersbijeenkomst op 11 mei 2022, Beoogde start Q4 2022

De voorbereiding kost meer tijd dan verwacht. De belangrijkste redenen daarvoor zijn: 1) het moeilijk dicht kunnen rekenen van de business cases omdat niet langer dan 10 of 15 jaar zekerheid kan worden gegeven op een locatie, 2) er zijn locaties afgevallen die om financiële en (milieu)technische redenen toch niet mogelijk bleken, 3) de locaties vaak geen woonbestemming kennen, 4) het draagvlak voor tijdelijke woningbouw, mede door onbekendheid van het product, laag is. De snelheid van flexprojecten zit voornamelijk in een kortere bouwtijd.

Nieuwe locaties

Naast de bovengenoemde locaties wordt er verspreid over de stad (in samenwerking met particuliere initiatiefnemers en corporaties) gezocht naar nieuwe Flexlocaties.

Er zijn nu twee nieuwe locaties opgepakt:

- Feijenoord, Persoonsdam, 144 woningen. Aankondiging verkenning aan direct omwonenden op 11 mei 2022.

- Toepad, het grondgebied van de Joodse gemeente, 200 tot 300 woningen. Aankondiging verkenning aan direct omwonenden op 11 mei 2022.

We kijken daarbij nadrukkelijk ook naar mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw als eerste fase in de ontwikkeling van grotere gebiedsontwikkelingen of locaties waar tijdelijke woningen in dubbelgebruik kunnen worden gerealiseerd.

Samen met de woningcorporaties

Zoals ook vastgelegd in de prestatieafspraken 2022-2023 staan de Rotterdamse corporaties positief tegenover het ontwikkelen van tijdelijke woningen, mits dit niet ten koste gaat van de aantallen structurele sociale woningbouw. Een inzet op tijdelijke woningbouw is ook één van de landelijke afspraken die onlangs door de Minister en Aedes (landelijke branchevereniging woningcorporaties) zijn gemaakt over de inzet van corporaties van de vrijvallende verhuurderheffing.

De zoektocht naar nieuwe locaties zal samen met de woningcorporaties worden opgepakt. Om de ontwikkeling van tijdelijke woningen te versnellen, hebben gemeente en corporaties bovendien in de prestatieafspraken vastgelegd om waar mogelijk generieke afspraken te maken over toewijzing en doorstroming, doelgroepen (zorg en ondersteuning), herhuisvesting van bewoners en de herlocatie van de tijdelijke woningen. Over andere onderwerpen worden locatiespecifieke afspraken gemaakt, zoals locatiebeheer, (exploitatie-)termijn, de gewenste verhouding tussen doelgroepen, grondhuur en inrichting (kwaliteit, ontsluiting en buitenruimte).

Aansluiting Nationale Bouw- en Woonagenda / Programma Woningbouw

Met de inzet op tijdelijke woningbouw wordt aangesloten op de Nationale Bouw- en Woonagenda en het nieuwe Programma Woningbouw die begin maart door het Rijk naar buiten zijn gebracht. Daarin staat tijdelijke woningbouw genoemd als belangrijk instrument om snel verlichting op de woningmarkt te kunnen bieden en wordt juist ook aangespoord om tijdelijke woningbouw in te zetten als start van grotere verstedelijkingslocaties, zoals de 15 grootschalige verstedelijkingslocaties uit de Nationale Omgevingsvisie. De A16-zone / A tot Z-zone is een van deze verstedelijkingslocaties.

In dat kader is ook van belang dat er met het nieuwe regeerakkoord nieuwe rijksmiddelen zijn aangekondigd voor de versnelling van woningbouw, waarbij juist de grootschalige verstedelijkingslocaties (gebiedsbudget á € 500 mln.) en tijdelijke woningbouw voor aandachtsgroepen (€ 100 mln.) bijzondere aandacht krijgen. Momenteel wordt gewerkt aan proposities voor deze Rijksmiddelen, met daarin onder meer inzicht in de mogelijk te realiseren woningbouwaantallen, -typen en -segmenten en de daarmee samenhangende publieke tekorten.

Voor wie?

Zoals wij eerder aan uw raad hebben laten weten, zetten wij de flexwoningen in voor een brede doelgroep, bestaande uit zowel regulier woningzoekenden als mensen met een urgentieverklaring. De gemene deler is dat het kleine huishoudens zonder kinderen betreft die een (her)start maken op de Rotterdamse woningmarkt om van daaruit door te stromen naar een meer permanente woning (denk aan jongeren uit de directe omgeving, studenten, young professionals, maar ook jonge statushouders. Ook kunnen de woningen dienen als tijdelijke oplossing voor een spoedvraag bij bijvoorbeeld scheidingsgevallen. Het gaat dus om doelgroepen welke zelfstandig wonen. Tijdelijke woningbouw of flexwonen is geen voorziening conform het Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen.

Per project is het uitgangspunt een mix aan doelgroepen passend bij de locatie. In het algemeen gaan we per locatie uit van een verhouding van 60% “dragers” (bijvoorbeeld studenten en jongeren uit de directe omgeving) en 40% “vragers” (m.n. statushouders en kwetsbare Rotterdammers). Deze verdeling is een goede richtlijn voor de gewenste doelgroepenmix, welke per locatie separaat nader wordt ingevuld. Uitgangspunt is dat de woonruimteverdeling zo veel als mogelijk plaatsvindt via Woonnet Rijnmond.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De business cases van Flexprojecten zijn vaak moeilijk dicht te rekenen. Dit komt o.a. doordat de woningen worden ingezet voor sociale huur waardoor de inkomsten laag zijn en omdat de woningen tijdelijk op één locatie blijven staan zonder de zekerheid van een vervolgeexploitatieperiode. De levensduur van de woningen is een stuk langer dan de tijdelijkheid van de eerste exploitatieperiode. De ontwikkelkosten (waaronder bouw- en woonrijp maken en personele inzet) zijn min of meer gelijk aan reguliere ontwikkelingen. Voor een deel van de projecten is subsidie verkregen van het Rijk voor het huisvesten van specifieke doelgroepen (uit te geven in 2022 en een deel in 2023). Daarnaast is er voor een aantal projecten geld gereserveerd vanuit de reserve stimulering woningbouwproductie (conform de motie).

De realisatie van de 5 lopende locaties is financieel gedekt. Voor de nieuwe locaties Toepad en Persoonsdam zijn de middelen voor capaciteit geregeld. In het werkpakket is ook de lopende verkenning opgenomen. Voor locaties die uit die verkenning voortkomen zijn geen middelen vrijgemaakt. Het komen tot dekkingsvoorstellen van eventuele onrendabele investering op deze locaties maakt specifiek onderdeel uit van de verkenningfase.

Met de van de Minister verkregen status van Flexwonen Rotterdam als experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk om voor tijdelijke ontwikkelingen met een langere looptijd dan 10 jaar toch een vergunning te verlenen via een procedure met een kortere doorlooptijd. We mogen tot en met eind 2026 gebruik maken van de reguliere Wabo-procedure (normaliter alleen van toepassing op een looptijd tot 10 jaar) in plaats van de uitgebreide Wabo-procedure. Wel zal voor deze

projecten veelal een m.e.r.-beoordelingsbesluit nog steeds noodzakelijk zijn. Dat betekent dat voor deze projecten een aantal onderzoeken zal moeten worden verricht (zoals geluid, bodem, flora- en fauna) op grond waarvan de DCMR een m.e.r.-beoordelingsbesluit kan opstellen.

De locaties voor Flexprojecten kunnen op gemeentelijke en op particuliere grond zijn. Om te waarborgen dat de woningen na de afgesproken exploitatietermijn ook weer worden opgeruimd, worden hierover afspraken gemaakt en wordt een termijn opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunningen. Voor particuliere gronden worden deze afspraken zo veel als mogelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst en voor projecten op gemeenteground worden deze geborgd in de grondhuurovereenkomst.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a vertical line and some smaller marks.

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping 'A' followed by a horizontal line and a small, stylized mark.

A. Aboutaleb