



**Gemeente
Rotterdam**

Onderwerp: Afdoening toezegging Flexwonen -
proces initiatiefnemers

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

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

Van: M.J.L. Rommelse
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 25bb001780
Ons kenmerk: M2503-1231 - 25bo004767

Datum: 17 april 2025

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

In de commissie van 12 maart 2025 heeft u gevraagd naar het proces dat moet worden doorlopen door initiatiefnemers die flexwoningen willen ontwikkelen. Dit zodat u inzichtelijk kan krijgen waar mogelijk winst/versnelling kan worden behaald. Met deze brief geef ik u antwoord op die vraag.

Voor flexwoningbouwprojecten (tijdelijke woningbouw) wordt het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen in gemeente Rotterdam gevolgd. Dat is hetzelfde proces als voor permanente woningbouw. Dit is dus wezenlijk anders dan crisisaanpak die mogelijk was voor Opvang Vluchtelingen Oekraïne.

Flexwoningbouwprojecten zijn een relatief jong volkshuisvestingsproduct, waar onder andere door de rijksoverheid op is en wordt ingezet. Landelijk gezien is de afgelopen jaren veel gepioneerd met pilots en is de keten in opbouw. Waar bij de start met flexwonen optimistisch over de ontwikkelsnelheid werd gedacht, zien we landelijk dat de voorbereiding vergelijkbaar is aan permanente woningbouw. De snelheid wordt vooral behaald in de bouw op de locatie of door risico's te nemen op basis van parallel plannen, zoals bouwen op basis van een herroepelijke vergunning.

In de voorbereiding gaat veel tijd zitten om geschikte ontwikkellocaties te vinden in de stad. Enerzijds heeft dat te maken met juridische/technische haalbaarheid: kan het vanuit wet- en regelgeving en ruimtelijke eisen en vergunbaarheid (bijvoorbeeld geluidhinder). Anderzijds de financiële haalbaarheid. Tot slot moet ook oog gehouden worden of het de permanente woningbouw niet kannibaliseert.

Ruimtelijke procedures moeten participatief zorgvuldig doorlopen worden met duidelijke communicatie en afstemming met de omgeving. Het verstedelijken van ruimte in de stad en de huisvesting van de met de rijksoverheid (o.a. vanuit de realisatieovereenkomst en de subsidies) afgesproken 2/3 startende woningzoekenden (m.n. jongeren) en andere urgent woningzoekenden (voorrang voor uit het postcodegebied) en 1/3 statushouders / Oekraïense ontheemden is daarin een veelbesproken onderwerp.



Het Kader Flexwonen Rotterdam biedt mogelijkheden om winst en versnelling te behalen in het ontwikkelen van flexwoningbouwprojecten. Met vaststelling door uw raad ligt een ruimtelijk vastgesteld kader dat als (project) ambitiedocument dient voor alle in Rotterdam te bouwen flexwoningbouwontwikkelingen.

- Na het collegebesluit over de realisatie en de aanwijzing van flexwoningbouw op de locatie (uw raad wordt geïnformeerd) kan de verdere besluitvorming in mandaat worden genomen, hetgeen naast parallel plannen de doorlooptijden verkort. Zo kan de beknopte Nota van Uitgangspunten (NvU-light) met een extra paragraaf voor verduidelijking van de projectambitie voor de desbetreffende locatie, in lijn met het Kader Flexwonen Rotterdam, worden vastgesteld door de ambtelijk opdrachtgever (AOG) ofwel gebiedsontwikkelaar.
- Voor flexwoningbouwontwikkelingen van meer dan 120 woningen geldt dat deze, volgens de lijst gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is, voorgelegd moeten worden aan de raad voor bindend advies (voorheen de verklaring van geen bedenkingen). Dit is niet nodig als in een eerder door de raad vastgesteld ruimtelijk kader al is ingestemd met het project (artikel 3 van de regeling). Het Kader Flexwonen geeft ruimtelijke kaders mee waaronder flexwoningen zijn toegestaan en legt de verantwoordelijkheid bij het college om voor concrete projecten een NvU light op te stellen. Om deze reden kan het kader gezien worden als 'ander ruimtelijk kader', waardoor ook voor meer dan 120 flexwoningen geen advies aan de gemeenteraad hoeft te worden gevraagd. Aangezien het Kader Flexwonen nog gepubliceerd moet gaan worden op de bekendmakingen, houden we voor nu uit zorgvuldigheid toch vast aan de reeds ingezette route om de NvU voor locatie Toepad nog aan te bieden voor de commissiebespreking op 21 mei 2025. Mochten flexwoningbouwontwikkelingen van meer dan 120 woningen veelvuldig voorkomen zou uw raad ervoor kunnen kiezen om voor de volledigheid flexwonen uit te sluiten van de lijst adviesrecht, dat moet ook door de gemeenteraad besloten worden.
- Voor ontwikkellocaties met een vergunbare periode tot 10 jaar is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning geen beoordeling door de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam (Cie O+CE) nodig. In andere gevallen wel.

Dit geldt voor alle flexwoningbouwontwikkelingen waar de gemeente Rotterdam partij in is, bijvoorbeeld vanuit de eigendomspositie van de grond. Ook particuliere ontwikkelingen op eigen grond kunnen hier voordeel uit halen. Hierin werken we gebiedsgericht en staat het programmateam flexwonen StartR in nauw contact met de gebiedsontwikkelaar(s). Zoals vastgelegd in De Rotterdamse Vuistregels, als overzicht van het ruimtelijke beleid van Rotterdam, kunnen initiatiefnemers:

- In een zo vroeg mogelijk stadium contact opnemen met de betreffende gebiedsontwikkelaar of wordt bij contact met de gemeente daar direct naar verwezen.
- Grote nieuwe initiatieven die niet binnen het omgevingsplan passen worden door de gebiedsontwikkelaar voorgelegd aan het Ruimtelijk Intake Team (RIT) voor advies. In het RIT kijken verschillende disciplines naar het initiatief en adviseren gezamenlijk over de haalbaarheid ervan aan de gebiedsontwikkelaar.
- Kleinere initiatieven of verbouwingen die niet in het omgevingsplan passen worden getoetst op haalbaarheid binnen het gemeentelijk beleid met een conceptaanvraag omgevingsvergunning bij de BebouwingsCommissie (BBC), via www.omgevingsloket.nl.



Met deze informatie stel ik u voor om toezegging 25bb001780 als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

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