



Aan de gemeenteraad

Datum: B&W 21 januari 2025

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Het stedelijk Kader Flexwoningen Rotterdam vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Via het programma StartR Flexwonen werkt de gemeente aan de realisatie van ongeveer 2.000 flexwoningen verspreid over verschillende locaties in de stad. We maken van elke StartR Flexwoonlocatie een evenwichtige, rustige en goede woonplek. Om dit op stedelijk niveau te borgen is het Kader Flexwoningen Rotterdam opgesteld.

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:

Om de reguliere sociale woningvoorraad te ontlasten wordt ingezet op uitbreiding via tijdelijke woningen. Starters en herstarters komen niet gemakkelijk aan woonruimte. Zo zijn er weinig mogelijkheden voor alleenstaanden. Ook is het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen beperkt. Vooral jongeren kunnen lastig een sociale huurwoning vinden. Het StartR programma biedt hiervoor een flexibele oplossing op de korte termijn. 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.

De tijdelijkheid biedt hier verschillende voordelen: er kunnen gronden worden gebruikt die (nog) niet beschikbaar zijn voor een permanente invulling. Tijdelijke bouw is snel te realiseren, met een snellere realisatietijd dan reguliere bouw. Daarnaast is een verdere versnelling mogelijk door een snellere voorbereidings-, ontwikkel- en bouwtijd.



Ook is het flexibel; gedurende de looptijd kan de invulling van de locatie desgewenst worden uitgebreid, ingekrompen of aangepast. Na afloop van de looptijd kunnen de gebouwen worden verplaatst naar een nieuwe locatie.

In het Kader Flexwoningen Rotterdam worden de uitgangspunten en kwaliteitseisen vastgelegd die in Rotterdam aan flexwoningen worden gesteld. Met dit kader wordt de realisatie van flexwoningen verder gestandaardiseerd, wat bijdraagt aan een versnelling in de doorlooptijden van de planontwikkeling. De leerpunten uit de eerst gerealiseerde en verkende flexwoonlocaties zijn meegenomen in dit kader. Het Kader Flexwoningen Rotterdam is in overleg met de corporaties opgesteld. Hiermee ontstaat duidelijkheid over de stedelijke uitgangspunten en kwaliteitseisen die in Rotterdam aan flexwoningen wordt gesteld. Het Kader Flexwoningen Rotterdam is na vaststelling van toepassing voor alle nieuw te initiëren flexwoonlocaties.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het college werkt samen met het Rijk en ontwikkelaars zoals woningcorporaties aan de bouw van ongeveer 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. Wij hebben voor de locaties die zeker weten slechts 10 of 15 jaar beschikbaar zijn middelen gereserveerd voor de herplaatsingsgarantieregeling. De gemeente maakt in principe afspraken voor de realisatie van flexwoningen op basis van een 30 jaar exploitatie afspraak. Voor het geval dat de woningen eerder dan 30 jaar moeten worden verplaatst is er een financiële herplaatsingsgarantieregeling van het Rijk beschikbaar, genaamd Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF). Deze regeling omvat een schadedeling tussen de initiatiefnemer, de gemeente en het Rijk. Om de RTHF te kunnen toepassen wordt er een gemeentelijke regeling opgesteld ter uitvoering van stimuleringsregelingen van het Rijk voor flexwonen, zoals de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen en de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, zodat de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen waar nodig toegepast kan worden.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wijmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Kader Flexwonen Rotterdam



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2024

gelet op artikel 108 Gemeentewet;

overwegende dat:

- met het Rijk en ontwikkelaars wordt samengewerkt aan de bouw van ongeveer 2.000 flexwoningen verspreid over verschillende locaties in de stad; het wenselijk is de realisatie van flexwoningen verder te standaardiseren;
- het wenselijk is de uitgangspunten en kwaliteitseisen die in Rotterdam aan flexwoningen worden gesteld, vast te leggen in een kader;

besluit:

Het Kader Flexwoningen Rotterdam vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,