



Aan de gemeenteraad

Op 23 april 2024 stelde D.J. van Dommelen (VVD) ons schriftelijke vragen over de Rotterdamse woningbouwproductie.

Inleidend wordt gesteld:

Rotterdamers snakken naar huizen, daarom moet er gebouwd blijven worden. Eerder dit jaar vroegen wij het college over de afname van afgegeven bouwvergunningen in Rotterdam.¹ Vandaag lezen we in de Telegraaf dat de verwachting is dat de bouw dit jaar verder wegzakt.² Daarbij is het opvallend dat het Amsterdam en Den Haag lukt om meer woningen in de pijplijn te hebben dan Rotterdam. Utrecht, met de helft van de inwoners, heeft er evenveel als Rotterdam. In de beantwoording van onze eerdere vragen gaf de wethouder aan dat het de economische tegenwind, van stijgende bouwkosten tot de arbeidsschaarste bij o.a. de gemeente, is die zorgt voor de afname in afgegeven bouwvergunningen in Rotterdam. Maar in de debatten die wij dit jaar gevoerd hebben, verwijst de wethouder vooral naar het gebrek aan capaciteit bij de gemeente.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

In hoeverre is de wethouder het eens met de voorspelling van het CBS dat de bouw verder wegzakt? Wat betekent dat voor de bouw ambities van onze stad?

Antwoord:

Het college herkent dat de bouw landelijk in een dip zit. In Rotterdam willen we blijven doorbouwen.

¹ <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Document/cce0f594-838e-4073-afa6-51951630b8e3?documentId=deaa7475-c4c6-4221-a35b-d1903aba97e1>

² <https://www.telegraaf.nl/financieel/1541936871/cbs-aantal-woningen-in-pijplijn-gelijk-gebleven>



Onze bouwambitie blijft dus ongewijzigd hoog. Hiervoor zetten we onder andere de maatregelen in die we eerder hebben benoemd in het Doorbouwakkoord, zoals het verhogen van de productie door de corporaties, het blijven bouwen van middencategorie-woningen met de SBR- en SBI-regeling, het opnemen van flexibiliteit tussen huur en koop, het terugdringen van de bouwkosten door meer fabrieksmatige en conceptuele bouwmethoden, het aanbrengen van focus op de planvoorraad t.b.v. de maximale efficiënte inzet van capaciteit, en - via de periodieke stresstest op projecten - het open en transparant benoemen van obstakels tussen de gemeente, marktpartijen en corporaties, zodat we deze ook actief kunnen oplossen.

Vraag 2:

Kan de wethouder toelichten wat andere steden anders doen dan Rotterdam waardoor het aantal woningen in de pijplijn relatief hoger ligt? Zo nee, is de wethouder bereid om in gesprek te gaan met andere steden hierover?

Antwoord:

De opgave van andere steden is anders en per stad vastgelegd in regiodeal-afspraken met het Rijk. Omdat de doelstellingen verschillen kunnen de cijfers niet enkel kwantitatief worden vergeleken: een uitgebreide analyse van de verschillen tussen de steden is u onlangs toegezonden (24bb007495). De gewenste doelstellingen staan vrijwel overal onder druk. We blijven ons vanuit Rotterdam en samen met de andere grote steden maximaal inzetten om kennis en ervaringen te delen, knelpunten te agenderen, en waar mogelijk gezamenlijk oplossingen te bedenken.

Vraag 3:

Kan de wethouder toelichten wat de verhouding is tussen de verschillende oorzaken voor de tegenwind in de bouw? Zo ja, welke oorzaken spelen de grootste rol? Zo nee, waarom niet?

De tegenwind in de bouw wordt veroorzaakt door een stapeling van oorzaken en knelpunten. De grootste vertragingen in de bouwopgave ontstaan door:

Slecht investeringsklimaat beleggers

Dit wordt in de ogen van de investeerders en beleggers vooral veroorzaakt door het ontbreken van voorspelbaarheid van het nationaal woonbeleid.

Stand van de rente

De rentestand heeft een belangrijke invloed op haalbaarheid van projecten: deze werkt door in rendementen, maar ook in de voorfinancieringskosten, en ook bij potentiële kopers in relatie tot hypotheek. De sterke stijging van de rente in de afgelopen periode heeft daarmee een drukkend effect op de productie. De verwachting voor de komende periode is een rentedaling of stabilisatie.

Bouwkosten

In de afgelopen periode zijn de bouwkosten snel gestegen. Een planvormingsperiode duurt snel drie tot zeven jaar. Als de bouwkosten sneller stijgen dan vooraf is bedacht, wordt een plan gedurende de uitwerking onhaalbaar. In de afgelopen periode was dit het geval. Daarom zien we dat een snelle stijging van bouwkosten een drukkend effect heeft op de bouwproductie.



Nieuwe wetgeving & stapeling van regels

De wetgeving verandert continu. We hebben dat bijvoorbeeld gezien met de komst van het Didam-arrest, regelgeving m.b.t. duurzaamheidsvereisten, stikstofregels en wetgeving t.b.v. luchtkwaliteit. In Nederland geldt bijna altijd een koppeling hiervan met de wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening. Een groot deel van nieuw beleid en wetten werkt daarom direct door in onze bouwprojecten. De stapeling van regels en nieuwe wetgeving is dermate groot dat dit een drukkend effect heeft op onze bouwproductie. Niet voor niks willen we hier ook aan werken, door regels weg te nemen, via de aangekondigde Rotterdamse Bouwwet.

Capaciteit en arbeidspotentieel

Beschikbaarheid van voldoende capaciteit en het binden van voldoende arbeidspotentieel is lastig. Zeker bij vakspecialistische beroepen, zoals markt- en contractspecialisten, adviseurs mobiliteit, planeconomen en specialistische technici. Naast de gemeente hebben ook marktpartijen en corporaties hier mee te maken. We zien hier in de afgelopen periode een gat ontstaan, dat naar verwachting de komende jaren niet vanzelf wordt opgelost. Het is goed om daarom in te zetten op andere werktechnieken, zoals het door het Rijk aangekondigde parallel plannen, of het verbeteren van de samenwerking met de corporaties via de Rotterdamse Werkwijze 2.0. Ook het meer fabrieksmatig en conceptueel ontwikkelen met marktpartijen is nodig. Wij zetten hierop in.

Nutsvoorzieningen en netcongestie

We zien twee ontwikkelingen. Een deel van Rotterdam heeft last van netcongestie. We zien daarnaast dat er op korte termijn breder flinke uitbreidingen nodig zijn op de beschikbare energievoorzieningen, zoals warmte en elektra. Dit zorgt, samen met een schaarste aan personeel en aannemers die dit werk kunnen uitvoeren, voor vertraging.

Vraag 4:

Herkent de wethouder de geluiden vanuit marktpartijen dat het vooral het gebrek aan capaciteit bij de gemeente is die ervoor zorgt dat bouwprojecten niet van de grond komen? Zo ja, bent u het met de Rotterdamse VVD eens dat we over de rol van stadsontwikkeling bij bouwprojecten moeten gaan omdenken? Zo nee, waarom verwijst u dan in debatten naar het gebrek aan capaciteit als de reden dat de bouw vertraagt?

Antwoord:

De tegenwind in de bouw wordt veroorzaakt door een stapeling van oorzaken en knelpunten, waaronder een gebrek aan capaciteit en arbeidspotentieel: zie hiervoor het antwoord op vraag 3.

In Rotterdam is er een groot aantal projecten ver in het planproces. Op dit moment zijn voor meer dan 12.000 woningen vergunningen aangevraagd die nog moeten starten met de bouw. Het college kiest ervoor om focus aan te brengen, zodat we deze woningen zo snel mogelijk kunnen bouwen. Dit zorgt ervoor dat er minder capaciteit beschikbaar is voor nieuwe initiatieven.

Via de afdoening (24bb007302) van de moties 'Stadsontwikkeling en marktpartijen samen aan de tekentafel' en '(Woning)nood vergeet het laaghangend fruit niet' bent u geïnformeerd over hoe marktpartijen, corporaties en gemeente beter gaan samenwerken bij de totstandkoming van ruimtelijke producten en een efficiëntere werkwijze kan worden bereikt. Hierbij starten wij ook de Pilot Ontwikkelaar aan Zet, waarmee wij gevolg geven aan uw oproep om 'om te denken'.



Vraag 5:

Met onze motie Stadsontwikkeling en marktpartijen samen aan de tekentafel³ willen wij het maximale uit de beperkte capaciteit halen, gaat de wethouder met gepaste vaart en inzet aan de slag met de maatregelen uit de motie zodat we zoveel mogelijk kunnen bouwen?

Antwoord:

Het college is aan de slag conform de afdoening van deze motie (24bb007302), zie ook het antwoord op vraag 4.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

C.J. Schouten

³ <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Agenda/Document/50f71666-c64c-4501-a349-e59c1023522b?documentId=5fc92841-97a0-4f8c-905d-bb12f84f8a7e&agendaItemId=58ff027e-0aa2-433f-b9c1-d46bbc3ac59d>