

# DOORBOUWEN

De bouw van woningen komt tot stilstand. Dat is vreselijk nieuws voor de stad want het vinden van een betaalbare woning is voor vele Rotterdammers nog steeds onmogelijk. We hebben experts uit de wereld van volkshuisvesting gevraagd om met ons te komen tot een paar goede voorstellen om de bouw van sociale en betaalbare woningen in Rotterdam weer op gang te brengen.

## **1. Zorg voor grondposities voor corporaties**

Corporaties willen en kunnen bouwen. Zij schreeuwen om eigen grondposities. Want nu zijn hun nieuwbouwplannen voor betaalbare woningen steeds onderdeel van een groter project. Daarin heeft een marktpartij de grondpositie en ontwikkelt deze de duurdere segmenten. Nu de markt stilvalt, kunnen corporaties ook niet door. Eigen grondposities brengt betaalbare woningbouw weer op stoom.

## **2. Grondprijzen niet verhogen**

Grofweg een derde van de kosten voor het bouwen van huizen gaat op aan de grondprijs. Met de stijgende bouwkosten kan het moeilijk zijn om een project rond te rekenen én woningen betaalbaar te houden. Daarom zou de gemeente er verstandig aan doen om de sociale grondprijs niet te verhogen zodat corporaties meer kunnen bouwen.

## **3. Erfpacht invoeren**

Behalve het verlagen van de grondprijs kan de gemeente de bouwkosten ook drukken door grond in erfpacht uit te geven. Een beproefd middel waarmee veel projecten toch door kunnen gaan.

## **4. Bouwplicht voor kavels**

Stukken grond in handen van ontwikkelaars zijn aantrekkelijk om mee te speculeren. Bij verkoop van de grond moet de gemeente verzekerd zijn dat er ook gebouwd gaat worden door de eigenaar. Zeker als we de grondprijs verlagen om bouw mogelijk te maken, kan een bouwplicht niet ontbreken.

## **5. Stroomlijnen processen en procedures**

De gemeente moet de processen en procedures versnellen. Daar zijn veel mogelijkheden voor. Elders in het land, zoals in Overijssel, zijn bijvoorbeeld al goede ervaringen opgedaan om stappen niet volgtijdelijk maar parallel te doen; denk aan procedures bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Maar ook kan vergunningverlening al starten 'in de fabriek' wanneer er sprake is van prefab woningen, waardoor veel sneller met daadwerkelijke bouw kan worden begonnen. Daarnaast kan er een betere afstemming komen met nutsvoorzieningen en wegenbouw door processen te coördineren en doorlooptijden te verminderen. Interne mandaten bij de gemeente moeten tot slot ook ruimer, zodat sneller geschakeld kan worden.

## **6. Een gemeente die helpt en samenwerkt**

We willen een gemeente die volkshuisvesters helpt en met hen samenwerkt. De overheid is namelijk te vaak een organisatie die alleen toetst en zegt wat er niet kan, in plaats van helpt om te kijken wat er wel kan. De gemeente moet een samenwerkingspartner zijn.

## **7. Garanties gemeente**

De wethouder vraagt het Rijk om garant te staan voor 20% van de woningen bij een project. Dat kan de gemeente Rotterdam zelf net zo goed. Worden ze niet afgenomen, dan verhuurt de gemeente Rotterdam ze zelf.

## **8. Aantrekken tijdelijk personeel via de subsidiepot van de Provincie Zuid-Holland**

Een van de bottlenecks is gebrek aan ambtelijke capaciteit. De provincie Zuid-Holland heeft de subsidieregeling waarmee extra capaciteit kan worden aangetrokken. De gemeente Rotterdam heeft daar nog geen gebruik van gemaakt. Voor de versnelling woningbouw kan Rotterdam in 2023 vijf keer een aanvraag doen voor elk 250.000 euro.

## **9. Ruim baan voor op- en ondertop**

Grond is schaars, nieuwbouw is duur en verduurzamen is lastig. Er zijn plannen bij corporaties en particuliere eigenaren om flink in te zetten op optoppen en het omzetten van leegstaande plinten naar woningen, ondertoppen. Initiatiefnemers ervaren veel barrières om deze plannen uit te voeren. Als er een super quick win is, dan is deze het. Daarmee slaan we twee vliegen in één klap want optoppen helpt ook bij het verduurzamen van panden. In plaats van barrières moet de gemeente juist targets voor zichzelf stellen.

