© SBWORLDPHOTOGRAPHY

- Wonen in Rotterdam -

WOLKENKRABBERS GAAN ROTTERDAMSE WONINGTEKORT NIET OPLOSSEN

OP KOOPMARKT GAAN PRIJZEN VOOR HOOGBOUW AL NAAR 7.000 EURO PER M²

Met woontorens tot 250 meter hoog zal het aanzicht van Rotterdam de komende jaren drastisch veranderen. Ontwikkelaars hebben hun plannen klaar en beleggers staan in de rij om te investeren. Toch zit de vaart er nog niet echt in. Zorgen over betaalbaarheid en een gebrekkige ambtelijke capaciteit vertragen projecten.

Eind 2019 presenteerde het Rotterdamse stadsbestuur zijn Omgevingsvisie, een uitwerking van de eerder goedgekeurde Stadsvisie. Rotterdam mikt tot 2040 op 50.000 nieuwe woningen, voornamelijk op binnenstedelijke locaties. Het in 2018 aangetreden stadsbestuur heeft zich vastgepind op een bouwproductie van 18.000 tot 2022. Die ambitie lijkt te hoog gegrepen. Het jaar 2018 begon goed met de bouwstart van ruim 4.500 huizen. Maar in 2019 daalde dat aantal tot 2.700. Dit jaar zal dat aantal nauwelijks stijgen. Vorig jaar werden slechts 2.795 vergunningen verleend voor nieuwbouwwoningen en transformaties.

FEYENOORD CITY

Aan ambitieuze nieuwe projecten is evenwel geen gebrek. Het masterplan voor Feyenoord City, Rotterdams grootste woningproject, is onlangs uitgebreid van 1.600 naar 3.700 woningen. Eind 2019 werd in Noord met Heijmans Vastgoed en ERA Contour een akkoord gesloten voor Nieuw Kralingen, een woonwijk met 800 woningen. Ook het centrum kent met ParkHaven010 een omvangrijk project. Heijmans en ERA hopen in 2021 met de bouw van 700 woningen naast de Euromast te beginnen.

NAAR 250 METER

De meeste projecten zijn voorzien in de binnenstad. Dat is niet verwonderlijk. Het stadsbestuur zint in 2040 op maar liefst 60.000 extra inwoners in het centrum. Dat aantal wil Rotterdam vooral bereiken met hoogbouw. Eind 2019 heeft het stadsbestuur de hoogbouwgrens dan ook opgerekt van 200 naar 250 meter in het centrum. Deze centrale hoogbouwzone wordt verder uitgebreid met Pompenburg en de Rijnhaven-omgeving. Ook is hoogbouw tot 150 meter mogelijk in Feyenoord City, Hart van Zuid en de Alexanderknoop is, blijkt uit de nieuwe Hoogbouwvisie.

Hoogbouw is nodig om aan de woningvraag te voldoen, zegt wethouder Stedelijke Ontwikkeling Bas Kurvers. ‘De komende jaren moeten er ongeveer 50.000 nieuwe woningen bij komen in Rotterdam om aan de verdichtingsopgave te kunnen voldoen. De nieuwe hoogbouw zorgt voor toevoeging van een groot aantal woningen, nieuwe werkplekken en voorzieningen.

© MVRDV

The Modernist

Hiermee groeien we van een stad met één binnenstad, naar een stad met meerdere centra die onderling verbonden zijn.'

AROUNDTOWN

Het hoogste project in aanbouw is de Zalmhaventoren van 215 meter. De eerste toren van 250 meter komt aan de Coolsingel, werd medio februari bekend. Het Duitse Aroundtown gaat kantoorcomplex Coolse Poort vervangen door een woonwerktoren van mogelijk 250 meter hoog. Ook aan het Pompenburg is een toren van 250 meter voorzien. Torens hoger dan 200 meter zijn gepland op de locatie van de te slopen voormalige Aegon-toren (Hofplein 33), in het Schiekadeblok en aan de Rijnhaven, melden marktbronnen.

WATERPLEIN

De hoogbouw is wel aan strikte regels gebonden, benadrukt de wethouder. 'De skyscraper moet ook een groundscraper zijn: spraakmakende en vernieuwende hoogbouw moet bijdragen aan een aansprekend leven op straat. We willen torens met een mix van woningen, bedrijven, horeca, groen en andere voorzieningen. Waar het private en publieke leven elkaar niet uitsluiten en gebouwen 'communiceren' met de stedelingen en de straat. Met zo min mogelijk windhinder en schaduwwerking in de openbare ruimte. Ook dient hoogbouw voortaan een bijdrage te leveren aan de oplossing van klimaatproblemen. Een gebied moet een bui van 70 millimeter per uur kunnen bergen. De hoogbouwplot draagt hieraan bij met het dak als waterbuffer of een waterplein in de directe buitenruimte', aldus Kurvers in zijn hoogbouwvisie.

TREEHOUSE

Ongetwijfeld is het gebied rond Rotterdam Centraal de ultieme hotspot. Van vier te ontwikkelen posities zijn er nog twee te vergeven, te weten Schiekadeblok en Conradstraat. Eind 2019 won Provast de tender Delftseplein met het project Tree House. De Haagse ontwikkelaar realiseert een toren van 140 meter met 275 woningen, 15.000 m² kantoorruimte voor techbedrijven en horeca en een innovatie- en cultuurplatform in de plint. Aan de stationskant komt nog een Stadstribune, aan de oostzijde realiseert Provast een klein park. De bouw start naar verwachting in 2021, de oplevering is gepland in 2024. Een vierde locatie was al eigendom. Maarsen Groep sluit de herontwikkeling van het Weenapoint-complex af met The Modernist. Eind 2023 moeten aan het Kruisplein twee torens en een plintgebouw met 360 appartementen, 13.500 m² kantoorruimte en hoogwaardige horeca en retail zijn verrezen.

TENDER SCHIEKADEBLOK

Hierna volgt het Schiekadeblok, vertelt Kees van Oorschot, procesmanager Rotterdam Central District van de gemeente Rotterdam. 'De aanbesteding van het Schiekadeblok is waarschijnlijk dit jaar. Op verzoek van de gemeenteraad zijn we twee scenario's aan het uitwerken: één met bebouwing op de spoorstrook en één zonder. Volgens de oorspronkelijke tender is maximaal 60.000 m² nieuwbouw met hooguit 400 woningen toegestaan. In het geval er ook gebouwd wordt op de spoorstrook - die niet in bezit is van de gemeente – bedraagt het nieuwbouwvolume ruim 120.000 m². Dat zal dan een mix van kantoren en woningen worden.

Dit voorjaar maken we een keuze. Daarna buigt de gemeenteraad zich erover.'

CONRADTENDER

De grondpositie in de Conradstraat in de spoorzone tegenover Groot Handelsgebouw blijft voorlopig onbebouwd, weet Van Oorschot. 'De gemeente gaat de voorwaarden voor deze kavel voorlopig niet uitwerken. De reden is dat er met de concrete bouwplannen aan het Delftseplein en Weenapoint al zoveel logistieke bewegingen zijn rondom het centraal station, dat er geen nieuw groot project bij kan. Het zou wel kunnen dat de maximale hoogte van nu 180 meter wordt aangepast. Ik verwacht niet dat we tot 250 meter gaan, omdat we dan waarschijnlijk niet voldoen aan de bezonningseis voor de Provenierswijk.'

G&S VASTGOED

G&S Vastgoed heeft zijn zinnen al op het Schiekadeblok gezet. De ontwikkelaar wil er 800 woningen plus vier kantoren (totaal 50.000 m²) langs het spoor realiseren. G&S biedt de gemeente 57 miljoen euro voor de grond en 10 miljoen extra voor de te behouden panden. Ontwikkelaar LSI – die nog een positie in het gebied heeft – is bereid met G&S mee te werken. De populaire Biergarten en podium Annabel kunnen volgens G&S zeker blijven. VolkerWessels, sinds 2015 grootaandeelhouder van G&S, staan een nog ambitieuzer programma van 140.000 m² voor.

PIJPLIJN

Ook beleggers weten Rotterdam goed te vinden. De stad is een zeer aantrekkelijke woningbeleggingsstad, zegt Robbert Arkenbout, director Residential Capital Markets CBRE. 'De stad hanteert een flexibeler middensegment huurbeleid dan Amsterdam, waar de 40/40/20-regel geldt. Rotterdam spreekt het gewenste woningprogramma per project af. Daarnaast hoeven nieuwe middeldure huurwoningen maar vijftien jaar in dit segment te worden verhuurd en mogen de huren jaarlijks 1,25 procent bovenop de inflatie stijgen. De stad heeft nu een pijplijn van 8.000 woningen. De plekken zijn er, de ontwikkelaars staan klaar en beleggers staan in de rij om te investeren.'

7.000 EURO PER M2

De stad moet echter niet al zijn hoop vestigen op hoogbouw, voegt hij eraan toe. 'Ik vind het gaaf dat Rotterdam hoogtes van 250 meter aandurft. Maar een project kan snel van je weglopen als je de hoogte in gaat. Aan hoogbouwprojecten worden hoge eisen gesteld. Dat zal een exorbitante prijsgroei betekenen, zowel

TIM DE BRUIJN, OPRICHTER RTM-XL

'HOOGBOUW VOORZIET IN HOOGUIT 10 PROCENT WONINGBEHOEFTE'

'RTM XL hebben we 12,5 jaar geleden opgericht vanwege de grote weerstand tegen de Zalmhaventoren. We hebben toen het plan in de gemeenteraad verdedigd, en in 2014 een petitie voor de bouw gestart. Mede door ons is het plan toen goedgekeurd. We zijn trots op de Rotterdamse skyline en juichen de komst van nieuwe hoogbouw toe. We zijn blij met de vernieuwde hoogbouwvisie, al twijfelen we wel aan de te strenge bezonningseisen. RTM XL is niet alleen maar voor hoogbouw. Wolkenkrabbers zijn doorgaans onbetaalbaar voor lage- en middeninkomens. Ze zullen dus het woningtekort niet oplossen. Hoogbouw kan voorzien in 5 tot 10 procent van de woningbehoefte. De overige woningen moet je in lagere gebouwen oplossen, tot zo'n 50 meter hoog. Er worden bovendien 20.000 betaalbare woningen gesloopt. Dan moeten er ook minstens 20.000 nieuwe betaalbare woningen voor terugkomen. Bezwaarprocedures zijn wel een probleem. Zo lag project Our Domain aan de Wijnhaven twee jaar stil door één bezwaarmaker, terwijl de aannemer al klaar stond. De Baantoren wordt nota bene tegengehouden door een collega ontwikkelaar. Jan Ultee, ontwikkelaar van de naastgelegen Cooltower, doet er alles aan om het project te dwarsbomen. Er zijn ook positieve verhalen. Casa Nova duurde van idee tot bouwstart ongeveer drie jaar. Mijn favoriete project is Post Rotterdam, de herontwikkeling van het oude postkantoor met daarboven een 150 meter hoge mixed-use-toren van ODA Architecture. Zelf woon ik niet meer in hoogbouw. Nu woon ik met mijn gezin in een heerlijk appartement op drie hoog in Spangen, mét collectieve binnentuin.'

ERIK FABER, PARTNER
FAKTON EN PLAATSVERVANGEND
VOORZITTER STICHTING HOOGBOUW

‘HOOGBOUW IS ERG CONJUNCTUURGEVOELIG’

‘We moeten de Randstad verdichten. Londen telt 13 miljoen mensen op een kleiner gebied dan de 8 miljoen in de Randstad. De vraag is of hoogbouw hierin kan voorzien. In Rotterdam zitten 20 woontorens van boven 100 meter in de pijplijn. Daarmee speelt de stad in op de nieuwe vraag en wordt de skyline nog indrukwekkender. Maar de hoogbouw lijkt kapitaalgedreven. Het is bijna allemaal beleggershuur, ingekocht door de gevestigde orde. De gekapitaliseerde vrij-op-naamprijs in Rotterdam ligt al op 6.000 euro per m2. Dat is onbetaalbaar voor de lokale bevolking. Grote steden worden zo een speelbal van het grootkapitaal, is het sentiment. Ook is hoogbouw complex en heeft het een lange bouwtijd. Kijk naar de Zalmhaventoren; bijna 20 jaar voor 650 appartementen. Hoogbouw is dus niet de motor achter de woonbouw. Ook is hoogbouw erg conjunctuurgevoelig. Is er een economische neergang, zit de stad met braakliggende plekken. Wil Rotterdamse hoogbouw slagen, moeten de torens in ensemble komen op ov-knooppunten, moet er functiemenging zijn en moet de kwaliteit van de buitenruimte omhoog. In Rotterdam is de stad namelijk je balkon’, aldus Faber op 6 februari tijdens Woon Vastgoed 2020, een congres van Management Productions.

ROBBERT ARKENBOUT

ZAKELIJK
BESTE RESTAURANT
Osteria Vicini
DE LEKKERSTE KOFFIE
Man Met Bril Koffie
FAVO PUBLIC SPACE
Kralingse Plas
MOOISTE GEBOUW
Fenix Lofts
NIEUWE HOTSPOT
De Kaapse Brouwers
MOOISTE STRAAT
De Hoflaan
MENSEN DIE ECHT HET VERSCHIL MAKEN IN ROTTERDAM
Dick Advocaat

PERSOONLIJK
EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM
Feyenoord – Ajax
PASSIE VOOR
Koken
DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK
Topsport
ULTIEME ONTSPANNING
Hardlopen en toeren op de motor
BESTE SPORTPRESTATIE
Nijmeegse vierdaagse 4x50km
WELKE KRANT LEES JE
FD

voor de bouwer, belegger als uiteindelijke bewoner. Op de koopmarkt gaan de prijzen al naar 7.000 euro per m2. Een belegger neemt dan af voor 15 tot 20 procent minder. De prime producten in Rotterdam beginnen tegen hun maximum aan te lopen. Rotterdam wil vooral jonge starters op de woningmarkt aantrekken met betaalbare huurwoningen. Als de appartementen onbetaalbaar zijn, schiet de stad zijn doel voorbij.’

TWIJFELS

Nu al krabben projectontwikkelaars zich achter de oren, weet Arkenbout. ‘Zullen beleggers hun torens met hogere huren wel afnemen of is woningen bouwen voor de particuliere koopmarkt tegen hogere meterprijzen de enige oplossing om het project rond te rekenen? Voor de stad is het belangrijker dat er een grote voorraad nieuwbouw met huren onder de 1.000 euro bijkomt. Gebieden als de Merwevierhaven, Rijnhaven, Rivium en Rotterdam Alexander bieden kans om veel betaalbare woningen toe te voegen aan de stad. Zo zijn bij Woonmall Alexandrium plannen om lege kantoren tot woontorens om te vormen.’

AMBTENARENTEKORT

Of een project snel kan beginnen, is ook afhankelijk van de bestuurlijke capaciteit. De laatste tijd wringt het daar, stelt hij. ‘Rotterdam kan de ontwikkelaars steeds minder gemakkelijk faciliteren. Drie jaar geleden waren ontwikkelaars vol lof over de snelle besluitvorming in Rotterdam en stond de deur open voor initiatieven. Maar nu duren de processen langer, is er meer onzekerheid en moet het ontwerp verder zijn uitgewerkt voordat de gemeente in gesprek gaat. Ontwikkelaars staan nu in de wachtrij. De oplossing is een dialoog met de markt; maak harde afspraken wanneer waar wat kan worden gerealiseerd.’

MEER SHORT-STAY

Sommige doelgroepen dreigen echter uit het oog te worden verloren, merkt Cushman & Wakefield-partner op. ‘Rotterdam zou zich meer moeten richten op de short-stay-woningmarkt. Van bedrijven in de stad horen we terug dat er een enorm tekort is aan woningen voor expats en andere tijdelijke werknemers. Ontwikkelaars kunnen daarop inspelen door hoogbouw met kleine appartementen van 30-40 m² te realiseren op goede locaties. Zo blijft hoogbouw ook betaalbaar voor huurders en rendabel voor beleggers. Ook is er grote behoefte aan woningprojecten met zorgvoorzieningen. Die zouden niet misstaan in het Schieblok of aan de Coolsingel.’

Terraced Tower

THE TERRACED TOWERS

Een institutionele belegger met grote ambities in de Maasstad is CBRE Global Investors. ‘We willen onze woningportefeuille de komende jaren uitbreiden van 50 miljoen naar zo’n 300 miljoen euro’, zegt Paul Oremus, country manager en fund manager Dutch Residential Fund. ‘We kijken met belangstelling naar nieuwe projecten op relevante plekken. Als investeerder kiezen we ervoor om op steeds minder plekken, steeds meer te doen. Ons fonds mikt op centraal gelegen, hoogwaardige appartementencomplexen zoals het geacquireerde project The Terraced Towers aan De Boompjes. CBRE GI zet vooral in op middenhuur. Onze appartementen trekken veel jonge werkenden, 50-plussers en eenpersoonshuishoudens. Ook kijken we naar het Schiekadeblok. Het RCD is een aantrekkelijke woonplek, hoewel het meer levendigheid nodig heeft. Net als op de Zuidas moeten hier woningen, hotels en horeca worden toegevoegd.’

Oremus constateert wel dat de betaalbaarheid in Rotterdam onder druk staat. ‘Er is veel concurrentie op nieuwe projecten in Rotterdam en ook de bouwkosten stijgen door. Dat er hoge eisen aan kwaliteit en duurzaamheid van nieuwbouw worden gesteld, vinden we prima. Maar die stapeling van eisen heeft wel een prijs.’ Toch gaat het volgens hem lukken. ‘Juist op stedelijke verdichtingslocaties kan het heel goed, omdat alle faciliteiten en voorzieningen al aanwezig zijn.’ ■

PAUL OREMUS

ZAKELIJK
BESTE RESTAURANT
Lunchen in Brasserie Pierre in de Pannenkoekstraat
DE LEKKERSTE KOFFIE
Capuccino
FAVO PUBLIC SPACE
Kralingse Bos
FAVORIETE WINKEL
Apple store
MOOISTE GEBOUW
Delftse Poort
NIEUWE HOTSPOT
Hotel New York
MOOISTE STRAAT
Westplein
PERSOONLIJKE CITY SECRET
Witte de Withstraat
MENSEN DIE ECHT HET VERSCHIL MAKEN IN ROTTERDAM
Burgemeester Aboutaleb
WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2020
Meer sporten en bewegen

PERSOONLIJK
EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM
Foto’s en verhalen van mijn opa over het bombardement in 1940
WAT BETEKENT HET FILM FESTIVAL ROTTERDAM VOOR U?
Genieten
WAT IS UW FAVORIETE FILM EN FILMFRAGMENT?
Mosquito
BIJLEREN
Ik zou veel meer willen leren over duurzaamheid
TOPSERIE NETFLIX
Vis a vis