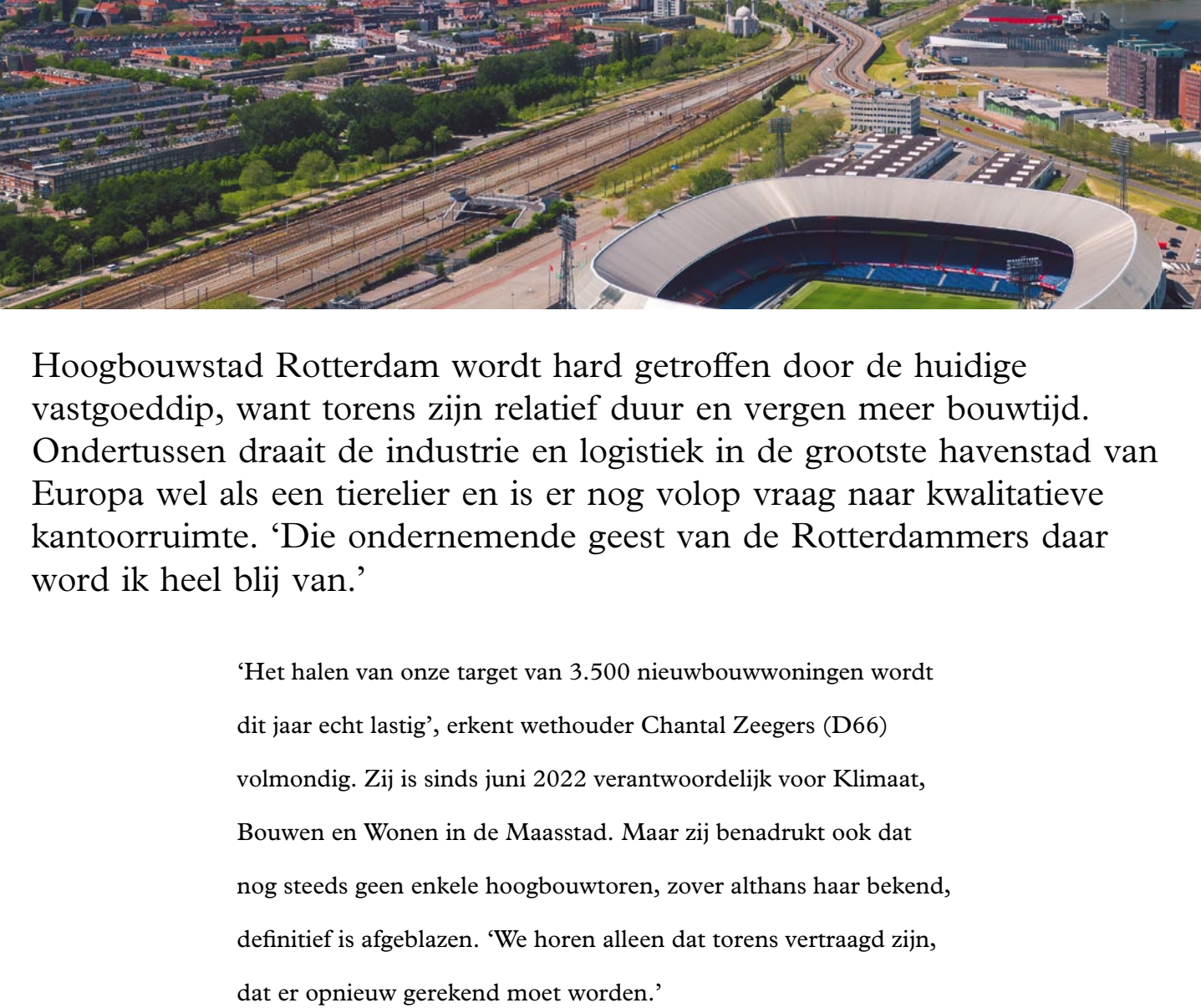


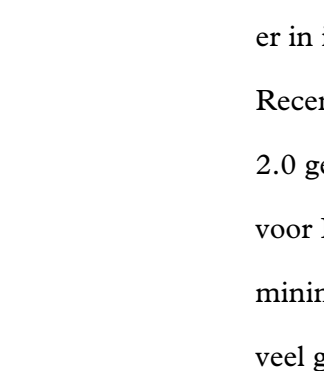
SUPERSTERK HOE ROTTERDAM DE SCHOULDERS ERONDER ZET OM WONINGPRODUCTIE VEILIG TE STELLEN?



Hoogbouwstad Rotterdam wordt hard getroffen door de huidige vastgoedp, want torens zijn relatief duur en vergen meer bouwtijd. Ondertussen draait de industrie en logistiek in de grootstede van Europa wel als een tierelier en is er nog vlak voor vraag naar kwalitatieve kantoorruimte. 'Die ondernemende geest van de Rotterdammers daar word ik heel blij van.'

'Het halen van onze target van 3.500 nieuwbouwwoningen wordt dit jaar echt lastig', erkent wethouder Chantal Zeegers (D66) volmondig. Zij is sinds juni 2022 verantwoordelijk voor Klimaat, Bouwen en Wonen in de Maasstad. Maar zij benadrukt ook dat nog steeds geen enkele hoogbouwtoeren, zover althans haar bekend, definitief is afgeblazen. 'We horen alleen dat torens vertraagd zijn, dat er opnieuw gerekend moet worden.'

Wat doet de gemeente zelf om vastgelopen projecten vlot te trekken? 'We zijn alert', verzekert Zeegers. 'Zo hebben we 25 miljoen euro uitgetrokken om meer betaalbare woningen te kunnen bouwen, omdat we zien dat het anders niet voor elkaar komt in een aantal gevallen.'



Chantal Zeegers
Wethouder Rotterdam

- Beste restaurant:** Duo Tonino. Heerlijk Italiaans restaurant, van de vader van een politieke vriendin
- De lekkerste koffie:** Op mijn kamer in het stadshuis. Ook vanwege het chique kopje
- Waar staat de stad voor in vier woorden:** Stoer, rauw, divers en mijn thuis
- Favoriete public space:** Op een terrasje zitten, in de zon
- Favoriete winkel:** Bijenkorf en de Gimsel
- Mooste gebouw:** De Rotterdam
- Mooste straat:** Witte de Withstraat
- Persoonlijke City secret:** Buitenplaats Brienenoord. Volledig

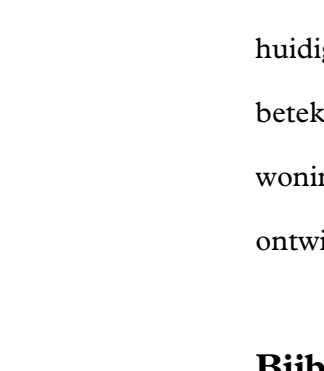
- circulair gebouwde culturele verblijfsplaats, in een prachtige groene omgeving (Eiland van Brienenoord):** Was ooit het jeugd vakantieoord De Arend en De Zeeemew
- Eerste herinnering aan Rotterdam:** Toen ik 4 jaar oud was, mijn moeder kwijt was geraakt op de markt en - als troost - een porseleinen vaasje kreeg van een marktkoopman
- Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:** Onze culturele makers en creatieve denkers
- Welke innovatie werkt in Rotterdam:** Als je uitvoerbaar is, geen luchtfitserij
- Welke buurt is echt in opkomst:** Kop van Feijenoord
- Wat gaat echt goed in de stad:** Diversiteit. Met onze 170 verschillende culturele achtergronden leven wij als Rotterdammers op een heel vanzelfsprekende manier samen
- En wat moet echt beter:** Calimero gedrag. Dat kunnen we nog wel eens hebben. Nergens voor
- Wat mag nooit weg of veranderd worden:** Rotterdamse chauvinisme
- Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Thuis
- Wat is de mooste route om te hardlopen of te fietsen:** Langs de Rotte

Efficiënter samenwerken

Rotterdam maakt ook afspraken met projectontwikkelaars, beleggers en corporaties over efficiënter samenwerken, vertelt Zeegers. 'Wat we in ieder geval willen, is volstrekte helderheid welke projecten zij wel en niet doorzetten. Zodat we onze energie en capaciteit allemaal kunnen inzetten op dezelfde projecten, zonder langs elkaar heen te werken. Verder willen we

nu zoveel mogelijk bestemmingsplannen te inzage te leggen, zodat er in ieder geval genoeg locaties zijn om te bouwen.'

Recentelijk werd ook de nieuwe ruimtelijke visie Feijenoord City 2.0 gelanceerd. Op de plek waar eigenlijk het visie stadion voor Feijenoord had moeten komen, wil de gemeente Rotterdam minimaal drieduizend nieuwe woningen bouwen. De wijk moet veel groen krijgen, en veel plekken voor sport en recreatie. Het zijn grove schetsen van de plannen, want de komende maanden worden Rotterdammers en ondernemers gevraagd om mee te denken over wat ze in de wijk willen. Met die brede inspraak vooraf hoopt Zeegers ook mogelijke bezwaren vroegtijdig te kunnen ondervangen ('al lukt dat natuurlijk nooit helemaal') zodat de eerste schop in 2026 de grond in kan.



Roel Timmermans
Internationaal vastgoedadviseur
Cushman & Wakefield

Air rights

Volgens Roel Timmermans van internationaal vastgoedadviseur Cushman & Wakefield, gespecialiseerd in woningbeleggingen, hangt veel van de huidige stagnatie in de Rotterdamse woningmarkt samen met de gestegen hypotheekrente, oplopende bouwkosten en financieringslasten en het ongelukkige woonbeleid van minister Hugo de Jonge. Kortom, veel waarop de gemeente Rotterdam zelf weinig tot geen invloed kan uitoefenen.

Naast verkoop- en huurrestricties in combinatie met hoge kwaliteitseisen, denk aan grote minimale oppervlaktes voor goedkope huurwoningen, vormen voor Rotterdam de zogenoemde 'air rights' een uitzondering. Hierover klagen projectontwikkelaars volgens Timmermans als zij in de havenstad op een bestaand gebouw een of meerdere woonlagen toevoegen, of hoger willen bouwen dan het oorspronkelijke bestemmingsplan aangeeft.

'Oké', zegt de gemeente dan, 'dan moet je luchtrechten betalen, want je residentiële grondwaarde gaat omhoog omdat je extra appartementen kan bouwen', legt Timmermans uit. 'Maar in de huidige markt, waarin de opbrengsten flink onder druk staan, betekent dat het eigenlijk helemaal geen zin heeft om extra woningen toe te voegen. Mede hierdoor is er geen reden voor de ontwikkelaar om verder te gaan met het plan.'

Bijbetalingsregeling

'Wij noemen dat de bijbetalingsregeling', reageert wethouder Zeegers op al het gemopper over air rights. 'Wij vinden het fair omdat ontwikkelaars meer kunnen bouwen dan het bestemmingsplan aangeeft en dus ook meer kunnen verdienen. Dat verhoogt de grondwaarde.' Zij ziet geen enkele aanleiding de bijbetalingsregeling te versoepelen.

In maart zorgde de mededeling van vastgoedonderneming Amvest voor een schok in de Maasstad. De prestigieuze Glashaventoren op het Wijnhaveneiland in de huidige opzet is van de baan. De verkoop van 141 appartementen, tweelaagse lofts en penthouses liep totaal niet, stelde een woordvoerder van de woningbelegger in het AD. Momenteel rekent Amvest - ook eigenaar van de Zalmhaventoren, het nieuwe 215 meter hoge Rotterdamse boegbeeld - driftig aan een nieuwe opzet met minder dure appartementen.

31 woontorens

Volgens een alarmerend artikel op Rijmond.nl lopen van de 31 Rotterdamse woontorens met duizenden woningen, een flink aantal gevaar. Definitief zeker zouden alleen de tien toren die reeds in aanbouw zijn.

Rotterdam leunt voor haar woningbouwprogrammering al geruime tijd zwaar op hoogbouw, torens van 70 meter en hoger. Om het woningtekort in te lopen moet Rotterdam grote aantallen woningen toevoegen. Dat kan via nieuwbouw, transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) is ook splitsing of, optopen. In regionale woningmarktafspraken is opgenomen, dat het bij nieuwbouw en transformatie tot en met 2030 gaat om een productie van gemiddeld 4.000 woningen per jaar. Optopen en splitsen zullen extra aantallen opleveren, maar die zijn nu nog niet gekwantificeerd. Tot 2040 wil de stad van 'geen woorden maar daden' tenminste 50.000 nieuwe woningen realiseren en groeit de bevolking tot circa 730.000 inwoners.

Enige wereldstad

Door deze sterke focus op hoogbouw wordt de Maasstad met haar indrukwekkende skyline van twinkelende torens - de enige echte wereldstad van het land, althans volgens de Rotterdammers - kennelijk extra hard getroffen te worden door de huidige vastgoedp. Hoe komt dat eigenlijk?

'De bouwkosten van hoogbouw zijn nu eenmaal relatief een stuk hoger', verklaart Jos Melchers, directeur Gebiedsontwikkeling Cluster Stadsontwikkeling bij de Gemeente Rotterdam. 'Je hebt wat in vakjargon heet een ongunstigere bruto/netto verhouding, omdat je veel extra voorzieningen moet treffen zoals extra liften en extra installaties voor de brandveiligheid. Bovendien is de bouwtijd langer. Terwijl de bouwkosten flink zijn opgelopen en opbrengsten door de gestegen hypotheekrente onder druk staan. In onzekere tijden, zoals nu, telt de langere bouwtijd van hoogbouw extra zwaar, omdat kopers afwachtend worden en niet kunnen overzien wanneer ze het beste kunnen instappen.'

'Veel grondgebonden woningen' Aan een prognose over het aantal af te leveren woningen dit jaar, waagt Melchers zich niet. Tegelijkertijd relateert hij de alarmerende berichtgeving. 'Uitstelkrijg langveer afstel. De ontwikkeling van de Zalmhaventoren heeft ook vijftien jaar geduurd. En dat is niet eens zo heel uitzonderlijk. Tien tot dertien jaar doorlooptijd is dat tien jaar of minder. In zo'n lange tijdsperiode komt er altijd wel eens een recessie of vastgoedp voorbij.'

Geen reden in ieder geval om de kwaliteits- of duurzaamheidseisen nu aan te passen, constateert Melchers. 'Bovendien zitten er dit jaar ook nog heel veel grondgebonden woningen in de pen en appartementen in lagere gebouwen. Bijvoorbeeld in Nieuw Kralingen, de Wielewaal, Hoogvliet en Prins Alexanderpolder. Dergelijke projecten zijn in deze tijd minder kwetsbaar.'

Het huidige college van Leefbaar Rotterdam, VVD, D66 en Denk zet zwaar in op betaalbare woningen. Streven voor de komende jaren is 25 procent sociaal (nu nog 20 procent) en 40 procent middelduur, stelt wethouder Zeegers. De rest is vrije sector. De lijn om meer betaalbare woningen te bouwen was al ingezet onder het vorige college, dat brak met het woonbeleid volgens de Fortuynrevolte 'om hele buurten voor de armen te slopen', zoals publicist Arjan van Veen het uitdrukt in zijn veelbesproken boek 'Rotterdam een ode aan inefficiëntie' (2022) om die de stad uit te duwen.'

Achterhaalde kritiek

Volgens Zeegers is die kritiek achterhaald. 'Bedoeling is altijd geweest om meer gemengde wijken te creëren', licht zij het beleid van haar voorgangers toe. 'Want in een aantal buurten zoals bijvoorbeeld de Afrikaanderwijk en Feijenoord was meer dan 90 procent sociaal. In het verleden is daarbij inderdaad gekozen voor een wel heel heftige aanpak van sloop en nieuwbouw. Dat doen wij anders, door verdichten met nieuwbouw en het optopen van bestaande gebouwen, met geen of zo min mogelijk sloop van goede woningen. Wij vinden het wel belangrijk om wijken meer in balans te brengen en voor iedereen te maken. Zodat mensen elkaar kunnen ontmoeten, voorzieningen overreind blijven.'

Wat heeft haar prettig verrast als wethouder?

'De energie die in de stad zit', spreekt zij met ronde tongval, waarin je de Maas hoort klotsen. 'De ondernemende geest van de Rotterdammers, ook bij de projectontwikkelaars en de corporaties. Daar word ik echt blij van. Terwijl er toch veel uitdagingen zijn op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid, biobased bouwen,

klimaat', de vergroening van de stad en circulaire economie. Maar iedereen wil de schouders eronder zetten. Echt supersterk!'

Veel vraag naar kwalitatieve kantoorruimte

Volgens Lout de Roos, kantorenspecialist bij Cushman & Wakefield Rotterdam, is er nog altijd veel vraag naar kwalitatieve kantoorruimte in de stad. De torenhoge kantoorleegstand van zes à zeven jaar geleden is

teruggelopen tot 6,8 procent en in het CBD, het Central Business District, zelfs tot 5 procent. Onder meer door de transformatiedynamiek en omdat er nagenoeg geen kwalitatieve kantoorruimte is toegevoegd aan de markt. De vraag naar hoogwaardige kantoorruimte wordt gedreven door de 'war for talent'. Daardoor wil tegenwoordig iedereen in het CBD zitten met al zijn voorzieningen, verklaart De Roos de verschillen in bezettingsgraad in de stad.

Er staan volgens deze vastgoedadviseur diverse nieuwbouwwontwikkelingen op de planning. Al wordt de start bouw steeds opgeschoven vanwege onzekerheid in de markt en de oplopende financieringslasten en bouwkosten.

Coolsingel 93

Herontwikkelingen zoals Air Offices en Coolsingel 93, welke de komende twee jaar worden opgeleverd, zullen volgens De Roos enige verlichting geven op de kantoormarkt. Laatstgenoemde is de herontwikkeling van het voormalige ABN Amro-kantoor aan de Coolsingel, een project van belegger Axa Real Estate Investment Managers en ontwikkelaar Provast. 'Daarmee wordt 25.000 m² verouderde kantoorruimte herontwikkeld tot het modernste en meest duurzame kanoorgebouw van de stad. Daar zit de markt echt om te springen.'

In de industriële en logistieke vastgoedmarkten van de havenstad is de bezettingsgraad inmiddels nagenoeg 100 procent volgens Berend Smithuis, Industrial & Logistics specialist bij Cushman & Wakefield. 'Ik kan geen enkel gebouw meer aanwijzen waar 10.000 m² direct beschikbaar is', verklaart Smithuis.

Creative industriestad

Het vergt volgens Smithuis een 'creatieve revitaliseringsaanpak' van de gemeente, die gaat over de bedrijventerreinen aan de noordzijde van de stad, en het Havenbedrijf Rotterdam, dat de bedrijventerreinen in het reusachtige havengebied aan de zuidzijde van de Nieuwe Waterweg exploiteert.

Volgens deze vastgoedconsultant wordt die handschoen met de kenmerkende Rotterdamse daadkracht opgepakt, zoals bijvoorbeeld de revitalisering van Spaanse Polder waar stimulering intensief en duurzaam ruimtegebruik op strategische locaties de boventoon zal voeren. Ander voorbeeld is de herontwikkeling van het voormalige en zwaar vervuilde terrein van Aluchemie in de Botlekgebied (26 hectare). 'Maar dergelijke revitalisering bieden pas over een aantal jaar soelaas,' stelt Smithuis.

Merwe Vierhavens

Heel interessant project is ongetwijfeld Merwe Vierhavens. Ooit was het oude haven terrein van 100 hectare aan de Noordkant van de Maas één van de grootste fruihavens ter wereld. Nu transformeert de haven tot een nieuw woon- en werkgebied, met onder meer maakindustrie die goed samengaat met wonen. De eerste fase voorziet in de bouw van 2.500 woningen. In totaal is er ruimte voor 5.000 woningen.

Ondertussen bouwt de energieke Maasstad in zijn eeuwige concurrentieslag met Antwerpen de containeroverslag verder uit. Zo moet de capaciteit van de in 2015 geopende Amaliahaven op de Tweede Maasvlakte de komende jaren met 25 procent stijgen ten opzichte van het jaartotaal van 2020. Voor het uitpakken van al die nieuwe containers en de opslag en distributie van de spuljetjes kunnen verladere en logistiek dienstverleners straks wellicht terecht op de nieuwe logistieke bedrijventerreinen in de buurgemeenten Hellevoetsluis of Puttershoek.

Logistieke hotspots

Of is er misschien straks voor hen toch nog ergens een plekje te vinden in één van de bekende logistieke hotspots in het zuiden des land zoals Eindhoven, Waalwijk, Tilburg, of Venlo-Venray die feitelijk als overlooptgebied fungeren van de Rotterdamse haven. Waarschijnlijk niet. Want deze hotspots lopen momenteel zelf keihard tegen de grenzen van hun groei aan door politieke regeldruk en oplopende rentes. Opmerkelijk genoeg speelt het verhitte landelijke verdozingsdebat in Rotterdam, met zijn gigantische containeroverslag bron van alle verdozing, nauwelijks of niet. 'Op de Maasvlakte wonen nou eenmaal geen mensen', zegt Smithuis met een lachje.