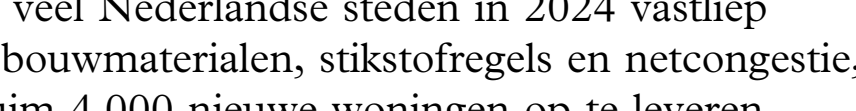


‘WE HEBBEN IETS OM TROTS OP TE ZIJN’



Terwijl de woningbouw in veel Nederlandse steden in 2024 vastliep door stijgende rente, dure bouwmaterialen, stikstofregels en netcongestie, lukte het Rotterdam om ruim 4.000 nieuwe woningen op te leveren. Daarmee behoort de Maasstad tot de koplopers van Nederland. Wat is het geheim? Een unieke samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaars, corporaties en investeerders. Maar ook in Rotterdam is het geen vanzelfsprekend succes. Bezwaarprocedures, personeelstekorten en financiële druk zetten het systeem onder spanning. ‘We doen het goed, maar we lopen ook tegen grenzen aan,’ zegt wethouder **Chantal Zeegers** (D66).

‘We hebben echt iets om trots op te zijn,’ zegt Zeegers.

‘Ondanks alle problemen die je elders in het land ziet – van lange procedures tot niet-rendabele businesscases – hebben wij onze woningbouwdoelstellingen gehaald.’ In 2024 werden in Rotterdam meer dan 4.000 woningen opgeleverd, een unicum in een tijd van stagnatie. Toch gebeurde dat niet zonder slag of stoot. ‘We varen scherp aan de wind,’ zegt Zeegers. ‘Zonder publieke cofinanciering, doorbouwafspraken met de markt en een solide planvoorraad was dit nooit gelukt.’

Tekst:

Bas Hakker

Beeld:

Eric Fecken

Samenwerken onder druk

De samenwerking tussen de gemeente en de markt is stevig, maar staat ook onder druk. De gemeente heeft te maken met forse bezuinigingen. ‘We hebben steeds minder mensen beschikbaar om de woningbouwopgave te begeleiden,’ zegt Zeegers. ‘Dat maakt het moeilijk om tempo te houden, terwijl de druk juist toeneemt.’ Ook bij woningcorporaties kraakt het. ‘Hun investeringsruimte wordt kleiner,’ zegt Zeegers. ‘Met de aangekondigde huurbevriezing vanuit het Rijk wordt het voor hen nóg lastiger om nieuwe sociale woningen te realiseren. Dat baart me zorgen, want juist zij zijn onmisbaar in onze 65%-betaalbaar-doelstelling.’ Wout van der Heijden, voorzitter van het Platform Ontwikkeling Rotterdam (groep die gemeente, woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, bouwers en makelaars samen brengt, red.) ziet het ook: ‘De rek is eruit bij sommige partijen. Als het beleid uit Den Haag niet meewerkt, komt de uitvoering lokaal in gevaar.’

Bezwaarprocedures: ‘We verliezen jaren’

Een van de grootste frustraties voor Zeegers zijn de eindeloze bezwaar- en beroepsprocedures. ‘Sommige grote projecten liggen jaren stil door een handvol bezwaarmakers. *De Sax*, een complex van bijna duizend woningen op de Wilhelminapier, heeft drie jaar vertraging opgelopen. Dat is frustrerend voor alle partijen – en vooral voor woningzoekenden.’ Zeegers pleit voor aanpassing van het landelijke systeem. ‘Drie keer bezwaar maken op verschillende momenten is gewoon te veel. De rechtsstaat is belangrijk, maar het woningtekort is ook een maatschappelijk belang. We moeten

daar beter in balanceren.’ De gemeente probeert dit lokaal op te vangen door vroegtijdige participatie. ‘Hoe eerder bewoners betrokken worden, hoe kleiner de kans op verzet. Maar één bezwaar is genoeg om jaren vertraging te veroorzaken.’

Professionalisering als sleutel

Om sneller te kunnen werken, heeft de gemeente Rotterdam haar processen strak georganiseerd. ‘We werken met standaardproducten, vaste faseringen en voorspelbare toetsmomenten,’ zegt Zeegers. ‘Dat geeft de markt duidelijkheid en ons de kans om efficiënter te werken.’ Volgens Van der Heijden is die voorspelbaarheid cruciaal. ‘Als je weet waar je aan toe bent, kun je risico’s beter inschatten. Dat helpt om sneller tot realisatie te komen.’ Toch wijst hij erop dat ook hier de grenzen in zicht zijn. ‘De ambtelijke capaciteit is een knelpunt. Als we echt willen versnellen, moeten we durven nadenken over andere vormen van samenwerking – bijvoorbeeld meer uitbesteden, mits publieke waarden geborgd blijven.’

Creativiteit in crisistijd

Ondanks de hindernissen, blijven partijen in Rotterdam oplossingen bedenken. Zo leidde de dreiging van netcongestie in 2024 tot de oprichting van een speciale kopgroep binnen het POR. ‘Daarin zoeken we naar alternatieven zoals batterij-opslag, slimme netverdeling en collectieve aansluitcontracten,’ vertelt Van der Heijden. Ook op het gebied van duurzaamheid neemt Rotterdam initiatief. ‘Met het programma *Duurzaam Doorbouwen* stimuleren we vrijwillige kennisdeling over duurzame bouw. Geen nieuwe regels, maar samenwerking en meetbaarheid – en dat werkt.’ Zeegers vult aan: ‘We zien dat sommige marktpartijen vooroplopen. Die kennis gebruiken we om anderen mee te trekken. Dat levert betere gebouwen op, en uiteindelijk ook een betere stad.’

De betaalbaarheidspuzzel

Een hardnekkig knelpunt is de betaalbaarheid van woningen. De stad hanteert een ambitieuze norm: 65% van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn, dus sociale huur of middenhuur. Maar die ambitie schuurt met de economische realiteit. ‘De bouwkosten zijn hoog, de rente is hoog, en veel locaties vergen forse investeringen in infra of sanering,’ aldus Zeegers. Zonder publieke financiering lukt het vaak niet. ‘We leggen als gemeente bij waar nodig, en trekken geld aan uit fondsen van het Rijk. Maar dat kan niet oneindig. Er moet een structurele oplossing komen voor de financiering van volkshuisvesting, anders krijgen we het op lange termijn niet rond.’

Geen stad zonder visie

Wat Rotterdam onderscheidt, is de gedeelde visie op de stad. ‘We praten niet alleen over aantallen, maar over wat voor stad we willen zijn,’ zegt Van der Heijden. ‘Een stad die ruimte houdt voor werken, groen, onderwijs, cultuur én wonen.’ Die visie komt tot uiting in de omgevingsvisie en de meerjarige planning. ‘We denken in clusters en gebiedsontwikkelingen, zodat we opgaven kunnen combineren,’ legt Zeegers uit. ‘We investeren niet alleen in stenen, maar ook in leefbaarheid.’ Maar dat vereist harde keuzes. ‘Soms schuiven we projecten op omdat de randvoorwaarden nog niet

goed zijn – bijvoorbeeld door netcongestie of onduidelijk eigendom. Dan kiezen we voor projecten die sneller te realiseren zijn.’

‘Samenwerking is geen luxe, maar noodzaak’

Zowel Zeegers als Van der Heijden benadrukken dat samenwerking geen vanzelfsprekendheid is. ‘We hebben het als stad goed georganiseerd,’ zegt Van der Heijden. ‘Maar dat is het resultaat van twintig jaar investeren in relaties, overlegstructuren en gezamenlijke taal.’ Wat hem betreft is het POR een

model voor andere steden. ‘We hebben geen blauwdruk, maar wel principes: organiseer het gesprek op niveau, laat iedereen zijn eigen rol vervullen, en zorg dat het niet ophoudt bij mooie intenties.’ Zeegers: ‘Uiteindelijk is woningbouw mensenwerk. Het draait om vertrouwen, professionaliteit en een gedeeld doel. Dat lukt in Rotterdam, maar we moeten er hard aan blijven trekken. De successen van 2024 zijn geen garantie voor de toekomst.’

Samenwerken

Rotterdam bewijst dat woningbouw geen technocratisch proces is, maar een kwestie van samenwerken, vertrouwen en lange adem. In een land waarin veel projecten vertragen of sneuvelen, laat Rotterdam zien wat mogelijk is als overheid en markt elkaars kracht benutten – en blijven praten, ook als het ingewikkeld wordt.

Maar het succes is fragiel. Zonder structurele hervorming van bezwaarprocedures, versterking van de ambtelijke capaciteit en financiële ruimte bij corporaties, dreigt zelfs deze koploper vast te lopen.

‘DE RECHTSSTAAT IS BELANGRIJK, MAAR HET WONINGTEKORT IS OOK EEN MAATSCHAPPELIJK BELANG’

U bent

halverwege



‘UITEINDELIJK IS WONINGBOUW MENSENWERK. HET DRAAIT OM VERTROUWEN, PROFESSIONALITEIT EN EEN GEDEELD DOEL’