VASTGOED JOURNAAL

Fakton Development | De Rotterdamse verdichtingszones in tijden van corona

28-04-2020 11:32



Rotterdam heeft in 2019 meer woningbouwvergunningen afgegeven dan de jaren ervoor. Wat ons betreft een prestatie om te herhalen. In de Strategische Verkenning Verstedelijking identificeert de gemeente zones waar de grote woningbouwopgave moet gaan landen. Ondanks dat een mogelijke, tijdelijke, corona-dip boven de markt hangt zal de woningvraag onverminderd hoog blijven. Het afwachten van de gevolgen van de corona-dip kan funest zijn voor het behalen van de woningbouwdoelstellingen. Daarom moeten we vol blijven inzetten op de plannen voor de verdichtingszones. Voor de korte-, middellange- en lange termijn gelden andere kansen en risico’s die wij aan de hand van drie verdichtingszones bespreken.

VASTGOED JOURNAAL



Centrum

''Ondanks dat een mogelijke, tijdelijke, corona-dip boven de markt hangt zal de woningvraag onverminderd hoog blijven''

Het centrum van Rotterdam kenmerkt zich natuurlijk als toonaangevend voorbeeld van de Nederlandse stedelijke verdichting met het grootste aantal torens van alle Nederlandse binnensteden. Rotterdam stelde in 2019 een nieuwe hoogbouwvisie vast, met handhaving van de hoogbouwzone in het centrum en de toevoeging van gebieden als Pompenburg, Zuid en de Alexanderknoop. Bij de focus op hoogbouw horen grote ingrepen in het stedelijk weefsel, zoals nu de Coolsingel en in het verleden de grote herstructurering van het Centraal Station. Zet de verdichting van het centrum door, ook in laagconjunctuur, of zou deze stil kunnen vallen?

Door de sterk stijgende VON-prijzen van de afgelopen jaren zien we, bijvoorbeeld in de Wijnhaven, steeds meer haalbare hoogbouwinitiatieven. Het verleden leert ons dat de hoogste torens vaak opgeleverd worden in tijden van diepe recessie (Empire State Building, de Twin Towers, Burj Khalifa, De Rotterdam). Een corona-crisis kan een groot effect hebben op het centrum van Rotterdam, waarmee de hoogbouwpiek even over kan zijn. Dan zal de Zalmhaventoren voorlopig de hoogste toren blijven en een nieuwe periode van planuitval inleiden.

De verkoopprijzen stegen de afgelopen jaren telkens harder of gelijk aan de bouwkosten, waarmee de stedelijke projecten financieel haalbaar waren. In een recessie dalen de verkoopprijzen sterk en de bouwprijzen, die vaak laat-cyclisch reageren, blijven in eerste instantie hoog. Veel hoogbouwplannen kunnen

dan in de ijskast verdwijnen. Maar het is juist dan aan alle investeerders in de stad, de gemeente en andere betrokkenen om niet volledig in de paniekstand te schieten, maar hun plannen robuust te maken en te houden. We zullen elkaar moeten blijven vasthouden om de woningbouwproductie, die zo hard nodig is, niet volledig te laten vastlopen.

Rotterdam-Zuid

Wat gebeurt er in de verdichtingsgebieden buiten het centrum, zoals Rotterdam-Zuid? Dit stadsdeel, qua inwonertal vergelijkbaar met gemeente Eindhoven, kent een eigen dynamiek. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en de politieke aandacht voor Zuid maken dat hier niet alleen prijsniveaus leidend zijn voor de doorgang van plannen. Daarnaast is het NPRZ ook een mooi voorbeeld van hoe (semi-)publieke investeringen langjarige ontwikkeltrajecten stimuleren.

''De verkoopprijzen stegen de afgelopen jaren telkens harder of gelijk aan de bouwkosten''

De hitte op de woningmarkt van Rotterdam van de afgelopen jaren heeft zijn weerslag op dit stadsdeel gehad. Er zijn aan deze zijde van de Maas meer haalbare initiatieven voor woningen in het hogere segment geland. Dit draagt bij aan het in balans brengen van de focuswijken. Naar verwachting zet dit door wanneer de coronadip van korte duur blijkt. Ondanks laagconjunctuur heeft Zuid structurele veranderingen nodig, waar kapitaal en beleid aan bij moeten blijven dragen. Zo draagt de nieuwe oeververbinding bij aan het oplossen van vervoersarmoede en maakt Zuid nog interessanter voor ontwikkelaars en beleggers. Daarmee blijft Zuid robuuste ontwikkelplannen kennen. Hiernaast zijn andere langlopende investeringsprojecten ingezet. Denk aan Hart van Zuid, Feyenoord City en de schaalsprong Feijenoord XL. Publieke investeringen zijn noodzakelijk in een tijd van neerwaartse conjunctuur. Hiermee kunnen we langlopende projecten blijven stimuleren en ondersteunen. Zo zorgen we dat op Zuid op de lange termijn zeker doorgebouwd wordt.

VASTGOED JOURNAAL



Schaalsprong Oostflank

In navolging op de nieuwe Oeververbinding zet de gemeente op de lange termijn in op een schaalsprong aan de Oostflank. De verbinding tussen het Stadionpark en de Alexanderknoop kent een grote potentie voor verdichting. Zo zet de gemeente in op het maken van een nieuw stuk stad aan de parkranden en de snelwegzone A16. Hoewel begrijpelijk en wenselijk vanuit de woningbouwopgave, staat deze verdichtingsopgave op gespannen voet met een ander vooralsnog onderbelicht punt. De gemeente zet in op slimme verdichting, waarbij functiemenging en een hoog voorzieningenniveau moeten leiden tot een complete, aantrekkelijke en inclusieve stad.

In de parkranden is op dit moment een groot aantal sportvoorzieningen en volkstuinen te vinden. Waardevolle voorzieningen die steeds verder de stad uit gedrukt worden en ook nu al hun capaciteitslimiet bereiken. Het ligt voor de hand dat planvorming rond deze gebieden tot publiekrechtelijke uitdagingen leidt. Dit vraagt daarom van de gemeente een vooruitziende blik op hoe het voorzieningenniveau in het nieuwe stuk stad er uit ziet. Zo biedt de verdichtingsslag een kwalitatieve impuls aan de omliggende bestaande gebieden zoals het Lage Land. Dit kan in een vroeg stadium draagvlak creëren. Dit doet wederom een beroep op de experimentele geest van de gemeente Rotterdam. Durf bijvoorbeeld voetbalvelden en andere groene voorzieningen in te passen op de Rotterdamse Berg. Rotterdam is bij uitstek de stad waar zoiets kon en kan.

Plannen voor vandaag, morgen en overmorgen

Kortom, voor alle gebieden is het belangrijk nu aan de planvoorraad te blijven werken. Het is verleidelijk meer focus te hebben voor de planvoorraad voor morgen, maar ook aan de planvoorraad voor overmorgen moeten we werken. Anders creëren we een tekort aan locaties om de woningvraag over vijftien jaar in te kunnen vullen. De wereld vergaat niet, praat elkaar geen grotere crisis aan, maar werk door aan de bestaande opgaven. Zo zorgen we er samen voor dat een tijdelijke dip geen structureel effect krijgt.





Geschreven door Victor Kuipers, Robin Vriends, Jan-Daan Maasland en Sander van Engelen, ontwikkelaars bij Fakton Development. Fakton Development is een in Rotterdam gevestigd gedelegeerd ontwikkelaar, gespecialiseerd in binnenstedelijke ontwikkeling en hoogbouw.

Redactie