

Brief over Gebiedsdocument Schiehaven-Noord ten behoeve van de Commissievergadering Bouwen, Wonen, Buitenruimte van 26 maart 2025

Geachte commissieleden Bouwen, Wonen, Buitenruimte,

U bespreekt op 26 maart 2025 het Gebiedsambitiedocument voor Schiehaven-Noord met uitgangspunten die gaan leiden tot een Rotterdamse buurt waar we over 100 jaar nog steeds trots op kunnen zijn. En dat lijkt ons een prachtig kader om plannen concreet te maken. We hopen op een volmondig 'ja' vanuit de raad. Plus, we dragen daar met een groep Rotterdammers graag een steentje aan bij.

Deze brief gaat specifiek in op de ambitie die is genoemd: Samenleven en delen. In het document staat:

“Schiehaven-Noord versterkt de gemeenschapszin en creëert een omgeving waar bewoners elkaar ondersteunen en met elkaar samenleven. Het is de ambitie om alternatieve opdrachtgevers- en woonvormen te onderzoeken, zoals bouwgroepen, co-opdrachtgeverschap, wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen.”

Onze oproep aan u is tweeërlei:

- Zet juist deze ambitie steviger in dit Gebiedsambitiedocument. Er staat nu 'onderzoeken'. Onderzoeken is vrijblijvend. Bovendien, er is geen onderzoek nodig. Er is voldoende ervaring, dus het kan gewoon een keuze zijn: in dit gebied kiezen we ervoor. Bovendien, het hoofdstuk Ontwikkelstrategie dat volgt op het Ambities-hoofdstuk geeft al aan dat er financiële uitdagingen zijn. Dat betekent dat er spanning staat op ambities. Juist om die reden is het belangrijk nu te 'kiezen' en niet te 'onderzoeken'.
- De tweede oproep is: kies voor een wooncoöperatie. Ja, er zijn veel vormen van collectief wonen. Allemaal doen ze iets voor de leefbaarheid in een gebied omdat ze een investering zijn in sociale netwerken en in meer eigen verantwoordelijkheid voor de leefomgeving. Maar, alleen een wooncoöperatie kan óók zorgen voor (eeuwig!) betaalbare woningen. En er zijn veel Rotterdammers die actief willen zijn om daaraan een bijdrage te leveren.

De alternatieve formulering die we voorstellen is dan:

“Schiehaven-Noord versterkt de gemeenschapszin en creëert een omgeving waar bewoners elkaar ondersteunen en met elkaar samenleven. Daarom kiezen we er voor om ruimte te maken voor tenminste één wooncoöperatie.”

Om de keuze vervolgens concreet te maken met een aanvulling:

“We kiezen er voor om ruimte te maken voor tenminste één wooncoöperatie, voor tenminste 15% van de te realiseren woningen in het gebied, waarvan tenminste 70% betaalbaar (sociaal of middenhuur) is.”

De voorgestelde 15% is gekozen omdat een substantieel woningaantal nodig is om een wooncoöperatie qua organisatie rendabel te maken. En de voorgestelde 70% is gekozen om een wooncoöperatie financieel rendabel te kunnen maken, met zoonodig met een klein percentage in het hogere woonsegment.

Wij zijn RoCoCo: Rotterdamse Coalitie voor wooncoöperaties. Ontstaan tijdens het laatste Stadmakerscongres. We werken stap voor stap toe naar een nieuw momentum met de Rotterdamse Wooncoöperatiedag op 25 juni in de Architectuurmaand. Ons doel? Het mogelijk maken van wooncoöperaties in Rotterdam, toegankelijk voor álle Rotterdammers. Daarvoor we zetten we ons met zo'n 25 -wekelijks groeiend aantal- kwartiermakers persoonlijk voor in. En zo kunnen we ook bijdragen aan de ambities voor Schiehaven-Noord; Paris-Proof in het bijzonder is een ambitie waar juist een wooncoöperatie de hand niet voor omdraait.

Leefbaarheid en betaalbaarheid, die combinatie is voor meerdere gemeenten het actuele motief om in actie te komen ten behoeve van wooncoöperaties. En dat vormt ook de achtergrond voor RoCoCo. Amsterdam heeft succesvol [beleid](#) ingezet. Utrecht is net gestart met zijn [Actieprogramma](#) Wooncoöperaties 2024-2028. Er is een landelijk [leenfonds](#) dat in 2026 operationeel wordt. Er is een [initiatiefwet](#) voor wooncoöperaties gelanceerd. En, dit jaar wordt een landelijke beoordelingsmethodiek voor wooncoöperaties opgeleverd door [Cooplink](#).

Een belangrijke stap om wooncoöperaties mogelijk te maken is: locaties bepalen en deze met een transparante selectie beschikbaar maken. Met onze voorgestelde formulering in het Gebiedsambitiedocument voor Schiehaven-Noord is een eerste stap gezet.

Met vriendelijke groet,