Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: Diane van Gils
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk: 20bb3449 - BS20/00398
Ons kenmerk: M2301-2718 - 23bo005201

Onderwerp: Afdoeningsvoorstel "Goed voorbeeld doet goed volgen - op weg naar een Rotterdamse werkwijze voor coöperatieve woonvormen" (20bb3449) en "5x coöperatieve verkoop" (20bb3448)

Datum: B&W 30 mei 2023

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?
Op 12 maart 2020 is het Actieplan Coöperatieve woonvormen in de raad vastgesteld. Tegelijk met het vaststellen van het Actieplan zijn ook de moties "Goed voorbeeld doet goed volgen - op weg naar een Rotterdamse werkwijze voor coöperatieve woonvormen" (20bb3449) en motie "5x coöperatieve verkoop" (20bb3448) aangenomen.

Relatie met het Coalitieakkoord:
"Woningdelen zorgt voor een betere benutting van schaarse m2 woonoppervlak. We stellen daarom geld beschikbaar om coöperatieve woonvormen te stimuleren." Er is de komende 4 jaren € 2,4 miljoen beschikbaar voor deze woonvorm.

De motie "Goed voorbeeld doet goed volgen - op weg naar een Rotterdamse werkwijze voor coöperatieve woonvormen" (20bb3449) heeft het college gevraagd om

- Gedurende de uitvoering van het actieplan scherp te volgen welke succesvolle werkwijzen en positieve resultaten bijdragen aan het realiseren van het woonbeleid;
- Deze op te nemen in een te ontwikkelen Rotterdamse werkwijze voor coöperatieve woonvormen;
- Hierbij speciale aandacht te hebben voor het realiseren van grotere (gezins)woningen in het middensegment;
- Nog tijdens de uitvoering van Actieplan te stimuleren en faciliteren dat goede voorbeelden meer navolging krijgen en er meer initiatieven voor coöperatieve woonvormen van start gaan.

De motie "5x coöperatieve verkoop" (20bb3448) heeft het college gevraagd om nog in 2020 een pilot te doen voor de verkoop van 5 gemeentelijke panden, gericht op wooncoöperaties die woningen realiseren in het middenhuursegment. De lessen van de verkoop van de 5 panden zo snel mogelijk te evalueren en de raad hierover te informeren, zodat de 'best practices' ingezet kunnen worden bij de verkoop van het resterende maatschappelijk vastgoed.

Toelichting
Er is, ondanks alle inspanningen, geen pilot coöperatieve woonvorm gerealiseerd. De afgelopen 2,5 jaar is er tussen de gemeente en diverse initiatieven veelvuldig contact geweest over het realiseren van een coöperatieve woonvorm. Hieronder een overzicht van de diverse initiatieven:

Het Rotterdams Woongenootschap

April 2018	Start pilot Lloydkwartier.
Begin 2019	Beëindiging pilot vanwege onenigheid tussen HRW en de projectontwikkelaar.
Begin 2019	Start pilot Odeon.
December 2020	Beëindiging van de pilot Odeon i.v.m. niet sluitende businesscase.

Wooncoöperatie in oprichting Putsebocht

20 december 2020	Start openbare verkoopprocedure Putsebocht 85-89.
Juli 2022	Beëindiging pilot Putsebocht, i.v.m. niet sluitende businesscase.

Wooncoöperatie in oprichting De Roos

08 september 2021	Via teams overleg tussen gemeente en vereniging over aankoop door de vereniging.
17 januari 2022	Gemeente breekt na eigen onderzoek de onderhandse verkoop met Vereniging De Roos af op basis van het Didam arrest.
31 januari 2022	Na afbreken verkoop levert Vereniging de Roos de businesscase en bedrijfsplan in. De businesscase is niet sluitend.

Wooncoöperatie in oprichting Zoutziederstraat

23 december 2021	Digitale voorlichtingsbijeenkomst voor Wooncoöperaties verkoop 'School met den Bijbel"
17 oktober 2022	Uiterlijke datum voor koper voor het tekenen koopovereenkomst en uiterlijke datum schriftelijk kenbaar te maken om i.v.m. bovengenoemde reden van de koop af te zien. Deze datum is op verzoek van Vereniging Zout i.o. uitgesteld naar 23 december.
23 december	De Vereniging Zout i.o. heeft aangegeven niet verder te willen gaan met de aankoop van de Zoutziederstraat.

Om recht te doen aan een objectieve evaluatie over de werkwijzen en resultaten voortkomend uit de acties van het Actieplan coöperatieve woonvormen is een evaluatie op het actieplan uitgevoerd door twee onafhankelijke partijen, namelijk Platform31 en Ecorys.

Platform31 heeft het Actieplan coöperatieve woonvormen en het daarbij behorende instrumentarium en processen geëvalueerd. Daarbij is gebleken dat het instrumentarium van het Actieplan op het gebied van financiën, organisatie en beleid niet toereikend is voor realisatie van een succesvolle pilot.
Om meer scherpte te krijgen in welke financiële condities cruciaal zijn voor de realisatie van een succesvolle pilot, is besloten om een analyse te laten uitvoeren naar de pilots in het vastgoed door Ecorys. Deze analyse heeft geleid tot inzicht onder welke financiële condities een wooncoöperatie wel mogelijk is.

Voor de uitkomsten van de evaluaties verwijst ons college naar de bijlagen bij de brief van wethouder Zeegers van 8 november jl. Voortgang Actieplan coöperatieve woonvormen (evaluatie) (BS21/00346 21bb3160).

Het realiseren van een coöperatieve woonvorm is een complexe en risicovolle onderneming, die niet vanzelfsprekend bijdraagt aan een substantiële bouwproductie. Omdat Platform31 een duidelijke behoefte aan collectief wonen signaleert (30.000 tot 60.000 Rotterdammers), is de focus verbreed van coöperatieve naar collectieve woonvormen, waarbij recht wordt gedaan aan de beoogde bouwproductie en de behoefte om gezamenlijk met elkaar wonen. Hierbij wordt gedacht aan groepswonen, woningdelen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), studentenhuisvesting en geclusterd wonen voor een mix aan doelgroepen.

Een belangrijke conclusie uit de inspiratiebijeenkomst Collectieve woonvormen op 22 februari leerde ons dat ook collectieve woonvormen ondersteunende condities nodig heeft van de gemeente. Deze condities worden op dit moment in kaart gebracht en voor de zomer zal er een voorstel op hoofdlijnen liggen voor het vervolg voor collectieve (coöperatieve) woonvormen.

Wij stellen u voor om de moties 20bb3449 en 20bb3448 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.