Gemeente Rotterdam

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

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

Van: Sandra Sijbers
Telefoon: 06-10736220
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 20bb3449, 20bb3448
Ons kenmerk: M2301-2717 - 23bo005807

Onderwerp: Vervolg op het Actieplan Coöperatieve Woonvormen

Datum: 13 juni 2023

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

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.
Op 8 november 2022 heeft u bij de brief Voortgang Actieplan Coöperatieve Woonvormen de evaluatie van Platform31 en Ecorys ontvangen (21bb3160).
Op basis van de bevindingen uit de evaluatie, de inspiratiesessie van 22 februari en de reis naar Wenen wil ik u graag meenemen in vervolg op het Actieplan Coöperatieve Woonvormen.

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

Toelichting
Rotterdam kent sinds december 2019 het Actieplan Coöperatieve Woonvormen, dat op 12 maart 2020 door de gemeenteraad werd aangenomen. De werkwijze en resultaten, voortkomend uit de acties van het Actieplan Coöperatieve Woonvormen, zijn in 2022 geëvalueerd door twee onafhankelijke partijen, namelijk Platform31 en Ecorys.
Op 22 februari jl. organiseerde ik de inspiratiebijeenkomst Collectieve Woonvormen, waarbij de aanwezigen met elkaar in gesprek gingen over kansenrijke vormen van collectief wonen. Ook zijn we recent op een studiereis in Wenen geweest, waarbij de nodige inspiratie is opgedaan.

In deze notitie zet ik deze onderdelen en de belangrijkste uitkomsten daarvan uiteen. Vervolgens sluit ik af met een voorstel tot vervolg voor woonvormen in Rotterdam, waar coöperatieve en collectieve woonvormen onderdeel van uitmaken.

Onafhankelijke evaluaties Actieplan Coöperatieve Woonvormen
Het initiële doel van het actieplan Coöperatieve Woonvormen was om Rotterdammers met verschillende woonvoorkeuren een ruimte te bieden in deze stad.

Platform31 heeft het Actieplan Coöperatieve Woonvormen en het daarbij behorende instrumentarium en processen geëvalueerd. Daar is geconstateerd dat het Actieplan met bijbehorend instrumentarium is uitgevoerd, maar dat het instrumentarium niet toereikend is voor realisatie van een succesvolle pilot. Nadat er vier coöperatieve pilots zonder resultaat in gang zijn gezet, is besloten om een onderzoek te laten uitvoeren door Ecorys. Dit onderzoek biedt inzicht onder welke financiële condities een wooncoöperatie wel mogelijk is. Uit deze analyse werd duidelijk dat, onder de huidige financiële condities van het Actieplan, een wooncoöperatie in Rotterdam niet mogelijk is en dat een substantieel maatregelen-pakket moet worden toegevoegd aan het Actieplan, voordat een wooncoöperatie wel mogelijk is. Dit wordt door de evaluatie van Platform31 bevestigd. Daarnaast heeft Platform31 aanvullend advies gegeven over organisatorische en procesmatige verbeteringen, die bijdragen aan het realiseren van coöperatieve projecten. Voor de uitkomsten van de evaluaties verwijs ik naar mijn brief van 8 november jl. Voortgang Actieplan coöperatieve woonvormen (evaluatie) (BS21/00346 21bb3160), die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Coöperatieve woonvormen
Wooncoöperaties zijn als woonvorm niet nieuw binnen het wonen in Nederland en Rotterdam. Wel is er al enkele jaren vernieuwde aandacht aan het ontstaan voor deze woonvorm, door de groeiende druk op de woningmarkt. Ook dragen de veranderingen, van voorheen privé-eigendommen naar meer gedeelde voorzieningen en de toenemende vraag naar huren in plaats van kopen, bij aan de aandacht voor deze woonvorm.

Behoefte aan collectieve woonvormen
De precieze behoefte[1] aan coöperatieve/collectieve woonvormen is niet bekend, evenals het huidige aanbod van deze woonvormen. Onderzoeksgegevens (waarbij het vaak gaat om enquêtes onder deelpopulaties, zoals verhuisgeneigden) geven een behoefte aan van 17 tot 25 procent van de woningzoekenden, die 'liever iets gezamenlijks delen'.
Voor specifieke initiatieven – erfdelen, Knarrenhofjes voor senioren – bestaan lange wachtlijsten. Buitenlandse ervaringen laten uiteenlopende cijfers zien. In landen, die enigszins met Nederland te vergelijken zijn, liggen percentages aan wooncoöperaties zo tussen de 5 en 10 procent.
De evaluatie van Platform31 schetst dat de potentiële vraag naar collectieve woonvormen 30.000 tot 60.000 Rotterdammers is. Deze uitkomst heeft mij doen besluiten om een inspiratiesessie collectieve woonvormen te organiseren. Voorbeelden van succesvolle en efficiënte collectieve woonvormen zijn groepswonen, woningdelen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), studentenhuisvesting en ouderenhuisvesting.

Inspiratiesessie Collectieve Woonvormen
Om de belangrijkste stakeholders van collectieve woonvormen mee te laten denken over kansen en mogelijkheden van het collectief wonen in Rotterdam, heb ik op 22 februari jl. een inspiratiebijeenkomst georganiseerd. Naast u, als raadsleden, waren daar ook (stads)experts, banken, wetenschappers, corporatiebestuurders en ambtenaren aanwezig.

[1] Evaluatie van Rotterdams Actieplan coöperatieve woonvormen, Platform31, 12 oktober 2022, pagina 12

We hebben daar gesproken over bestaande collectieve woonvormen, de mogelijkheden van deze woonvormen en de noodzakelijke randvoorwaarden om deze woonvormen tot een succes te maken. In de bijlagen vindt u het beeld- en tekstuele verslag van deze bijeenkomst.

Uit de bijeenkomst kwam naar voren dat collectieve woonvormen kunnen bijdragen aan het verbinden van mensen, die in culturele achtergrond, generatie en opleidingsniveau verschillen. Collectief wonen draagt daarmee bij aan een betere leefbaarheid in de wijken. Het vraagt inzet van alle betrokken partijen (gemeente, banken, experts en bewoners) om vormen van collectief wonen toegankelijk te maken voor een grotere doelgroep.
Tijdens de bijeenkomst kwam ook naar voren dat verruiming om meerdere bewoners op één adres te laten wonen voorwaardelijk is in veel vormen van collectief wonen. Om collectieve woonvormen te realiseren is onderzoek naar nieuwe vormen van financiering nodig.

Studiereis Wenen
De studiereis naar Wenen[2] bood inspiratie voor collectief en coöperatief wonen met het bezoek aan wooncomplexen, waar het samenleven vorm krijgt. De situatie in Wenen en Rotterdam verschilt. De voorbeelden zijn niet één op één te kopiëren naar Rotterdam.
De voorbeelden uit Wenen inspireerden wel om de behoefte aan collectief wonen ook in Rotterdam meer ruimte te geven. De lokale overheid is daarin niet doorslaggevend, maar kan een deel van de belangrijke condities scheppen.

Samenvatting en vervolg
Samenvattend zijn de belangrijkste conclusies uit de evaluatie, dat instrumenten (financieel) nodig zijn voor het slagen van coöperatief wonen. Dit geldt ook voor collectief wonen. De inspiratiesessie, de studiereis naar Wenen en voorbeelden uit Nederland hebben mij doen beseffen dat collectief wonen kan bijdragen aan diverse doelstellingen, zoals met elkaar samenwonen, verbinding en samenhorigheid, kansen biedt voor het verhogen van de leefbaarheid, vitaliteit van wijken en mogelijk in tijden van schaarste kan bijdragen aan het winnen van ruimte.

Het realiseren van collectieve woonvormen is onder de huidige beleidskaders en (landelijke) wet- en regelgeving een complex en intensief traject. Om voor deze woonvorm de juiste omstandigheden in Rotterdam te organiseren, moet in samenhang en met zorg gekeken worden naar mogelijkheden binnen bestaande beleidskaders of mogelijke aanpassing daarvan, aanpassing van (landelijke) wet en regelgeving en (in overleg met experts) naar mogelijke financieringsstructuren. Dit kost tijd.

Daarom stel ik voor om Collectieve Woonvormen, als vervolg op het Actieplan Coöperatieve Woonvormen, binnen het Rotterdamse Woonprogramma (voorheen woonvisie en uitvoeringsagenda) op te nemen en in samenhang verder uit te werken. Hiervoor wil ik een beroep doen op (landelijke) experts. De uitwerking bevat ook een voorstel voor de inzet van de €2,4 mln., die eerder is gereserveerd voor de uitvoering van het Actieplan Coöperatieve Woonvormen.

---

[2] Document RotterdamRaad - [23bb003014] Verslag werkbezoek Wenen - iBabs RIS
Document RotterdamRaad - [23bb003161] Wethoudersbrief Zeegers over vervolg Woonakkoord, Woonvisie, Innovatieve woonvormen en werkbezoek Wenen - iBabs RIS

Ondertussen ben ik voornemens om het bestaande loket coöperatieve woonvormen te verbreden naar collectieve woonvormen en als meldpunt (loketfunctie) in stand te houden, zodat we zicht houden op initiatieven vanuit de markt/bewoners en bestaande kennis kunnen delen. Daarnaast werken we onder de paraplu van het Rotterdamse Woonprogramma verder aan het nieuwe beleid voor het realiseren van collectieve woonvormen.

Met vriendelijke groet,

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