

Voorzitter,

Mijn naam is Wil de Ben bewoner Wielewaal
Voorzitter Bewonersorganisatie en Unie Van en Voor de Wielewaalers
Gezien de korte spreektijd zal ik me beperken tot 5 hoofdlijnen:
1.Convenant 2.Woonstad in actie 3.Grond. 4.Opmerkelijke zaken
5.Nieuwe ontwikkelingen

Convenant

In 2011 is er een convenant afgesloten tussen Woonstad de gemeente en de Bewonersorganisatie en de Huurdersvereniging Wielewaal.

Deze overeenkomst is niet in stemming gebracht tijdens een ledenvergadering van de bewonersvereniging.
Zoals u weet is dat volgens de verenigingswet en de bestaande statuten verplicht.

De ondertekening is slechts gedaan door 1 bestuurder van betreffende vereniging, waardoor deze overeenkomst feitelijk niet juist is.
De gemeente en Woonstad had dit ons inziens moeten controleren gezien het grote belang.

De intentie van dit convenant is duidelijk, samen met de bewoners invulling geven aan de woonwijk met behoudt van de cohesie en het groen.
Helaas zijn de bewoners buitenspel gezet.

Woonstad in actie 2012

Direct nadat het convenant was afgesloten ging Woonstad in gesprek met de bouwers.

De vraag was duidelijk:
Als u Wielewaal Oost bouwt, krijgt u van ons de bestaande Wielewaal “om niet”.
De geschatte kostprijs Wielewaal-Oost was voor de bouwers circa 20 miljoen!

Wij Woonstad, leveren dan de bestaande Wielewaal “schoon en droog” op, de bewoners zijn dan uit de bestaande Wielewaal vertrokken.
Was de gemeenteraad hiervan op de hoogte?

Grond:

In de Wielewaal is een erfpacht overeenkomst afgesloten t/m 2093 met de gemeente/Woonstad,
echter deze overeenkomst komt de gemeente niet na.

Zonder dat de bewoners op de hoogte zijn gebracht is deze overeenkomst omgezet in koopgrond en vervolgens doorverkocht. Betrokken bewoners zijn niet geïnformeerd en hebben niet de mogelijkheid gehad deze te kopen.
Hoe betrouwbaar is de gemeente?

Wielewaal Oost:

Gemeentegrond is verkocht aan Woonstad tegen een prijs van €420.000 met een geschatte marktwaarde van € 4 miljoen.

Is de gemeenteraad hiervan op de hoogte?

Opmerkelijke zaken:**Directeur stadsontwikkeling: (Emile Klep)**

In 2015 is een nieuwe directeur stadsontwikkeling in dienst gekomen, deze heeft het project Wielewaal behandeld en was daarvoor directeur bij Woonstad.

Opmerkelijk citaat uit het WOB verzoek:

“binnen de gemeente Rotterdam zijn de gevraagde documenten niet meer aanwezig” einde citaat.

Is de commissie hiervan op de hoogte?

Ook opmerkelijk is dat dat de projectleider(Nust) Wielewaal als ZZp'er voorheen werkzaam was bij Bouwfonds/BPD. Inmiddels is deze man vertrokken!

Nog niet afgewerkte WOB verzoeken van 2020**Projectleider (Stef Poolman)**

Kennisgeving 6-9-2021 opschorting deelbesluit.

Nadien niets meer vernomen!

Deze projectleider is in de periode van wethouder Schneider wegens onjuist handelen overgeplaatst en de Woonstad medewerker is ontslagen.

Gebiedsontwikkelaar gemeente (Suntherland)

Hoorzitting 8-4-2021

Nadien niets meer vernomen.

We gaan nu naar het “Financieel plan Unie”

Dat ons plan niet zou kloppen is onjuist, binnen 30 jaar is de Hypotheek afgelost. Zowel de gemeente als Woonstad heeft hier niet serieus naar gekeken.

Wij hebben op basis van ons businessplan, voor 30 jaar, compleet alle inkomsten en uitgaven in kaart gebracht en financieel experts in het binnen en buitenland willen ons het geld verstrekken.

Ook is door ons de grond (erfpacht of koop) meegenomen in ons plan.

Het blijven roepen dat het plan niet klopt is volkomen onjuist.

Nieuwe ontwikkelingen.

Er is duidelijk een omwenteling gaande bij Woonstad, wat gezien de huidige situatie gewenst is

Wij hebben in de afgelopen **12 jaar** nooit een gesprek gehad met het **bestuur en raad van commissarissen van Woonstad**, ondanks vele verzoeken onzerzijds. Inmiddels hebben we vernomen dat het nieuwe bestuur in gesprek wil voor 19 november met de bewonersorganisatie Wielewaal.

Wij hebben een “Geweldig aanbod”:

Het bewoners plan van de Unie Van en Voor de Wielewaalers is een uitstekend plan, waarbij alle inkomens in deze wijk welkom zijn.

Betaalbare woningen voor alle **inkomens in zowel sociaal- vanaf €525, middenhuur €750 en koop segment vanaf €225.000.**

Omdat de Unie geen winst maakt wordt de economie versterkt met minstens €100.000 per woning en totaal minimaal €50 miljoen.

Hierdoor wordt de bestedingsruimte voor bewoners aanzienlijk vergroot.

Ook geen dure stadsverwarming maar een warmtepomp voor €75,00 per maand daardoor ontstaat er nog meer koopkracht.

Zoals u ongetwijfeld zult weten is in het bewonersplan een onderhoud voor 30 jaar opgenomen, waardoor de woonwijk na 30 jaar er nog uitstekend uit zal zien.

Het geweldige aanbod houdt in dat het voor de Unie bespreekbaar is de wijk na 30 jaar **over te dragen aan Woonstad.**

De waarde zal minstens **“300 miljoen” of meer zijn**, dat weegt niet op tegen de korte termijnwinst van dit moment.

Duidelijk mag zijn dat wij aandacht vragen voor de Cooperatieve woonvorm in Rotterdam!

We gaan in gesprek met Woonstad!

Wanneer gaan we in gesprek met de Gemeente?

Vraag: Waarom is de Wielewaal niet opgenomen in de voortgang rapportage woonvisie 2020

Aanvullende informatie insprekbeurt Commissie BWB 27 oktober 2021 Voortgangsrapportage woonvisie editie 2020 Woonwijk Wielewaal

Wil de Ben Voorzitter Bewonersorganisatie en Unie Van en Voor de Wielewaalers

Convenant

In 2011 is er een convenant afgesloten tussen Woonstad de gemeente en de Bewonersorganisatie en de Huurdersvereniging Wielewaal, waarbij de bewoners weliswaar beperkte terugkeerrechten verkregen, maar tevens hun recht op planvorming voor de wijk opgaven ten gunste van Woonstad. Zoals u weet is een dergelijk besluit slechts mogelijk na instemming door de ledenvergadering. Echter, de overeenkomst is niet voorgelegd aan de ledenvergaderingen, laat staan in stemming gebracht. Tevens is het convenant slechts door één bestuurder per vereniging geschied, terwijl de statuten per vereniging 2 handtekeningen vereisen en de bestuurder bovendien geen toestemming had gekregen van de ledenvergadering. Helaas kregen wij deze informatie pas boven tafel na de rechtszaak en is het derhalve bij de uitspraken buiten beschouwing gebleven.

Zowel de gemeente, als Woonstad hadden dit onzes inziens moeten controleren, gezien het enorme belang daarvan voor de bewoners van de Wielewaal. Dat hebben zij beide verzaakt.

De intentie van dit convenant is duidelijk, samen met de bewoners invulling geven aan de woonwijk met behoudt van de sociale cohesie en het groen. Helaas is daar in de uitvoering geen sprake van geweest. De bewoners zijn gewoon buitenspel gezet! De rechter heeft daar anders over geoordeeld en bij ons is het gevoel dat wel recht is gesproken, maar dat van rechtvaardigheid geen sprake is.

De Kern

De 545 huizen in de Wielewaal met ruim 1000 inwoners, alle in het sociale segment, waren aan groot onderhoud of vervanging toe. Dat betekende voor de gemeente, dat ook de infrastructuur moest worden onderhouden en waar nodig vervangen voor rekening van de gemeente. Voor Woonstad betekende het een forse financiële aderlating aan onderhoud of vervanging.

Al snel, in de rechtbank werd door Woonstad toegegeven al voor 2013, werd een deal gesloten tussen gemeente, Woonstad en BPD (een commerciële projectontwikkelaar). Buiten medeweten van de bewoners. Die deal is later in drie delen uitgewerkt: Woonstad kreeg voor een schijntje de grond van de gemeente voor de realisatie van Wielewaal Oost. De gemeente verkocht om niet de volle eigendom van de Wielewaal aan Woonstad in 2015 en in 2017 werd diezelfde eigendom doorverkocht door Woonstad aan BPD in een angstvallig door partijen geheim gehouden overeenkomst.

De gevolgen voor gemeente, Woonstad en BPD zijn fantastisch: De gemeente ontloopt haar verplichting tot onderhoud van de infrastructuur en de daarmee gepaard gaande kosten, Woonstad strijkt miljoenen subsidies op voor de sloop van de huizen in de Wielewaal en vervolgens nieuwbouw, en BPD gaat met miljoenen aan de haal uit verkoop van de nieuw te realiseren wijk door verkoop van huur- en

koopwoningen in het vrije segment aan respectievelijk institutionele beleggers en particulieren met midden en hogere inkomens.

De gevolgen zijn voor de bewoners desastreus. Hun wijk verdwijnt, ze kunnen terugkeren op basis van “passend toewijzen” en krijgen wat extra gesuppleerd door Woonstad als dat niet helemaal lukt. Maar als ze overlijden, verliest zo’n woning haar sociale status. De bewoners worden vervreemd in hun eigen wijk en menigeen heeft zogenaamd vrijwillig een huis elders aanvaard. Gemeente, Woonstad en BPD zouden zich diep moeten schamen.

De plannen van de bewoners werden van tafel geveegd onder het mom dat ze financieel niet haalbaar zouden zijn. Gemeente heeft aangegeven, bij monde van haar vertegenwoordiger Nust, dat ze niet in staat waren het model te lezen, laat staan te beoordelen. Woonstad heeft aangegeven, bij monde van haar vertegenwoordiger Dortland, dat Woonstad zich niet geroepen voelde de bewoners te helpen met hun planvorming en Woonstad bovendien helaas niet meer vrijstond, omdat ze de Wielewaal hadden verpatst aan BPD. Er is ook nimmer commentaar op het financieel plan en het financieel model van de bewoners geweest, anders dan Woonstad niet van plan was er geld in te steken en de gemeente er niet voor voelde om een deel van de sloop- en bouwsubsidies aan de realisatie van het plan van de bewoners te alloceren. Die gelden waren in een kluisbrief al gealloceerd aan plannen elders.

Overigens is het opvallend, hoeveel oud medewerkers van Woonstad inmiddels op het dossier de Wielewaal zitten en zaten bij de gemeente. Om er een paar te noemen: Nust (wijkverantwoordelijk), Klep (inmiddels opgestapte directeur stadsplanning). En het aantal politici dat zich in de wijk ondubbelzinnig heeft uitgesproken voor de plannen van de Wielewaal en zich vervolgens niets meer weten te herinneren nadat ze voor een handjeklap deal of onder druk van de coalitie zijn bezweken. De mensen van Leefbaar Rotterdam, maar ook die van Groen Links en PvdA hebben daarvoor doorgeleerd, zo is onze inschatting. Ook is opvallend, dat in de afgelopen jaren mensen die hebben getracht de Wielewaalers te dwarsbomen, werden overgeplaatst, zodat ze niet meer konden worden bevraagd.

Bij WOB verzoeken in Rotterdam blijft het een vrolijke boel: Ofwel zijn de stukken nagenoeg geheel zwart gemaakt, danwel zijn ze “zoek” of wordt op allerlei wijzen getracht beantwoording te vertragen.

Ommekeer lijkt in zicht te zijn

De nieuwe directie van Woonstad heeft aangegeven te willen terugkeren naar haar oorspronkelijke bestaansdoel: Huisvesting voor de financieel zwakkeren in onze samenleving. Zij wil haar interne cultuur ook daarop aanpassen, zo vernamen wij. Daar zijn wij als bewoners intens blij mee. Ons is inmiddels een gesprek toegezegd met de nieuwe directie, daar waar we afgelopen 12 jaren tevergeefs hebben gesmeekt om door hen gehoord te worden.

We hopen ook, met steun van “Recht op de stad”, de Woonbond en andere initiatieven, dat de gemeente zich maatschappelijk verantwoord wil gaan opstellen. Dat we het schip nog kunnen keren voor de Wielewaal, voordat het te laat is. En waarom niet?

Bewoners plan

In het plan wordt voorzien in samenwerking met gerenommeerde partijen. En niet, zoals door Woonstad vaak is gesuggereerd, met graaiers of onervaren partijen. Het zijn substantiële partijen met relevante langdurige kennis en ervaring. Het plan is in nauwe samenwerking met hen tot stand gekomen.

Dat ons plan financieel niet zou kloppen is, zoals gezegd, eveneens onjuist. Binnen 30 jaar is de volle financiering volledig afgelost.

Gemeente en Woonstad hebben hier nimmer serieus naar gekeken. Wij hebben op basis van ons plan voor exploitatieprognoses gemaakt voor de komende 30 jaar, compleet met balansen, verlies en winstrekeningen en cash flow statements en gebaseerd op inputs op detailniveau. Geldgevers in binnen- en buitenland willen ons het geld verstrekken. Ook is door ons de grond (erfpacht of koop) meegenomen in het plan.

Geweldig aanbod

Het bewoners plan is een uitstekend plan, waarbij alle inkomens in deze wijk welkom zijn. Betaalbare woningen voor alle **inkomens in zowel het sociaal vanaf ca. €525, midden €750 en koop segment vanaf €225.000**. Winsten op verkoop van koopwoningen worden goeddeels aangewend ter financiering van het plan, zodat de huurders daarvan profiteren in plaats van een commerciële ontwikkelaar als bijvoorbeeld BPD. Geen dure stadsverwarming maar een warmtepomp voor €75,00 per maand, nog meer koopkracht.

Zoals u ongetwijfeld zult weten is in het bewonersplan het onderhoud voor 30 jaar opgenomen, waardoor de woonwijk er nog uitstekend uit zal zien.

Het geweldige aanbod houdt in dat het voor de Unie bespreekbaar is de wijk na 30 jaar over te dragen aan Woonstad.

De verwachte waarde zal minstens dan tenminste **300 miljoen zijn**, dat weegt meer dan op tegen de korte termijnwinst zoals die wordt beoogd in de huidige plannen van gemeente, Woonstad en BPD. Ook is er zo geen weglek van maatschappelijk vermogen naar ontwikkelaars.

Duidelijk mag zijn dat wij aandacht vragen voor de Coöperatieve woonvorm in Rotterdam.

Nieuwe ontwikkelingen.

Zoals gezegd juichen wij de omwenteling bij Woonstad toe, wat gezien de huidige situatie in Rotterdam en daarbuiten dringend gewenst is.

Inmiddels hebben we vernomen dat het nieuwe bestuur in gesprek wil vóór 19 november met de bewonersorganisatie Wielewaal.

Bij deze roepen we de gemeente op om óók met ons in gesprek te gaan, gezien de huidige stand van zaken m.b.t. de woningmarkt in Rotterdam en daarbuiten.