

Geachte commissie BWB,

dank voor de gelegenheid in uw vergadering in te spreken. We kennen elkaar uit een eerder moment, minder dan een jaar geleden. Toen was een concreet project de aanleiding. Nu ben ik hier als belanghebbende en als 'kritische vriend' van het actieplan coöperatieve woonvormen dat hier op tafel ligt.

Zelf ben ik, met een groeiende groep betrokken Rotterdammers, inmiddels dik twee jaar bezig met het introduceren van coöperatief wonen in Rotterdam: als beweging, en concreet in twee (aanvankelijk drie) bouwprojecten. Dat het actieplan er nu ligt is een mooie opsteker, het kan wind in de zeilen geven, het geeft reuring en richting. HRW is benoemd als pilot, een keuze die focus en vastberadenheid toont.

Twee jaar geleden lagen we als Rotterdammers vóór op het peloton: we waren voorlopers in de wens om met een coöperatie te voorzien in betaalbare huisvesting, geschikt voor grotere huishoudens / gezinnen, duurzaam onttrokken aan speculatie en duurzaam beschikbaar voor deze doelgroepen.

Inmiddels lopen de andere steden om ons heen en in de G4 allemaal hun eigen koers in het stimuleren van de middengroepen, het bouwen door coöperaties, met concrete tenders en grond (Amsterdam), substantiële fondsen (Den Haag), slimme ontwikkelaarstenders (Eindhoven).

Het Rotterdamse actieplan geeft een impuls in de goede richting, maar toch knaagt de vraag: wat wil Rotterdam nu echt? **Ziet deze stad de wooncoöperatie als niche, of als noodzaak?**

Begrijpt u goed: de wooncoöperatie is anders dan alles wat we kennen.

Het is een onderneming van bewoners, zonder winstoogmerk. Het onttrekt het wonen aan het domein van de markt en onttrekt woningen aan speculatie en rendementsdenken. Daarin verschilt het van een CPO, want bewoners zijn geen individueel eigenaar met eigen hypotheek in een collectief bouwproject. Het verschilt van de beleggershuur, want de huren worden berekend op kostprijisbasis en ook alleen geïndexeerd om de kostenstijging te dekken. Ook worden de woningen niet na 10, 15 of 20 jaar uitgepand: ze blijven duurzaam beschikbaar voor de middenhuur. Het is de enige oplossing voor steden om op dit moment te bouwen aan een voorraad woningen die blijvend betaalbaar is, steeds toegankelijker wordt, en kwaliteiten heeft die in de markt niet gemaakt kunnen worden.

Maar geen van de stedelijke arrangementen is momenteel hierop geënt.

Grondprijisbepaling gebeurt op normatieve residuele basis. Middenhuur gaat uit van de normen van het actieplan, in plaats van de ruimte die het biedt om middels coöperaties een businesscase voor grotere huishoudens te bouwen. Wil je coöperatief wonen een kans geven, dan moet je het op z'n eigen merites organiseren. Daar zijn we al twee jaar mee bezig, en het wordt tijd voor resultaat.

Daarom zijn we blij met de status van **pilotproject** in het kader van het Actieplan. Met een pilot doe je een verkenning, het is een loodsbootje in woelig water. Aan boord mensen met kennis van zaken. Maar laten we dan ook goed afspreken wat de bestemming is. Een heldere koers vastleggen, de vrijblijvendheid voorbij, zodat de richting niet telkens opnieuw onderhandeld moet worden.

Wat ons betreft: een coöperatief woonproject in Rotterdam, gericht op middenhuur, met ca 20% ruimte voor grotere gezinnen, duurzaam onttrokken aan speculatie en beschikbaar voor de doelgroep, met een gereguleerde grondwaardebepaling die aansluit op die maatschappelijke grondslag.

Tijdens het project kunnen we elkaar aanspreken op de sturing op dit doel. Want we moeten tempo maken: als wethouder Kurvers nog een eerste paal wil slaan moeten we dit jaar alle financiële onderhandelingen afronden.

Vanuit de pilot status moeten we dan ook achteraf kunnen we evalueren of en hoe ons gezamenlijke doel bereikt is. Dat is voorzien voor 2021. Dat is een perfect moment om te vragen wat Rotterdam nu echt wil. En of er ruimte is voor aanpassingen die grondbeleid en woonbeleid in elkaars verlengde zetten. Dit actieplan geeft dan de opmaat voor een serieuze, politieke afweging.

Wij zijn daarvoor beschikbaar, in goede samenwerking met de ambtelijke organisatie onder heldere aansturing, en waar nodig en mogelijk ook in samenwerking met u. Want laten we wel zijn: een loodsbootje laten varen is alleen zinvol als daarna een hele vloot de haven in komt varen.

AL/HRW/200204

Meer over HRW:

www.rotterdamswoongenootschap.nl

Meer over wat coöperatief wonen nu werkelijk vraagt:

www.operatiewooncooperatie.nl