



**Betreft: Vragen Voortang Actieplan coöperatieve woonvormen en pilot 5x wooncoöperaties – Voorwaarden voor succes coöperatieve woonvormen**

Rotterdam, 3 februari 2021

Geachte voorzitter,

Eind december ontvingen wij een collegebrief over de voortgang Actieplan Coöperatieve Woonvormen. Met dit Actieplan wil de gemeente initiatiefnemers van coöperatieve woonvormen helpen om te komen tot haalbare en realistische plannen. Het Rotterdams Woongenootschap (HRW) is een maatschappelijk initiatief dat zich inspant voor het realiseren van appartementen in de middenhuur en vormde met het project 'Odeon' onderdeel van een pilot binnen dit Actieplan.

Voor de locatie Odeon werd sinds 2018 intensief samengewerkt met Woonstad Rotterdam en de gemeente om invulling te geven aan een coöperatieve woonvorm daar. Onlangs stelde wethouder Kurvers echter dat de pilot niet is geslaagd, omdat het niet is gelukt tot een haalbare business case te komen (20bb18351). Dit roept vragen op mede omdat initiatiefnemers van begin af aan zeer transparant zijn geweest over hun aanpak. Zijn de juiste feiten en argumenten gebruikt bij het stopzetten van deze pilot? Immers "Om te leren van een pilot, moet de juiste informatie op tafel liggen en de juiste conclusies hieraan verbonden worden" (20bb018351).

De stad heeft grote behoefte aan woningen in de middenhuur, maar die blijken zeer moeilijk te realiseren. Een wooncoöperatie biedt dit soort betaalbare woningen die blijvend betaalbaar zijn, GroenLinks wil hiervoor dan ook ruimte bieden. Daarvoor is het wel nodig dat partijen een echte kans krijgen. Dat dit andere voorwaarden voor o.a. grondbeleid vereist dan bij de commerciële beleggershuur was al bij de bespreking van het Actieplan bekend. Ook wist gemeente en wethouder al in 2018 dat een aanzienlijke bijbetaling op de grond het project Odeon onmogelijk zou maken. Wij willen hier graag opheldering over. Verder zouden wij willen weten welke lessen de gemeente voor het bereiken van haar eigen beleidsdoelen nu verbindt aan de casus Odeon.

In de collegebrief van de wethouder wordt ook gesproken over een voortvarende voortgang van de uitvoering van de motie '5x coöperatieve verkoop' en daar zijn we blij mee. Echter bereiken ons vanuit de stad signalen over hobbels op de weg ten aanzien van de keuze de van de objecten als de voorwaarden voor verkoop (zie bijv. brief SiDM/Vollaard).

Wij verzoeken u dan ook deze kwestie in de eerstvolgende BWB-commissievergadering te agenderen en willen daarbij graag vast een aantal vragen meegeven:

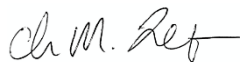
1. De pilot met HRW laat zien dat de gemeente heeft vastgehouden aan een op commerciële leest geschoeide taxatie in plaats van de ruimte te benutten om bij

- de berekening van de bijbetaling op de grond uit te gaan van een 'beleidswaarde', Klopt dit? Waarom is de ruimte om van beleidswaarde uit te gaan niet genomen?
2. Een belangrijk doel voor Rotterdam is langjarig betaalbare woningen in het middensegment te bouwen, met bijzondere nadruk op grotere appartementen, geschikt voor gezinnen. Hoe is dit uitgangspunt meegewogen bij het beoordelen van de pilot conform het Actieplan Coöperatieve Woonvormen?
  3. HRW heeft een tegenvoorstel gedaan (20bb018351) waarmee zij denken dat het project kans van slagen heeft. Waarom was u niet bereid om dit voorstel te overwegen?
  4. Welke voorwaarden zijn er verder gesteld aan de pilot en waarom voldeed het voorstel Odeon hier volgens u niet aan?
  5. Bent u bereid de voorwaarden voor met name grondwaardebepaling te herzien en een 'beleidswaarde' te hanteren om dergelijke pilots een realistische slagingskans te geven?
  6. U spreekt van een focus op 'andere, bewezen concepten uit andere gemeentes'. Welke concepten doelt u dan op en waarom zouden die onder de huidige condities wél tot een succes leiden?
  7. HRW heeft een aantal lessen en consequenties op basis van drie jaar werken geformuleerd. Welke lessen neemt u mee uit deze pilot en op welke wijze draagt dit bij om coöperatieve woonvormen ook daadwerkelijk te realiseren in Rotterdam?
  8. De pilot 5x coöperatieve verkoop loopt nog, vanuit verschillende mensen in de stad heeft ons het bericht bereikt dat de voorwaarden bij verkoop gericht op coöperatieven ingewikkelder zijn dan voor andere partijen in de stad. Bovendien is de maat van de panden niet altijd geschikt voor wooncoöperaties. Hebben deze geluiden het college ook bereikt en bent u bereid hier wat aan te doen?

Met vriendelijke groet,



Astrid Kockelkoren  
GroenLinks



Chantal Zeegers  
D66



Tjalling Vonk  
CU-SGP



Co Engberts  
PvdA