



Aan:
commissie BWB

Rotterdam, 12 januari 2021

Geachte leden commissie BWB,

Woensdag 15 december ontving u van wethouder Kurvers een commissiebrief over de voortgang van het actieplan coöperatieve woonvormen. Diezelfde middags in een bestuurlijk overleg het besluit meegedeeld dat de pilot Odeon niet wordt voortgezet met Het Rotterdams Woongenootschap. In reactie op dit besluit heeft HRW een statement publiek gemaakt dat ook aan uw commissie is toegestuurd.

Dat de pilot tot een eind is gekomen is natuurlijk treurig, na alle inspanningen. Maar om van een pilot te leren moeten wel de juiste informatie op tafel liggen en juiste conclusies hieraan verbonden worden. De brief van de wethouder is hierin op punten onvolledig en onjuist. De brief suggereert ten onrechte dat de plannen niet bereikbaar zouden zijn voor de middengroepen volgens de definitie van de gemeente en dat er een stapeling van subsidies benodigd is.

De brief vermeldt niet dat de pilot juist ook ging over grotere appartementen, geschikt voor gezinnen, en dat hierover aanvullende afspraken zijn gemaakt met de gemeente. De brief vermeldt ook niet dat bij de gemeentelijke grondwaardebepaling slechts tot op zekere hoogte rekening is gehouden met het niet-speculatieve karakter van een coöperatieve exploitatie. Waar de brief spreekt over 'subsidie', blijft buiten beschouwing dat voor de grondwaarde op marktconforme grondslag een grondwaarde van in totaal 3,2 miljoen onder het HRW-projectdeel moet worden gerealiseerd (1 miljoen voor WSR als grondaandeel in de turnkey-prijs + 2,2 miljoen bijbetaling meer en anders bouwen aan de gemeente, wat fors meer is dan de kosten die de gemeente maakt voor het gehele project). De weigering van de gemeente om een 'beleidswaarde' voor de bijbetaling te hanteren maakt het tekort extra groot, en de suggestie dat het tekort met subsidies moet worden afgedekt houdt de achterliggende beleidskeuze en -consequenties buiten beeld.

Om toch het debat hier wél over te kunnen voeren, geven we u graag inzicht in de argumenten en posities die we als HRW voor het project Odeon hebben ingenomen. In de bijlage treft u een Nota van Inlichtingen waarin we dit op een overzichtelijke wijze bijeenbrengen. De inhoud hiervan is grotendeels hetzelfde als het memo dat HRW heeft ingebracht voor de bestuurlijke besluitvorming Odeon.

Wat betreft de locatie Crooswijk willen we aantekenen dat HRW hiervoor een concept plan gereed had én een ontwikkelpartner die bereid was de plankosten te financieren, als ontwikkelaar op te treden en bereid was voor 10% te participeren in de financiering van de coöperatie. Het wachten was op een gemeentelijke actie voor het verplaatsen van de tijdelijke gymzaal op de kavel Marnixstraat, en een uitspraak over de grondrouting. Op ambtelijk niveau is besloten de grondrouting afhankelijk te maken van de voortgang in het project Odeon. Sinds maart 2020 is er geen voortgang georganiseerd of gedeeld met HRW op beide sleutelkwesities voor deze locatie.

We zijn uiteraard bereid om in gesprek met de commissie verder toelichting te geven.
Met vriendelijke groet,

P.F.M. Kuenzli, voorzitter HRW

A. Lengkeek, secretaris HRW