

drs. S.A. Kurvers MPA
*Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie
Gebouwde Omgeving*

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: A. Akkerma
Telefoon: 06 - 39690130

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS20/00400 20bb018351
Uw kenmerk: 20bb3448

Datum: 15-12-2020

Betreeft: Voortgang Actieplan Coöperatieve woonvormen en Tussenbericht motie "5x coöperatieve verkoop"

Aan Commissie BWB

Geachte leden van de commissie,

Op 12 maart 2020 is het Actieplan Coöperatieve woonvormen in de raad vastgesteld. Tegelijk met het vaststellen van het Actieplan is ook de motie "5x coöperatieve verkoop" (20bb3448) aangenomen. Ik wil u op de hoogte stellen van de voortgang van de uitvoering van dit Actieplan en de uitvoering van deze motie.

Actieplan coöperatieve woonvormen

In het Actieplan coöperatieve woonvormen spreken we de ambitie uit om initiatiefnemers, die zich bij de gemeente melden, te ondersteunen en faciliteren om hun ideeën voor coöperatieve woonvormen uit te werken tot haalbare en realistische plannen. Hierbij benoemen we vijf acties:

1. Een goede basis creëren voor initiatieven;
2. Communiceren over mogelijkheden van wooncoöperaties;
3. Creëren van één gemeentelijk aanspreekpunt voor wooncoöperaties;
4. Oprichten van een gemeentelijk expertteam met verschillende disciplines;
5. Fysieke ruimte voor wooncoöperaties bieden.

Acties 1, 2, 3 en 4 hebben we georganiseerd met de aanstelling van een medewerker per 1 maart jl. als aanspreekpunt voor coöperatieve woonvormen. Dit heeft een belangrijke basis gelegd voor het ondersteunen en adviseren van wooncoöperaties. Op de gemeentelijke website is informatie te vinden over coöperatieve woonvormen. Initiatiefnemers kunnen aan de hand van deze informatie hun weg vinden naar het aanspreekpunt van de gemeente en weten welke ondersteuning de gemeente biedt aan initiatieven.

Als start van het Actieplan heeft op 11 maart 2020 een grote bijeenkomst plaatsgevonden om voorlichting te geven over coöperatieve woonvormen in het Schielandhuis, waarbij ongeveer 80 mensen aanwezig waren. Na deze bijeenkomst hebben diverse initiatiefnemers zich gemeld voor informatie en voorlichting.

Het expertteam is ingericht en een aantal initiatiefnemers hebben hun weg gevonden naar het expertteam wooncoöperaties. Dit expertteam bestaat uit professionals op het gebied van

stedenbouw, grondexploitatie, vastgoed, bouw- en woningtoezicht, wonen, mobiliteit en indien nodig uit andere disciplines. Vanuit al deze disciplines wordt gekeken hoe we initiatieven verder kunnen helpen.

Met betrekking tot de inspanningen op basis van actie 5 informeer ik u graag hieronder.

Pilots

In 2017 is de gemeente Rotterdam een pilot gestart met Het Rotterdams Woongenootschap (HRW) voor de realisatie van een coöperatieve woonvorm op de locaties Lloydpier en Odeon. Vanaf 2017 zijn de planvormingsprocessen gestart. In april 2018 is hier een derde onderzoekslocatie in Crooswijk (bestaande uit twee percelen van Havensteder) aan toegevoegd.

In mei 2019 bleek dat het HRW binnen de afgesproken periode niet gelukt was om voor de locatie op de Lloydpier met een haalbaar plan te komen, waardoor deze locatie als pilotlocatie is ingetrokken en de locatie is meegenomen in andere bouwplannen.

Op de locatie Odeon is sinds 2018 in een intensieve samenwerking met Woonstad Rotterdam gewerkt aan de invulling van een coöperatieve woonvorm.

Na uiterste inspanningen vanuit HRW, Woonstad Rotterdam en gemeente, is het helaas niet gelukt om tot een haalbare businesscase te komen voor de locatie Odeon, waarbij de woningen ook daadwerkelijk toegankelijk zouden zijn voor de middengroepen, volgens de definitie van de gemeente. Alle drie de partijen hebben meerdere malen de uitgangspunten bijgesteld op het vlak van programma, bouwmassa en financiën om tot een haalbaar plan te komen. Vanuit de gemeente was een subsidie voorzien van 1 miljoen euro vanuit de middelen die beschikbaar zijn voor de middenhuur. Dit bleek echter bij lange na niet afdoende. In de laatste berekeningen van HRW van vorige week zou er door de gemeente nog een gat te dichten zijn van 1,1 miljoen euro. Om tot een haalbaar plan te komen stond bovendien de bereikbaarheid voor de middengroepen steeds meer onder druk. Voor een deel van de woningen vanwege de huurprijs, maar ook omdat een eigen inleg van gemiddeld 36.000 euro wordt gevraagd. De complexiteit van een dergelijke binnenstedelijke locatie heeft ook meegespeeld in de haalbaarheid van de business case, want de kosten van uitverhuizing van de huidige bewoners en de verrekening van de waarde van de bestaande gebouwen zijn onderdeel van de business case. Daarnaast waren enkele voor Woonstad cruciale randvoorwaarden nog niet ingevuld.

Al met al leidde dit helaas tot de conclusie dat ook de casus Odeon met HRW niet haalbaar is. Woonstad Rotterdam gaat het plan verder optimaliseren naar een standaard woning product voor de middeninkomens dat wel financieel haalbaar is.

Op de locaties in Crooswijk hebben de gesprekken tussen gemeente, Havensteder en HRW tot op heden ook niet tot een haalbaar plan geleid. Alles overwegend heb ik besloten om de planvorming met HRW in Crooswijk niet verder te vervolgen. De grondreservering, die Havensteder in 2018 voor deze locaties heeft afgegeven, is inmiddels tweemaal verlengd en loopt eind 2020 af. Havensteder is voornemens om op de locaties in Crooswijk spoedig de planvorming voor reguliere middenhuurwoningen te starten.

Dit betekent dat de samenwerking met HRW stop is gezet en de focus nu ligt op andere, bewezen, concepten uit andere gemeentes.

Innovatieve woonvormen

Via netwerken, congressen en diverse platforms voor coöperatieve woonvormen geven we bekendheid aan het Actieplan. Daarnaast hebben we ook contact gelegd met initiatiefnemers, banken, gemeenten en hierdoor hebben we zicht gekregen op succesvolle coöperatieve projecten in andere gemeenten. Een aantal partijen die met succes een coöperatieve

woonvorm realiseren hebben zich inmiddels gemeld bij gemeente Rotterdam en wij zijn met hen in gesprek over een mogelijk pilotproject.

Motie “5x coöperatieve verkoop”

Op 12 maart 2020 is door de raad de motie “5x coöperatieve verkoop” (20bb3448) aangenomen. Deze motie draagt op nog dit jaar een pilot te doen voor de verkoop van vijf gemeentelijke panden, gericht op wooncoöperaties die woningen realiseren in het middenhuur segment, en de lessen van de verkoop van de vijf panden zo snel mogelijk te evalueren en de raad hierover te informeren, zodat de best practices ingezet kunnen worden bij de verkoop van het resterende maatschappelijk vastgoed.

De uitvoering van de motie is in volle gang. Dit jaar gaan twee gemeentelijke panden in de verkoop, speciaal voor coöperatieve woonvormen. Dit betreft de Putsebocht 85 en de Insulindestraat 283. In 2021 volgen andere panden, waardoor geleerd kan worden van de ervaringen met de verkoop van de eerste twee panden.

De gemeente nodigt in de volle breedte initiatiefnemers uit om een bod uit te brengen op heel divers gemeentelijk vastgoed. In zorgvuldig overleg met de notaris zijn voorwaarden vastgesteld, waaronder de panden kunnen worden aangekocht door wooncoöperaties in het middenhuur segment. Voor de verkoop van de panden zijn anti-speculatieve voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden maken de panden minder aantrekkelijk voor commerciële beleggers of andere partijen met winst oogmerk, en geven de beoogde doelgroep meer kans om hun ambities te realiseren. Dit is naar verwachting wel nadelig voor het verkoopresultaat.

Er is gevraagd binnen de gestelde kaders vijf verkopen te realiseren. Hiertoe hebben we onderstaand overzicht samengesteld met panden, die voor deze verkoop in aanmerking kunnen komen. Voor deze objecten wordt onderzocht of een coöperatieve woonvorm haalbaar is. Als er technische of juridische beperkingen zijn, kan een object worden heroverwogen. Wij zullen de panden gefaseerd aanbieden. De keuze om dit gefaseerd te doen is tweeledig.

Wanneer de gemeente vastgoed verkoopt gaat dit altijd gepaard met een gedegen onderzoek vooraf, de zogeheten FABZ onderzoeken (Fundering, Asbest, Bodem, Zwam). Daarnaast wordt er een meetstaat en energielabel opgemaakt. Nog niet alle panden op de lijst zijn klaar voor de verkoop, maar zullen wel versneld verkoopklaar worden gemaakt. Gedurende dit proces kunnen er zaken naar voren komen die maken dat een pand bij nader inzien toch niet geschikt is voor deze doelgroep. In dat geval streven wij ernaar om deze panden te vervangen voor een pand wat wel voldoende gekwalificeerd is. Dit betekent concreet dat de onderzochte panden nog niet allemaal volledig klaar zijn voor de verkoop.

Daarnaast willen wij met deze pilot ook een maximaal leereffect bereiken. Wanneer wij alle panden tegelijk aanbieden ontnemen wij ons zelf de kans om gedurende het traject te leren en bij te sturen. Door gefaseerd te verkopen kunnen wij tussentijds evalueren en bijsturen. Daarnaast hebben initiatiefnemers relatief weinig tijd. Bij spreiding kunnen ook de coöperaties van het eerste project meedingen in de latere projecten. Die hebben dan als het goed is al een mooie basis en kunnen sneller schakelen.

Burgemeester Roosstraat 35
Prins Hendrikstraat 5
Putsebocht 85
Insulindestraat 283
Insulindestraat 287

Rotterdamse Rijweg 1
Persoonshaven 85
Lange Hilleweg 380

De Rotterdamse Rijweg 1 is aangeboden aan de zittende huurders, die samen feitelijk een coöperatieve woongroep vormen. Zij hebben afgezien van koop van het pand. Dit pand is inmiddels, uiteraard met behoud van de huurovereenkomst, verkocht aan een marktpartij. De Oude Bovendijk 222 is als extra pand op de markt aangeboden met de specifieke vermelding dat coöperatieve woonvormen voorrang zouden krijgen bij gunning. Er zijn uiteindelijk geen biedingen binnen gekomen van initiatieven binnen deze doelgroep.

Evaluatie

Tot slot kan ik u meedelen dat eind 2021 het Actieplan zal worden geëvalueerd. Ik verwacht de evaluatie met u te kunnen delen in het eerste kwartaal van 2022. Dan beoog ik ook de motie "5x coöperatieve verkoop" (20bb3448) af te doen, inclusief de evaluatie van de verkoop van de panden.

Met vriendelijke groet,

Bas Kurvers

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving