# Coöperatief wonen in Rotterdam



14 oktober 2026, commissie Bouwen & Wonen

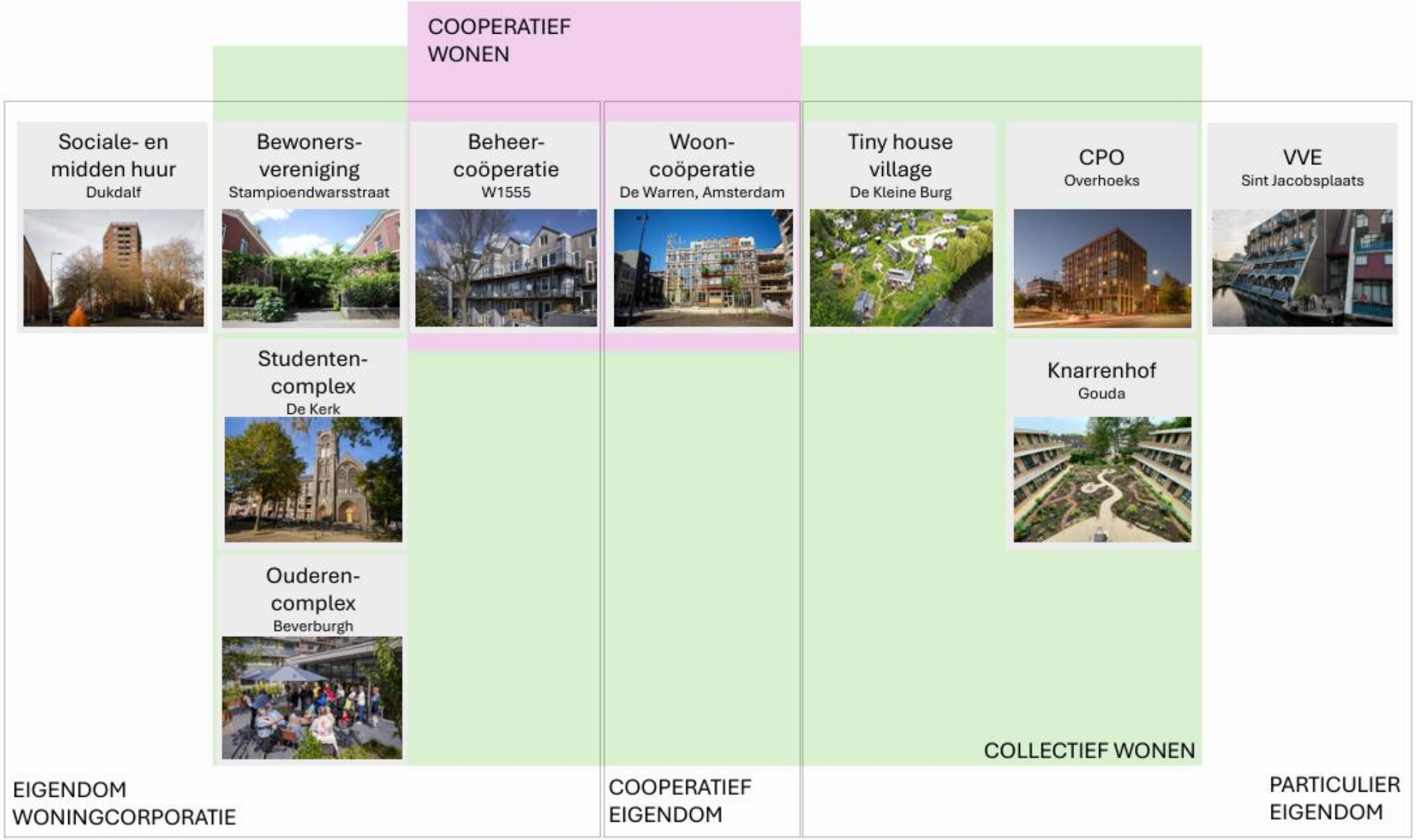
Technische sessie Benut de kansen van coöperatief wonen

Gemeente Rotterdam

# Inhoud

1. Waar komen we vandaan
2. Waar staan we nu
3. Waar gaan we naar toe

# Coöperatief wonen




Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam

# Waarom coöperatief wonen



**Woonbehoefte** van Rotterdammers

**Sociale samenhang** binnen coöperatie en met buurt

Bewoners **zeggenschap en opdrachtgeverschap** geven

**Betaalbaar** wonen realiseren en langdurig te borgen

Op gang brengen van een **derde bouwstroom**






# Waar komen we vandaan

## **Actieplan** coöperatie woonvormen (2019)

Kennis & informatie, communicatie, één aanspreekpunt, oprichten expertteam, fysieke ruimte

## Motie '**5x coöperatieve verkoop**' (2020)

Verkoop 5 gemeentelijke panden, gericht op wooncoöperaties in midden huursegment

## **Evaluatie** (2022)

- Bestaand vastgoed – flinke renovatie nodig en hoge stichtingskosten
- Verkoopprijs – hield rekening dat na 15 jaar uitgepond kon worden
- Hoogte huurprijs, grootte van woning, onvoldoende rekening met gemeenschappelijke ruimten
- Financiering door groepen moeilijk

## Motie '**Benut grondbeleid voor langjarig betaalbaar wonen**' (2024)

Pilot om wooncoöperaties de mogelijkheid te bieden tot het afnemen van de grond in erfpacht met periodieke canonbetaling



# Waar staan we

*We steunen Rotterdamse wooncoöperaties en collectieve woonvormen en zetten de vier lopende projecten door.* (Vaart maken - Coalitieakkoord 2026-2030)

1. Ondersteunen en opzetten van infrastructuur

2. Te leren door te doen, realisatie van vier projecten

3. Bepalen inzet vervolg



# Ondersteunen en opzetten infrastructuur

## Samenwerken met RoCoCo en Cooplink

- Initiatiefgroepen professionaliseren
- Toegankelijk netwerk voor groepen
- Kennisontwikkeling en advies aan gemeenten

RoCoCo

cooplink





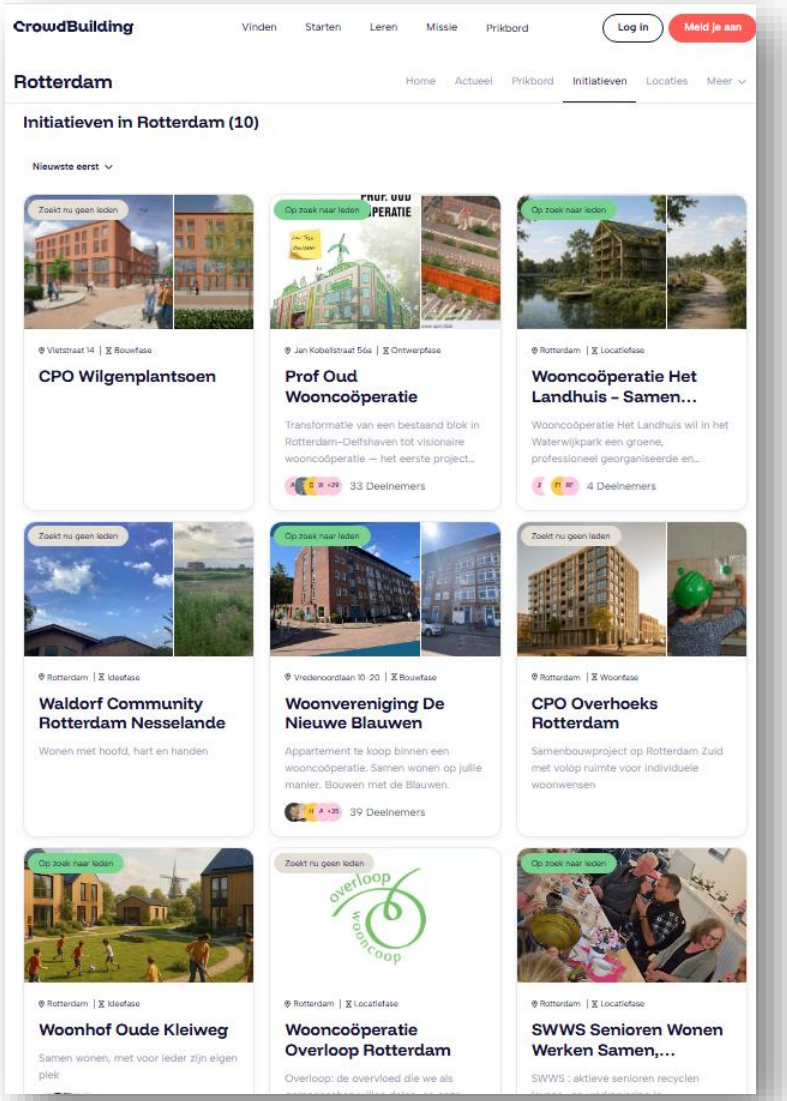


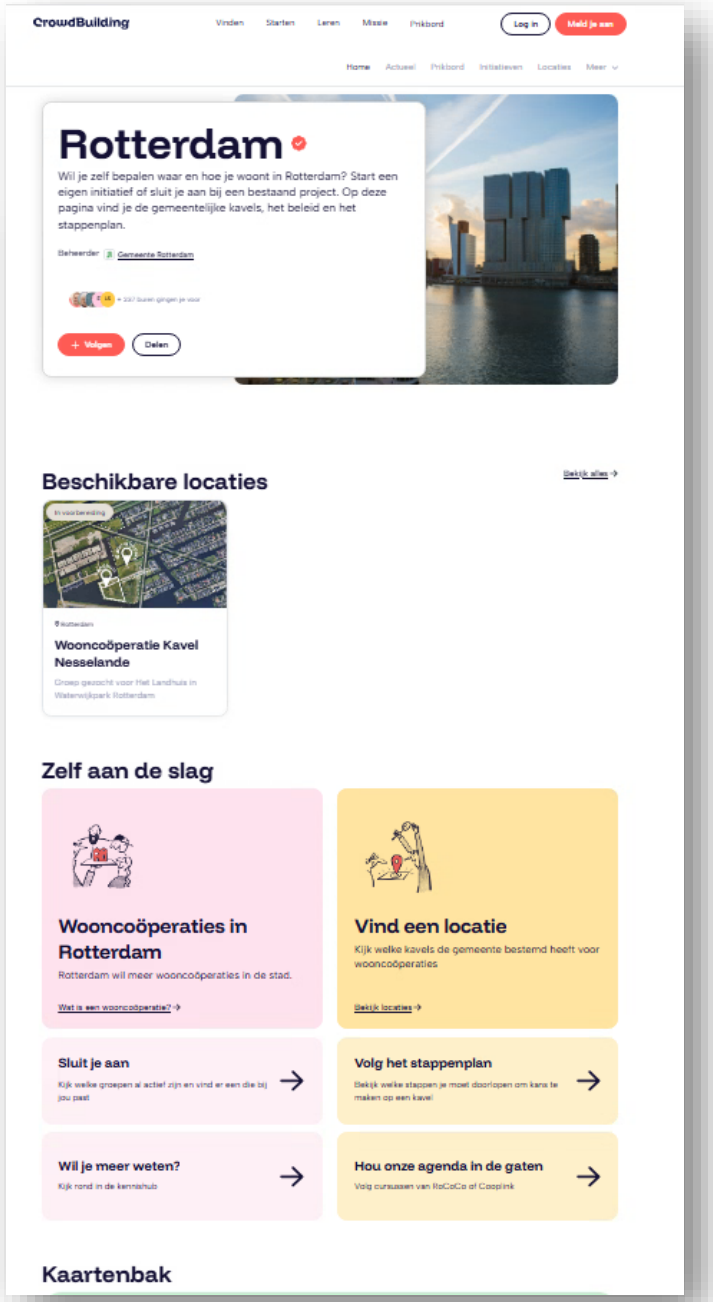

# Ondersteunen en opzetten infrastructuur

## Rotterdams deel platform Crowdbuilding

- Aanmelden groepen
- Elkaar ontmoeten
- Kennis opdoen
- Kaartenbak
- Aankondiging locaties



# Ondersteunen en opzetten infrastructuur

## Deelname Koplopersgroep gemeenten

- Kennis en ervaringen delen met andere steden

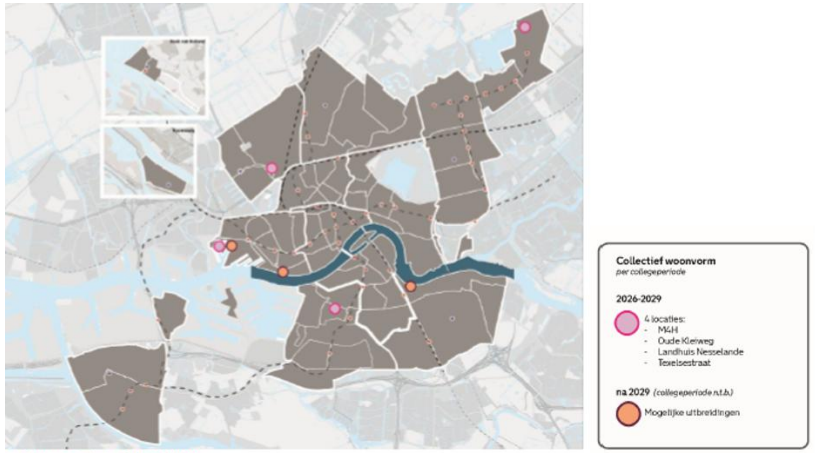
## Organisatie SO

- Borgen kennis, verbinding leggen tussen vakafdelingen, kruisbestuiving tussen projecten, ontwikkelen standaarddocumenten

## Regulier waar kan, afwijken waar moet:

- Kaartenbak
- Selectie (preselectie, termijnen)
- Uitbreiding erfpachtmogelijkheden (nav motie)
- Taxatie obv Platform 31 richtlijn
- Grondwaardebepaling






art 6. Opgave doelgroep Collectief Wonen

# Te leren door te doen, realisatie van vier projecten

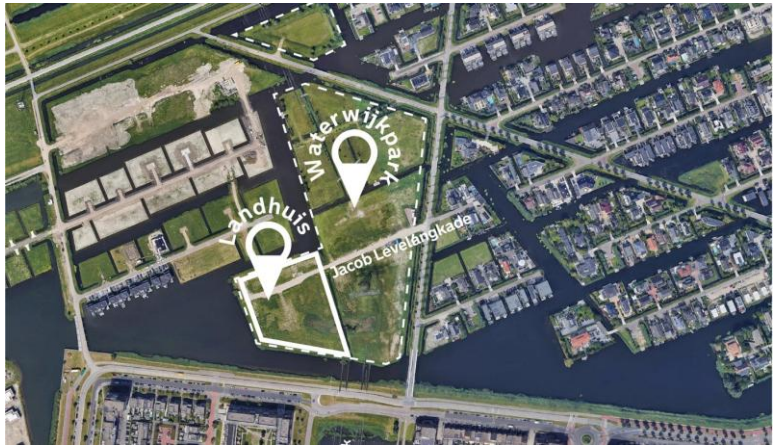
1. Landhuis Nesselande
2. Oude Kleiweg 80
3. Merwehaven – Havenhart
4. Texelsestraat

# Landhuis Nesselande

## Programma
- 25–42 woningen in middenhuur (max. 25% sociaal)
- Wooncoöperatie met collectieve ruimten, op een eigen eiland in Waterwijkpark

## Planning
- Okt–nov 2026: publicatie selectieleidraad
- Q1 2027 start preselectie uit kaartenbak (3 groepen)
- Verwachte start bouw begin 2029

## Aandachtspunten
- Aansluiting bij groepen en hun woonwensen
- Juiste termijnen: tijd geven om groepen te vormen
- Haalbaarheid: weinig vergelijkingsmateriaal
- Pilot erfpacht: interne organisatie nog in uitwerking








# Landhuis Nesselande: wat we leren

## Proces en kaders

- Iets nieuws doen: elke stap vraagt afweging, zoals proceduretijd en het moment van openstellen
- Te veel knoppen maakt haalbare uitwerking lastig, dus open kaders met een vaste basis
- Vaste basis: bestemmingsplan, groenblauwe kwaliteit en echte collectiviteit

## Groepen en woonwensen

- Goede matches wachten soms op een andere locatie, met risico daar niet geselecteerd te worden

## Timing en selectie

- Genoeg tijd om groepen te vormen en de kaartenbak in te komen vs. kavels snel aanbieden
- Selectie op visie i.p.v. ontwerp: lastiger om verwachtingen over en weer af te stemmen

# Oude Kleiweg 80 in Overschie

## Programma
- 15 (betaalbare) woningen passend binnen het omgevingsplan
- Gedeelde tuin en andere voorzieningen

## Planning
- Op dit moment ‘rekenen en tekenen’
- Bij positieve uitkomst en na benodigde bestuurlijke besluitvorming start de selectie in Q3 2027

## Aandachtspunten
- Hoge parkeerdruk in de omgeving
- Overlast bouwverkeer (omliggende woningen vaak niet onderheid)
- Betrekken omgeving rondom de plannen en keuze woongroep


Impressie mogelijke invulling locatie





# Texelsestraat

## Programma
- 29 sociale huurwoningen
- Gedeelde daktuin, ruimte en andere voorzieningen

## Planning
- Start bouw Q1 2027
- Op dit moment vormen gemeenschap

## Aandachtspunten
- Betrokkenheid en zeggenschap bewoners







**Meld je aan voor de werkgroep**

**Denk mee vanaf het begin**
Een fijne woongemeenschap maak je samen. Daarom zoeken we *10 tot 12 bewoners uit Carnisse* die willen meedenken in de werkgroep. De werkgroep geeft vorm aan het dagelijks samen wonen. Het gebouw staat vast, maar

# Merwehaven – Havenhart (plot 1 Wonen & Werken)

## Programma

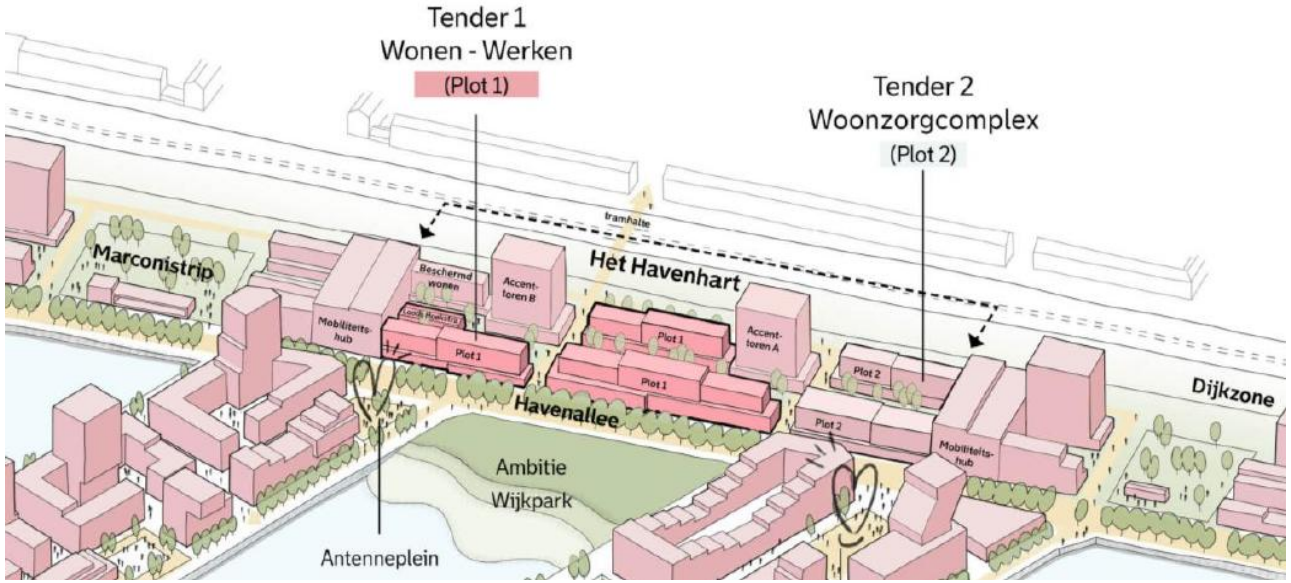
- 150 woningen, **inclusief collectieve woonvorm (minimaal 15 wooneenheden)**
- Onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Merwehaven (in totaal +/- 2.500 woningen)

## Planning en proces

Momenteel: gunningsfase (selectie ontwikkelpartij)

Ontwikkelpartij komt met visie op:

- Invulling collectieve woonvorm
- Selectie initiatiefgroep collectief
- Betrokkenheid initiatiefgroep tijdens ontwikkelproces
- Borging collectieve woonvorm






Beeld: NvU Havenhart Plot 1 Wonen & Werken

# Vervolg

- Verkennen coöperatief wonen in Schiehaven Noord (25bb002695) en Rotterdams Tij/Waterkant

- Toezegging informeren over de uitkomsten van de proeven met coöperatief wonen en wat de doelen voor de periode daarna zijn (26b006180). Aandachtspunten daarbij zijn:
  - Beschikbaarheid en financiering locaties
  - Inzet/capaciteit: langere termijnen, meer begeleiding
  - Bestaande voorraad
  - Eventuele aanpassingen bestaand beleid

- Nadere uitwerking in Volkshuisvestingprogramma (cfr. Wet bevordering Wooncoöperaties)


Rotterdam.
Samen stad maken.