

Aan: De leden van de Gemeenteraad

Onderwerp: Zoutziederstraat 18-20 opnieuw inzetten ten behoeve van wooncoöperaties

Geachte leden van de Gemeenteraad, geachte leden van de .cie Bouwen, Wonen en Buitenruimte, geachte wethouder Zeegers,

Hierbij wil ik uw aandacht vragen voor een waardevolle kans om bij te dragen aan de ontwikkeling van de wijk BoTu, door het herbestemmen van het voormalige schoolgebouw aan de Zoutziederstraat 18-20 te Rotterdam. Dit gebouw biedt een mogelijkheid om middels een wooncoöperatie minstens twintig woonunits te realiseren die niet alleen voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen, maar ook bijdragen aan de sociale cohesie en leefbaarheid van de buurt.

Het ruimte maken voor wooncoöperaties sluit aan bij de wens van Gemeente Rotterdam om te 'investeren in collectieve woonvormen' en bij punten 1, 2, 5, 6, en 7 uit het 'Woonakkoord'. In het 'Actieplan coöperatieve woonvormen' van de Gemeente, schrijft voormalig wethouder Bas Kurvers in het voorwoord: 'We willen aan Rotterdammers met verschillende woonvoorkeuren een thuis bieden in deze stad. Soms kan dit niet met het bestaande aanbod aan woonvormen. Daarom wil dit college experimenteren met nieuwe en innovatieve woonvormen. Coöperatieve woonvormen passen hier perfect bij.'

Ons verzoek luidt als volgt:

- Neemt u alstublieft kennis van het (hernieuwd) beschikbaar zijn van het schoolgebouw aan de Zoutziederstraat 18-20 te Rotterdam. Het pand was in 2022 inzet van de vijfde pilot van het 'Actieplan coöperatieve woonvormen'.

Onze vragen luiden als volgt:

- Is het mogelijk om de afdeling Vastgoed de opdracht te geven het pand opnieuw te gunnen aan een wooncoöperatie?
- Wat zou er nodig zijn om daarbij de lessen die geleerd zijn tijdens de aanbesteding (deze zijn keurig opgesomd in de [evaluatie van Platform31](#)), mee te nemen in een nieuwe werkwijze?
- Wat is er nodig om reeds bij het vormgeven en formuleren van deze nieuwe werkwijze (een aanbesteding of andere wijze van gunnen) de kennis in te halen van niet betrokken experts?

Toelichting

Sinds 27 februari van dit jaar is duidelijk dat de voormalige 'School met den Bijbel' aan de Zoutziederstraat in BoTu definitief weer in bezit is bij Gemeente Rotterdam. Hierover was twee jaar lang onduidelijkheid, nadat een eerdere koper bezwaar maakte in een Bibob-procedure en hierover in hoger beroep ging.

Tijdens deze periode van onduidelijkheid is door de gemeente een heel serieuze en doordachte poging gedaan om het gebouw te gunnen aan een op te richten wooncoöperatie.

Kosten noch moeite zijn gespaard; gegadigden konden deelnemen aan een cursus om de nodige kennis over het ontwikkelproces op te doen. Helaas: door de juridische onduidelijkheid rondom de eigenaarschap van het pand, haakten vrijwel alle partijen af. Hangende het hoger beroep kwam de laatste 'pilot' uit het Actieplan Wooncoöperaties prematuur tot een einde. Toch is het pand gegund aan een lokale wooncoöperatie in oprichting. Helaas strandde de gunning alsnog; de gemeente en de groep konden geen overeenstemming bereiken over de precieze juridische voorwaarden waaraan een wooncoöperatie moet voldoen.

Omdat inmiddels blijkt dat het pand onherroepelijk weer in eigendom van de gemeente is, doen wij een oproep aan u om het voormalig schoolgebouw opnieuw in overweging te nemen voor preferente gunning aan een wooncoöperatie. De potentie van dit gebouw blijft onverminderd groot en het is cruciaal om deze kans niet voorbij te laten gaan. Wij zijn ervan overtuigd dat een hernieuwde pilot niet alleen bijdraagt aan de realisatie van (tenminste) 20 betaalbare wooneenheden, maar ook aan de bevordering van gemeenschapszin en participatie in de wijk.

Geleerde lessen

Wooncoöperaties zijn niet nieuw; er zijn talloze voorbeelden. In Rotterdam zelf is veel kennis verzameld. Het meeste hiervan valt terug te lezen in het boek 'Operatie Wooncoöperatie' (2022, Lenkeek & Kuenzli). Deze wijze van ontwikkelen en organiseren van wonen is wel relatief nieuw voor de gemeentelijke organisatie Rotterdam. Voor het slagen van een tweede poging zal het helpen om dit soort kennis actief aan boord te nemen bij het vormgeven van het gunningsproces en de daarmee verband houdende procedures. Een wooncoöperatie is geen commerciële onderneming; het enige doel is het realiseren en onderhouden van woonruimte. Dat wijkt fundamenteel af van het doel van een projectontwikkelaar, en vraagt daarmee om een andere aanpak.

We sluiten ons graag aan bij de conclusie die Platform31 trok uit hun evaluatie (zie [22bb007341] Bijlage 1 behorende bij 22bb7342 over evaluatie Rotterdams Actieplan Coöperatieve Woonvormen) van het actieplan: "Er is grote behoefte aan een geslaagd voorbeeld in de stad, waar andere bewonersgroepen, media, politici en anderen zich aan op kunnen trekken."

Wooncoöperaties

Voor degenen onder u voor wie wooncoöperaties nog onbekend gebied zijn: een wooncoöperatie (dus niet een *woningcorporatie*) is een beproefde wijze van het gezamenlijk ontwikkelen en onderhouden van woonruimte door bewoners zelf. Er zijn geen huurders en geen eigenaars, maar leden c.q. gebruikers. Een coöperatieve vereniging heeft uitdrukkelijk geen winstoogmerk, maar beoogt het gezond houden van pand en gemeenschap. Dit sluit ook aan bij de wens van de BoTu Wijkraad, om ruimte voor maatschappelijke functies in de wijk te behouden.

Door het pand van de markt te halen, borgt een coöperatie de duurzame betaalbaarheid van haar woningen. Doordat bewoners zelf het bestuur en onderhoud in handen hebben, kan een pand ontwikkeld en onderhouden worden dat helemaal aansluit bij de behoefte van de bewoners. Het primaat van de reguliere ontwikkelaar is het ontwikkelen van woningen voor

winst; kleinere woningen voor de kleinere beurs zijn voor hen minder aantrekkelijk, terwijl die in BoTu en Rotterdam juist zo hard nodig zijn.

Conclusie en oproep

Het ondersteunen van een coöperatief project past binnen de bredere visie van de gemeente Rotterdam om de sociale cohesie te versterken en een inclusieve samenleving te bevorderen. Coöperatieve woningbouwinitiatieven bieden niet alleen betaalbare huisvesting, maar creëren ook een gevoel van gemeenschap en participatie onder de bewoners. Door een coöperatie te steunen, investeert de gemeente in duurzame en veerkrachtige gemeenschappen, waarin bewoners actief betrokken zijn bij de ontwikkeling en het beheer van hun eigen leefomgeving. Dit leidt niet alleen tot meer levenskwaliteit voor de bewoners, maar versterkt ook de sociale structuur en economische veerkracht van de wijken. Door met dit schoolgebouw in BoTu ruimte te maken voor een wooncoöperatie, kan de gemeente Rotterdam een krachtig signaal afgeven dat zij zich inzet voor inclusieve stadsontwikkeling en het welzijn van al haar inwoners.

Dat iets in het verleden niet gelukt is, is voor ons geen reden om het bijltje erbij neer te leggen. Wij zijn ervan overtuigd dat – voor een gezonde en diverse woningmarkt, voor betaalbare woningen en sterke veerkrachtige wijken – wooncoöperaties écht iets toe te voegen hebben. Het lijkt ons goed om onder begeleiding van ervaren externe experts zoals [Coöplink](#); [!Woon](#) (Clemens Mol); [Van Nimwegen](#) (Warren van Hoof) kritische succesfactoren en nieuwe randvoorwaarden op te stellen voor het proces. Wij willen daar graag constructief over meedenken en meehelpen mensen te mobiliseren om zo samen te bouwen aan deze prachtige stad.

In het licht van de recent geëindigde procedure voor de rechtbank, de urgente behoefte aan betaalbare woningen en de mogelijkheid om bij te dragen aan een inclusieve en leefbare wijk, verzoek ik u vriendelijk om deze kans met beide handen aan te grijpen en het schoolgebouw aan de Zoutziederstraat 18-20 opnieuw te reserveren voor een wooncoöperatie.

We vernemen graag wanneer u onze brief bespreekt.

Met hartelijke groet,

Julie Thissen (Design Market Delfshaven)
Robbert de Vrieze (Delfshaven Coöperatie)
Joke van der Zwaard (Recht op de Stad)
Arie Lenkeek (ERA Contour)
Daniël Meijers (Wooncoöperatie Nest)
Carolien Hoogland (Wooncoöperatie Rotterdam Zout)