



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 12 maart 2020 is door uw raad bij het debat over het Actieplan Coöperatieve Woonvormen de motie "5x coöperatieve verkoop" (20bb3448) aangenomen. Deze motie heeft ons college gevraagd een pilot te doen voor de verkoop van vijf gemeentelijke panden, gericht op wooncoöperaties, die woningen realiseren in het middenhuur segment.

Op 30 maart 2021 heeft toenmalig wethouder Kurvers de commissie BWB toegezegd, de uitkomsten van de evaluatie van dit Actieplan coöperatieve woonvormen toe te sturen (21bb00316).

Om recht te doen aan de wens van een objectieve evaluatie van het Actieplan, is de evaluatie uitgevoerd door twee onafhankelijke partijen, namelijk Platform31 en Ecorys. Platform31 heeft het Actieplan en het daarbij behorende instrumentarium en processen geëvalueerd. Ecorys heeft twee business cases van de pilots geëvalueerd, om te adviseren over onder welke financiële condities een wooncoöperatie wel mogelijk is. Uw raad heeft beide rapporten onlangs ontvangen.

Er wordt een breed gesprek georganiseerd met relevante partijen in de stad over het vervolg van het Actieplan coöperatieve woonvormen. Voor dit 'stadsgesprek' worden initiatiefnemers van wooncoöperaties, banken, corporaties en experts van vernieuwende collectieve woonconcepten uitgenodigd. De inzichten uit dit gesprek worden meegenomen in het maken van een afweging over een vervolg op dit Actieplan. Bij de bestuurlijke besluitvorming hierover, wordt een afdoeningsvoorstel gedaan voor de Motie "5x coöperatieve verkoop" (20bb3448).

Wij informeren in afwachting daarvan u hieronder over de stand van zaken m.b.t. de Vereniging De Roos en de wooncoöperatie Zoutziederstraat.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Kadernota Vastgoed



- Motie "5x coöperatieve verkoop" (20bb3448).
- Motie "Laat de Roos bloeien" (22bb2226)
- Motie: Goed voorbeeld doet goed volgen (20bb3449)
- Toezegging: Voortgang Actieplan coöperatieve woonvormen (evaluatie) (21bb3160)

Toelichting:

Burgemeester Roosstraat

Burgemeester Roosstraat is in het kader van de motie 5X Coöperatief Verkopen aangeboden aan de Vereniging de Roos om als wooncoöperatie in de middenhuur de woningen af te nemen.

Een derde partij heeft daarna aan gemeente verzocht de onderhandse verkoop aan de Vereniging de Roos te staken met een beroep op het Didam-arrest. Op 17 januari 2022 heeft de gemeente na onderzoek naar de consequenties voor dit dossier van het arrest, de onderhandse verkoop aan Vereniging de Roos afgebroken.

Op 31 januari jl. heeft Vereniging de Roos toch haar businesscase ingeleverd. Vervolgens heeft Vereniging de Roos op 9 februari een toelichting gegeven op de onhaalbaarheid van deze business case en op het gemeentelijke beleid ten aanzien van Coöperatieve woonvormen. De Vereniging heeft in dit gesprek een aantal opties gegeven hoe een wooncoöperatie volgens haar wel te realiseren is:

- Inbrengwaarde omlaag d.m.v. het om niet leveren van de opstallen en grond.
- Verlaging van de bouwkosten.
- Erfpachtovereenkomst met de gemeente.
- Inbrengen van een maatschappelijke investeerder.
- Deel hypotheek aflossingsvrij maken of een aflostermijn van 50 tot 100 jaar en financiering met behulp van de gemeente.

Tevens stelde de vereniging de taxatie ter discussie en de verplichte middenhuur.

Het recht van opstal gevestigd ten behoeve van de Vereniging de Roos is opgezegd en liep 27 juli 2022 af. De opzegtermijn bedroeg een jaar.

Er waren 8 woningen van de 20 woningen bewoond en er was 1 opslagruimte in gebruik. Toenmalig verantwoordelijk wethouder Kurvers heeft op 24 februari in de Actualiteitenraad aangegeven geen mensen zomaar op straat te zetten. Voor de bewoners is huurdersbegeleiding verzorgd na inventarisatie van de woonwensen bij de bewoners. Het doel van de huurdersbegeleiding is om de zeven huishoudens een passende woning aan te bieden. De huurdersbegeleiding is vanaf juli gestart.

Op 7 november jl. is door de vereniging De Roos een brief gestuurd aan de wethouders Simons en Zeegers met een afschrift aan uw raad. (Bijlage 1). Deze is door wethouder Simons beantwoord. (Bijlage 2) Uit deze brief blijkt dat er meerdere passende woningen worden aangeboden, die men niet accepteert. Hoewel begrip getoond kan worden voor de ingrijpende veranderingen die een verhuizing en het betrekken van een nieuwe woning met zich meebrengt, verwachten we anderzijds medewerking. De gemeente zal zich dan ook tot het eind van dit jaar tot het uiterste inzetten voor herhuisvesting. Daarna zal er een juridisch traject worden opgestart.



Binnenkort wordt een evaluerend gesprek gehouden met de wethouders Simons en Zeegers voor de Vereniging de Roos.

De Zoutziederstaat

Eind december is de voormalige school met den Bijbel aan de Zoutziederstraat 18-20 exclusief voor een Coöperatieve Vereniging, in de verkoop gegaan. Deze verkoop is opgestart in het kader van de motie 5X Coöperatief Verkopen. Na de gunning aan Coöperatieve Woonvorm Zout in oprichting met negen leden (bieders), is er op de Coöperatieve Vereniging Zout i.o. een positief advies (BIBOB) gegeven vanuit de Directie Veilig. De verkoop is onder de opschortende voorwaarde van de lopende hoger beroepzaak van de eerdere afgewezen koper gedaan (deze koper kreeg een negatief BIBOB-advies van de Directie Veilig en de gemeente is daarna door de rechtbank in het gelijk gesteld). Dit arrest wordt op zijn vroegst pas eind volgend jaar (2023) verwacht. Om te voldoen aan de informatieplicht van de gemeente, is de Vereniging Zout i.o. per mail gewezen op de consequenties van de verkoop, met name omdat het door de Hoger beroepzaak en daarna nog het traject van de omgevingsvergunning, nog een tijd kan duren voordat de daadwerkelijke levering plaats kan vinden.

De deadline voor ondertekenen koopovereenkomst was gesteld op 17 oktober 2022. (Nadat gegund is, wordt er een formele koopovereenkomst getekend.) De ondertekening behoorde door de opgerichte Coöperatieve Vereniging Zout gedaan te worden. Op 14 oktober is bij akte de Vereniging opgericht en de statuten konden door gemeente op 17 oktober worden ingezien.

Op 17 oktober bleek dat er twee verenigingen waren opgericht, een vastgoedvereniging en een bewonersvereniging. De vastgoedvereniging wil kopen en verhuren aan de bewonersvereniging. Echter deze constructie voldoet niet aan de Vereisten coöperatieve Woonvorm omdat:

- De koper een andere entiteit is dan de negen bidder(s). *Er is immers gegund aan de negen oprichters van de Wooncoöperatie in oprichting 'Rotterdam Zout'.*
- De Coöperatieve woonvorm is een collectief particulier initiatief dat zich tenminste ten doel stelt om een registergoed in eigendom te verkrijgen, te beheren en te exploiteren ten behoeve van haar leden. *Een Vastgoedvereniging die aankoopt en verhuurt aan de bewonersvereniging, voldoet niet aan de vereisten Coöperatieve woonvorm.*
- De coöperatieve woonvorm zal de tot het registergoed behorende woningen verhuren aan haar leden als hoofdverblijf (zelfbewoning) *In deze variant gebeurt dit niet, de Vastgoed vereniging verhuurt aan de leden van de Bewonersvereniging.*
- De BIBOB-toetsing van de kopende partij heeft niet plaats gevonden. *De Vastgoed vereniging is immers niet getoetst, en voor de gemeente een nieuwe partij.*

Deze opsomming is niet limitatief.

Als de gemeente hiermee instemt loopt zij het risico dat andere partijen zich benadeeld voelen en schadeclaims gaan indienen.

Voorgesteld is aan de Vereniging om de standpunten mondeling toe te lichten.

Deze toelichting heeft op 10 november plaatsgevonden. Tevens is aan de bieders de mogelijkheid geboden om uiterlijk 10 december een Coöperatieve vereniging volgens de voorwaarden en met de bieders op te richten, zodat de koop alsnog door kan gaan.

Blad: 4/4
Datum: 29 november 2022
Ons kenmerk: M22117557



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb