

## **Coöperatieve zelfredzame wijk Wielewaal**

Voorzitter, onze hartelijke dank voor de uitnodiging en spreektijd. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om de commissie op hoofdlijnen toe te lichten op welke wijze de bewonerscoöperatie Wielewaal kan bijdragen aan oplossingen en waar zij tot heden in dat streven is geconfronteerd.

De op initiatief van de bewoners opgerichte wooncoöperatie Wielewaal (de Unie van en voor de Wielewaalers) in Rotterdam behelst een groot initiatief voor de realisatie van meer dan 350 woningen, te realiseren binnen een tijdsbestek van een jaar vanaf het moment dat gebouwd mag gaan worden.

Dat, voorzitter, leidt bij betrokken partijen als de gemeente Rotterdam, woningcorporatie en het Rijk tot terughoudendheid of erger: afwijzing.

Hierna schetsen wij u kort de actualiteit, inzet en doel en de historische context, om vervolgens ons plan van aanpak de revue te laten passeren.

### *Actualiteit*

Wielewaal wordt de laatste jaren gefaseerd vernieuwd. De versleten sociale huurwoningen maken plaats voor een mix van sociale-, midden- en dure huur- en koopwoningen, ontwikkeld door BPD. In het zuidelijke deel van de wijk zijn inmiddels enkele blokken nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Bewonersorganisatie Wielewaal verzet zich al jaren tegen de manier waarop de wijk wordt ontwikkeld, omdat de nieuwe woningen te duur zijn voor lage- en middeninkomensgroepen en er in het plan van BPD geen voorzieningen zijn opgenomen.

### *Inzet en doel*

De bewonersorganisatie van het oude deel van de wijk Wielewaal, het naoorlogse tuindorp in Charlois, ontvouwt het visieplan 'Woonhof Wielewaal' dat laat zien hoe het noordelijke deel van de wijk kan worden getransformeerd tot een innovatief woon-zorgsysteem en lanceert daarmee een nieuwe woontypologie. In deze wijk worden slimme oplossingen toegepast, die voorzien in tal van maatschappelijke behoeften.

Woonhof Wielewaal is een woonsysteem voor studenten, jongeren, starters, koppels, gezinnen en senioren, dat voorziet in woningtypen en voorzieningen die naadloos aansluiten bij alle levensfasen, variërend van peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en zorgboulevard, tot levensloopbestendige woningen, ongeacht inkomen. Om bouw- en woonkosten te besparen, wordt het vastgoed ondergebracht in een coöperatief beheersysteem dat functioneert op basis van zelfredzaamheid, kennis, solidariteit en samenwerking.

Dit visieplan is mede ontwikkeld op basis van wensen en ervaringen van de huidige bewoners, waarbij de focus lag op veelzijdige gebruiksmogelijkheden van de woningen en behoud van de sociale cohesie in de wijk. In 2014 werd de eerste versie van dit plan gepubliceerd. Op basis van de huidige maatschappelijke situatie – woningnood en een zorginfarct – is het plan verder ontwikkeld tot de versie die nu voorligt. De brochure wordt op woensdag 11 oktober 2023 gelanceerd tijdens de BiZa commissievergadering.

## Historie

- Woningcorporatie Woonstad wilde haar eigendom niet overdragen aan de coöperatieve bewonersorganisatie conform de Woningwet 2015. De kosten voor (achterstallig) onderhoud, waar miljoenen voor werden gereserveerd zijn nooit aangewend ten profijt van de zittende bewoners.
- Woonstad Rotterdam heeft de huurders de huur opgezegd wegens dringend eigen gebruik, welke opzeggingen niet los kunnen worden gezien van het volgende punt.
- In de Woningwet 2015 zit een fout. *Wanneer de corporatie de bewoners uit de woonwijk verwijdt en de woningen vervolgens sloopt, mag zij de grond zonder opstallen verkopen*<sup>1</sup>. Uitspraak Hoge Raad van 21 januari 2020 inzake Wielewaal versus Woonstad Rotterdam en Gemeente Rotterdam.
- Woonstad had erfpachtrecht tot 2092 maar heeft in 2016 de grond in samenwerking met de gemeente verkocht aan ontwikkelaar BPD, zonder dit voor te leggen aan de bewonersorganisatie. Een geheime overeenkomst daartoe, is tot op heden niet inzichtelijk voor de gemeenteraad, noch openbaar.
- Huiseigenaren in Wielewaal hadden bij de corporatie een ondererfpachtcontract tot 2093, maar zijn niet vooraf geïnformeerd over de verkoop van de grond. Ook de huurders zijn niet betrokken geweest bij de verkoop van de Wielewaal.
- Het bewonersinitiatief, vorming van een coöperatieve bewonersvereniging met een eigen ontwikkelingsplan, was al in 2012 bekend bij de corporatie, maar is nooit op de merites beoordeeld.
- In 2016 is via de media vernomen dat de grond van Wielewaal was verkocht aan BPD, zonder dat de bewoners waren geïnformeerd en zonder een draagvlakmeting.
- In 2017 was de eerste bespreking over het bewonersplan, echter met de projectleider als uitvoerder, handelend in opdracht van het bestuur van Woonstad. De bestuursvoorzitters van Woonstad waren tot op heden niet beschikbaar voor overleg, ondanks de overlegwet en de vele verzoeken daartoe van de bewonersorganisatie.
- Volgens de projectleider was het complete plan – bouwtechnisch, financieel en organisatorisch onderbouwd – voor de Bühne. De Wielewaal was verkocht en de corporatie had een leveringsplicht aan BPD. Vanaf de start van de vernieuwing hadden Woonstad en gemeente de intentie om Wielewaal te verkopen. Hun beider winst oogmerk ging ten koste van woonrechten het behoud van sociale woningen.
- Het bewonersinitiatief is nooit serieus genomen door de corporatie, ondanks een draagvlakmeting onder de bewoners – volgens boek BW 7-220, lid 3 – waarvan 99% koos voor het bewonersplan en wenst om in de wijk te blijven wonen. Hierdoor zouden betaalbare woningen met gelijke woonlasten à € 425 (plus € 75 voor een warmtepomp) kunnen worden gebouwd op de footprint van de bestaande woningen. Er is een tijdlijn beschikbaar vanaf 2012.

---

<sup>1</sup> Art. 24, aanhef en onder e, Bwv 2015 bepaalt dat goedkeuring op de voet van art. 27 lid 1, aanhef en onder a, Woningwet niet vereist is voor zover het betreft de vervreemding van een andere onroerende zaak dan een woongelegenheden of een gebouw als bedoeld in art. 45 lid 2, onder d, Woningwet. (rov. 3.7)

### *Plan van aanpak Woonhof Wielewaal*

- De maatschappelijke onvrede over het functioneren van de rijksoverheid en daaraan gelieerde uitvoeringsorganisaties is sterk toegenomen. Stimuleer beleid dat ervoor zorgt dat de deskundigheid en de innovatieve denkkracht van burgers door overheden wordt benut, zodat de samenleving beter wordt bediend. Belastinggeld kan daardoor veel meer rendement opleveren.
- Het visieplan dat voorligt is door de bewoners van de wijk samengesteld in samenspraak met experts. Het plan biedt de mogelijkheid om binnen een jaar 350 (levensloopbestendige) betaalbare woningen sleutelklaar op te leveren. Het plan leidt tot een afname van 50% op de overheadkosten voor zorg.
- Het zorgconcept wordt vanuit het bestaande hart van de wijk Wielewaal georganiseerd en uitgevoerd. Een zorgboulevard en een dorps huis met tal van maatschappelijke en sociale voorzieningen bieden veerkrachtige ondersteuning voor bewoners van jong tot oud.
- Bureaucratie maakt plaats voor de adequate inzet van vrijwilligers, zodat het rendement van deze waardevolle 'arbeidskrachten' recht doet aan hun inzet.
- Benoem de Wielewaal per 1 januari 2024 tot pilotwijk. De financiële middelen zouden vanuit de Rijksoverheid en/of de NPRZ beschikbaar kunnen worden gesteld. De woningen worden gefinancierd door een hypotheek die kan worden verkregen bij de bank waar ook de corporaties hun leningen verkrijgen, tegen een lage rente.
- Vorm een Raad van Toezicht voor de Unie Van en Voor de Wielewaalers bestaande uit Rijksoverheid, Gemeente, Provinciale staten, Woonbond, Financier, Bewoners enzovoort.
- De Rijksoverheid benoemt Wielewaal tot pilotwijk volgens het bouwplan en het coöperatieve beheerplan van de bewoners, zodat per 1 januari 2024 de overdracht van fase 7 t/m 11 en 13 (nog niet ingevuld) plaatsvindt en kan worden gestart met de bouw. - Woonstad versus Unie Van en Voor de Wielewaalers.
- De gemeente stelt erfpachtgrond beschikbaar voor de genoemde fases.
- Benoeming van een Raad van Toezicht voor alle facetten van de Unie.
- Financiële handelingen door extern bureau, onder verantwoordelijkheid van de Unie Van en Voor de Wielewaalers.

Wilt u de uitvoering van het visieplan Woonhof Wielewaal steunen en zien als een uitdaging die een deel van de woon- en zorgproblematiek kan oplossen?

**2 oktober 2023, Wil de Ben, namens de Unie Van en Voor de Wielewaalers**