Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 237901

1 juni

2023

PUBLICATIE VOORNEMEN

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778).

VERKOOP EN/OF UITGIFTE IN ERFPACHT PROJECT ONTWIKKELING SCHALMLOCATIE

Objectinformatie

Object A.1 Blok Noord - School
Adres: Linker Veerdam, Katendrechtsestraat, Notarisappelhof
Percelen: P2693 en 2682 gedeeltelijk en P2261 geheel

Perceelgrootte icm Object A.2: circa 1.841 m^2

Bruto vloeroppervlakte: circa 2.400 m^2

Object A.2 Blok Noord – Kinderdagverblijf
Adres: Linker Veerdam, Katendrechtsestraat, Notarisappelhof
Percelen: P2693 en 2682 gedeeltelijk en P2261 geheel

Perceelgrootte icm Object A.1: circa 1.841 m^2

Bruto vloeroppervlakte: circa 500 m^2

Object B Blok Zuid
Adres: Linker Veerdam, Katendrechtsestraat, Fruitlaan
Percelen: P2206, 2694 en 2682 gedeeltelijk en P1697 geheel

Perceelgrootte: circa 3.793 m^2

Voornemen tot aangaan overeenkomsten ONTWIKKELING SCHALMLOCATIE

De gemeente Rotterdam is voornemens om diverse overeenkomsten te sluiten met diverse partijen voor het project ''ontwikkeling Schalmlocatie" (**Het Project**) en de daaruit voortvloeiende verkoop van de in de aanhef genoemde gronden en/of de uitgifte in erfpacht daarvan.

Het gaat hierbij om volgende voorgenomen overeenkomsten en gegadigden:
1. Partij: Stichting BOOR
Koopovereenkomst Blok Noord – (appartementsrecht) School, waaruit voortvloeit de uitgifte in juridisch eigendom van het in de aanhef genoemde object A.1.

2. Partij: KindeRdam Kinderopvang B.V.
Koopovereenkomst Blok Noord – (appartementsrecht) Kinderdagverblijf, waaruit voortvloeit de uitgifte in erfpacht van het in de aanhef genoemde object A.2.

3. Partij: Stichting Woonstad Rotterdam
De verkoop en/of uitgifte in erfpacht van het in de aanhef genoemde object B.

Partijen zijn enige serieuze gegadigden

Naar het oordeel van de gemeente zijn bovenstaande partijen de enige serieuze gegadigden die in aanmerking komen voor de bovenstaande overeenkomsten met betrekking tot het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van gronden en/of uitgifte in erfpacht/juridisch eigendom daarvan.

Het Project
Het Project is een integrale ontwikkeling en behelst op hoofdlijnen de ontwikkeling van twee gebouwen:

i. Het noordelijk blok, een Integraal Kind Centrum (IKC), bestaande uit een nieuwe openbare basisschool en een kinderdagverblijf;
ii. Het zuidelijk blok bestaande uit circa 100 betaalbare huurwoningen inclusief parkeergarage ten behoeve van het woonprogramma (privé-parkeren), een Huis van de Wijk, een gymzaal en transformatorruimte. Het Huis van de Wijk en de gymzaal maken geen deel uit van een uitgifte maar zullen eigendom van de gemeente blijven.

Om plaats te maken voor bovenstaande nieuwe gebouwen worden de bestaande gebouwen, het huidige schoolgebouw OBS de Schalm, het Huis van de Wijk 't Steiger en de sociale huurwoningen aan de Notarisappelhof, gefaseerd gesloopt.

Hoe worden gemeentelijke beleidsdoelen bereikt?
Het Project draagt bij aan de opgave van de stad om het grote tekort aan woningen op te lossen en de (woon)kwaliteit van Katendrecht verder te versterken. Er worden ca. 100 woningen toegevoegd aan de Rotterdamse woningvoorraad in het betaalbare segment. Het woonprogramma sluit bovendien aan bij de gemeentelijke Woonvisie 2030 en het Actieplan Middenhuur 2019.

1. Koopovereenkomst Blok Noord – (appartementsrecht) School
De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht om te voorzien in de huisvesting van scholen in het primair en voortgezet (speciaal) onderwijs op haar grondgebied. Voor het basisonderwijs is deze gemeentelijke zorgplicht verankerd in de Wet op het primair onderwijs. Daarnaast is op basis van de Wet op het primair onderwijs het uitgangspunt dat het eigendom van het schoolgebouw bij het schoolbestuur ligt. Nu De Schalm een reeds bestaande basisschool op de betreffende locatie is, het schoolbestuur Stichting BOOR reeds het eigendom heeft van het schoolgebouw en deze school het geboden onderwijs ook in de toekomst voort moeten kunnen zetten, is het schoolbestuur Stichting BOOR de aangewezen en daarmee voor de gemeente enige gerede partij dit deel van de ontwikkeling voor haar rekening te nemen.

2. Overeenkomst tot vestiging in erfpacht Blok Noord – (appartementsrecht) Kinderdagverblijf
KindeRdam biedt momenteel in de directe nabijheid van basisschool De Schalm kinderdagopvang (0-4 jaar) aan. Tevens wordt in De Schalm door KindeRdam Voorschoolse Educatie (VE) en Buitenschoolse Opvang (BSO) aangeboden. Nu KindeRdam Kinderopvang B.V. wordt geconfronteerd met de noodzaak het bestaande schoolgebouw te vernieuwen, is KindeRdam Kinderopvang B.V. genoodzaakt een nieuwe locatie te vinden.
BOOR en KindeRdam hebben afgesproken de samenwerking voort te willen zetten. Daarbij hebben zij de gezamenlijke ambitie om een nieuw Integraal Kind Centrum te willen realiseren. Dit centrum voor kinderen van 0-13 jaar moet huisvesting gaan bieden aan basisschool De Schalm, inclusief VE en BSO, en aanvullend aan kinderdagopvang (0-4 jaar) van KindeRdam. Gelet op de ervaring, deskundigheid, het al lopende klantenbestand en de bestaande samenwerking met basisschool De Schalm, is KindeRdam Kinderopvang B.V. daarmee voor de gemeente de enige gerede partij om op deze locatie een kinderdagverblijf te ontwikkelen.

3. De verkoop en/of uitgifte in erfpacht Blok Zuid
Laatste onderdeel van de uit te geven delen van dit project is het realiseren van ca. 100 sociale en middendure huurwoningen inclusief parkeergarage ten behoeve van het woonprogramma (privé-parkeren). Daarnaast vormt de realisatie van een transformatorruimte ook onderdeel van het programma.

De gemeente wenst dit deel van het project vanwege het beoogde programma te verkopen aan een woningcorporatie. Woningcorporaties hebben geen winstoogmerk en beogen hun financiële middelen uitsluitend in te zetten in het belang van de volkshuisvesting. De woningcorporatie is voor het bezit van sociale woningbouw wettelijk gezien het eerst aangewezen. De gemeente is op grond van de Woningwet verplicht een Woonvisie op te stellen. Ter uitvoering daarvan maakt de gemeente met de in Rotterdam werkzame woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijkse prestatieafspraken. Het voornemen tot verkoop aan Stichting Woonstad Rotterdam vloeit voort uit deze prestatieafspraken.

Woningcorporaties zijn gebonden aan de regels voor passend toewijzen; het aanbieden van een passende woning met een passende huur. Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij optimaal gebruik maken van instrumenten zoals een (tijdelijke) huurverlaging of verhuisregeling indien de omstandigheden dat vergen. Dit laatste bevordert de doorstroming van huurders naar een woning die beter bij ze past. Verkoop aan Stichting Woonstad Rotterdam vergroot de mogelijkheden om zorg te dragen voor een goede doorstroming inclusief herhuisvesting vanuit de wijk en een gezonde en gevarieerde portefeuilleopbouw op wijkniveau. Deze differentiatie bevordert de leefbaarheid van de wijk.

Bovendien ligt het project in de wijk Katendrecht waar Stichting Woonstad Rotterdam reeds bezit heeft. Stichting Woonstad Rotterdam is namelijk erfpachter van de huidige sociale huurwoningen aan de Notarisappelhof 2 t/m 4 welke gesloopt dienen te worden om plaats te maken voor de nieuwbouw. Zonder medewerking van Stichting Woonstad Rotterdam is de integrale ontwikkeling van de Schalmlocatie (zowel de ontwikkeling van Blok Noord en Zuid) niet mogelijk. Daarnaast is dit project in de prestatieafspraken met Stichting Woonstad Rotterdam en de andere woningcorporaties opgenomen.

Hiermede staat voldoende vast dat Stichting Woonstad Rotterdam voor de gemeente de enige serieuze gegadigde is voor de realisatie en het beheer van dit deel van het project.

Vervaltermijn
Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 21 juni 2023, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan mencuitgiftecapaciteitso@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot aangaan overeenkomsten ontwikkeling Schalmlocatie". Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte

op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De Gemeente, Stichting Boor, Kinderdam en Stichting Woonstad Rotterdam zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst zou worden opgekomen.