

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).

Rijnhaven Zuidzijde

Objectinformatie

Adres: Rijnhaven Zuidzijde
Percelen: P1842 gedeeltelijk
Perceelgrootte: 139.850 m2 gedeeltelijk

Voornemen tot aangaan overeenkomst(en) sociale huurwoningen blok 1 Rijnhaven

De gemeente Rotterdam (hierna: "de Gemeente") is voornemens om een overeenkomst met Stichting Woonstad Rotterdam (hierna: "Woonstad") te sluiten ten aanzien van het in de aanhef genoemde perceel.

Naar het oordeel van de Gemeente is Woonstad de enige serieuze partij die in aanmerking komt voor voornoemde overeenkomst. Hieronder zal de Gemeente dat toelichten.

Woonstad is een woningcorporatie

Woonstad is een woningcorporatie ('toegelaten instelling' als bedoeld in artikel 19 Woningwet) en onderscheidt zich daarmee van veel marktpartijen doordat zij geen winstoogmerk heeft en haar financiële middelen uitsluitend beoogt in te zetten in het belang van de volkshuisvesting.

Het project is onderdeel van de veelomvattende gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Het gaat om de ontwikkeling en realisatie van Blok 1. Het project bestaat deels uit de realisatie van sociale woningbouw. Het woonprogramma bestaat uit maximaal 1.030 woningen waarvan 20% - 25% sociale huurwoningen plus eventuele gemeenschappelijke ruimten. Er worden derhalve ca. 120 tot 257 sociale huurwoningen toegevoegd aan de Rotterdamse woningvoorraad. Een woningcorporatie is voor het bezit van sociale woningbouw wettelijk gezien het eerst aangewezen. De kerntaak van woningcorporaties is immers te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

Een verkoop aan een woningcorporatie leidt er naar het oordeel van de Gemeente toe dat ook op de lange termijn wordt geborgd dat de te realiseren woningen worden ingezet als sociale woningen.

Van woningcorporaties wordt gevergd dat zij personen met lagere inkomens een betaalbare woning aanbieden en maatwerk leveren in lokale of persoonlijke situaties die daarom vragen. In dat verband zijn woningcorporaties 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.

De Gemeente is op grond van de Woningwet verplicht om een Woonvisie op te stellen waarin het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid wordt neergelegd. Een woningcorporatie moet met haar werkzaamheden bijdragen aan de uitvoering van die Woonvisie en daarbij ook de volkshuisvestelijke prioriteiten van het rijk betrekken, te weten:

1. Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
2. Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk;
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;
4. Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking;
5. Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;
6. Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Ter uitvoering hiervan maakt de gemeente met de in Rotterdam werkzame woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken. Het voornemen tot het aangaan van bovengenoemde overeenkomst ter zake het project vloeit voort uit deze prestatieafspraken.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze Woonstad in aanmerking komt voor het aangaan van de in de aanhef bedoelde overeenkomst ten aanzien van het in deze publicatie genoemde perceel. Ten overvloede zij erop gewezen dat de Gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 11 juni 2025, 12.00 uur, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan menccuitgiftecapaciteitSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot aangaan overeenkomst Rijnhaven". 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 Rotterdam 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 overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

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