

Publicatie voornemen tot gronduitgifte aan woningcorporatie

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

Objectinformatie

Adres: Rosestraat

Gebied: Feijenoord

Perceel: Sectie: Q, nummers 989, 990, 991, 4754, 4755, 994, 995, 996, 1051, 1052, 1053, 1054

Perceelgrootte: circa 797 m²

Voornemen tot aangaan overeenkomst voor project "Flexwonen Hefpark" in Feijenoord.

De gemeente Rotterdam is voornemens om een ontwikkelovereenkomst te sluiten met Hef Wonen ten aanzien van de in de aanhef genoemde grond voor de ontwikkeling en realisatie van een woongebouw met 60 tot 65 sociale wooneenheden ten behoeve van flexwonen.

Naar het oordeel van de gemeente is gegadigde de enige serieuze partij die in aanmerking komt voor deze overeenkomst. Hieronder zal de gemeente dat toelichten.

Gegadigde is een woningcorporatie

Gegadigde 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 bestaat uitsluitend uit de realisatie van sociale woningbouw. Een woningcorporatie is daarvoor wettelijk gezien het eerst aangewezen. De kerntaak van woningcorporaties is immers te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

De uitgifte is in erfpacht voor maximaal 30 jaar.

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.

Hef Wonen is de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt

Het project is vastgelegd in prestatieafspraken, die openbaar zijn gemaakt en waar zich tot op heden geen andere geïnteresseerde partijen hebben gemeld.

Rotterdam heeft de ambitie om 2.000 flexwoningen (StartR) te realiseren binnen de stad. Deze doelstelling is vastgelegd in de Kadernota Flexwonen, vastgesteld in 2025. Het StartR-programma is ontwikkeld om betaalbare, flexibele woningen te bieden aan starters, herstarters en statushouders in de stad. Het richt zich op modulaire woningen die snel kunnen worden gebouwd en op verschillende locaties in Rotterdam kunnen worden geplaatst. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen die hun wooncarrière willen (her)starten en dragen bij aan het verlichten van de woningkrapte in de stad. Het programma vormt een concreet instrument in de aanpak van de woningnood, met name voor groepen die extra moeilijk aan woonruimte komen.

Het project draagt bij aan de opgave van de stad om het grote tekort aan woningen op te lossen. Het project ligt in Feijenoord waar gegadigde reeds bezit heeft. De uitgifte in tijdelijke erfpacht aan gegadigde vergroot de mogelijkheden voor gegadigde om zorg te dragen voor een goede doorstroming inclusief herhuisvesting vanuit de wijk en een gezonde en gevarieerde portefeuilleopbouw. Gegadigde heeft een grote lokale binding en ruime ervaring in het handhaven van gemeentelijke regels in sociale huurcomplexen.

Het project vraagt om een combinatie van ontwikkelkracht, technische en financiële bekwaamheid en ruime ervaring met de realisatie van gestapelde woningbouw – in het bijzonder in het sociale segment – en maatschappelijke voorzieningen. Alle benodigde kennis en kunde om het project voortvarend te ontwikkelen en te realiseren is aanwezig bij gegadigde.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de ontwikkelovereenkomst voor de betreffende de ontwikkeling ten behoeve van de realisatie en de daar daaruit voortvloeiende uitgifte in tijdelijke erfpacht van de in de aanhef van deze publicatie genoemde grond, namelijk Hef Wonen. 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 16 september 2026 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan didamuitgifteSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot aangaan overeenkomst voor project "Flexwonen Hefpark" in Feijenoord. 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 Hef Wonen 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.