Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 534997
17 november
2026

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: Oostmolenwerf 30-152, 3011 TD Rotterdam
Gebied: Centrum
Perceel: sectie: AH, nummer 262, 548 gedeeltelijk
Perceelgrootte: 440 m^2

Voornemen tot aangaan overeenkomst de Hoge Wiek

De gemeente Rotterdam is voornemens om een koopovereenkomst te sluiten met Woonstad ten aanzien van de in de aanhef genoemde grond(en).
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 grotendeels 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.

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.

Woonstad 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.

Het project draagt bij aan de opgave van de stad om het grote tekort aan woningen op te lossen en de (woon)kwaliteit van Centrum verder te versterken. De genoemde percelen zijn een klein onderdeel van het gehele project, en de percelen zijn noodzakelijk voor uitvoering van de plannen. In het totale project worden 362 woningen toegevoegd aan de Rotterdamse woningvoorraad in verschillende categorieën. Het woonprogramma bestaat geheel uit betaalbare woningen en sluit bovendien aan bij de gemeentelijke Woonvisie 2030.

Het project ligt in Centrum waar gegadigde reeds bezit heeft. Verkoop 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 op Centrum niveau. Deze differentiatie bevordert de leefbaarheid van de Centrum.

Het project ligt in Centrum waar gegadigde reeds bezit heeft. Verkoop aan gegadigde vergroot de mogelijkheden voor gegadigde om een goed beheer van de openbare ruimte direct grenzend of gekoppeld aan complexen uit te voeren. Een goed sociaal beheer draagt bij aan de leefbaarheid van de Centrum.

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 grootschalige binnenstedelijke integrale ontwikkeling en met de realisatie van gestapelde woningbouw – in het bijzonder in het sociale [en betaalbare woningen] 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 koopovereenkomst voor de Oostmolenwerf 30-152 namelijk Woonstad. 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 6 december 2026 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan didamuitgifteSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot aangaan overeenkomst de Hoge Wiek". 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 Woonstad 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.