

Bekendmaking voorgenomen grondverkoop aan Woonstichting Stek in het kader van de herontwikkeling van de locatie Frans Halsstraat 6 in Lisse

Aanleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse maken bekend dat zij het voornemen hebben om de gemeentelijke gronden gelegen aan de Frans Halsstraat 6 te Lisse één-op-één te verkopen aan Woonstichting Stek. In deze bekendmaking doet de gemeente Lisse een beroep op de uitzonderingsregel van het "Didam-arrest" en wordt gemotiveerd waarom het voornemen bestaat de gronden op deze locatie te verkopen aan Woonstichting Stek.

Herontwikkelingsproject Frans Halsstraat 6

Op de locatie staat de voormalige Rembrandtschool. Het gebouw is sinds 2017 niet meer in gebruik als schoolgebouw. Het leegstandsbeheer van het gebouw is tijdelijk in handen gegeven van Ad Hoc. Woonstichting Stek en de gemeente Lisse hebben gezamenlijk het herontwikkelingstraject opgepakt. Voor het plangebied is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld en op basis daarvan is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak en wettelijke vooroverleg met de overlegpartners.

Motivering grondverkoop

Burgemeester en wethouders zijn van mening dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de gemeentelijke projectgrond. De gemeente acht de voorgenomen één-op-één verkoop aan Woonstichting Stek, zonder selectieprocedure, toelaatbaar om de volgende redenen:

- het gemeentelijk beleid gaat uit van een totaal nieuwbouwprogramma met 25% sociale huur. Deze 25% wordt bij voorkeur gerealiseerd door een toegelaten instelling;
- in de gemeente Lisse is één toegelaten instelling actief (zijnde Woonstichting Stek), lokale bekendheid is een pré;
- de gemeente heeft als uitgangspunt dat deze grondpositie volledig ten goede moet komen aan de ontwikkeling van sociale huur, zijnde woningen in het DAEB-segment (Diensten van Algemeen en Economisch Belang), zodat er 25% sociale huur in het totale nieuwbouwprogramma van de gemeente mogelijk is;
- alle woningen (dus 100% vs. 25%) worden sociale huurwoningen in het DAEB-segment, met te hanteren huurprijzen conform de puntentelling (zoals bedoeld in de Uitvoeringswet en -regeling huurprijzen woonruimten) en derhalve onder de liberalisatiegrens;
- de gemeente DAEB-woningen lang beschikbaar wil houden, bij voorkeur de gehele exploitatieperiode van 40 a 50 jaar. Met Stek is een exploitatieperiode van minimaal 20 jaar afgesproken;
- een ander belangrijk criterium is dat "Lokaal maatwerk" is gewenst bij de verhuur van de sociale huurwoningen. Dit houdt in dat mensen die al in Lisse wonen voorrang krijgen bij de toewijzing van de sociale huurwoningen. Op basis van het instrument "Lokaal maatwerk" worden 5 woningen gelabeld voor jongeren in de leeftijdscategorie 18 tot 27 jaar en
- aan het herontwikkelingsproject is de door de provincie Zuid-Holland op basis van de "Subsidie-regeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland" een subsidie beschikbaar gesteld.

Voorgeschiedenis en de behoefte aan sociale huurwoningen

Het project is al vanaf 2018 (jaarlijks) opgenomen in de getekende prestatieafspraken tussen de gemeente Lisse en Woonstichting Stek. In het Woningbouwprogramma 2020-2024 staat beschreven dat de gemeente stuurt op 25% sociale huur in de kwantitatieve behoefte en daarbij regie voert tussen projecten. De behoefte aan sociale huur is groot. Andere beleidsmatige kaders worden op deze locatie niet als belemmerend gezien, waardoor de gemeente Lisse inzet op een hoog aandeel sociale huur. Woonstichting Stek is de enige toegelaten instelling voor sociale woningbouw binnen de gemeente. De programmatische afstemming met Woonstichting Stek is in de prestatieafspraken gemaakt. Daarin is eind 2019 de keuze gemaakt om voor de locatie Frans Halsstraat 6 e.e.a. te verkennen en afgesproken is dat de nieuwbouw van Woonstichting Stek bestaat uit sociale huur. Eind 2020 is afgesproken dat er circa 50 sociale huurwoningen komen. Dit is een uitwerking van het Woningbouwprogramma. In 2020 is een intentieovereenkomst met Woonstichting Stek gesloten, die in 2021 is opgevolgd door een samenwerkingsovereenkomst. Het aantal van 50 sociale huurwoningen is in deze overeenkomst bekrachtigd. Voorts is in 2021 het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Verder is in 2021 door de gemeenteraad de Omgevingsvisie Lisse vastgesteld. Eén van de ambities die hierin worden genoemd is het zorgen voor voldoende woningaanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief. Het planvoornemen is in lijn met deze ambitie.

Ontwikkelingsfase

De voorbereiding en uitwerking van de plannen bevinden zich thans in een vergevorderd stadium. Het beëindigen van de samenwerking tussen de huidige partner levert een direct risico op voor de realisatie van de ontwikkeling als geheel. Daarmee komt ook het belang van de volkshuisvesting in de knel en ontstaat op zijn minst vertraging in de realisatie van de in te vullen behoefte aan sociale huurwoningen. Dit is onwenselijk.

Kandidatuur Stek

De betrokken partijen hebben een intentieovereenkomst (2020) gesloten die opgevolgd is door een samenwerkingsovereenkomst in 2021, waarin is voorzien in de thans voorgenomen verkoop. Partijen voeren de samenwerkingsovereenkomst uit.

Woonstichting Stek is een professionele vastgoed- en gebiedsontwikkelaar die beschikt over uitgebreide ervaring, kennis en kunde met betrekking tot het realiseren en exploiteren van sociale huisvesting. Bovendien is Woonstichting Stek een financieel solide partij (voldoende eigen vermogen en een goede solvabiliteit), die de herontwikkeling op de te verkopen grond voor eigen rekening en risico kan realiseren. Woonstichting Stek is daarnaast lokaal verankerd en maakt op jaarlijkse basis prestatieafspraken met de gemeente voor de huisvesting van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien en de bevordering van de leefbaarheid van wijken en buurten. Mede hierom merkt de gemeente deze partij aan als enige serieuze gegadigde.

Reageren

Tegen de voorgenomen verkoop kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Awb worden ingediend c.q. ingesteld. Mocht u zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen grondverkoop en merkt u zichzelf aan als belanghebbende (te weten: een gekwalificeerde gegadigde partij die beschikt over de bovengenoemde potenties om het in hoofdlijnen geschetste project zelfstandig in ontwikkeling, realisatie en exploitatie te nemen), dan dient u dat gemotiveerd kenbaar te maken bij ondergetekende contactpersonen van de gemeente binnen een termijn van 20 dagen na publicatie van deze bekendmaking. Deze termijn merken wij aan als vervaltermijn. 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 zou immers onredelijk worden benadeeld, indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen tot verkoop respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Informatie

Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met Josephine Braam en Christa Spolders van team Planvorming via 14-0252 of via e-mail: j.braam@hltsamen.nl of c.spolders@hltsamen.nl.