

Voornemen tot verkoop van grond ten behoeve van de realisering van (minimaal) 89 sociale huurwoningen aan de Mascagnistraat

Aanleiding

De gemeente Eindhoven is voornemens een koopovereenkomst te sluiten in verband met de verkoop van gronden. De verkoop betreft gronden met een totale oppervlakte van 2.800 m² van de percelen kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D, nummers 4287, 2506, 4979 en 2309. De percelen zijn gelegen aan de Mascagnistraat en worden omringd door de Galuppistraat en de Mendelssohnlaan. Ter oriëntatie wordt verwezen naar een overzichtstekening in Bijlage I, waarop de relevante eigendomsverhoudingen zijn aangeduid. Op de percelen zullen (minimaal) 89 sociale huurwoningen worden gebouwd. Gelet op de bestaande schaarste aan betaalbare woningen, beschouwt de gemeente de bouw van de sociale huurwoningen als zeer wenselijk.

Enige serieuze gegadigde:

De beoogd koper is woningcorporatie: Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl (hierna: 'Woonbedrijf'), een in Eindhoven gevestigde toegelaten instelling. Woonbedrijf heeft ca. 3.400 m² grond in eigendom binnen het plangebied waar de woningen gebouwd worden. Voor de integraliteit van de woningbouw, dient zowel de grond van de gemeente als de grond van Woonbedrijf ingezet te worden. Gelet op de noodzaak tot versnelling van de woningbouw, de waarborgen en wettelijke kaders die voortvloeien uit de Woningwet en de bereidheid van Woonbedrijf om conform de eisen van de gemeente het project vorm te geven, geeft de gemeente er de voorkeur aan om haar grond te verkopen in plaats van de grond van Woonbedrijf te verwerven of, zo nodig, te onteigenen. De gemeente is van oordeel dat, op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, Woonbedrijf als enige serieuze gegadigde voor de grondtransactie in aanmerking komt. In het navolgende zal de gemeente dat motiveren.

Argument 1 – De positie van toegelaten instellingen & prestatieafspraken

Woonbedrijf is een woningcorporatie en een toegelaten instelling die werkzaam is in de gemeente Eindhoven. Onder de Woningwet hebben woningcorporaties uitsluitend als doel om te voorzien in de volkshuisvesting, hoofdzakelijk binnen het sociale woonsegment. De woningcorporaties van Eindhoven dragen bij aan de door de gemeenteraad van Eindhoven opgestelde woonvisie 2015. Op basis van onderhandelingen zijn met alle woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022 – 2026. Deze afspraken zien onder meer op de bouw van grote aantallen nieuwe sociale huurwoningen op diverse locaties in de stad. Woonbedrijf heeft in het jaar 2022 plannen om 270 nieuwe betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In de prestatieafspraken wordt de doelstelling tot verwerving van grond voor de realisatie van betaalbare woningen bij zowel de woningcorporaties als de gemeente gelegd – de zogeheten gezamenlijke acquisitie-aanpak. Woonbedrijf heeft in het plangebied al grond en bestaande woningen in eigendom. Zij wenst deze woningen thans echter te amoveren en het aantal woningen uit te breiden. Het verkopen van aangrenzende percelen die eigendom zijn van de gemeente aan Woonbedrijf, sluit aan bij de gezamenlijke acquisitie-aanpak en de doelstellingen die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Tot slot wordt opgemerkt dat, anders dan bij private partijen, woningcorporaties onder toezicht staan van de Autoriteit woningcorporaties en de besteding van hun financiële middelen wettelijk is vastgelegd.

Argument 2 – Bestaande grondposities, onderscheid van andere woningcorporaties

Vanwege de grondpositie die Woonbedrijf binnen het plangebied heeft, verkeert zij in een andere positie dan de overige woningcorporaties van Eindhoven, omdat laatstgenoemde geen eigendom hebben in het plangebied. Teneinde tot een snelle, integrale woningbouwontwikkeling te komen, heeft verkoop van de grond aan Woonbedrijf de voorkeur.

Daarnaast maakt onderdeel van de transactie uit dat ca. 2.200 m² grond binnen het plangebied die thans eigendom van Woonbedrijf is, zal worden overgedragen aan de gemeente. Op deze grond zal de noodzakelijke (openbare) infrastructuur worden gerealiseerd, welke als zodanig zal worden beheerd door de gemeente. Dergelijke afspraken zijn bij de onderhavige transactie alleen te maken met de huidige grondeigenaar Woonbedrijf.

Argument 3 – Ervarenheid, deskundigheid en bereidheid

Woonbedrijf beschikt over veel ervaring op het gebied van sociale woningbouw. Zij heeft zich voorts bereid getoond om de woningen te realiseren conform de wensen van de gemeente, hetgeen ten goede komt aan de voortvarendheid van dit woningbouwproject.

Vervaltermijn:

Gegadigden die het oneens zijn met dit gunningsvoornemen kunnen binnen 30 (dertig) dagen, ingaande op de dag na de publicatiedatum van dit voornemen, een kort gedingprocedure entameren bij de

rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, bij uitblijven waarvan zij hun recht tot aantasting van de te sluiten overeenkomst alsmede het indienen van een gegronde schadevergoedingsvordering zullen verwerken. Het feit dat het voornemen tot verkoop bekend wordt gemaakt, betekent niet dat de gemeente reeds een overeenkomst heeft gesloten.