Gemeente Texel .txl

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Texel

Nr. 448459

7 oktober

2022

Aankondiging voorgenomen uitgifte

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Texel (hierna: de Gemeente) is voornemens met de Stichting Woontij en Rabo SmartBuilds Holding B.V. een overeenkomst van gronduitgifte te sluiten betreffende een perceel grond gelegen aan de Marsweg te Den Burg, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie N, nummer 3209 gedeeltelijk, groot ongeveer 43.065 m^2 (hierna: het Perceel). Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

De Gemeente is voornemens de uitgifte onderhands te laten plaatsvinden, aangezien er naar het oordeel van de Gemeente slechts een combinatie van twee serieuze gegadigden is die in aanmerking komen voor de gezamenlijke realisatie van flexwoningen in het sociaal- en middensegment op het Perceel. Hier ligt de volgende motivering aan ten grondslag.

Beleid en problematiek
Het beleid van de Gemeente is gericht op het bevorderen van de realisatie van betaalbare woningen, in het bijzonder woningen in het sociaal- en middensegment. Dit is vastgelegd in het 'Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030' (het Actieplan).
Bij het ontwikkelen en/of faciliteren van nieuwe woonruimte neemt de Gemeente het Coalitieakkoord 'Bouwen aan vertrouwen, voor een sociaal en duurzaam Texel' d.d. 3 juni 2022 in acht, waarin – in overeenstemming met de bestaande behoefte – is bepaald dat op gemeentegrond uitsluitend in het sociaal- en middensegment huurwoningen worden gebouwd.
Uit de Woonvisie 2016 volgt dat de Gemeente zich als doel stelt om haar bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen, met bijzondere aandacht voor de betaalbaarheid van woningen. In de Woonvisie 2016 constateerde de Gemeente een tekort aan betaalbare huurwoningen.
Daarnaast wordt het steeds moelijker om vacatures in essentiële sectoren (zoals zorg, onderwijs en toerisme) in te vullen door het ontbreken van (passende woonruimte).

Oplossing: flexwoningen
Gelet op het voorgaande is het voor de economische en maatschappelijke stabiliteit op Texel van wezenlijk belang om het woningtekort op voortvarende wijze aan te pakken. Een van de manieren om dit te doen, is door middel van flexwonen. Die oplossing voor het woningtekort werd al in de Woonvisie 2016 door de Gemeente erkend, waarbij de Gemeente ook kenbaar maakte open te staan voor initiatieven uit de markt. Onder 'flexwoningen' worden in dit verband verplaatsbare woningen verstaan, die snel kunnen worden gerealiseerd en op langere termijn eventueel ook weer verplaatsbaar zijn.
Gemeente, Woontij en Bewonersvereniging Texel hebben zogenaamde prestatieafspraken gemaakt over de uitvoering van de Woonvisie 2016 en het Actieplan (zie 'Prestatieafspraken Texel 2021 tot en met 2025'; de Prestatieafspraken). Een van die afspraken is dat Woontij haar woningbezit zal uitbreiden met flexibele, verplaatsbare woningen waardoor in de toekomst beter kan worden ingespeeld op veranderingen in de woningbehoefte. Woontij heeft conform deze afspraak inmiddels een aantal flexwoningen gerealiseerd in slechts acht maanden tijd. Het streven is om dit in het vervolg nóg sneller en op grotere schaal te doen, waarbij de kwaliteit van de woningen behouden blijft en aandacht bestaat voor de duurzaamheid van de woningen. Dit ziet zowel op inpassing in de omgeving als op energieverbruik (zoals geschetst in het Actieplan). De Gemeente heeft de ambitie om op zeer korte termijn, en in ieder geval vóór 2025, ten minste 450 woningen te (laten) realiseren.

Bereiken gemeentelijke beleidsdoelen
De Gemeente heeft veel gronden op Texel in eigendom, waardoor zij actief grondbeleid kan voeren en zo de regie kan houden over de voortvarendheid en kwaliteit van te realiseren woningen. Ook het Perceel is in eigendom bij de Gemeente. Het Perceel is voor uitgifte beschikbaar en is aangewezen als een geschikte locatie voor realisatie van de hiervoor beschreven gemeentelijke doelstellingen.
Voor het voldoen aan de ambities van het gemeentebestuur en de voortvarendheid te betrachten, stelt de Gemeente de volgende criteria, welke ontleend zijn aan de beleidsdoelstellingen:

1. Gemeente wenst een partij die in staat is om de locatie zeer snel tot ontwikkeling te brengen en daar een aanzienlijk aantal kwalitatief hoogwaardige, verplaatsbare en duurzame (flex)woningen kan realiseren die voldoen aan de bouwkundige eisen voor reguliere woningen.
2. De ambitie vraagt vanwege de gewenste snelheid om zowel een (eerste) partij die de Texelse woningmarkt kent, sociale huurwoningen kan realiseren en deze in beheer kan houden, als om een (tweede) partij die huurwoningen in het middensegment kan realiseren en daarbij kan voorzien in alle voor de realisatie benodigde elementen: ontwikkeling, financiering, realisatie en exploitatie en beheer.

3. De gewenste partij moet (onder meer) een sterke financiële positie hebben, de ontwikkeling zelf kunnen financieren en de te realiseren woningen op lange termijn in eigen beheer kunnen houden om de beschikbaarheid van de woningen in het juiste segment te waarborgen.
4. Na ommekomst van de bepaalde tijd van 40 jaar dienen de woningen door de gewenste partij te worden verwijderd.

De gegadigden
Stichting Woontij is een woningcorporatie welke op grond van artikel 19 en artikel 45 e.v. Woningwet het doel heeft uitsluitend op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. De corporatie beoogt haar financiële middelen uitsluitend in dat belang in te zetten. Woontij draagt met haar werkzaamheden bij aan de uitvoering van het woonbeleid blijkend uit onder meer de Woonvisie 2016, alsmede aan het overige aangehaalde beleid. Woontij zal voor de ontwikkeling van het gebied samenwerken met Rabo SmartBuilds Holding B.V., welke partij de woningen zal ontwikkelen en doen realiseren in één samenhangend geheel voor een bepaalde tijd van 40 jaar. Rabo SmartBuilds en Woontij zullen de woningen gedurende de gehele exploitatieperiode in eigendom houden en exploiteren als huurwoningen in het middensegment (Rabobank) en het segment sociaal (door Woontij).
Het is het gemeentebestuur gebleken dat Rabo SmartBuilds tezamen met Woontij bij toepassing van de beschreven, aan de beleidsdoelstellingen ontleende, criteria de enige serieuze gegadigde is voor de realisatie van de (flex)woningen en daarmee voor de uitgifte van het Perceel. Rabo SmartBuilds maakt het mogelijk dat Woontij ook daadwerkelijk uitvoering kan geven aan de gestelde doelstellingen en criteria; Woontij kan een beroep doen op de kennis en kunde van Rabo SmartBuilds. Rabo SmartBuilds is aansluitend hierop bereid en in staat de middendure woningen te realiseren. Zij garandeert bovendien dat zij de woningen gedurende de exploitatieperiode in beheer zal houden en niet zal uitponden, zodat is gewaarborgd dat deze beschikbaar blijven voor de middeldure huur. Deze garantie is voor de Gemeente van belang om de stabiliteit op de woningmarkt op korte en middellange termijn te kunnen garanderen.
Gelet op al het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat op grond van het vigerende beleid en de vastgestelde objectieve, redelijke en toetsbare criteria bij voorbaat vaststaat dat de combinatie Woontij en Rabo SmartBuilds als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de overeenkomst tot gronduitgifte ten behoeve van de realisatie van (flex)woningen voor zowel het sociale als het middensegment. Ten overvloede zij erop gewezen dat de Gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.
Gemeente Texel, Woontij en Rabo SmartBuilds hebben het voornemen tot de uitgifte voor bepaalde tijd alsmede de uitgangspunten daartoe vastgelegd in een intentieovereenkomst, getekend 15 september 2022.
Er zijn geen andere gegadigden bekend die aan de criteria voldoen.

Informatie en vervaltermijn
Eenieder die nadere informatie wenst te verkrijgen over deze uitgifte kan zich binnen twintig (20) dagen na verschijnen van deze mededeling richten tot Joost Jonker van de gemeente Texel, via e-mail gemeente@texel.nl o.v.v. zaaknummer 3228767 of telefonisch via 140222.
Indien een derde van mening mocht zijn dat uitgifte, gezien de criteria die aan de voorgenomen verkoop ten grondslag liggen, ook aan hem kan plaatsvinden, en hij hier aanspraak op wenst te maken, dan dient hij hiertoe binnen twintig (20) dagen na verschijnen van deze aankondiging een gemotiveerd verzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Texel. De Gemeente zal dit verzoek beoordelen en toetsen aan de gestelde criteria voor uitgifte. De derde legt bij zijn verzoek over (1) een deugdelijke onderbouwing van het voldoen aan de criteria, en (2) dient daarbij deugdelijk gemotiveerd aan te tonen dat de Gemeente een openbare uitgifteprocedure dient te volgen. Indien een dergelijk verzoek de Gemeente niet binnen de gestelde termijn heeft bereikt, acht de Gemeente zich vrij over te gaan tot het sluiten van een uitgifteovereenkomst met Stichting Woontij en Rabo SmartBuilds Holding B.V.