EINDHOVEN GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Eindhoven
Nr. 560408
19 december 2022

Voornemen tot verkoop van grond ten behoeve van de realisering van (minimaal) 156 sociale huurwoningen aan de Generaal Dibbetslaan

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 ca. 1.726 m2 van de percelen kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummers 3525, 4011, 4372, 3834. De percelen zijn gelegen aan de Generaal Dibbetslaan en worden omringd door de Generaal van Nijnattenstraat, de Generaal Smissaertstraat en de Generaal Marshallweg. Ter oriëntatie wordt verwezen naar een overzichtstekening in Bijlage I, waarop de relevante eigendomsverhoudingen zijn aangeduid. De percelen maken onderdeel uit van een plangebied waarop (minimaal) 156 sociale huurwoningen zullen 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. 7.406 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. Om een voortvarende, integrale gebiedsontwikkeling te realiseren, heeft verkoop van de gronden aan Woonbedrijf de voorkeur.
De grondpositie van 2.261 m2 groot die Woonbedrijf reeds sinds lange tijd had in het plangebied, is in 2021 uitgebreid met de verwerving van gronden met een totale oppervlakte van 5.145 m2 van Stichting Sint Trudo – een andere in Eindhoven gevestigde toegelaten instelling. De gemeente concludeert dat de grondtransactie tussen voornoemde toegelaten instellingen genoegzaam aantoont dat Stichting Sint Trudo afziet van deelneming in de herontwikkeling binnen het plangebied en dus niet (langer) redelijkerwijs als gegadigde voor de voorgenomen grondtransactie in aanmerking komt.
Daarnaast maakt onderdeel van de transactie uit dat ca. 118 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 28 (achtentwintig) 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.