

Didam-publicatie voorgenomen verkoop van het gemeentehuis in Maurik door de gemeente Buren aan de woningcorporatie / Stichting THIUS

Publicatie in het Gemeentebblad d.d. 20 juni 2023

Onroerende zaak

Adres: De Wetering 1 en 3, 4021 VZ te Maurik

Perceel: Maurik, sectie L, nummer 853 (gedeeltelijk)

Perceelgrootte: circa 2.800 m²

Voornemen tot verkoop

De gemeente Buren (hierna: "gemeente") is voornemens de onroerende zaak te verkopen aan Stichting Thius ("Thius") ten behoeve van de realisatie en langdurige exploitatie van circa 75 huurwoningen uitsluitend in het sociale huursegment.

De gemeente is op basis van de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria als bedoeld in het Didam-arrest d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 van oordeel dat Thius de enige serieuze gegadigde is voor de aankoop van de onroerende zaak:

1. De aard van de beoogde ontwikkeling: de realisatie van uitsluitend sociale huurwoningen;
2. De voorgenomen verkoop sluit aan bij de opgave en het beleid van de gemeente om meer sociale huurwoningen te realiseren. Verwezen wordt naar het Woningprogramma van de gemeente, waarin is opgenomen dat 30% van de te realiseren woningen in de periode 2020 – 2030 een sociale huurwoning moet zijn^[1] en de recente Woondeal Rivierenland, waaruit blijkt dat de gemeente ernaar streeft dat het aandeel sociale huur in de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente 30% is. Voor nieuwe plannen geldt dat minimaal 40% met sociale huur gerealiseerd dient te worden. Ook wordt verwezen naar het besluit d.d. 30 mei 2023 van de raad van de gemeente Buren, waaruit blijkt dat de gemeente extra sociale huurwoningen (100% van de planvorming) ter plaatse van het Perceel wil realiseren gelet op de krapte van de woningmarkt, de behoefte aan extra sociale huurwoningen en de wachttijd voor sociale huurwoningen;
3. Thius stemt in met en garandeert het onderstaande:
 - de gemeente hecht er bij het mogelijk maken van de ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen aan dat dit geschiedt door een partij die een sociaal verhuurbeleid voert om te borgen dat ook andere problematieken waarmee de voornoemde huishoudens te maken kunnen krijgen, zijn ingebed in de wijze waarop wordt verhuurd;
 - de woningen op de locatie dienen gelet op het beleidsdoel van De Gemeente te voorzien in sociale huurwoningen en onderdeel uit te maken en te blijven maken van het totale programma sociale huurwoningen in De Gemeente;
 - sociale huurwoningen dienen verhuurd te worden aan de doelgroepen zoals die worden genoemd in de Woningwet;
 - de Gemeente maakt voor sociale huurwoningen ook afspraken over urgentie en de huisvesting van statushouders;
 - de in de koopovereenkomst op te nemen exploitatietermijn voor sociale huurwoningen is gelijk aan de termijn zoals ook corporaties die gebruiken, te weten 50 jaar. Gedurende deze periode mogen geen huurprijzen worden gehanteerd die liggen boven de huurprijsgrens als genoemd in artikel 13 Wet op de Huurtoeslag;
4. Thius heeft een wettelijke taak in het kader van de volkshuisvesting en zeer ruime ervaring met de realisatie en langdurige exploitatie van sociale huurwoningen;
5. De waarborgen die Thius biedt als woningcorporatie (stichting) tevens een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet, namelijk (i) de taken en de besteding van de financiële middelen van woningcorporaties zijn wettelijk vastgelegd, (ii) woningcorporaties maken prestatieafspraken met gemeenten en (iii) woningcorporaties staan onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties. Verwezen wordt naar ECLI:NL:RBOVE:2023:1477, r.o. 5.10, ECLI:NL:RBN-HO:2022:8865, r.o. 5.8 en ECLI:NL:RMNE:2022:3350, r.o. 4.12;
6. Met de voorgenomen verkoop wordt uitvoering gegeven aan de door de gemeente met Thius gemaakte prestatieafspraken over de uitvoering van de woonvisie en de door woningcorporaties uit te voeren werkzaamheden (artikel 43 en 44 Woningwet). Binnen de gemeente Buren zijn de prestatieafspraken vastgelegd in Prestatieafspraken Gemeente Buren 2022-2026,[2] overeengeko-

men tussen de gemeente en corporaties Thius en KleurrijkWonen en de huurdervertegenwoordigers. Daarin is beschreven dat partijen het gezamenlijke belang inzien van het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Tevens is de ambitie opgenomen te willen zorgen voor een continue bouwstroom van op te leveren woningen voor sociale huur in de periode 2020-2030. KleurrijkWonen, actief in de gemeente en partij bij de prestatieafspraken, heeft verklaard geen gegadigde te zijn. Zij stemt in met de voorgenomen verkoop aan Thius. Verwezen wordt naar ECLI:NL:RBNHO:2022:8865, r.o. 5.9 en ECLI:NL:RBMNE:2022:3350, r.o. 4.14;

Kort geding

De gemeente is voornemens de onroerende zaak te verkopen aan Thius. Bij bezwaar tegen de voorgenomen verkoop dient u de gemeente in kort geding te dagvaarden en een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Gelderland. De kort geding dagvaarding dient uiterlijk op 11 juli 2023 voor 12.00 uur te zijn betekend. Indien u niet tijdig een kort geding dagvaarding betekent, heeft dit tot gevolg dat u niet meer in rechte tegen ons voornemen tot verkoop en de na 11 juli 2023 gesloten overeenkomst, op basis waarvan de onroerende zaak geleverd wordt, kunt opkomen.

Informatie

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de verantwoordelijke projectleider van de gemeente, de heer Dirk Miltenburg, E dmiltenburg@buren.nl, T 14 0344.

Publicatie

Met deze publicatie geeft De Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Disclaimer

Het feit dat een voornemen tot verkoop bekend wordt gemaakt, betekent niet dat De Gemeente al definitief tot verkoop besloten heeft. Ook betekent het niet dat met de beoogde koper al volledige overeenstemming is bereikt of dat zeker is dat die zal worden bereikt.

[1] <https://www.buren.nl/wp-content/uploads/2021/01/Beleid-Woningbouwprogramma.pdf>

[2] <https://www.thius.nl/media/1478/prestatieafspraken-gemeente-buren-2023.pdf>