

Publicatie voornemen gronduitgifte in bruikleen met daarvan afhankelijk opstalrecht

I. Naam Verkoper

De publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Sittard-Geleen** (hierna: "de Gemeente");

II. Naam voorgenomen Bruikleener

De stichting **Stichting Wonen Limburg**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (6041 HP) Roermond aan de Willem II Singel nr. 25, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 13032700 (hierna: "Wonen Limburg").

III. De Onroerende Zaak

De Gemeente is voornemens (een gedeelte van) het perceel kadastraal bekend als gemeente Sittard, Sectie K nummers 3956, zoals weergegeven op bijgaande situatieschets 'om niet' in bruikleen uit te geven en daarop betaling van EUR 1,- retributie een zelfstandig opstalrecht te vestigen (hierna: "de Onroerende Zaak"; **bijlage 1**).

IV. Het Project, de criteria (1 tot en met 17)

De Gemeente heeft van de rijksoverheid een opgave in de huisvesting van Oekraïense ontheemden. Om op korte termijn uitvoering te geven aan deze huisvestingstaak is de Gemeente bereid om de Onroerende Zaak voor een periode van 5 jaren 'om niet' in bruikleen te geven aan de bruikleener, zijnde woningcorporatie Wonen Limburg. Wonen Limburg zal op die Onroerende Zaak volledig voor eigen rekening en risico (omgevings)vergunningen aanvragen om vervolgens ca. 20 Flex-woningen inclusief fundering te (mogen) realiseren voor de huisvesting van Oekraïense Ontheemden, eventuele andere statushouders/spoedzoekers en/of huurders die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Om te voorkomen dat de Gemeente door natrekking eigenaar wordt van de Flex-woningen zal op de Onroerende Zaak een zelfstandig opstalrecht worden gevestigd.. De Flex-woningen blijven eigendom van de bruikleener. Bruikleener verhuurt de Flex-woningen na realisatie aan de Gemeente tegen een marktconforme huurprijs en onder de voorwaarde dat het de Gemeente is toegestaan de Flex-woningen onder te verhuren aan de Oekraïense Ontheemden, eventuele andere statushouders/spoedzoekers en/of huurders die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het uitgangspunt is dat de Flex-woningen uiterlijk 1 maart 2024 door de Oekraïners/statushouders/spoedzoekers in gebruik kunnen worden genomen. Bruikleener draagt er zorg voor dat de Onroerende Zaak gedurende de bruikleentermijn in goede staat van onderhoud blijft.

De Gemeente is gerechtigd de huurovereenkomst met de bruikleener per Flex-woning eenzijdig te beëindigen zoveel eerder als er geen behoefte meer is aan de huisvesting van Oekraïense ontheemden of eventuele andere statushouders/spoedzoekers in welk geval het bruikleener is toegestaan die woning(en) zelf te verhuren ten behoeve van de sociale verhuur tot het einde van de bruikleenovereenkomst. Na maximaal 5 jaren verwijdert de bruikleener de Flex-woningen van de Onroerende Zaak en zorgt de Gemeente – met inachtneming van alle wet en regelgeving - voor een of meerdere nieuwe locaties waarnaartoe bruikleener de Flex-woningen vervolgens gedurende 10 jaren, onder nader overeen te komen voorwaarden, mag plaatsen. Bruikleener draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verplaatsing van de Flex-woningen. Na ommekomst van 10 jaren én onder de voorwaarden dat de Flex-woning met succes door bruikleener zijn aangemeld voor de financiële herplaatsingsgarantie (Financiële herplaatsingsgarantie | Versnellen tijdelijke huisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland) rust op de Gemeente een inspanningsverplichting voor het vinden van een of meerdere nieuwe locaties voor het plaatsen van de Flex-woningen. Slaagt de Gemeente er niet in een of meerdere nieuwe locaties te vinden voor de plaatsing van de Flex-woningen, dan volgt er een financiële compensatie om de gedane investeringen van Bruikleener deels te dekken met inachtneming van de daarover gemaakte afspraken in de financiële herplaatsingsgarantie. Bruikleener draagt mitsdien zelf een gedeelte van de onrendabele top.

De door bruikleener te realiseren en aan de Gemeente te verhuren Flex-woningen hebben twee slaapkamers, worden door en voor rekening en risico van bruikleener voorzien van een terras, erfafscheiding en berging, worden gasloos uitgevoerd, voldoen aan de technische eisen die aan (tijdelijke) woonruimten worden gesteld uit het Bouwbesluit 2012 en de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie.

Gelet op de specifieke aard en inhoud van deze huisvestingsopdracht (zijnde tijdelijke Flexwoningen), de korte termijn waarbinnen die moet aanvangen, de looptijd van 5 jaar, daarop volgende periode van 10 jaar, de door de bruiklener te dragen onrendabele top en de vereiste kennis en kunde voor het huisvesten van dergelijke specifieke en/of sociale doelgroepen (in de sociale huur sector), meent de gemeente dat er geen (commerciële) marktpartij bereid is dergelijke risico's te dragen en mitsdien enkel een woningstichting als serieuze gegadigde in aanmerking komt. Aangezien de gemeente voor de Onroerende Zaak niet is gebleken van enig andere woningstichting die in staat en bereid is op een dergelijke korte termijn de vereiste investeringen te doen, is de gemeente van oordeel dat Wonen Limburg de enige serieuze gegadigde is voor de verkrijging van de Onroerende Zaak in bruikleen met een zelfstandig opstalrecht.

V. Bent u het niet eens met dit besluit?

Bent u het niet eens met dit voornemen tot verkoop, omdat u van mening bent ook als serieuze gegadigde in aanmerking te kunnen komen voor een bruikleenovereenkomst met een zelfstandig recht van opstal op de Onroerende Zaak? Dan dient u dit kenbaar te maken door binnen een termijn van 20 dagen na publicatie van deze bekendmaking, een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter bij de rechtbank Limburg, locatie Maastricht. Deze termijn merken wij aan als vervaltermijn. Dit betekent voor de goede orde dat indien een serieuze gegadigde binnen 20 dagen na heden géén kort geding is gestart, alle rechten vervallen, waaronder het recht om nadien in rechte op te komen tegen dit voornemen tot het in bruikleen geven en het vestigen van een recht van opstal. De Gemeente hanteert deze handelswijze om rechtszekerheid te creëren, zodat zij na ommekomst van de termijn van 20 dagen of nadat de voorzieningenrechter in kort geding heeft geoordeeld dat geen sprake is van een andere serieuze gegadigde, één op één kan contracteren met Wonen Limburg.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de thans gestelde termijn uiterlijke termijnen zijn en dat een verlenging van deze termijn niet aan de orde is.

Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot de heer [Kevin Hendrix] van onze Gemeente. Per mail bereikbaar op adres [kevin.hendrix@sittard-geleen.nl] en telefonisch op telefoonnummer: [14-046].

De Gemeente publiceert dit voornemen op 4 september 2023. Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6.