

Bekendmaking voorgenomen erfpachtuitgifte van grond door de gemeente Wijchen

In het oude gemeentehuis aan de Kasteellaan in Wijchen worden momenteel Oekraïense vluchtelingen gehuisvest. Dit gebouw wordt op korte termijn gesloopt om plaats te maken voor de ontwikkeling van woningbouw. Om deze reden zijn in opdracht van de gemeente 85 verplaatsbare flexwoningen gebouwd op een kavel langs de Oude Klapstraat (adres Pius XII straat 100). Hierdoor kunnen de Oekraïense vluchtelingen verhuizen van de oude locatie aan de Kasteellaan naar de nieuwe locatie langs de Oude Klapstraat. De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen, maar worden op langere termijn ook ingezet voor verschillende doelgroepen, met een focus op jongeren en starters.

Objectinformatie

Adres: Pius XII straat 100 te Wijchen (ligging langs Oude Klapstraat)

Perceel: gedeelte van perceel H5463

Perceelgrootte: ca. 2200 m²

Voornemen tot aangaan overeenkomsten flexwoningen Oude Klapstraat

De gemeente Wijchen is voornemens om één-op-één (onderhands) diverse overeenkomsten te sluiten met Stichting Talis voor het project flexwoningen Oude Klapstraat en de daaruit voortvloeiende verkoop van 85 verplaatsbare flexwoningen, uitgifte in tijdelijke erfpacht voor de duur van 10 jaar van het in de objectinformatie genoemde perceel alsmede vestiging van een tijdelijk recht van opstal.

Het gaat hierbij om de volgende voorgenomen overeenkomsten:

1. verkoop overeenkomst 85 verplaatsbare flexwoningen;
2. erfpachtovereenkomst Oude Klapstraat, waaruit voortvloeit de uitgifte in tijdelijke erfpacht voor de duur van 10 jaar van het in de objectinformatie genoemde perceel; en
3. vestiging van een afhankelijk recht van opstal.

Stichting Talis is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is Stichting Talis de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor verkrijging van de genoemde overeenkomsten op grond van de volgende overwegingen:

1) Prestatieafspraken

Binnen de gemeente Wijchen is grote behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare huurwoningen in het middensegment (middenhuur). De gemeente heeft in december 2022 met de woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken gemaakt, vastgelegd in "Prestatieafspraken 2023" (en verder). In hoofdstuk 4 "Huisvesten specifieke doelgroepen" is afgesproken 'Gemeente Wijchen en Talis onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden van flexwoningen om snel en efficiënt huisvesting te realiseren voor de doelgroepen die in de huidige woningmarkt zeer beperkt bediend worden.' (afpraak 10). Via de prestatieafspraken heeft de gemeente grip op de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de (sociale) huurwoningen en de kwaliteit daarvan.

2) Toegelaten instelling

Woningcorporaties zijn toegelaten instellingen die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn, in casu in de gemeente Wijchen, als bedoeld in artikel 19 Woningwet. De gemeente Wijchen werkt met toegelaten instellingen samen voor de realisering en het beheer van sociale huurwoningen en legt de afspraken vast in prestatieafspraken. De corporaties zijn vanwege hun status als toegelaten instelling gehouden de door hen te realiseren huurwoningen op basis van de door de rijks-overheid geregleerde huurprijzen voor sociale woningen te exploiteren, en zij staan onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties. Op deze wijze is gegarandeerd dat de woningen beschikbaar zijn en blijven voor de beoogde doelgroepen. De gemeente acht deze garantie van groot belang, reden waarom zij voor de realisering en het beheer van nieuwe sociale huurwoningen met toegelaten instellingen samenwerkt. Andere partijen kunnen niet dezelfde garanties bieden met betrekking tot beschikbaarheid en het beheer van de huurwoningen voor de doelgroepen.

In de gemeente Wijchen zijn drie woningcorporaties actief, te weten Talis, De Kernen en Mooiland.

- De Kernen is enkel actief in de buitenkernen van de gemeente Wijchen, te weten Bergharen, Hernen en Batenburg. De Kernen is niet actief in Wijchen.
- Mooiland heeft een klein contingent aan sociale huurwoningen in Wijchen. Het kerngebied van Mooiland is echter Noordoost-Brabant. Mooiland trekt zich de komende jaren geleidelijk terug uit gebieden buiten hun kerngebied door woningen te verkopen. Vanaf 2024, nadat de complexmatige verkopen zijn afgerond, is Mooiland alleen nog actief in hun kerngebied.

Dit maakt dat Talis de enige toegelaten instelling is die opereert in Wijchen.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van bovengenoemde overeenkomsten en de daaruit voortvloeiende verkoop van 85 verplaatsbare flexwoningen, uitgifte in tijdelijke erfpacht voor de duur van 10 jaar van het in de objectinformatie genoemde perceel alsmede vestiging van een tijdelijk recht van opstal, namelijk Stichting Talis. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Vervaltermijn

Tegen dit voornemen kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Awb worden ingediend c.q. ingesteld.

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u uiterlijk 27 oktober 2023, een kort geding te starten tegen de gemeente. Bij gebreke waarvan het recht vervalt om tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en Stichting Talis zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomsten zou worden opgekomen.

Wijchen, 6 oktober 2023

Burgemeester en Wethouders van Wijchen

S R.D. Helmer - Englebert, burgemeester

J.M. Hendrix, secretaris