Gemeente Breda

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Breda

Nr. 44428

1 februari

2023

Voorgenomen verkoop Gebouw C ten behoeve van sociale woningbouw

De gemeente Breda is voornemens een pand met ondergrond gelegen aan de Claudius Prinsenlaan 12-14 te verkopen. Het gaat om het zogenaamde 'Gebouw C' naast het stadskantoor. Meer specifiek gaat het om het volgende object:

Objectinformatie:
Adres: Claudius Prinsenlaan 12-14, 4811 DK Breda
Kadastraal perceel: Breda sectie B 9275 ged. En 9282 ged.
Bruto vloeroppervlak gebouw: 8.719 m2

Het gebouw is thans (deels) in gebruik als kantoorruimte. Het primaire doel van de verkoop is dat er een herontwikkeling tot stand komt waarin 55 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Deze woningen dienen voornamelijk gericht te zijn op studenten en jonge starters. Het deel van gebouw dat niet benodigd is om voornoemd doel te dienen, kan de functie van kantoorruimte blijven houden.

Van belang is dat het gebouw als één gebouw is ontworpen. Dit uit zich met onder meer in de stijgkern met liftschachten, die centraal wordt gestuurd en gevoed en toegang biedt tot het dak, een de hoofdentree en installaties (ventilatie, verwarming, koeling, elektra en gezamenlijke NUTS-aansluiting voor het pand). Vanuit dit belang wenst de Gemeente het gebouw als een geheel te verkopen.

De gemeente Breda is voornemens het pand te verkopen aan Alwel Diensten B.V., in haar hoedanigheid als dochteronderneming van woningcorporatie Stichting Alwel, met dien verstande dat wordt geborgd dat de te realiseren sociale huurwoningen in eigendom en beheer zullen komen van Stichting Alwel. De gemeente Breda is van mening dat Alwel op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde voor de koopovereenkomst in aanmerking komt. Hiervoor acht zij het volgende redengevend:

A. De gemeente wil dat een passende exploitatie van de sociale huurwoningen als zodanig op lange termijn is geborgd. In dit kader is de positie van Stichting Alwel als woningcorporatie om de volgende redenen van belang:
i. Stichting Alwel heeft een wettelijke taak op het vlak van sociale woningbouw en is alleen actief op het gebied van volkshuisvesting. Ook de met Stichting Alwel verbonden ondernemingen, waaronder Alwel Diensten B.V., mogen alleen werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting;
ii. Stichting Alwel moet als woningcorporatie bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie;
iii. De winst die een corporatie maakt, kan niet worden uitgekeerd maar moet worden ingezet voor de volkshuisvesting;
iv. Stichting Alwel is verplicht om passende toewijzingsregels toe te passen, waarbij zij onder meer rekening moet houden met de hoogte van het inkomen in relatie tot de huur. Stichting Alwel neemt ook deel aan het regionale toewijzingssysteem 'Klik voor kamers', een woonverdeelsysteem dat specifiek voor de doelgroep studenten is ingericht;
v. In de Nationale Prestatieafspraken is met woningcorporaties afgesproken om het aantal woningen met een huurprijs tot EUR 550,- (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet te laten afnemen;
vi. In de Nationale Prestatieafspraken zijn met woningcorporaties afspraken gemaakt over wat de corporatie aan de leefbaarheid moet besteden (zoals intensieve samenwerking om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen);
vii. Woningcorporaties mogen op grond van de Woningwet slechts in bepaalde gevallen tijdelijke huurcontracten sluiten en doorgaans plegen zij nagenoeg altijd huurcontracten voor onbepaalde tijd te sluiten, wat zekerheid geeft aan de huurder;
viii. Vanuit het Rijk is er veel sturing op de hoogte van de huren die corporaties in rekening mogen brengen, waarbij het Rijk jaarlijks een circulaire uitbrengt met exacte voorschriften over met hoeveel procent de huren verhoogd mogen worden. Ook zijn corporaties in het kader van huurverhogingen gebonden aan de huursombenadering en moeten zij in 2023 de huren verlagen tot EUR 550,- per maand van huurders met een inkomen van 120% van het sociaal minimum of minder;

ix. Stichting Alwel kan in beginsel alleen na toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties een woning verkopen;
x. Stichting Alwel als woningcorporatie en haar dochtermaatschappijen onder toezicht staan van de Autoriteit Woningcorporaties, die onder meer financiële ratio's heeft vastgesteld om te borgen dat corporaties financieel gezond blijven;
xi. Stichting Alwel maakt als woningcorporatie onderdeel uit van een systeem van solidariteit met andere woningcorporaties;
xii. Stichting Alwel zou in voorkomend geval in aanmerking kunnen komen voor saneringssteun, gericht op het voortzetten van noodzakelijke DAEB-activiteiten;
B. De Gemeente wil dat de woningen worden geëxploiteerd door een partij die ervaring heeft met deze specifieke vorm van verhuur en wiens organisatie hierop is ingericht. Stichting Alwel heeft als woningcorporatie langjarige ervaring met de doelgroep en het uitvoeren van leefbaarheidsbeheer;
C. De Gemeente hecht eraan dat bestaande (prestatie)afspraken worden nagekomen. De Gemeente en Stichting Alwel hebben prestatieafspraken gemaakt. Uitgangspunt is de realisatie van meer sociale huurwoningen. Stichting Alwel is niet in staat om de streefaantallen te halen zonder de onderhavige ontwikkeling;
D. De Gemeente acht de exploitatie van sociale woningen van primair belang. Gezien de technische verwevenheid moet worden geborgd dat de (exploitatie van) het deel dat in gebruik kan blijven als kantoorruimte geen belemmeringen oplevert voor de woningen. De Gemeente wil het gebouw daarom als geheel overdragen aan de partij die het wonen zal beheren. Het is aan die partij om met het oog op de nieuwe situatie tot goede afspraken te komen met de zittende huurder en te bepalen onder welke voorwaarden juridisch gesplitst kan worden, waarbij het kwalitatief functioneren van de woningen geborgd blijft. Aangezien Stichting Alwel op grond van de Woningwet niet tot koop van de kantoren kan overgaan, wenst de Gemeente het gebouw in haar geheel over te dragen aan Alwel Diensten B.V. Aldus kan het gebouw in één geheel verkocht worden, heeft Alwel regie over het maken van afspraken met de huurder, de splitsing en is geborgd dat de sociale huurwoningen in exploitatie worden genomen door Stichting Alwel.

Gelet op het voorgaande is de gemeente Breda van mening dat Alwel Diensten B.V. als enige serieuze gegadigde voor de koopovereenkomst in aanmerking komt.

Bent u het niet eens met de voorgenomen verkoop, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking dient te komen voor de koop en voldoet aan de gestelde criteria, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Breda. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding naar contact@breda.nl .

Deze termijn is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakt kort geding vervalt het recht u tegen het aangaan en uitvoeren van de koopovereenkomst te verzetten en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Breda en de beoogd koper zouden onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen tot- respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst zou worden opgekomen.