

Publicatie voornemen gronduitgifte in bruikleen met zelfstandig opstalrecht

I. Naam Bruikleengever

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

II. Naam voorgenomen Bruiklener

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 14021210 (hierna: "Wonen Limburg");

III. De Onroerende Zaak

De Gemeente is voornemens (een gedeelte van) het perceel kadastraal bekend als gemeente Born, Sectie F nummer 3821, zoals weergegeven op bijgaande situatieschets 'om niet' in bruikleen uit te geven en daarop tegen betaling van EUR 0,- retributie een zelfstandig opstalrecht te vestigen (hierna: "de Onroerende Zaak"; **bijlage 1**).

IV. Het Project, de criteria (1 tot en met 16)

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 (1) de Onroerende Zaak 'om niet' in bruikleen te geven aan de bruiklener, (2) zijnde een woningcorporatie. Bruiklener zal op die Onroerende Zaak (3) voor eigen rekening en risico (omgevings)vergunningen aanvragen om vervolgens (4) ca. 30 Flex-woningen ¹ inclusief fundering te (mogen) realiseren voor in beginsel de huisvesting van Oekraïense Ontheemden. Om te voorkomen dat de Gemeente door natrekking eigenaar wordt van de Flex-woningen zal op de Onroerende Zaak (5) een zelfstandig opstalrecht worden gevestigd. De Flex-woningen blijven eigendom van de bruiklener. Bruiklener (6) verhuurt de Flex-woningen na realisatie aan de Gemeente tegen ten hoogste de maximaal toelaatbare huurprijs ingevolge de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen en (7) onder de voorwaarde dat het de Gemeente is toegestaan Oekraïense Ontheemden, eventuele andere statushouders/spoedzoekers en/of huurders die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning te huisvesten in de Flex-woningen. (8) Het uitgangspunt is dat de Flex-woningen uiterlijk 1 november 2024 door de Oekraïners/statushouders/spoedzoekers in gebruik kunnen worden genomen. (9) Bruiklener draagt er zorg voor dat de Flex-woningen gedurende de bruikleentermijn in goede staat van onderhoud blijft.

(10) De Gemeente is gerechtigd de huurovereenkomst met de bruiklener eenzijdig te beëindigen zoveel eerder als er geen behoefte meer is aan de huisvesting van Oekraïense ontheemden of eventuele andere statushouders/spoedzoekers (11) in welk geval het bruiklener is toegestaan die woning(en) zelf te verhuren aan in beginsel de zittende Oekraïense ontheemden en mag zij de leegstaande Flex-woningen verhuren aan eventuele statushouders/spoedzoekers en/of andere personen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning tot het einde van de bruikleenovereenkomst (12).

Het recht van bruikleen en opstal eindigen op het moment dat de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan eindigt. De omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan heeft een looptijd van 5 jaren.

Na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan en onder de voorwaarden dat (13) de Flex-woning met succes door bruiklener zijn aangemeld voor de financiële herplaatsingsgarantie (Financiële herplaatsingsgarantie | Versnellen tijdelijke huisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland) zal de gemeente onderzoeken of het mogelijk is om 10 Flex-woningen voor een opvolgende periode van 10 jaren op de Onroerende Zaak te behouden en om 20 Flex-woning voor een opvolgende periode van 25 jaren op de Onroerende Zaak te behouden. Indien de Flex-woningen niet op de Onroerende Zaak kunnen blijven behouden, rust op de gemeente de resultaatsverplichting inhoudende dat zij binnen de gemeentegrenzen een of meerdere nieuwe locaties vindt alwaar 10 Flex-woningen voor een opvolgende periode van 10 jaren kunnen worden geplaatst en alwaar 20 Flex-woning voor een opvolgende periode van 25 jaren kunnen worden geplaatst.

1) Hieronder mede verstaan de voorzieningen onder 16.

Indien na afloop van de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan zoals naar oordeel van de Gemeente verplaatsing van de Flex-woningen nodig is, draagt de Gemeente zo nodig zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de nieuwe locatie(s) waarnaartoe de Flex-woningen zo nodig worden verplaatst. Bruiklener draagt voor eigen rekening en risico zorg voor verplaatsing naar de nieuwe locatie(s) behoudens in het geval er binnen een periode van 30 jaren meer dan één verplaatsing nodig is (14). In dat laatste geval draagt de Gemeente de transport- en verplaatsingskosten gemoeid met de eerste verplaatsing.

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 bruiklener deels te dekken met inachtneming van de daarover gemaakte afspraken in de financiële herplaatsingsgarantie. (15) Bruiklener draagt mitsdien zelf een gedeelte van de onrendabele top.

De door bruiklener te realiseren en aan de Gemeente te verhuren (16) Flex-woningen hebben twee slaapkamers, worden voorzien een fundering en van een buitenruimte voor privégebruik, erfafscheiding en berging, worden gasloos uitgevoerd, aangesloten op de door bruiklener aan te vragen huisaansluitingen voor elektra en water, voldoen aan de technische eisen die aan (tijdelijke) woonruimten worden gesteld uit het Bouwbesluit 2012 (dan wel voor zover van toepassing het Besluit Bouwwerken Leefomgeving), de kwaliteitseisen van minimaal type PMC 13 woningen ingevolge De Woonstandaard en de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie (ook wel de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen).

Gelet op de specifieke aard en inhoud van deze huisvestingsopdracht (zijnde tijdelijke Flexwoningen op de Onroerende Zaak), de korte termijn waarbinnen die moet aanvangen, de looptijd van 5 jaar voor de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan, 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 7 mei 2024. 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.