

Gemeente Heerlen - Voornemen tot verkoop gemeentegrond bij de Spoorsingel

Voornemen tot verkoop

De gemeente Heerlen (hierna: gemeente) is voornemens gemeentegrond te verkopen c.q. in eigendom over te dragen aan Wonen Limburg Accent B.V. (hierna: WLA). Het betreft een locatie nabij de Spoorsingel, kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummers 7716 (ged.), 7717, 7718, 9613 (ged.), 6999 (ged.), gezamenlijk ter grootte van ca. 1500 m² (hierna: 'de gemeentegrond') en is gelegen in het plangebied 'Willemskwartier'. De daadwerkelijke omvang van de te verkopen gemeentegrond kan nog enigszins wijzigen. De gemeentegrond wordt verkocht ten behoeve van de realisatie van een samenhangend complex bestaande uit 40 woningen, waarvan 19 woningen in het segment van sociale huur (max. aanvangshuur € 900,07,-/per maand) en 21 woningen in het segment van geliberaliseerde woningen voor middenhuur (min. aanvangshuur € 900,07,-/per maand en max. aanvangshuur € 1.184,82,-/per maand).

De enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is WLA de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de hiervoor vermelde voorgenomen verkoop c.q. eigendomsoverdracht, gelet op de volgende objectieve, redelijke en toetsbare criteria (1 t/m 5):

1. WLA is eigenaar van de omliggende direct aan de gemeentegrond grenzende bouwlocatie (voorheen bekend als Spoorsingel 42-46c, 48) binnen het plangebied Willemskwartier. De bouwlocatie van WLA en de te verkopen c.q. de in eigendom over te dragen gemeentegrond vormen functioneel en fysiek één samenhangend geheel waarvoor een bouwplan door WLA wordt uitgewerkt en een gebiedsvisie door de gemeenteraad is vastgesteld. Zonder de gemeentegrond kan het plan niet (volledig) worden gerealiseerd conform de vastgestelde gebiedsvisie. Het woningbouwprogramma dat is geprojecteerd aan de Spoorsingel bestaat in totaal uit 60 woningen (verdeeld over 2 deelfases), waarvan 39 woningen in het segment van sociale huur en 21 woningen in het segment van geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Door verkoop van de gemeentegrond aan WLA zal de Spoorsingel in Willemskwartier in zijn totaliteit in een eenduidige, samenhangende, functionele en stedenbouwkundige kwaliteit worden gerealiseerd in één bouwstroom. Hierdoor kan het voorziene woningbouwprogramma op korte termijn opgeleverd worden, hetgeen eveneens van belang is voor het gestelde onder punt 4.

2. De voorgenomen verkoop van de gemeentegrond vloeit voort uit eerder gemaakte afspraken tussen de gemeente en WLA betrekking hebbende op een omvangrijke vastgoedtransactie binnen de gemeente (omvattende o.a. de bij WLA nu in eigendom zijnde bouwlocatie binnen het plangebied Willemskwartier). Een beoogde kwalitatief hoogwaardige totale ontwikkeling van Willemskwartier is een onderdeel van die afspraken. Voornoemde afspraken zijn vastgelegd in diverse opvolgende overeenkomsten.

3. Het woningbouwprogramma dat is voorzien op de gemeentegrond bestaat uit een evenredige mix aan woningen in het segment van sociale huur en in het segment van geliberaliseerde woningen voor middenhuur, hetgeen wenselijk is op basis van het woonbeleid en de woonbehoefte. Voornoemde mix aan woningen wordt gelet op het ontwerp van het bouwplan dat tot stand is gekomen met inachtneming van de gebiedsvisie en stedenbouwkundige voorwaarden verweven in één samenhangend complex. Hierdoor kan enkel één en dezelfde ontwikkelaar het gemengde woningbouwprogramma realiseren op de gemeentegrond.

WLA heeft de gewenste betrouwbaarheid en specifieke aantoonbare ervaring met het realiseren van woningen (met name) in het segment van geliberaliseerde woningen voor middenhuur en in het segment van sociale huur (een gemengd woningbouwprogramma).

WLA is een 100% dochteronderneming van stichting Wonen Limburg die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert.

De sociale huurwoningen die onderdeel uitmaken van het voorziene woningbouwprogramma worden na realisatie door WLA worden overgedragen aan stichting Wonen Limburg. Stichting Wonen Limburg is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet die zich bezighoudt met het doen realiseren en beheren van sociale huurwoningen. De woningcorporatie heeft een bijzondere positie vanwege de werkzaamheden op het gebied en het in het belang van de volkshuisvesting. Dit gemeenschappelijk (beleids)doel van de woningcorporatie en de gemeente in relatie tot de borging van afdoende, structurele en kwalitatief hoogwaardige sociale huisvesting wordt eveneens in overweging genomen.

Het voorziene woningbouwprogramma is tot slot opgenomen in de prestatieafspraken tussen de gemeente, stichting Wonen Limburg en WLA.

4. Het plangebied Willemskwartier is een van de gebieden waarvoor een WBI subsidie is verleend ten behoeve van het versnellen van de bouw van 60 betaalbare woningen. Deze WBI subsidie is van belang voor de financiële uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het bouwplan. WLA heeft ervaring met het realiseren van woningen die binnen de doelstelling van de WBI vallen en zij is gelet op haar planning in staat om op korte termijn tot uitvoering van de realisatie van de 60 woningen in het plangebied Willemskwartier over te gaan, zodat aan de WBI voorwaarden kan worden voldaan. WLA realiseert reeds 20 sociale huurwoningen (van de in totaal 60 woningen) op haar eigen bouwlocatie binnen het plangebied Willemskwartier. Met de voorgenomen verkoop van de gemeenteground aan WLA kan de volledige opgave van 60 woningen binnen de bandbreedte van de WBI op korte termijn worden gerealiseerd.

De gemeente is gelet op bovenstaande van oordeel dat WLA in dit kader op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de voorgenomen verkoop c.q. eigendomsoverdracht van de betreffende gemeenteground.

Vervaltermijn

Indien u van mening bent dat u als gegadigde aangemerkt dient te worden voor deze verkoop, dan bestaat de mogelijkheid om dit uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na publicatiedatum gemotiveerd kenbaar te maken bij de gemeente door een e-mail te sturen aan het cluster Vastgoedontwikkeling van team Beleid Ruimte van de gemeente Heerlen (e-mail: clustervastgoedontwikkeling@heerlen.nl). Vermeld in deze e-mail in ieder geval:

- de datum van publicatie en om welke gemeenteground het gaat;
- uw naam, adres en woonplaats;
- een motivering waarom u van mening bent dat u voor dit object ook als gegadigde dient te worden aangemerkt;
- uw handtekening;
- indien u voor iemand anders een motivatie indient, bijvoorbeeld namens een bedrijf, stuur dan een machtiging mee.

De hiervoor genoemde reactietermijn merkt de gemeente aan als vervaltermijn. Blijft een schriftelijke reactie (of kort geding) binnen de genoemde reactietermijn uit, dan is de gemeente vrij om (verder) gevolg te geven aan haar voornemen tot uitgifte van de gemeenteground.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan de arresten van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en d.d. 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Indien u vragen heeft kunt u een e-mail sturen aan het cluster Vastgoedontwikkeling van team Beleid Ruimte van de gemeente Heerlen (e-mail: clustervastgoedontwikkeling@heerlen.nl).