

Bekendmaking voorgenomen gronduitgifte gemeente Oisterwijk

De gemeente Oisterwijk is voornemens een koopovereenkomst te sluiten met Stichting Leystromen met betrekking tot de verkoop van een perceel grond met een oppervlakte van circa 1.200 m², kadastraal bekend gemeente Oisterwijk, sectie F, nummer 3084 (gedeeltelijk).

De gemeente Oisterwijk is van mening dat Stichting Leystromen op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde voor koop van het perceel in aanmerking komt. In deze bekendmaking licht de gemeente toe hoe zij tot deze conclusie is gekomen.

De gemeente Oisterwijk wil het perceel verkopen ten behoeve van herontwikkeling. Meer specifiek wil de gemeente Oisterwijk dat op het perceel een woningbouwproject wordt gerealiseerd dat bestaat uit 25 sociale huurwoningen. Dit sluit aan bij de ambities die zijn neergelegd in de Woonzorgvisie 2022-2027 van de gemeente Oisterwijk. Daarin is benoemd dat, om in de lokale behoefte aan sociale huurwoningen te voorzien, de komende tien jaar ongeveer 300 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd. Dat kan nog oplopen als er sociale huurwoningen worden verkocht of geliberaliseerd. Gelet hierop, alsook rekening houdend met de regionale opgave, heeft de gemeente Oisterwijk zich een opgave gesteld van toevoeging van ongeveer 375 sociale huurwoningen. Het onderhavige project moet daar een significante bijdrage aan leveren.

De gemeente Oisterwijk wil dat een passende exploitatie van de sociale huurwoningen als zodanig op lange termijn geborgd is. In dit kader hanteert de gemeente Oisterwijk als criterium dat zij het perceel wil uitgeven aan een woningcorporatie. Daartoe acht zij onder meer de volgende omstandigheden van belang:

1. Woningcorporaties hebben een wettelijke taak op het vlak van sociale woningbouw en zijn alleen actief op het gebied van volkshuisvesting;
2. Woningcorporaties moeten bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie;
3. De winst die een woningcorporatie maakt kan niet worden uitgekeerd maar moet worden ingezet voor de volkshuisvesting;
4. Woningcorporaties zijn 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;
5. In de Nationale Prestatieafspraken zijn met woningcorporaties afspraken gemaakt om de betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid te verbeteren;
6. 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;
7. Woningcorporaties kunnen in beginsel alleen na toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties een woning verkopen;
8. Woningcorporaties staan onder toezicht staan de Autoriteit Woningcorporaties, die onder meer financiële ratio's heeft vastgesteld om te borgen dat woningcorporaties financieel gezond blijven;
9. Woningcorporaties maken onderdeel uit van een systeem van solidariteit met andere woningcorporaties;
10. Woningcorporaties hebben bij uitstek ervaring met de verhuur van dit specifieke type huurwoning en hun organisatie is daarop ingericht.

De bovenstaande wettelijke waarborgen gelden niet ten aanzien van de verhuur van sociale huurwoningen door andere, commerciële partijen. Het is ook niet mogelijk eenzelfde waarborgingsniveau te bereiken door middel van privaatrechtelijke afspraken.

Stichting Leystromen is een woningcorporatie die actief is binnen de gemeente Oisterwijk. De andere woningcorporaties hebben kenbaar gemaakt akkoord te zijn met de onderhavige verkoop van het perceel

aan Stichting Leystromen. De gemeente Oisterwijk is daarom van mening dat Stichting Leystromen als enige serieuze gegadigde voor de koop in aanmerking komt.

Kort geding

Indien u zich niet kunt verenigen met het voornemen van de gemeente Oisterwijk tot het sluiten van een koopovereenkomst met Stichting Leystromen, omdat u meent zelf ook te voldoen aan de voornoemde criteria ofwel dat deze criteria niet voldoen aan de daaraan te stellen eisen, dan kunt u binnen 20 kalenderdagen na de datum van onderhavige publicatie een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant. In geval van een tijdig aanhangig gemaakt kort geding zal de gemeente Oisterwijk de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens over te gaan tot het sluiten van de koopovereenkomst.

Bij achterwege blijven van een tijdig kort geding acht de gemeente Oisterwijk zich vrij de koopovereenkomst te sluiten. De gemeente Oisterwijk is van mening dat het na ommekomst van de voornoemde, duidelijk kenbaar gemaakte termijn te laat is om alsnog tegen het voornemen tot respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst op te komen. De gemeente Oisterwijk en Stichting Leystromen zouden in dat geval onredelijk in hun belangen worden benadeeld. Ook zou de daarmee gemoeide vertraging van realisatie van de sociale huurwoningen onevenredig zijn.