

Publicatie voorgenomen verkoop van 5 flexwoningen met bergingen, de verhuur van een perceel grond te Vierpolders en het vestigen van een huuraanvullend opstalrecht door de gemeente Voorne aan Zee ten behoeve van de huisvesting van starters en spoedzoekers

Voorgenomen tijdelijke verhuur voor een periode van 10 jaar van een perceel grond, het vestigen van een huuraanvullend opstalrecht en verkoop en levering van 5 flexwoningen met bergingen aan de Provenierstraat te Vierpolders door de gemeente Voorne aan Zee aan Woningstichting Ressor Wonen.

Inleiding

De gemeente Voorne aan Zee (hierna: de Gemeente) heeft het voornemen om een perceel onbebouwde grond gelegen aan de Provenierstraat te Vierpolders, kadastraal bekend gemeente Vierpolders, sectie B, nummers 2596, 2807, 2808 (ged.) en 3039 (ged.), in totaal samen groot circa 1.700 m² voor een duur van 10 jaar te verhuren aan Woningstichting Ressor Wonen te Rozenburg (hierna Ressor Wonen genoemd).

Het perceel zal tijdelijk verhuurd worden ten behoeve van de plaatsing van vijf, door de Gemeente aan Ressor Wonen te verkopen, flexwoningen met bergingen, welke door Ressor Wonen in sociale huur zullen worden uitgegeven aan starters en spoedzoekers. Deze locatie is gelegen nabij de sportvelden van voetbalvereniging V.V. Vierpolders.

Als gevolg van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam) dient een gemeente bij verkoop en verhuur van onroerende zaken (en het eventueel vestigen van een huuraanvullend opstalrecht) aan geïnteresseerde kandidaten mededingingsruimte te bieden en een selectieprocedure te doorlopen om op die wijze serieuze gegadigden mee te laten dingen en zo gelijke kansen te creëren. Een selectieprocedure kan echter achterwege blijven indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangekomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur van de percelen.

Inhoud

Op basis van de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria is de gemeente van mening dat Ressor Wonen als enige serieuze gegadigde kan worden beschouwd, die als enige in aanmerking kan komen voor het sluiten van de overeenkomst aangezien:

1. Gegadigde een toegelaten instelling (woningcorporatie) dient te zijn;
2. Gegadigde prestatieafspraken dient te hebben gemaakt met de Gemeente;
3. Andere mogelijke gegadigden/woningcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt, hebben aangegeven geen interesse te hebben in deze locatie.

Algemeen kader en algemene doelstellingen

In de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt geconstateerd dat de beschikbaarheid van een passende woning voor veel mensen onder druk staat: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden.

Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat. Dit heeft onder andere geleid tot onder andere de volgende doelstellingen:

- a. Realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar;
- b. Betere aansluiting woonlasten bij het inkomen;
- c. voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

Opgave en wensen gemeente Voorne aan Zee

In 2023 heeft de gemeente Voorne aan Zee, gezamenlijk met regiogemeenten, provincie, Rijk en andere partners, de “regionale realisatieagenda” ondertekend. Hierin ligt de nadruk op het versneld realiseren van voldoende passende en betaalbare woningen.

Het realiseren van deze 5 flexwoningen in Vierpolders past heel goed binnen deze doelstelling. Het zijn betaalbare woningen die bovendien vanwege hun fysieke eigenschappen, snel gerealiseerd kunnen worden. Vanwege hun beperkte oppervlakte, zijn de woningen betaalbaar voor bijvoorbeeld starters op de woningmarkt. In de “Wonen, Welzijn en Zorgvisie” van de gemeente Voorne aan Zee is een ambitie opgenomen voor het bouwen van voldoende woningen voor jongeren en starters. De flexwoningen die in Vierpolders gerealiseerd zullen worden, dragen bij aan deze doelstelling.

In de prestatieafspraken met woningcorporaties worden afspraken gemaakt over de gezamenlijke doelstellingen van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. In de prestatieafspraken met de vier voornaamste woningcorporaties en hun huurdersorganisaties in de gemeente Voorne aan Zee, is een overzicht opgenomen van de woningbouwprojecten van woningcorporaties. Dat geldt ook voor de vijf flexwoningen in Vierpolders.

Selectiecriteria

Gelet op het voorgaande is de gemeente Voorne aan Zee van mening dat alleen een toegelaten instelling (een woningcorporatie) zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet een geschikte partij is. Een woningcorporatie heeft namelijk bij uitstek ervaring met de ontwikkeling en langjarige exploitatie van sociale huurwoningen. Bovendien is de uitvoering van de taken door een woningcorporatie in de Woningwet met waarborgen omkleed. Gezien de bijzondere en met waarborgen omklede wettelijke taak van woningcorporaties kan het woonbeleid van de gemeente Voorne aan Zee worden gerealiseerd.

Meer specifiek hanteert de gemeente Voorne aan Zee ten behoeve van de verhuur van dit perceel en de verkoop van de flexwoningen met bergingen, in acht genomen haar opgave en wensen, de volgende criteria:

- De Gemeente Zee wil de gronden uitsluitend tijdelijk (gedurende de duur van de omgevingsvergunning) verhuren ten behoeve van plaatsing van 5 flexwoningen met berging (sociale huurwoningen);
- De Gemeente wil de flexwoningen uitsluitend verkopen ten behoeve van de tijdelijke (gedurende de duur van de omgevingsvergunning) huisvesting van starters en spoedzoekers in de gemeente Voorne aan Zee;
- De Gemeente wil de gronden tijdelijk verhuren en de flexwoningen verkopen aan een partij die bereid is en juridisch gezien in staat is om de gewenste tijdelijke verhuur van de flexwoningen op zich te nemen;
- De Gemeente wil de gronden tijdelijk verhuren en de flexwoningen verkopen aan een partij, die over de vereiste kennis en ervaring, alsook financiële draagkracht beschikt om de beoogde langjarige exploitatie van flexwoningen(sociale huurwoningen) uit te voeren;
- Gelet op het voorgaande wil de Gemeente, de gronden enkel tijdelijk verhuren (en de flexwoningen verkopen) aan een toegelaten instelling (een woningcorporatie) zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- Deze woningcorporatie moet in staat zijn sociale huurwoningen uit te geven en te beheren, met als doel minimaal 5 woningen die 10 jaar sociaal worden verhuurd;

Ressort Wonen voldoet aan de gestelde criteria, daarnaast is Ressort Wonen een solide, gerenommeerde woningcorporatie met voldoende eigen vermogen en veel kennis en ervaring met langjarige exploitatie van sociale huurwoningen, ontwikkeling en het realiseren van woningbouwlocaties

Reactietermijn

De gemeente Voorne aan Zee zal na 4 weken na de dag van deze publicatie de juridische verplichting aangaan met Ressort Wonen om de voornoemde flexwoningen met bergingen aan Ressort Wonen te verkopen en de voornoemde percelen op korte termijn aan Ressort Wonen te verhuren. Eventueel zal tevens een huuraanvullend opstalrecht worden gevestigd.

Bent u van mening dat u eveneens aan alle criteria kunt voldoen, dan dient u dit binnen 4 weken na publicatie van dit bericht in het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl), kenbaar te maken door een kort geding procedure aanhangig te maken bij de rechtbank Rotterdam.

Indien u een kort geding aanhangig maakt, verzoeken wij u ons dit zo spoedig mogelijk schriftelijk mee te delen door toezending van de conceptdagvaarding naar de projectleider van het project Flexwoningen Vierpolders, de heer Jesse den Hartog (j.hartog@voorneaanzee.nl).