

Aankondiging voorgenomen gronduitgifte Duiven, locatie Biezenkampen

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven (hierna: de Gemeente) is voornemens met de woningcorporatie Stichting Vivare (hierna: Vivare) en SmartBuilds Project IV B.V. (hierna: SmartBuilds) gronden uit te geven. Middels deze gronduitgifte wordt met Vivare koop van gronden overeengekomen en met SmartBuilds huur van gronden in combinatie met een huuraanvullend opstalrecht.

De gronduitgifte heeft betrekking op een binnen de contouren van de Gebiedsvisie Biezenkampen nader te bepalen gedeelte van de percelen gelegen nabij de Molenstraat 14 en 16 kadastraal bekend gemeente Duiven sectie H, nummers 456, 478, 481, 1470 en 2069 groot ongeveer 4 hectare (hierna: de Percelen). De totale locatie is circa 20 hectare groot.

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan de Didam-uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij voorgenomen gronduitgiften van onroerende zaken transparant moeten handelen, zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat deze ook in aanmerking komt om een overeenkomst te sluiten. Deze mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden als bij voorbaat al vaststaat of mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte van grond.

De Gemeente is voornemens de onderhavige uitgifte onderhands te laten plaatsvinden, aangezien er naar het oordeel van de Gemeente slechts één serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de gecombineerde realisatie van modulaire, verplaatsbare woningen (voorheen bekend als: flexwoningen) in het sociaal- en middensegment op de Percelen. Dit vanwege het feit dat beide partijen al geruime tijd intensief en constructief overleg voeren met betrekking tot het beoogde project. Tijdens deze uitgebreide besprekingen hebben zij niet alleen de haalbaarheid van het project onderzocht, maar ook de mogelijkheden voor een succesvolle samenwerking verkend. Bovendien heeft de serieuze gegadigde duidelijk aangetoond dat zij alles zal ondernemen, van ontwikkelingen tot en met exploitatie en verhuur. Haar plannen sluiten nauw aan bij de woonvisie van de Gemeente. De capaciteit van de gegadigde om te voldoen aan de hoge normen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit sluit naadloos aan bij de ambities van de Gemeente op deze terreinen. Het is tevens van belang dat de serieuze gegadigde een solide garantie biedt voor de betaalbaarheid van de te realiseren woningen. Het financiële plan van de gegadigde geeft de Gemeente het vertrouwen dat het project niet alleen op korte termijn, maar ook op de lange termijn financieel haalbaar en toegankelijk blijft voor de beoogde doelgroepen. Hierdoor wordt afgezien van het organiseren van een openbare selectieprocedure. Hier ligt de volgende motivering aan ten grondslag.

Beleid en problematiek

De woningbouwopgave in Duiven is groot. De woonvisie Duiven 2021-2030 is er onder andere op gericht om betaalbare woningen te realiseren. In het bijzonder voor starters en jongeren. Hiervoor zijn specifieke woningen nodig in het sociaal- en middeldure huursegment. In de vastgestelde Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen komt dit nogmaals terug en wordt speciale aandacht besteed aan de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder: spoedzoekers, statushouders, studenten en jongeren. Door de bouw van 99 modulaire, verplaatsbare woningen in de middeldure huursector (64) en sociale huur (35) wordt een bijdrage geleverd aan het toevoegen van nieuwe woningen zoals vastgesteld in de Woonvisie 2021-2030 en de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen.

Concluderend wordt er door middel van onderhavige gronduitgifte voldaan aan de ambities uit de zojuist benoemde woonvisie en de woondeal.

Oplossing: modulaire verplaatsbare woningen

Gelet op het voorgaande is het voor de economische en maatschappelijke stabiliteit in Duiven van wezenlijk belang om het woningtekort op voortvarende wijze aan te pakken. Een van de manieren om dit te doen, is door middel van modulaire verplaatsbare woningen. Onder 'modulaire verplaatsbare woningen' worden in dit verband verplaatsbare woningen van permanente kwaliteit verstaan, die snel kunnen worden gerealiseerd en op langere termijn eventueel ook weer verplaatsbaar zijn.

Gemeente en Vivare hebben prestatieafspraken gemaakt over onder andere het aantal en de type woningen, betaalbaarheid, duurzaamheid, woonomgeving (groen etc.), participatie, toewijzing woningen en leefbaarheid.

Bereiken gemeentelijke beleidsdoelen

De Gemeente voert actief grondbeleid. De Percelen zijn in eigendom bij de Gemeente, zijn voor uitgifte beschikbaar en zijn aangewezen als een geschikte locatie voor realisatie van de hiervoor beschreven gemeentelijke doelstellingen.

De ambities van het gemeentebestuur en de voortvarendheid die de Gemeente daarbij wil betrachten, vragen om een partij die in staat is om de locatie zeer snel tot ontwikkeling te brengen en daar een aanzienlijk aantal kwalitatief hoogwaardige, verplaatsbare en duurzame (modulaire verplaatsbare) woningen kan realiseren die voldoen aan de bouwkundige eisen voor reguliere woningen. Deze ambitie vraagt vanwege de gewenste snelheid om zowel een partij die gemeentelijke woningmarkt kent, sociale huurwoningen kan realiseren en deze in beheer kan houden, als om partij die huurwoningen in het middensegment kan realiseren en daarbij kan voorzien in alle voor de realisatie benodigde elementen: ontwikkeling, financiering, realisatie en exploitatie en beheer. Deze partij moet (onder meer) een sterke financiële positie hebben, de ontwikkeling zelf kunnen financieren en de te realiseren woningen op lange termijn in eigen beheer kunnen houden om de beschikbaarheid van de woningen in het juiste segment te waarborgen.

De gegadigden

Vivare is een woningcorporatie die op grond van artikel 19 en artikel 45 e.v. Woningwet het doel heeft uitsluitend op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. De corporatie beoogt haar financiële middelen uitsluitend in dat belang in te zetten. Vivare draagt met haar werkzaamheden bij aan de uitvoering van 35 sociale huurwoningen binnen het beoogde plangebied, op gronden die permanent door Vivare worden geëxploiteerd. Vivare zal voor de ontwikkeling van het gebied samenwerken met SmartBuilds, welke partij de 64 middeldure huurwoningen zal ontwikkelen en doen realiseren in één samenhangend geheel voor een bepaalde tijd van 40 jaar. SmartBuilds en Vivare zullen de woningen gedurende de gehele exploitatieperiode in eigendom houden en exploiteren als huurwoningen in het middensegment (door SmartBuilds) en het segment sociaal (door Vivare).

Het is het gemeentebestuur gebleken dat SmartBuilds bij toepassing van de beschreven, aan de beleidsdoelstellingen ontleende, criteria de enige serieuze gegadigde is om samen met Vivare de realisatie van de (modulaire verplaatsbare)woningen en daarmee voor de uitgifte van het Perceel. SmartBuilds heeft alle benodigde kennis en kunde in huis om de gewenste flexibele, verplaatsbare woningen op korte termijn te kunnen realiseren. Zij garandeert bovendien dat zij de woningen gedurende de exploitatieperiode in beheer zal houden en niet zal uitpanden, zodat is gewaarborgd dat deze beschikbaar blijven voor de middeldure huur. Deze garantie is voor de Gemeente van belang om de stabiliteit op de woningmarkt op korte en middellange termijn te kunnen garanderen.

Gelet op al het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat op grond van het vigerende beleid en de vastgestelde objectieve, redelijke en toetsbare criteria bij voorbaat vaststaat dat Vivare en SmartBuilds samen als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de overeenkomst tot gronduitgifte ten behoeve van de realisatie van (modulaire verplaatsbare)woningen voor zowel het sociale als het middensegment. Ten overvloede zij erop gewezen dat de Gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Informatie en vervaltermijn

De Gemeente zal 20 kalenderdagen na datum van onderhavige publicatie voorbereidingen treffen tot de opmaak van een gronduitgifte overeenkomst, die op een in overleg met Smartbuilds en Vivare nader te bepalen datum, wordt ondertekend, tenzij vóór afloop van de hiervoor genoemde 20 kalenderdagen termijn tegen dit voornemen een kort geding aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland. De hiervoor genoemde termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen afspraken jegens de Gemeente ter zake de ontwikkelingen van de betreffende gronden worden gemaakt.