

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Uitgifte grond (verhuur en opstalrecht) aan Woonbedrijf Leder1

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-09-2023
Notanummer	: 2023-761
Datum	: 12-09-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:

Parafering

06-09-2023: Wethouder06-09-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 08-09-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 06-09-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

13-09-2023

B & W d.d.: 12-09-2023

Besluit

1. Het voornemen te hebben om een deel van de kavel aan de Janus Baulingstraat kadastraal bekend sectie B nummer 2824 uit te geven aan Woonbedrijf Leder1.
2. Dit voornemen bekend te maken volgens de daarvoor geldende procedure.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De locatie in Steenbrugge aan de Jacob Baulingstraat is door uw college en de raad aangewezen als mogelijke locatie voor ca. 60 flexwoningen. De locatie is in eigendom van de gemeente. De beoogde flexwoningen worden ontwikkeld en gerealiseerd in opdracht van Woonbedrijf Leder1 en blijven in eigendom van het Woonbedrijf. De gemeentelijke grond wordt tijdelijk in gebruik gegeven aan het Woonbedrijf via verhuur van de gronden en vestiging van een opstalrecht voor de flexwoningen. Uitgifte van gemeentelijke grond is in beginsel openbaar en vindt plaats via een transparante procedure. Alle gegadigden krijgen gelijke kansen.

In deze situatie kiezen we voor uitgifte aan één bepaalde partij namelijk Woonbedrijf Leder1, omdat bij voorbaat mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de verhuur en vestiging opstalrecht op de locatie Steenbrugge.

De overwegingen hiervoor treft u hieronder aan.

Voor de realisatie van flexwoningen zijn er prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties Leder1, Rentree en De Marken, allen werkzaam in het werkgebied van de gemeente Deventer. Rentree ziet af van de ontwikkeling van flexwoningen op de locatie Steenbrugge en hiermee is Woonbedrijf Leder1 de enige serieuze gegadigde voor het realiseren van flexwoningen op de locatie Steenbrugge. Om aan het Didam-arrest te voldoen is het noodzakelijk dat uw college een besluit neemt

over de voorgenomen uitgifte van de grond en dat dit voornemen wordt gepubliceerd. Ook als er maar één serieuze gegadigde is en er geen mededingingsruimte geboden wordt, geldt de verplichting tot publicatie. Vervolgens wordt de samenwerkingsovereenkomst met het uitgifte contract (huurovereenkomst met een recht van opstal) aan u voorgelegd ter besluitvorming. De hier gekozen procedure is gebruikelijk naar aanleiding van het Didam-arrest van de Hoge Raad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De uitgifte van grond aan Woonbedrijf Ieder1 is onderdeel van het project flexwoningen. Uw college heeft op 22 november 2022 opdracht gegeven om locaties te ontwikkelen voor 300 flexwoningen. De eerste locatie die ontwikkeld zou kunnen worden is de locatie Steenbrugge. De realisatie van de flexwoningen levert een bijdrage aan het verminderen van het woningtekort. Met de publicatie van de voorgenomen uitgifte (verhuur en vestiging opstalrecht) is voldaan aan het Didam-arrest zodat de uitgifte in de samenwerkingsovereenkomst kan worden opgenomen.

Kader

Collegebesluit 22 november 2022 met nummer 2022-911
Raadsbesluit mei 2023

Betrokken partijen en participatie

Samen met Woonbedrijf Ieder1 is de locatie onderzocht op haalbaarheid. Woonbedrijf Ieder1 is voor ons een logische partner omdat zij als corporatie betrokken is bij de ontwikkeling van het naastgelegen plangebied Steenbrugge. De voorgenomen ontwikkeling van ca. 60 woningen is gepresenteerd aan de buurt. Het definitieve bouwplan wordt in de loop van dit jaar gepresenteerd aan de buurt.

Argumenten voor en tegen

Redenen voor één op één uitgifte in deze specifieke situatie zijn:

1. De gegadigde is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet op basis waarvan zij bijdraagt aan de taakstelling van de gemeente bij de huisvesting van statushouders.
2. Met gegadigde zijn op grond van de Woningwet in 2023 prestatieafspraken gemaakt op basis waarvan gegadigde zich verbonden heeft om tijdelijke woonunits (flexwoningen) te realiseren binnen de gemeente.
3. De flexwoningen zijn bedoeld voor de huisvesting van de door Rijksoverheid bepaalde doelgroepen, te weten statushouders, ontheemden en spoedzoekers. De verhuur en vestiging van een opstalrecht aan gegadigde is benodigd om tot uitvoering te komen van de door de gemeente met gegadigde gemaakte prestatieafspraken voor de realisatie van flexwoningen.
4. Gegadigde is bereid en in staat om tot realisatie en exploitatie van de flexwoningen over te gaan.

Reden tegen één op één uitgifte is:

1. Mogelijk zijn er partijen die ook sociale huurwoningen op deze locatie willen bouwen en exploiteren. De kans hierop achten wij zeer klein. We wachten de

termijn af waarbinnen partijen hun interesse kenbaar kunnen maken.

Financiële consequenties en dekking

Voor dit besluit gelden geen financiële consequenties. De opvolgende uitgifte-overeenkomst heeft wel financiële consequenties en wordt in de loop van dit jaar aan uw college voorgelegd.

Openbaarmaking en communicatie

Dit betreft een openbaar besluit.

Ons voorstel is om de raad hierover niet te informeren via een raadsmededeling en geen persbericht op te stellen.

Aanpak en uitvoering

De volgende stap is het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst. Wij kunnen 21 kalenderdagen na de publicatie, als er geen kortgeding aanhangig is gemaakt, over gaan tot het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst met Woonbedrijf Ieder1, waarin de uitgifte wordt opgenomen. De samenwerkingsovereenkomst wordt aan u ter beoordeling voorgelegd.