

Verstrekken van het recht om zes sociale huurwoningen te kopen van de toekomstige ontwikkelaar van bouwplan De Oude Kolk te Leersum

De gemeente Utrechtse Heuvelrug is voornemens om door middel van een openbare verkoop over te gaan tot verkoop van de percelen gemeentelijke bouwgrond, plaatselijk bekend nabij De Oude Kolk (nrs. 1 t/m 17), 3956 TP Leersum, kadastraal bekend gemeente Leersum, sectie D, nummers 4294 en 4296, ter grootte van respectievelijk tweeduizend vijfhonderdvijfentachtig, en honderdtweëntachtig vierkante meter. Informatie over het project, waaronder de globale ligging, kunt u vinden op de website van de gemeente: <https://www.heuvelrug.nl/leersum-de-oude-kolk>. De uiteindelijke koper wordt verplicht op het gekochte een bouwplan te ontwikkelen en te realiseren dat zal zien op de realisatie van zes sociale huurwoningen, twaalf midden dure koop- en/of huurwoningen en twee vrije sector woningen binnen de grenzen van het thans vigerende bestemmingsplan.

Naar verwachting zal de openbare verkoop met de daarbij te volgen procedure binnen een maand na heden via onze verkoopmakelaar Van Dam makelaars uit Driebergen-Rijsenburg namens de gemeente worden opgestart, hetgeen te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen zal worden gecommuniceerd.

De gemeente bindt de uiteindelijke koper van de bouwgrond aan een beding met als inhoud dat de door koper overeenkomstig het Programma van Eisen t.b.v. sociale huurwoningen te realiseren zes sociale huurwoningen (appartementenrechten) voor de koop-/aanneemsom van € 219.000,- inclusief BTW (prijspeil 2023) per woning aan Stichting Heuvelrug Wonen worden verkocht. Stichting Heuvelrug Wonen verplicht zich tot aankoop hiervan. Koper en Stichting Heuvelrug Wonen ondertekenen hiertoe een door koper op te stellen koop-/aannemingsovereenkomst. Stichting Heuvelrug Wonen toetst of de bij de koop-/aannemingsovereenkomst behorende technische omschrijving en tekening(en) overeenkomstig het Programma van Eisen t.b.v. sociale huurwoningen zijn. Daarnaast dienen de koop-/aannemingsovereenkomst met bijlagen en de notarieel te passeren splitsingsakte inhoudelijk zoveel mogelijk aan te sluiten bij hetgeen te doen gebruikelijk en redelijk is gezien de bestemming van het te realiseren appartementencomplex en het woningbouwprogramma. De zes sociale huurwoningen dienen tenminste 25 jaar als sociale huurwoningen aangeboden te worden. Deze verplichting wordt ook verzwaaard met een kettingbeding ten gunste van de gemeente opgelegd aan Stichting Heuvelrug Wonen.

Het Programma van Eisen t.b.v. sociale huurwoningen kunt u vinden op de website van de gemeente Utrechtse Heuvelrug onder: www.heuvelrug.nl/terinzage.

Bij voorbaat staat vast, althans mag redelijkerwijs worden aangenomen, dat slechts Stichting Heuvelrug Wonen als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt om het recht (en de verplichting) te verkrijgen de zes sociale koopwoningen te kopen en af te nemen van de uiteindelijke koper van de bouwgrond.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug wil door middel van haar woonbeleid voorzien in het realiseren en behouden van sociale en betaalbare woningbouw. Op 10 november 2022 heeft de raad de motie 31c Bouwveloppen gunnen aan corporaties aangenomen, waarin de raad de wens uitspreekt dat het college de enveloppen procedure die geldt voor het bebouwen van onroerend goed van de gemeente - waaronder ook bouwplan De Oude Kolk valt - zo gaat uitvoeren dat lokale woningbouwcorporaties zo goed mogelijk kunnen participeren en dat de uitvraag dus past bij de kwaliteit en diversiteit van woningen die door de corporaties gebouwd moeten worden. Daarop volgend is de gemeente in overleg getreden met de Federatie Woningcorporaties Heuvelrug, een samenwerkingsverband van lokaal verankerde corporaties, over de wijze van uitvoering van de

motie, met de keuze om Stichting Heuvelrug Wonen in positie te brengen als uitkomst. Uitvoering geven aan de motie betekent voor voorliggend bouwplan de wens dat de zes sociale huurwoningen in dit bouwplan door een toegelaten instelling worden geëxploiteerd zodat wordt voorzien in de behoefte dat de sociale huurwoningen langdurig en onder meer toezicht van overheidswege geëxploiteerd worden. Corporaties worden anders dan niet toegelaten instellingen van rechtswege gehouden aan het jaarlijks maken van prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties op meerdere door de wetgever voorgeschreven thema's. Het speelveld waarin toegelaten instellingen zich begeven is daarmee van een andere orde dan het speelveld van niet toegelaten instellingen. Zo geldt dat toegelaten instellingen gehouden zijn aan alle regelgeving zoals opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 waaronder de verplichting om prestatieafspraken te maken met de gemeenten waar zij werkzaam zijn over het invulling geven aan de uitvoering van de woonvisie en de door de rijksoverheid kenbaar gemaakte rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting (paragraaf 2 en 3 van het BTIV).

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

De gemeente Utrechtse Heuvelrug is voornemens om Stichting Heuvelrug Wonen het recht te verlenen om de zes in het project De Oude Kolk te Leersum te ontwikkelen en te realiseren sociale huurwoningen te Leersum te kopen en af te nemen van de nog te selecteren ontwikkelaar, inclusief de daarbij behorende verplichtingen, één en ander zoals uitgewerkt in deze kennisgeving.

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking dient te komen voor dit recht, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na datum van deze publicatie een gerechtelijke procedure in kort geding te entameren door een dagvaarding daartoe te laten betekenen.

Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht u tegen het verlenen van dit recht aan Stichting Heuvelrug te verzetten en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en Stichting Heuvelrug Wonen zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn(en) alsnog tegen het voornemen dit recht aan Stichting Heuvelrug Wonen te verlenen zou worden opgekomen, ook met het oog op de aanstaande openbare verkoop.