

Publicatie van voornemen tot gronduitgifte aan de Stichting DUWO

Objectinformatie

Perceel: kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer 3463
(gedeeltelijk)
Perceelgrootte: 3.284m²

Voornemen tot aangaan overeenkomst

De Universiteit Leiden is voornemens om een erfpachtovereenkomst te sluiten met Stichting DUWO ten aanzien van de in de aanhef genoemde grond(en). Naar het oordeel van de Universiteit is gegadigde de enige serieuze partij die in aanmerking komt voor deze overeenkomst. Hieronder zal de Universiteit dat toelichten.

Gegadigde is een woningcorporatie

Gegadigde is een woningcorporatie ('toegelaten instelling' als bedoeld in artikel 19 Woningwet) en onderscheidt zich daarmee van veel marktpartijen doordat zij geen winstoogmerk heeft en haar financiële middelen uitsluitend beoogt in te zetten in het belang van de volkshuisvesting.

Het project bestaat uitsluitend uit studentenwoningen in sociale huursector waarvan alle huurprijzen onder de lage aftoppingsgrens bevinden. Een woningcorporatie is daarvoor wettelijk gezien het eerst aangewezen. Van woningcorporaties wordt gevergd dat zij personen met lagere inkomens een betaalbare woning aanbieden en maatwerk leveren in lokale of persoonlijke situaties die daarom vragen. In dat verband zijn woningcorporaties gebonden aan de regels voor passend toewijzen; het aanbieden van een passende woning met een passende huur. Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij optimaal gebruik maken van instrumenten zoals een (tijdelijke) huurverlaging of verhuisregeling indien de omstandigheden dat vergen. Verkoop aan een woningcorporatie leidt er naar het oordeel van de Universiteit toe dat ook op de lange termijn wordt geborgd dat de te realiseren studentenwoningen worden ingezet als huurwoningen voor studenten.

Woningcorporaties kunnen en willen langjarig (extra) kwaliteit bieden juist ook in het lagere segment. De Universiteit hecht ook om deze reden waarde aan uitgifte aan een woningcorporatie.

Gegadigde is de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt

Het project is vastgelegd in prestatieafspraken 2022-2024 tussen de gemeente Oegstgeest, woningcorporaties en huurdersorganisaties, die openbaar zijn gemaakt en waar zich tot op heden geen andere geïnteresseerde partijen hebben gemeld.

Het project draagt bij aan de opgave van de regio om het grote tekort aan studentenwoningen op te lossen en de (woon)kwaliteit van Nieuw Rhijnegeest Zuid verder te versterken. Er worden 291 studentenwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Het woonprogramma bestaat geheel uit studentenwoningen in sociale huur en sluit bovendien aan bij de wens van de gemeente Oegstgeest.

Het project ligt in het Leiden Bio Science Park waar gegadigde reeds bezit heeft. Verkoop aan gegadigde vergroot de mogelijkheden voor gegadigde om een goed beheer van de complexen uit te voeren. Een goed sociaal beheer draagt bij aan de leefbaarheid van het Leiden Bio Science Park.

Het project vraagt om een combinatie van ontwikkelkracht, technische en financiële bekwaamheid en ruime ervaring met ontwikkelen- en exploiteren van studentenwoningen, in het bijzonder in het sociale segment. Alle benodigde kennis en kunde om het project voortvarend te ontwikkelen en te realiseren is aanwezig bij gegadigde.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de Universiteit van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de uitgifteovereenkomst voor het perceel kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer 3463 (gedeeltelijk) en de daaruit voortvloeiende uitgifte in erfpacht. Ten overvloede wordt u erop gewezen dat de Universiteit daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid heeft.

Vervaltermijn

Indien u het niet eens bent met het voornemen tot aangaan van de erfpachtovereenkomst en de voorgenomen onderhandse uitgifte in erfpacht van het in aanhef genoemd perceel aan Stichting DUWO, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking dient te komen voor de verwerving van voornoemd erfpachtrecht en u tevens in staat bent de daaruit voortvloeiende verplichtingen te dragen, dan dient u binnen 20* kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank te Den Haag. De Universiteit Leiden stelt het als grondeigenaar op prijs als dit voorafgaand aan hen kenbaar wordt gemaakt. De termijn van 20* kalenderdagen is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakte voorlopige voorziening vervalt het recht om tegen het aangaan van de uitgifteovereenkomst en de daaruit voortvloeiende voorgenomen uitgifte in erfpacht in rechte op te komen en/of enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook daarop te baseren, althans heeft u uw rechten verwerkt. De Universiteit Leiden en Stichting DUWO zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen tot uitgifte in erfpacht aan Stichting DUWO zou worden opgekomen.

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

** De nationale feestdagen vallen buiten de 20 kalenderdagen*