

Hollands Kroon heeft intentie tot verkoop aan Knarrenhof van perceel grond in Wieringerwerf

Intentie tot verkoop perceel grond

Hollands Kroon heeft het voornemen om grond te verkopen aan Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 17 B.V., een dochter van Ontwikkelbedrijf Onz'Hof B.V., de uitvoeringsorganisatie van Knarrenhof, hierna 'Knarrenhof', een koopovereenkomst voor grond te sluiten ten behoeve van de bouw van 32 seniorenwoningen. De grond is gelegen aan de Sternstraat in Wieringerwerf met een oppervlakte van circa 3.750 vierkante meter.

Op basis van recente jurisprudentie dient de gemeente bij verkoop van gronden 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 aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Op basis van onderstaande argumentatie is de gemeente van oordeel dat Knarrenhof de enige serieuze gegadigde is.

Opgave gemeente

De gemeente heeft de taak om te voorzien in betaalbare, levensloopbestendige woonruimte voor senioren, zowel koop als (sociale) huur. Een deel van deze woningen wil de gemeente realiseren in geclusterde woonvormen gezien de maatschappelijke baten, zowel sociaal als financieel. In Wieringerwerf is een tekort aan woonruimte die hieraan voldoet. Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden aan burgerinitiatieven / initiatieven van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) op het gebied van wonen, waarbij de woningen volgens de wensen van de bewoners worden gerealiseerd.

Doel grondverkoop

Het doel van de grondverkoop is het realiseren van een kleinschalig woningbouwproject met 32 levensloopbestendige woningen voor senioren. Het beoogde project is een zogenaamd CPO-project met een vernieuwende woonvorm, gericht op geclusterd wonen voor senioren. Het project voorziet in voorzieningen voor ontmoeting. In het project worden ook betaalbare woningen gerealiseerd, zowel koop als (sociale) huur

Eén serieuze gegadigde

In Wieringerwerf is door een groep bewoners, woonachtig in Hollands Kroon, bij de gemeente aangegeven een woongroep te willen vormen. Hierbij werd het verzoek gedaan om een locatie aan te wijzen voor deze specifieke woonvorm voor senioren volgens het concept van de Stichting Knarrenhof Nederland. Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel; namelijk de realisatie van woongroepen voor zelfredzame senioren, vormgegeven als een hof, met veel aandacht voor het stimuleren van ontmoeting in de vorm van een gezamenlijke tuin en een gezamenlijke ruimte.

De initiatiefgroep wenst het concept van Knarrenhof toe te passen vanwege haar kenmerkende werkwijze en concept. De woningen worden grotendeels naar de wensen van de toekomstige bewoners gerealiseerd. Het concept van Knarrenhof wordt daarnaast contractueel dusdanig geborgd dat de woningen ook in de toekomst voor de doelgroep behouden blijven. Ook wordt het ontwerp van de woningen en de gemeenschappelijke ruimtes vanaf het begin af aan mede vormgegeven door de groep bewoners die zich bij Knarrenhof als geïnteresseerden hebben gemeld. Daarnaast biedt Knarrenhof een mix van woningen in verschillende prijssklassen, waaronder betaalbare koopwoningen, en waar mogelijk ook (sociale) huurwoningen. Knarrenhof heeft inmiddels aangetoond de projecten naar tevredenheid van alle partijen te kunnen realiseren: er zijn inmiddels meerdere hofjes in Nederland tot stand gekomen.

Het concept dat Knarrenhof aanbiedt sluit volledig aan bij de opgave van de gemeente en haar wensen voor het woningbouwconcept op deze grond. Een Knarrenhof kent een VVE-structuur (eigenaren), bewonersvereniging (eigenaren en huurders) en een door alle bewoners ondertekend sociaal statuut dat het uitgangspunt is voor de leefregels binnen een Knarrenhof. Toewijzing van de woningen binnen een Knarrenhof verloopt via Stichting Knarrenhof Nederland en geschiedt uitsluitend aan leden die op een wachtlijst staan, geïnteresseerd zijn en binnen het profiel passen. Er is inmiddels een wachtlijst met een groot aantal geïnteresseerden voor dit project. Sociale huurders dienen eveneens bij de betrokken woningcorporatie ingeschreven te staan. Bij verkoop van een woning dient een mutatieprotocol, met daarin onder meer een woonplicht, te worden gevolgd onder regie van de Coöperatie Onz'Hof Nederland U.A., een aan Knarrenhof gelieerde coöperatie die het bewaken van het Knarrenhof-concept tot belangrijkste taak heeft, in samenspraak met de bewonersvereniging van de betreffende Knarrenhof.

Omdat Hollands Kroon al sinds 2019 in gesprek is met Knarrenhof over de genoemde locatie, en de onderhandelingen met Knarrenhof in een dusdanig ver gevorderd stadium zijn, is er sprake van gewekte verwachtingen dat de grond gekocht kan worden door Knarrenhof ten behoeve van genoemd initiatief. Het alsnog opstarten van een selectieprocedure zou bovendien tot aanzienlijke vertraging in de realisatie van genoemde woningen kunnen leiden wat gezien de woningopgave van de gemeente ongewenst is. Op grond van bovenstaande is de gemeente van mening dat Knarrenhof de enige serieuze gegadigde is voor de aankoop van de betreffende grond.

Termijn reactie

Indien u wilt reageren op dit voornemen tot verkoop, dient u zich binnen 20 kalenderdagen na de datum van publicatie via www.officelebekendmakingen.nl of per e-mail te melden. U kunt beargumenteerd aangeven waarom u van mening bent ook een serieuze gegadigde te zijn. U kunt hiervoor contact opnemen met team Vastgoed en Grondzaken van Hollands kroon via emailadres vastgoedengrondzaken@hollandskroon.nl .