

Gemeente Heerlen - Verkoop ontwikkellocatie 'In 't Wieër' (percelen kadastraal bekend als Hoensbroek B 3786 en 3802)

Objectinformatie

Object: ontwikkellocatie 'In 't Wieër' te Hoensbroek

Percelen: -HBK00 B 3786, gelegen aan de Nieuwstraat te Hoensbroek

-HBK00 B 3802, gelegen aan de Professor Eykmanlaan te Hoensbroek Perceelgrootte: 17.357 m²

Voornemen tot aangaan koopovereenkomst herontwikkeling locatie 'In 't Wieër'

De gemeente Heerlen (Gemeente) is voornemens om een koopovereenkomst aan te gaan met Stichting Cicero Zorggroep (Initiatiefnemer) met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie 'In 't Wieër' (Project) en de daaruit voortvloeiende overdracht van het in de aanhef genoemde object.

Initiatiefnemer is de enig serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de Gemeente is de Initiatiefnemer op basis van onderstaande objectieve, toetsbare en redelijke criteria (otr-criteria) de enig serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor bovenstaande overeenkomst met betrekking tot het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van gronden.

Het Project

1 Programma

Op de locatie dienen maximaal 100 intramurale zorgwoningen met parkeer-voorziening te worden gerealiseerd, conform het standpunt van het college van burgemeester en wethouders (College) d.d. 29 december 2020 resp. d.d. 20 juni 2023, waarin het College verklaart in beginsel akkoord te zijn met het oprichten van zorgwoningen op deze locatie, en met name voor het vervolgtraject aandacht vraagt voor situering en detaillering. Initiatiefnemer is bereid dit programma te realiseren.

2 Kwaliteitseisen aan partner

De Gemeente stelt kwaliteitseisen aan haar contractspartner bij de verkoop en ontwikkeling van haar gronden.

Het gaat hier om de huisvesting van een kwetsbare doelgroep. De Gemeente acht het essentieel om binnen haar gemeente voldoende ruimte te bieden teneinde deze doelgroep te beschermen en is derhalve bereid en voornemens ter zake de locatie een betrouwbare partij te contracteren die duurzaam adequate intramurale ouderenzorg aanbiedt en uitvoert.

De Gemeente is op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) financieel en inhoudelijk (eind)verantwoordelijk, reden waarom zij belang heeft de volgende kwaliteitseisen te stellen:

- Ervaring bij dit soort projecten.
- Erkende zorgverlener op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz) met een sterke positie in de regio (voldoende alternatieven voor opvang van zorgbehoevenden binnen de hun bekende regio, bijvoorbeeld in geval van een calamiteit).
- Grote organisatie met financiële draagkracht en continuïteit.
- Personele continuïteit.
- Kwaliteit van zorg conform vastgestelde kwaliteitseisen (het Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg, zoals opgenomen in het wettelijke Register van het Zorginstituut).
- Inbedding in lokale zorgstructuur (waar nodig ook andere diensten aanbieden vanuit de vastgestelde zorgstructuur zijnde Stand by, bijvoorbeeld de Wmo).
- Initiatiefnemer is een zorgpartij die aan bovenstaande kwaliteitseisen voldoet.

3 Eisen aan verdienmodel

De gehele locatie dient te worden verkocht, zodat de Gemeente niet achterblijft met een (incourante) restlocatie. De Gemeente heeft de grondwaarde gebaseerd op de vastgestelde richtlijn grondprijzen. De betreffende koopsom dient te worden betaald. Met Initiatiefnemer is over beide punten overeenstemming bereikt.

De Gemeente beschouwt Initiatiefnemer als een betrouwbare partner die voldoende kwaliteit en continuïteit kan bieden voor zorg- en leefbaarheids-vraagstukken. Initiatiefnemer heeft reeds vanaf 2019 op eigen initiatief een plan uitgewerkt voor het Project, daarvoor het nodige draagvlak verworven, zodat verzekerd is dat het Project gerealiseerd kan worden en daarmee de zorg geleverd zal worden.

Gelet op het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het realiseren van het beoogde Project en daarmee voor het aangaan van bovengenoemde overeenkomst met betrekking tot het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van het in de aanhef van deze publicatie genoemde object, namelijk de Initiatiefnemer. Ten overvloede zij erop gewezen dat de Gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk binnen 20 dagen na publicatie, gemotiveerd kenbaar te maken. U kunt zich richten tot het Team Beleid Ruimte van de Gemeente, t.a.v. H. Arentsen of

S. Elfeddali (e-mailadres: TeamVGO@heerlen.nl).

Uiterlijk binnen 30 dagen na binnenkomst van uw schrijven, ontvangt u een gemotiveerde reactie van de Gemeente.

De Gemeente heeft het voornemen om na verloop van 1 maand na verzending van bovengenoemde gemeentelijke reacties, de beoogde koopovereenkomst te ondertekenen. Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan bestaat de mogelijkheid om uiterlijk op 1 september 2023, een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen vornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen uitgifte en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans zal een geïnteresseerde partij haar rechten daarop verwerkt hebben. De Gemeente en Initiatiefnemer zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze duidelijk kenbaar gemaakte termijn, alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst zou kunnen worden opgekomen.

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