

## Voorgenomen grondverkoop in Nieuw Boekhorst aan Woonstichting Stek in het kader van de gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst in Voorhout.

### Aanleiding

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) het 'Didam'-arrest gewezen. Uit dit arrest vloeit voort dat gemeenten bij voorgenomen verkopen van onroerende zaken (en andere vormen van gronduitgifte of persoonlijke gebruiksrechten) mededingingsruimte moeten bieden aan potentiële gegadigden, tenzij een uitzonderingsregel van toepassing is.

Hierbij maakt de gemeente Teylingen bekend dat zij het voornemen hebben om gronden gelegen in Nieuw Boekhorst te Voorhout één-op-één te verkopen aan Woonstichting Stek. In deze bekendmaking doet de gemeente Teylingen een beroep op de uitzonderingsregel van het "Didam-arrest" en wordt gemotiveerd waarom het voornemen bestaat de gronden op deze locatie te verkopen aan Woonstichting Stek.

### Nieuw Boekhorst

In de Structuurvisie 2030 is Nieuw Boekhorst aangewezen als woningbouwlocatie in Voorhout. De gemeente en marktpartijen Heijmans, Ballast Nedam, Rotij, BPL en Blokhuis hebben ieder voor zich (delen van) de gronden binnen Nieuw Boekhorst in eigendom. De gemeente wil in samenwerking met deze marktpartijen komen tot ontwikkeling van Nieuw Boekhorst. Gemeente en Marktpartijen hebben de "Gebieds- en Beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst" opgesteld. Op basis van de Visie heeft de gemeente in overleg met de marktpartijen een bouwprogramma vastgesteld, dat bestaat uit maximaal 1300 woningen.

De gemeente is in overleg getreden met Stek om afspraken te maken over de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van sociale woningen in het Project Nieuw Boekhorst, alsmede over de (door)verkoop door de gemeente aan Stek van de bouw kavels waarop de sociale woningen in Nieuw Boekhorst zijn gepland. Partijen hebben een gezamenlijk belang bij de realisering van sociale woningen in Voorhout en het duurzaam toevoegen van deze sociale woningen aan de woningvoorraad van Stek.

De gemeente is van plan met Stek een samenwerkings- en een koopovereenkomst te sluiten. Daarin worden de met Stek gesloten prestatieafspraken uitgewerkt en wordt vastgelegd welk sociaal woningbouwprogramma en voor welke doelgroep Stek in Nieuw Boekhorst gaat bouwen.

Het gaat om verschillende bouwvelden in het gebied Nieuw Boekhorst voor in totaal ongeveer 350 sociale woningen, bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen.

### Motivering grondverkoop

Burgemeester en wethouders zijn van mening dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de samenwerking en aankoop van de gemeentelijke gronden in Nieuw Boekhorst. De gemeente acht de voorgenomen één-op-één verkoop aan Woonstichting Stek, zonder selectieprocedure, toelaatbaar om de volgende redenen:

1. het gemeentelijk beleid gaat uit van een totaal nieuwbouwprogramma met 30% sociale huur. Deze 30% wordt bij voorkeur gerealiseerd door een toegelaten instelling;
2. in de gemeente Teylingen is één toegelaten instelling actief (zijnde Woonstichting Stek), lokale bekendheid is een pré;
3. de gemeente heeft als uitgangspunt dat in Nieuw Boekhorst zeker gesteld moet zijn dat 30% sociale huur (met te hanteren huurprijzen conform de puntentelling (zoals bedoeld in de Uitvoeringswet en -regeling huurprijzen woonruimten) wordt gerealiseerd. Stek is een toegelaten instelling en biedt die zekerheid;
4. de gemeente deze sociale woningen lang voor de doelgroep beschikbaar wil houden. Met Stek is een exploitatieperiode van minimaal 30 jaar afgesproken;
5. een ander belangrijk criterium is dat "Lokaal maatwerk" is gewenst bij de verhuur van de sociale huurwoningen. Bij de eerste verhuur kan Lokaal Maatwerk Nieuwbouw worden toegepast om mensen die in Teylingen (van Stek huren en) willen doorstromen voorrang te verlenen bij de toewijzing van de sociale huurwoningen. Dit zorgt ervoor dat meer mensen een passende woning vinden.

### Ontwikkelingsfase

De voorbereiding en uitwerking van de plannen bevinden zich thans in een vergevorderd stadium. Met de marktpartijen wordt op korte termijn een anterieure overeenkomst gesloten. Er is een start gemaakt

---

met de ontwikkeling van het eerste deelgebied De Vijver. In dit eerste deelgebied is al een aantal sociale woningen gepland.

#### **Kandidatuur Stek**

Woonstichting Stek is een professionele vastgoed- en gebiedsontwikkelaar die beschikt over uitgebreide ervaring, kennis en kunde met betrekking tot het realiseren en exploiteren van sociale huisvesting. Bovendien is Woonstichting Stek een financieel solide partij (voldoende eigen vermogen en een goede solvabiliteit), die de ontwikkeling voor eigen rekening en risico kan realiseren. Woonstichting Stek is daarnaast lokaal verankerd en maakt op jaarlijkse basis prestatieafspraken met de gemeente voor de huisvesting van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien en de bevordering van de leefbaarheid van wijken en buurten. Mede hierom merkt de gemeente deze partij aan als enige serieuze gegadigde.

#### **Reageren**

Tegen de voorgenomen verkoop kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Awb worden ingediend c.q. ingesteld.

Mocht u zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen grondverkoop en merkt u zichzelf aan als belanghebbende (te weten: een gekwalificeerde gegadigde partij die beschikt over de bovengenoemde potenties om de gronden aan te kopen en te ontwikkelen voor sociale woningen en deze woningen voor minimaal 30 jaar in exploitatie te nemen), dan dient u dat gemotiveerd kenbaar te maken bij ondergetekende contactpersoon van de gemeente binnen een termijn van 20 dagen na publicatie van deze bekendmaking.

Deze termijn merken wij aan als vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

#### **Informatie**

Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met Arjan Stegeman van team Planvorming via 14-0252 of via e-mail: [a.stegeman@hltsamen.nl](mailto:a.stegeman@hltsamen.nl).