

Bekendmaking voorgenomen grondverkoop Leerwinkel te Hillegom aan Woonstichting Stek

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 Hillegom bekend dat zij het voornemen heeft om de zogenaamde Leerwinkellocatie, gelegen aan de Thorbeckelaan 40 te Hillegom, kadastraal bekend als gemeente Hillegom, sectie E, nummer 1738 (gedeeltelijk), één-op-één te verkopen aan Woonstichting Stek. In deze bekendmaking doet de gemeente Hillegom een beroep op de uitzonderingsregel van het "Didam-arrest" en wordt gemotiveerd waarom het voornemen bestaat deze locatie te verkopen aan Woonstichting Stek.

Leerwinkellocatie

De gemeente heeft de wens om het voormalige schoolgebouw De Leerwinkel te slopen en de gronden te herontwikkelen voor woningbouw. De ontwikkeling van Leerwinkel maakt onderdeel uit van het woningbouwproject Cerespark. In dit project bevinden zich 2 ontwikkellocaties, te weten Leerwinkel en Smurfenbos. Voor de ontwikkeling van de zogenaamde Smurfenboslocatie voert de gemeente een aanbestedingsprocedure. Op de Leerwinkellocatie is het sociale woonprogramma gepland.

Op grond van het Woonprogramma 2020-2024 is het streven om in een woningbouwproject minimaal 30% sociale huurwoningen te bouwen. De gemeente is in overleg getreden met Stek om afspraken te maken over de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de sociale woningen op de Leerwinkellocatie, alsmede over de verkoop van deze locatie door de gemeente aan Stek. Partijen hebben een gezamenlijk belang bij de realisering van sociale woningen in Hillegom en het duurzaam toevoegen van deze sociale woningen aan de woningvoorraad van Stek.

De gemeente is van plan met Stek een koop-en realisatieovereenkomst te sluiten. Daarin wordt o.a. vastgelegd welk sociaal woningbouwprogramma Stek op deze locatie gaat bouwen, hoe het ontwerp en de uitvoering tot stand komt en welke de financiële afspraken tussen de gemeente en Stek gelden.

Motivering grondverkoop

Burgemeester en wethouders zijn van mening dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor deze verkoop en ontwikkeling van de sociale huurwoningen op de Leerwinkellocatie. 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 regionaal verband (Holland Rijnland breed) is in 2023 afgesproken (Regionale Woonagenda) dat gemeenten zich inspannen om de nieuwbouwopgave sociale huur zoveel mogelijk door corporaties in te laten vullen, zodat nieuwe sociale huurwoningen ook op de langere termijn in het betaalbare segment beschikbaar blijven
3. in de gemeente Hillegom is één toegelaten instelling actief (zijnde Woonstichting Stek), lokale bekendheid is een pré;
4. de gemeente heeft als uitgangspunt dat 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;
5. de gemeente deze sociale woningen lang voor de doelgroep beschikbaar wil houden. Met Stek wordt een exploitatieperiode van minimaal 30 jaar afgesproken;
6. en 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 Hillegom (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.

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 huurwoningen. 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 Diana Winkelhuijzen van team Planvorming via 14-0252 of via e-mail: d.winkelhuijzen@hlsamen.nl.