

Gemeente Zeist – voornemen om een gedeelte van het perceel, gelegen aan de Van Renesselaan 32A in Zeist, te verkopen

Bekendmaking van het voornemen om een gedeelte van het perceel, gelegen aan de Van Renesselaan 32A in Zeist, bekend als de oude gemeentewerf, te verkopen aan Stichting Knarrenhof Nederland.

Intentie tot verkoop perceel grond

Gemeente Zeist heeft het voornemen om grond te verkopen aan Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 33 B.V, hierna 'Knarrenhof', ten behoeve van de bouw van maximaal 60 seniorenwoningen. Knarrenhof is een dochter van Ontwikkelbedrijf Onz'Hof B.V., de uitvoeringsorganisatie van Stichting Knarrenhof Nederland, die Ontwikkelbedrijf Onz'Hof B.V. beoogt in te zetten. De grond is gelegen aan de Renesselaan 32A te Zeist met een oppervlakte van circa 8.500 vierkante meter. Naar het oordeel van de gemeente is Knarrenhof de enige serieuze gegadigde.

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 Zeist is een tekort aan woonruimte die hieraan voldoet. Zeist zal de komende jaren verder vergrijzen. In de Woonvisie Zeist 2021 – 2025 is daarom ook specifiek ingezet op het realiseren van nieuwbouwwoningen voor (starters en) senioren.

Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden aan burgerinitiatieven en initiatieven van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) op het gebied van wonen, waarbij de woningen volgens de wensen van de bewoners worden gerealiseerd.

De gemeente heeft in haar woonvisie opgenomen dat er differentiatie wordt gerealiseerd binnen nieuwbouwprojecten, met accent op het betaalbare woningen.

Doel grondverkoop

Het doel van de grondverkoop is het realiseren van een kleinschalig woningbouwproject met maximaal 60 levensloopbestendige woningen voor senioren, hetgeen past binnen de Woonvisie Zeist 2021 – 2025. Het beoogde project is een burgerinitiatief met een vernieuwende woonvorm, gericht op geclusterd wonen voor senioren. Het project voorziet in voorzieningen voor ontmoeting. In het project worden betaalbare woningen gerealiseerd, met zowel koop als (sociale) huur waarbij wordt beoogd om samen te werken met een woningcorporatie.

Eén serieuze gegadigde

De Stichting Knarrenhof heeft zich al enkele jaren geleden bij de gemeente gemeld met haar initiatief. In Zeist heeft ook een grote groep bewoners zich inmiddels als geïnteresseerden bij Knarrenhof gemeld. Hierbij is de wens om te wonen conform de specifieke woonvorm voor senioren volgens het concept van de Stichting Knarrenhof Nederland, te realiseren door Knarrenhof. Stichting Knarrenhof Nederland 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 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 prijsklassen, waaronder betaalbare koopwoningen, en (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, waaronder het bestemmingsplan en de Woonvisie. 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. Huurders voor een sociale huurwoning dienen eveneens als woningzoekende ingeschreven te staan bij Woningnet regio Utrecht en voor toewijzing te voldoen aan de eisen van woningtoewijzing (bijvoorbeeld inkomen, huishouden). 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. Door deze werkwijze en blijvende betrokkenheid van Stichting Knarrenhof, wordt gewaarborgd dat de woningen ook in de toekomst beschikbaar zullen blijven voor de beoogde doelgroep. Dit maakt Stichting Knarrenhof tot een unieke partij en naar het oordeel van de gemeente de enige serieuze gegadigde voor de aankoop van de grond.

Daar komt bij dat de gemeente al sinds 2021 in gesprek is met Knarrenhof over de genoemde locatie en in dit kader door beide partijen al aanzienlijke kosten zijn gemaakt. Los van de verwachtingen die Knarrenhof heeft over de mogelijkheid tot aankoop van de grond van de gemeente, zou het alsnog starten van een selectieprocedure daarmee niet alleen tot aanzienlijke en zeer ongewenste vertraging leiden, maar ook financieel nadelige consequenties hebben.

Niet eens met voorgenomen verkoop?

Bent u het niet eens met deze voorgenomen verkoop, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking moet komen als koper, dan dient u dit uiterlijk 1 juli 2024 schriftelijk en gemotiveerd kenbaar te maken aan de gemeente (Postbus 513, 3700 AM Zeist, zeist@zeist.nl).

Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht, vervalt het recht om op te komen tegen het sluiten van de hiervoor genoemde overeenkomst en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

Met deze bekendmaking geeft de gemeente Zeist uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).