

Publicatie m.b.t. voorgenomen verkoop Tiende Penning te Vierpolders door de gemeente Voorne aan Zee

Voorgenomen verkoop en levering van vijf percelen grond aan en nabij de D.C. Meeslaan en Veckdijk door de gemeente Voorne aan Zee aan Woningstichting Ressort Wonen.

Inleiding

De gemeente Voorne aan Zee heeft het voornemen om twee percelen grond gelegen aan de D.C. Meeslaan te Vierpolders, kadastraal bekend gemeente Vierpolders, sectie B, nummers 2818 en 2933 en drie percelen grond aan de Veckdijk, kadastraal bekend gemeente Vierpolders, sectie B, nummers 2441, 2440 en een deel van 3033 te verkopen aan Woningstichting Ressort Wonen te Rozenburg (hierna ook Ressort Wonen genoemd), met een totaaloppervlak van circa 3.550 m². De ontwikkeling vindt plaats op de locatie waar voorheen basisschool 'Tiende Penning' gevestigd was.

Als gevolg van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam) dient een gemeente bij verkoop van percelen 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 aangekomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de percelen. In dit geval is er slechts één serieuze gegadigde.

Algemeen kader en algemene doelstellingen

In november 2022 is het zesde landelijke beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' verschenen, net als 'Een thuis voor iedereen' onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister voor VRO. In de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt geconstateerd dat de beschikbaarheid van een passende woning voor veel mensen onder druk staat: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden.

Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat. Dit heeft geleid tot onder andere de volgende doelstellingen:

- a. Realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar;
- b. Betere aansluiting woonlasten bij het inkomen;
- c. voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

Deze doelen zullen bereikt moeten worden door onder andere voor ouderen te sturen op voldoende passende en toekomstbestendige woningen.

Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen heeft als uitgangspunt ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen. Hiervoor zijn er voldoende betaalbare woningen nodig, geschikt voor ouderen.

Opgave en wensen gemeente Voorne aan Zee

De indicatieve opgave zoals door het Rijk aangegeven, geldend voor de gemeente Voorne aan Zee, is gesteld op de realisatie van 1385 nultredenwoningen in de periode tot 2030. Dit past binnen gemeentelijk beleid. Om deze reden heeft de gemeente Voorne aan Zee de wens de gronden in te zetten voor sociale huurwoningen voor de doorstroming van ouderen. Uit de Wonen, Welzijn en Zorgvisie van de gemeente Voorne aan Zee, waarvoor het onderzoeksrapport woonzorgbehoefte voor ouderen in Voorne aan Zee van CBRE met betrekking tot de vergrijzing in onze gemeente de onderlegger is geweest, blijkt dat ook in Vierpolders passende woningen voor deze doelgroep schaars zijn. De gemeente Voorne aan Zee wil graag voorzien in de woningbehoefte van ouderen die zich geen koopwoning of huurwoning in de vrije sector kunnen permitteren, maar wel de behoefte hebben om door te stromen naar een meer passende woning. De gemeente Voorne aan Zee heeft de wens dat met het woningbouwproject voor de lange termijn gewaarborgd wordt dat de woningen verhuurd worden aan de doelgroep voor een daarbij passende sociale huurprijs.

Selectiecriteria

Gelet op het voorgaande is de gemeente Voorne aan Zee van mening dat alleen een toegelaten instelling (een woningcorporatie) zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet een geschikte partij is. Een woningcorporatie heeft namelijk bij uitstek ervaring met de ontwikkeling en langjarige exploitatie van sociale huurwoningen. Bovendien is de uitvoering van de taken door een woningcorporatie in de Woningwet met waarborgen omkleed. Gezien de bijzondere en met waarborgen omklede wettelijke taak van woningcorporaties kan het woonbeleid van de gemeente Voorne aan Zee worden gerealiseerd.

Meer specifiek hanteert de gemeente Voorne aan Zee ten behoeve van de verkoop van de percelen, in acht genomen haar opgave en wensen, de volgende criteria:

- De gemeente Voorne aan Zee wil de gronden uitsluitend uitgeven ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen voor de doorstroming van ouderen, die zich geen woning in de vrije sector kunnen permitteren;
- De gemeente Voorne aan Zee wil de gronden verkopen aan een partij die bereid en juridisch gezien in staat is om de gewenste ontwikkeling van de percelen uit te voeren;
- De gemeente Voorne aan Zee wil de gronden verkopen aan een partij die over de vereiste kennis en ervaring, alsook financiële draagkracht beschikt om de beoogde ontwikkeling uit te voeren;
- De gemeente Voorne aan Zee wil gelet op het voorgaande verkopen aan een toegelaten instelling (een woningcorporatie) zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- De woningcorporatie moet in staat zijn sociale huurwoningen te ontwikkelen, met als doel minimaal 20 woningen die minimaal 25 jaar sociaal worden verhuurd;
- De woningcorporatie moet bereid zijn het project voor eigen rekening en risico te ontwikkelen.

In 2018 is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de voormalige gemeente Brielle en Ressorst Wonen ten behoeve van de realisatie van 250 sociale huurwoningen. In navolging van deze overeenkomst is een intentieovereenkomst gesloten tussen de voormalige gemeente Brielle en drie woningcorporaties, waaronder Ressorst Wonen. In deze intentieovereenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over sociale woningbouwprojecten binnen de voormalige gemeente Brielle. In deze intentieovereenkomst hebben de drie woningcorporaties zich geconformeerd aan een toewijzing van de gronden aan Ressorst Wonen. Deze afspraken blijven ook gelden onder de prestatieafspraken voor 2024/2025 die ondertekend zijn door Ressorst Wonen en de drie andere woningcorporaties binnen de (fusie)gemeente Voorne aan Zee.

Ressorst Wonen zelf is een solide, gerenommeerde woningcorporatie met voldoende eigen vermogen en veel kennis en ervaring met de ontwikkeling en het realiseren van woningbouwlocaties. Ressorst Wonen neemt de kosten van een stedenbouwkundig plan en de wijziging van het omgevingsplan op zich en de totale ontwikkeling geschiedt volledig voor rekening en risico van Ressorst Wonen.

Gelet op het voorgaande is de gemeente Voorne aan Zee van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde, te weten Ressorst Wonen, in aanmerking komt voor de aankoop van de percelen. Daarom is de gemeente Voorne aan Zee voornemens de percelen aan Ressorst Wonen te verkopen.

Reactietermijn

De gemeente Voorne aan Zee zal na 4 weken na de dag van deze publicatie de juridische verplichting aangaan met Ressorst Wonen om de voorgenoemde percelen op korte termijn aan Ressorst Wonen te verkopen. Bent u van mening dat u eveneens aan alle selectiecriteria kan voldoen, dan dient u dit binnen 4 weken, derhalve uiterlijk op (20 september 2024) na publicatie van dit bericht in het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl), kenbaar te maken door een kort geding procedure aanhangig te maken bij de rechtbank Rotterdam.

Indien u een kort geding aanhangig maakt, verzoeken wij u ons dit zo spoedig mogelijk schriftelijk mede te delen door toezending van de conceptdagvaarding naar de projectleider van het project Tiende Penning, de heer Jesse den Hartog (j.hartog@voorneaanzee.nl).