

## Voorgenomen verkoop grond Koekoeksbloem 55 e.o. te Castricum

De gemeente Castricum heeft het voornemen om twee bouwrijpe kavels uit te geven, te weten twee gedeelten van de percelen, thans kadastraal bekend gemeente Castricum, sectie C, nummers 4321 en 3157 geheel en nummer 4666 gedeeltelijk (hierna: "Object"). De percelen zijn plaatselijk bekend als 'Koekoeksbloem 55 e.o.' te Castricum. De gemeente wenst terzake een koopovereenkomst te sluiten met woningcorporatie Woningstichting Kennemer Wonen (hierna te noemen: "Koper").

Koper heeft op 18 juli 2024 een intentieovereenkomst met de gemeente gesloten en ter uitvoering daarvan een stedenbouwkundig verkavelingsplan gemaakt. Dit plan omvat de realisatie van twee woonblokken van totaal circa 89 appartementen, waarvan ongeveer 50% in de sociale huursector en 50% in de middeldure huursector. Voornoemd stedenbouwkundig verkavelingsplan is door de gemeenteraad beoordeeld, waarna door de gemeenteraad op 18 juli 2024 het Ruimtelijk Kader voor het Object is vastgesteld.

De gemeente is van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de voorgenomen koopovereenkomst, te weten Koper. De overwegingen van de gemeente zijn daarbij als volgt:

1. Koper is bereid het Object als één integraal plan te ontwikkelen conform het stedenbouwkundig verkavelingsplan en het Ruimtelijk Kader, met inachtneming van de eisen die door de gemeente zijn gesteld aan de ontwikkeling, exploitatie en toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen in het algemeen en vanuit de Huisvestingsverordening Castricum 2023-2027 en de doelgroepenverordening Castricum 2021. Koper is daarmee bereid om beide op het Object te realiseren categorieën woningen voor de lange termijn (tenminste 20 jaar voor sociale huur en tenminste 15 jaar voor middenhuur) in portefeuille te nemen en in stand te houden. Het huurniveau van de woningen dient tijdens genoemde periode ook ná mutatie gehandhaafd te worden binnen de huurgrenzen zoals gesteld in de Wet betaalbare huur.
2. Koper is een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 en artikel 45 e.v. Woningwet. Op grond daarvan heeft zij het doel om uitsluitend op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Koper beoogt haar financiële middelen uitsluitend in dat belang in te zetten.
3. Koper dient op grond van artikel 42 Woningwet met haar werkzaamheden bij te dragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.
4. In het kader van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente hebben gemeente, Koper en de Centrale Huurderskoepel afspraken gemaakt die onder meer zien op de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Prestatieafspraken Castricum 2024-2027. Onderdeel van deze prestatieafspraken is het benutten van het Object voor het toevoegen van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. De verkoop van het Object aan Koper draagt bij aan en is benodigd voor de verwezenlijking van die prestatieafspraken, welke uitvoering de gemeente ook dient te faciliteren.
5. De verkoop van het Object door de gemeente aan Koper draagt bij aan de uitvoering van de wettelijke taak van Koper en de behartiging van publieke belangen.
6. Koper heeft als woningcorporatie bij uitstek ervaring met de ontwikkeling en langjarige exploitatie van sociale huurwoningen. Daarbij richt juist een toegelaten instelling zich op het verhuren en langjarig exploiteren van woningen die vallen binnen de Wet betaalbare huur.
7. De uitvoering van de taken door een woningcorporatie is uit hoofde van de Woningwet met waarborgen omkleed. Zo zijn de taken en de besteding van de financiële middelen van de woningcorporatie wettelijk vastgelegd, maakt zij prestatieafspraken met de gemeente en staat zij onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties.
8. Verder neemt de gemeente in overweging het maatschappelijk belang van sociale huisvesting, de woningnood, alsmede het specifieke, gemeenschappelijk doel van zowel woningcorporatie als gemeente in relatie tot de borging van afdoende, structurele, en kwalitatief hoogwaardige (sociale) huisvesting voor lage(re) (midden) inkomenscategorieën.
9. De gemeente kiest ervoor om beide woonblokken door één partij, Koper, als één integraal plan te laten ontwikkelen en realiseren, zodat er sprake is van een snelle en samenhangende ontwikkeling en realisatie van de woonblokken en samenhangend beheer en exploitatie.

Tot slot kan worden opgemerkt dat deze Koper op het criterium binding met de gemeente de voorkeur verdient.

### **Vervaltermijn**

Bent u het niet eens met de voorgenomen verkoop van het Object door de gemeente aan Koper, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking dient te komen voor aankoop én voldoet aan de in deze tekst genoemde criteria, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de rechtbank Noord-Holland door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Castricum.

Deze termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, vervalt het recht u tegen het aangaan en uitvoeren van de voorgenomen koopovereenkomst te verzetten en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en beoogd Koper zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen resp. het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen. Met deze publicatie geeft de gemeente Castricum uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam-arrest).

Castricum, 18 december 2024