

Uitgifte grond Griendtsveenweg Hoogeveen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen (hierna: de gemeente) is voornemens met Rabo SmartBuilds Holding B.V. (hierna: Rabo SmartBuilds) een overeenkomst van gronduitgifte te sluiten.

De gronduitgifte heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend, gemeente Hoogeveen, sectie O, nummer 9278, ter grootte van circa 5533 m² (hierna: het perceel).

Met deze publicatie op www.officielebekendmakingen.nl geeft de gemeente uitvoering aan de Didamuitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij voorgenomen gronduitgiftes van onroerende zaken transparant moeten handelen, zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat deze ook in aanmerking komt om een overeenkomst te sluiten. Deze mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden als bij voorbaat al vaststaat of mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor uitgifte van de grond.

De gemeente is voornemens de onderhavige uitgifte onderhands te laten plaatsvinden, aangezien er naar het oordeel van de gemeente slechts één serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de realisatie van flexwoningen in de categorie middenhuur op het perceel. Dit vanwege het feit dat gemeente en Rabo SmartBuilds al geruime tijd intensief en constructief overleg voeren met betrekking tot het beoogde project. Tijdens deze uitgebreide besprekingen hebben zij niet alleen de haalbaarheid van het project onderzocht, maar ook de mogelijkheden voor een succesvolle samenwerking verkend. Bovendien heeft de serieuze gegadigde duidelijk aangetoond dat zij alles zal ondernemen, van ontwikkelingen tot en met exploitatie en verhuur. Haar plannen sluiten nauw aan bij de Woon(zorg)visie van de gemeente. De capaciteit van de gegadigde om te voldoen aan de hoge normen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit sluit naadloos aan bij de ambities van de gemeente op deze terreinen. Het is tevens van belang dat de serieuze gegadigde een solide garantie biedt voor de betaalbaarheid van de te realiseren woningen. Het financiële plan van de gegadigde geeft de gemeente het vertrouwen dat het project niet alleen op korte termijn, maar ook op de lange termijn financieel haalbaar en toegankelijk blijft voor de beoogde doelgroepen. Hierdoor wordt afgezien van het organiseren van een openbare selectieprocedure. Hier ligt de volgende motivering aan ten grondslag.

Beleid en problematiek

Het beleid van de gemeente is gericht op het bevorderen van de realisatie van betaalbare woningen, hieronder vallen ook woningen in de categorie middenhuur. Dit is vastgelegd in Woon(zorg)visie 2023-2026 van de gemeente Hoogeveen. Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan woningen in de categorie middenhuur. De doelgroep voor deze woningen in de categorie middenhuur bestaat voornamelijk uit starters, jonge stellen, senioren en enkele specifieke doelgroepen zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Dit komt in de Woon(zorg)visie nogmaals terug als één van de opgaven voor de gemeente: versneld flexwoningen realiseren voor starters en spoedzoekers. De krapte op de woningmarkt treft met name de volgende doelgroepen het hardst: starters, spoedzoekers en arbeidsmigranten die zich voor langere tijd (3 jaar of meer) in Hoogeveen willen vestigen en door gebrek aan inschrijftijd of inkomen maar moeilijk aan een woning kunnen komen. Er ligt voor de gemeente een opgave om voor deze groepen versneld woningen te realiseren en de druk zo snel mogelijk te verlichten.

Door de bouw van 40 flexwoningen voor middenhuur wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van 1880 tot 2200 woningen in de gemeente Hoogeveen tot 2030, waarvan 15% in de categorie middenhuur (282 tot 330 woningen).

Concluderend wordt er door middel van onderhavige gronduitgifte voldaan aan de ambities uit de zojuist benoemde Woon(zorg)visie.

Oplossing: flexwoningen

Gelet op het voorgaande is het voor de economische en maatschappelijke stabiliteit in Hoogeveen van wezenlijk belang om het woningtekort op voortvarende wijze aan te pakken. Een van de manieren om dit te doen, is door middel van flexwonen. Onder 'flexwoningen' worden in dit verband verplaatsbare woningen van permanente kwaliteit verstaan, die snel kunnen worden gerealiseerd en op langere termijn eventueel ook weer verplaatsbaar zijn.

Bereiken gemeentelijke beleidsdoelen

De gemeente voert actief grondbeleid. Het perceel is in eigendom bij de gemeente, is voor uitgifte beschikbaar en is aangewezen als een geschikte locatie voor realisatie van de hiervoor beschreven gemeentelijke doelstellingen. De ambities van het gemeentebestuur en de voortvarendheid die de gemeente daarbij wil betrachten, vragen om een partij die in staat is om de locatie zeer snel tot ontwikkeling te brengen en daar een aanzienlijk aantal kwalitatief hoogwaardige, verplaatsbare en duurzame flexwoningen kan realiseren die voldoen aan de bouwkundige eisen voor reguliere woningen. Deze ambitie vraagt vanwege de gewenste snelheid om zowel een partij die gemeentelijke woningmarkt kent, huurwoningen in de categorie middenhuur kan realiseren en daarbij kan voorzien in alle voor de realisatie benodigde elementen: ontwikkeling, financiering, realisatie en exploitatie en beheer. Deze partij moet (onder meer) een sterke financiële positie hebben, de ontwikkeling zelf kunnen financieren en de

te realiseren woningen op lange termijn in eigen beheer kunnen houden om de beschikbaarheid van de woningen in het juiste segment te waarborgen.

De gegadigde

Rabo SmartBuilds als partij zal 40 flexwoningen in de categorie middenhuur ontwikkelen en doen realiseren voor een periode van richting 35 jaar. Rabo SmartBuilds zal de flexwoningen gedurende de gehele exploitatieperiode in eigendom houden en exploiteren als huurwoningen in de categorie middenhuur.

Uit onderzoek is het gemeentebestuur gebleken dat Rabo SmartBuilds bij toepassing van de beschreven, aan de beleidsdoelstellingen ontleende, criteria de enige serieuze gegadigde is voor de realisatie van de flexwoningen en daarmee voor de uitgifte van het perceel. Rabo SmartBuilds heeft alle benodigde kennis en kunde in huis om de gewenste flexibele, verplaatsbare woningen op korte termijn te kunnen realiseren. Zij garandeert bovendien dat zij de woningen gedurende de exploitatieperiode in beheer zal houden en niet zal uitpanden, zodat is gewaarborgd dat deze beschikbaar blijven voor de categorie middenhuur. Deze garantie is voor de gemeente van belang om de stabiliteit op de woningmarkt op korte en middellange termijn te kunnen garanderen.

Gelet op al het voorgaande is de gemeente van oordeel dat op grond van het vigerende beleid en de vastgestelde objectieve, redelijke en toetsbare criteria bij voorbaat vaststaat dat Rabo SmartBuilds als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de overeenkomst tot gronduitgifte ten behoeve van de realisatie van flexwoningen voor de categorie middenhuur. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Gemeente Hoogeveen en Rabo SmartBuilds hebben het voornemen tot de uitgifte voor een periode van richting 35 jaar alsmede de uitgangspunten daartoe, vastgelegd in een intentieovereenkomst, getekend 23 april 2025.

Informatie en vervalttermijn

Indien u van mening bent dat uitgifte, gezien de criteria die aan de voorgenomen uitgifte ten grondslag liggen, ook aan u kan plaatsvinden, en u hier aanspraak op wenst te maken, dan dient u hiertoe binnen twintig (20) kalenderdagen na verschijnen van deze aankondiging een kort geding aan te spannen bij de civiele rechter. Deze termijn is een vervalttermijn. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voorgenoemde termijn schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het toesturen van de conceptdagvaarding aan grondpublicatie@dewoldenhoogeveen.nl. Wanneer er niet of niet tijdig een kort geding is aangespannen tegen de gemeente kan de gemeente uitvoering geven aan haar voornemen. Voor eventuele vragen kunt u binnen 20 kalenderdagen na deze publicatie contact opnemen via email: grondpublicatie@dewoldenhoogeveen.nl of via telefoonnummer 14 0528.

Hoogeveen 6 mei 2025

Burgemeester en wethouders gemeente Hoogeveen