

Voornemen tot verkoop van voormalige huishoudschool en bijbehorend perceel gemeentegrond aan de Koninginneweg 150 gemeente Ridderkerk

Gemeente Ridderkerk (hierna genoemd: de gemeente) geeft hierbij kennis van haar voornemen om een intentieovereenkomst te sluiten om te komen tot een koopovereenkomst met de woningcorporatie Wooncompas om de voormalige Huishoudschool aan de Koninginneweg 150 voor eigen rekening en risico te ontwikkelen naar sociale huurwoningen in combinatie met een zorgconcept en ontmoetingsruimte(s) binnen de door de gemeente meegegeven uitgangspunten en voorwaarden.

Deze kennisgeving vindt plaats overeenkomstig het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, hierna: Didam I) en het vervolgarrest van 15 november 2024 (Didam II). Met de publicatie wordt beoogd potentieel gegadigden transparant te informeren en – voor zover gewenst – in staat te stellen binnen de hieronder genoemde reactietermijn gemotiveerd kenbaar te maken dat ook zij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria in aanmerking menen te komen.

De verkoop ziet op het perceel gemeentegrond en de voormalige Christelijke Huishoud- en Industrijschool gelegen aan de Koninginneweg 150, op de hoek met de Margriete van Comenestraat, in de wijk Centrum van Ridderkerk (hierna genoemd: Huishoudschool). Kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk, sectie A nummer 5864.

Behoud van cultuurhistorische waarden door middel van herbestemming is van belang om de Huishoudschool toekomstbestendig te maken. Om dit mogelijk te maken is de gemeente voornemens om de Huishoudschool en het bijbehorende perceel gemeentegrond te verkopen aan woningcorporatie Wooncompas.

Parallel wordt er voor een groter gebied een Gebiedsprogramma opgesteld dat de kaders gaat bieden voor de vernieuwing. Naast het borgen van de cultuurhistorische waarden is het van belang om de herbestemming van de Huishoudschool integraal onderdeel te laten zijn van dit Gebiedsprogramma.

Na onderzoek van de herbestemmingsmogelijkheden en een marktverkenning hiervoor is gekozen voor transformatie van het gebouw naar sociale huurwoningen in combinatie met een zorgconcept en ruimte(s) om elkaar te ontmoeten. Uit de marktverkenning volgt voorts dat uitsluitend een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 Woningwet, zowel de expertise als het publiekrechtelijk geborgde vermogen bezit om het gebouw duurzaam tot sociale huurwoningen, inclusief zorgconcept en ontmoetingsfunctie, te transformeren én deze bestemming gedurende de volledige economische levensduur te waarborgen.

Commerciële ontwikkelaars kunnen thans weliswaar (tijdelijk) sociaal verhuren, maar zij vallen niet onder het zekerhedenstelsel van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daardoor ontbreekt bij hen de publieke borging dat de woningen na afloop van een contractuele termijn sociaal blijven of – in het uitzonderlijke geval van een faillissement – in het sociale segment behouden blijven.

Naast de taak om cultuurhistorisch waarden te behouden heeft de gemeente in de Woonvisie 2021-2026 haar doelen geformuleerd op gebied van wonen. Dit heeft mede geleid tot afspraken in het Geactualiseerd Regioakkoord 2022 waarbij Ridderkerk 2.710 nieuwe woningen toevoegt in de periode tot 2030. Ook in de concept Omgevingsvisie is de kwantitatieve opgave nog altijd relevant. Dit vormt de belangrijkste aanleiding voor het herbestemmen van de Huishoudschool naar woningen.

Ridderkerk staat tevens voor de opgave om de steeds grotere groep mensen die ouder worden en mensen die zorg nodig hebben passende woonvormen aan te bieden. In de Woonvisie omschrijven we het als volgt: *Wij willen dat alle inwoners in een veilige thuissituatie kunnen leven. Mensen met een zorgvraag kunnen op de plek waar zij een (sociale) binding mee hebben lang zelfstandig thuis wonen. Het gaat bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen voor ouderen of voor mensen met een beperking.* De Huishoudschool heeft qua omvang een 'hofje-achtige' opzet, de potentie om geschikt te zijn voor een woonvorm met zorg en/of begeleiding. Ruimtelijk liggen er aan de Dominee Sikkelstraat nog twee hofjes met seniorenwoningen, wat het geheel nog meer versterkt.

Er speelt een aantal zaken die aanleiding zijn om deze woningen als sociale huurwoningen te ontwikkelen. Allereerst is de beoogde zorg behoeftige doelgroep relatief meer afhankelijk van betaalbaar wonen. Daarnaast ligt de Huishoudschool in het plangebied van de Koninginneweg e.o. waarvoor een

Gebiedsprogramma wordt opgesteld. Binnen de kaders van dit Gebiedsprogramma zal vernieuwing plaatsvinden die leidt tot verhuisbewegingen. De doorstroom van mensen (eventueel afhankelijk van zorg) willen we kunnen opvangen in de buurt waar ze sociale binding mee hebben en zoveel mogelijk in de nabijheid van de voorzieningen in het centrum. Dit tezamen maakt dat er een sociaal huurwoningen programma wordt nagestreefd.

De bovengenoemde maatschappelijke doelen die de gemeente beoogt met de verkoop van dit pand en bijbehorende perceel, met herbestemmingseis, moeten tot slot ook langdurig geborgd zijn.

Selectiecriteria

Op basis van de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria komt alleen de beoogd koper in aanmerking voor de aankoop van de bovengenoemde percelen:

1. Onderdeel van de intentieovereenkomst is een positief resultaat uit de toetsing conform de Wet Bibob;
2. Koper is een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet en beschikt als deelnemer aan het WSW-borgstelsel over de publiekrechtelijke garanties die nodig zijn om het sociale huurkarakter, de woningtoewijzing en de betaalbaarheid voor de lange termijn (minimaal vijftig jaar) te borgen. Deze status waarborgt tevens dat, mocht de corporatie onverhoopt in financiële problemen raken, het WSW-vangnet de instandhouding van de sociale bestemming veiligstelt;
3. Tegelijkertijd gaan we met de koper een anterieure overeenkomst aan voor de functiewijziging van "gemengd-1" naar wonen gecombineerd met zorg. De anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Huishoudschool en de bijbehorende gronden in het Kostenverhaalsgebied in exploitatie zullen worden gebracht. De Gemeente is in dit kader bereid haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden in het Kostenverhaalsgebied en om de realisatie van het bouwplan door de Initiatiefnemer/koper planologisch mogelijk te maken. Initiatiefnemer/koper is bereid het Kostenverhaalsgebied Bouwrijp en Woonrijp te maken, het Bouwplan te realiseren en de door Partijen vastgestelde kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te betalen aan de Gemeente. Hiervoor doorloopt de koper (mogelijk) een BOPA. Onderdeel van de BOPA is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en een te doorlopen participatie traject;
4. Stedenbouwkundig
Het ontwerp dient plaats te vinden binnen de setting van de gebouwelementen (huidige bouw-massa). Door zijn formaat, bouwhoogte en verspringende bouwvolumes heeft het gebouw een zorgvuldig afgewogen relatie met de directe omgeving. Bij de doorkijk wat de ambities en mogelijkheden zijn met het terrein of het gebouw voor de toekomst gaat het ontwerp zorgvuldig om met deze opbouw. Hierbij hanteert de koper de richtlijnen zoals gesteld in het cultuurhistorisch onderzoek. Op het binnenterrein staat een monumentale Kaukasische vleugelnotenboom. Deze boom moet, indien levensvatbaar, worden behouden. Het overige groen heeft geen monumentale waarde maar draagt wel bij aan het monumentale karakter van het gebouw. De Parkeer- en Mobiliteitsbalans moet sluitend zijn.
5. Vanuit erfgoedkaders moet tenminste het onderstaande verwerkt worden: **De kozijnen en draaiende delen** zijn overwegend origineel. Idealiter vindt verduurzaming plaats binnen de bestaande kozijnen. Indien dit niet tot de mogelijkheid behoort mogen de kozijnen integraal per gevel vervangen worden. Een patchwork van incidenten dient te allen tijde voorkomen te worden. Daarnaast moet de oorspronkelijke roede-indeling worden behouden waarbij de ranke en slanke profilering van het kozijn terug moet komen. Dit geldt ook voor de witte kleurstelling van de kozijnen. Al deze onderdelen maken deel uit van de architectonische kwaliteit van het gebouw. De verticale gemetselde kolommen inclusief de subtiele vertrapping zijn van bijzondere kwaliteit die de gevel van ritmiek en plasticiteit voorzien. De toepassing van de zonwering, onder meer langs de Koninginneweg, zorgen voor een verstoring van de dieptewerking van de gevel. Indien zonwering wordt geplaatst moet deze integraal toegepast worden waarbij de dieptewerking waarneembaar blijft. **De beplating van de luifel** bij de entree vormt een verstoring van de architectonische kwaliteit. In het ontwerp moet deze verwijderd worden. Het overstek moet worden hersteld. Op het vlak van de **ruimtelijke indeling van het interieur** raden wij aan de karakteristieke ruimtelijke structuur van middengang en leslokalen zoveel mogelijk waarneembaar te laten, de lange lijn van de gang moet afleesbaar blijven. Afscheidingen van de middengang zouden slechts beperkt mogen plaatsvinden en worden idealiter (half) transparant uitgevoerd om de ervaring van de lange middengang zo min mogelijk te verstoren. Compartimentering of samenvoeging van leslokalen zijn denkbaar, mits binnen het bestaande ontwerpstramien van de gemetselde kolommen. Ter behoud van de interne ruimtelijke kwaliteit bevelen wij aan de ramen langs de gang niet verder dicht te maken. Wel kunnen er ramen toegevoegd worden mits in de lijn van oorspronkelijke wandindeling toegepast.



Voor de gemeente Ridderkerk zijn de erfgoedkaders, zoals opgesteld in de waardestellende notitie "Christelijke Huishoud- en Industrieschool te Ridderkerk" (5 mei 2020), leidend.

6. Programma

Het gebouw moet een primaire sociale woonfunctie krijgen voor senioren of mensen met een zorg-/begeleidingsvraag. Daarbij hoort een goede balans tussen (met zorg/begeleiding) vragers en (meer zelfstandige) dragers, zodat een levendige en levensvatbare gemeenschap ontstaat. Dit betekent het volgende voor het programma:

- a. Woningen worden verhuurd als sociale huurwoningen.
- b. 0-trede woningen voor senioren of mensen met een zorgvraag.
- c. Geclusterd zorg wonen voor een nader te benoemen doelgroep. Dit betekent een eenheid van minimaal 10 zorgwoningen bij elkaar gecombineerd met een ontmoetingsruimte. De afstand tussen de woningen en de ontmoetingsruimte mag maximaal 300 m² zijn.

7. In de overbruggingsperiode (tot aan de uiteindelijke ontwikkeling sociaal wonen/zorgen) draagt de koper zorg voor een **transitieprogramma** wat voldoet aan de eisen binnen het huidige bestemmingsplan middels Placemaking. De koper beschrijft het proces waarbij openbare ruimtes worden ontworpen en gecreëerd met de bedoeling om ze aantrekkelijk, functioneel en uitnodigend te maken voor de gemeenschap. Het gaat om het versterken van de identiteit en de waarde van de locatie door middel van ontwerp, cultuur, en samenwerking met de lokale bewoners. Het doel van Placemaking is om ruimtes te creëren die mensen verbinden, interactie bevorderen, en een gevoel van gemeenschap en eigenaarschap te stimuleren.

Motivatie voorgenomen verkoop

In de prestatieafspraken 2024 t/m 2027 tussen de gemeente Ridderkerk en Wooncompas is opgenomen: *De gemeente en Wooncompas benutten actief kansen om meer nieuwbouw te realiseren in het sociale en middenhuursegment binnen de kaders van het Regioakkoord. Daarbij kijken we naar verschillende strategische locaties binnen Ridderkerk, zoals benoemd in onder andere de Woonvisie.* In de woonvisie is het gebied "centrum Ridderkerk" aangemerkt als strategische locatie.

Gezien bovengenoemde (selectie)criteria is de gemeente Ridderkerk van oordeel dat de beoogd koper op grond van genoemde objectieve, redelijke en toetsbare criteria als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van het genoemde. Hiervoor zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente en de beoogd koper (Prestatieafspraken 2024-2027), de beleidswensen en doelstellingen van de gemeente (woonvisie Ridderkerk 2021-2026) en het belang van een integrale ontwikkeling de belangrijkste aanknopingspunten.

Reactietermijn

Bent u het niet eens met dit voornemen tot verkoop, omdat u van mening bent ook als serieuze gegadigde in aanmerking te komen voor de aankoop van de genoemde percelen, dan dient u dit binnen een termijn van 20 werkdagen na publicatie van dit bericht, derhalve uiterlijk op 24 juni 2025, 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 gemeentelijk projectleider, Kees-Jan van Duinen.

Indien binnen de genoemde termijn geen kort geding aanhangig wordt gemaakt zal de gemeente Ridderkerk de verkoop aan de beoogd koper verder effectueren. Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakt kort geding 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. De gemeente en de beoogd koper zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.