

Bekendmaking voornemen tot verkoop bouwrijpe kavels locatie Meuleveld te Maasbree, gemeente Peel en Maas

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Dit arrest heeft duidelijk gemaakt dat overheden het gelijkheidsbeginsel dienen toe te passen bij onder andere de verkoop en verhuur van onroerende zaken. Daarvoor dient een overheid een openbare verkoopprocedure te hanteren. Uitzondering daarop is mogelijk in het geval dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er redelijkerwijs maar één partij daarvoor in aanmerking komt. In dat geval mag een overheidsorgaan –een-op-een contracteren. Hiervoor is wel noodzakelijk dat er een publicatie van dit voornemen plaatsvindt met een redelijke termijn waarbinnen anderen bezwaar kunnen maken.

Verkoop ca. 20 kavels voor woningbouw en hofhuys locatie Meuleveld te Maasbree

De gemeente Peel en Maas heeft het voornemen om grond te verkopen aan (een 100% dochter van) Ontwikkelbedrijf Onz'Hof B.V., de uitvoeringsorganisatie van Stichting Knarrenhof Nederland ten behoeve van de bouw van ca. 20 seniorenwoningen, hierna *Knarrenhof*. De grond is gelegen te Maasbree tussen de Molenstraat en de Westeringlaan, met een oppervlakte van circa 5.123 m². 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 Peel en Maas is een tekort aan woonruimte die hieraan voldoet. 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. Dit sluit aan op de kaderstelling Ruimte en meer specifiek op de thema's die over wonen gaan.

Doel grondverkoop

Het doel van de grondverkoop is het realiseren van een kleinschalig woningbouwproject met ca. 20 levensloopbestendige woningen voor senioren. 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 ook betaalbare woningen gerealiseerd, met als streven zowel koop als (sociale) huur waarbij wordt beoogd om samen te werken met een woningcorporatie.

Eén serieuze gegadigde

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 gemeente wenst het concept van Knarrenhof toe te passen vanwege haar kenmerkende werkwijze. 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 waar mogelijk ook (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. 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. Sociale huurders dienen eveneens bij de betrokken woningcorporatie ingeschreven te staan. 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.

Motivering:

Naar het oordeel van de gemeente is beoogd koper de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de hiervoor vermelde verkoop.

1. Gemeente Peel en Maas wenst gronden beschikbaar te stellen ter realisatie van seniorenwoningen, mede ter stimulering van de doorstroming in de huizenmarkt;
2. Gemeente wil voor deze seniorenwoningen een woningvlek creëren met veel aandacht voor het stimuleren van ontmoeting met als doel “omzien naar elkaar”; waarbij dit langdurig geborgd wordt en de woningvlek ingericht wordt met een mix van woningen in verschillende prijsklassen, waaronder betaalbare koopwoningen en liefst ook met sociale huurwoningen en eventueel middenhuur-woningen, waarbij een gezamenlijke ontmoetingsruimte wordt gerealiseerd;
3. Bij verkoop van gronden aan Ontwikkelbedrijf Onz’Hof B.V., uitvoeringsorganisatie van Stichting Knarrenhof, zullen volgens de gemeente Peel en Maas bovenstaande doelstellingen het beste geborgd worden;
4. Stichting Knarrenhof bovendien participatie van de bewoners hoog in het vaandel heeft staan, dit blijkt o.a. uit het samen met toekomstige bewoners ontwerpen van het toekomstig hof, de op te richten bewonersvereniging en het door alle bewoners te ondertekenen sociaal statuut;
5. Stichting Knarrenhof een landelijke stichting is met een maatschappelijk doel nastreeft en niet uit is op winstmaximalisatie.

Vervaltermijn:

De gemeente is van mening dat het hierboven vermelde Ontwikkelbedrijf Onz’Hof B.V., uitvoeringsorganisatie van Stichting Knarrenhof Nederland, gelet op bovenstaande, de enige serieuze gegadigde is voor aankoop van voornoemde grond. Om die reden ziet de gemeente ervan af, een op mededinging gerichte procedure te organiseren.

De gemeente biedt derden de gelegenheid om op straffe van verval van recht, gedurende een termijn van 20 kalenderdagen vanaf de publicatiedatum, te ageren tegen dit verkoopvoornemen, door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg en onder gelijktijdige verzending van een kopie van de (betekende) dagvaarding aan de gemeente (**info@peelenmaas.nl**)