

Voorgenomen overeenkomst tot uitgifte van grond – Huibert Pootstraat, te Heemskerk.

De gemeente Heemskerk maakt op grond van het Didam-arrest (HR 26 november 2021) openbaar dat zij voornemens is een overeenkomst te sluiten met HDO Groep voor de uitgifte van grond aan de Huibert Pootstraat. Het doel van deze uitgifte is de realisatie van een woningbouwproject dat bijdraagt aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie *“Een thuis voor iedereen”*.

Ongevraagd voorstel en samenwerking

De gemeente heeft van HDO Groep een ongevraagd voorstel ontvangen dat volledig aansluit bij de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en sociale cohesie. Gezien de urgentie van de woningopgave en de kwaliteit van het voorstel is de gemeente voornemens om samen te werken met HDO Groep voor de ontwikkeling van deze locatie.

Omschrijving van het project

Het plan omvat 63 woningen in drie typen:

- **Type A:** studio's van 24 m², betaalbaar voor starters.
- **Type B:** woningen van 48 m², geschikt voor middenhuur (middeninkomens).
- **Type C:** woningen van 72 m², gericht op ouderen en mensen met een zorgindicatie.

Het ontwerp voorziet in een groene binnenhof als ontmoetingsruimte en draagt bij aan sociale cohesie. Door deze mix van woningtypes wordt niet alleen voldaan aan de kwantitatieve opgave, maar ook aan de kwalitatieve eisen van de gemeente.

Duurzaamheid en circulariteit

- **Houtbouw:** 96-97% FSC- en PEFC-gecertificeerd hout, negatieve CO₂-voetafdruk (-5,29 ton per woning).
- **Circulair ontwerp:** Losmaakbaarheid >80%, verplaatsbare modules, materialenpaspoorten via Madaster.
- **Energieprestatie:** Energiepositief, BENG 2-score van -1,8 tot -4 kWh/m²/jaar, MPG tussen 0,333 en 0,389 (ruim onder wettelijke norm).

Maatschappelijke meerwaarde en samenwerking

Met een duidelijke focus op maatschappelijke meerwaarde, kwaliteit en betaalbaarheid zet Care4Good zich als stichting in om gemeentelijke ambities te vertalen naar concrete woonconcepten voor mensen die moeite hebben om betaalbare woonruimte te vinden op de huidige woningmarkt en tijdelijk of structureel ondersteuning nodig hebben. Care4Good doet dit in nauwe samenwerking met de gemeente en eventuele zorgpartijen in de desbetreffende gemeente.

De modulaire woningen worden regionaal geproduceerd door HDO Groep. Dit draagt niet alleen bij aan duurzaamheid en lokale werkgelegenheid, maar vormt tevens een onderscheidende werkwijze. De regionale aanpak versterkt de sociale en economische binding met de omgeving en onderstreept het unieke karakter van het project.

Waarom HDO Groep de enige serieuze gegadigde is

De gemeente heeft beoordeeld of er sprake is van mededingingsruimte. Er is geen mededingingsruimte, omdat:

- Het voorstel is ongevraagd ingediend en biedt een oplossing die op korte termijn uitvoerbaar is, wat noodzakelijk is gezien de acute woningnood.
- Het plan sluit volledig aan op gemeentelijke beleidsdoelen: betaalbare woningen voor starters, middenhuur, en geschikte woningen voor ouderen.
- HDO Groep beschikt over unieke expertise en productiecapaciteit voor houtbouw en verplaatsbare woningen, passend bij de circulaire ambities van de gemeente.
- De combinatie van duurzaamheid, snelheid en flexibiliteit die HDO biedt, is niet gangbaar in de markt en essentieel voor deze locatie.

Op grond van deze omstandigheden is het gerechtvaardigd om één-op-één te contracteren met HDO Groep. Deze publicatie dient ter waarborging van transparantie en gelijke kansen, conform het Didam-arrest.

Reactietermijn

Om gelijke kansen te waarborgen, kunnen serieuze gegadigden die menen ook in aanmerking te komen voor deze uitgifte, dit uiterlijk tot en met 21 januari kenbaar maken via grondzaken@heemskerk.nl onder vermelding van “Reactie Didam-publicatie Huibert Pootstraat”. Zij worden uitdrukkelijk uitgenodigd

om daarbij een plan in te dienen dat voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en sociale cohesie, en dat vergelijkbare kwaliteit, snelheid en haalbaarheid biedt.