

Bekendmaking van voornemen tot het aangaan van een koop- en huurovereenkomst inz. gemeentelijk onroerend goed in Diepenheim

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het 'Didam'-arrest gewezen. Dit arrest heeft bepaald 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 geval op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er redelijkerwijs maar één partij daarvoor in aanmerking komt. In dat geval mag een overheid één-op-één contracteren. Hiervoor is wel noodzakelijk dat er een publicatie van dit voornemen plaats vindt met een redelijke termijn waarbinnen anderen bezwaar kunnen maken.

De gemeente Hof van Twente is voornemens om ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een verpleeghuis met 54 zorgeenheden voor Stichting Warme Huizen:

- een koopovereenkomst te sluiten voor een perceelsgedeelte grond ter grootte van ca. 2.464 m², kadastraal bekend als gemeente Diepenheim, plaatselijk bekend Boinksweide Diepenheim, sectie B, nummer 3975 (ged.), en

- een huurovereenkomst te sluiten voor het aangrenzende perceelsgedeelte van ca. 5.454 m², kadastraal bekend als gemeente Diepenheim, plaatselijk bekend Boinksweide Diepenheim, sectie B, nummer 3975 (ged.) met een institutionele belegger.

Deze bekendmaking is een opvolging van de eerdere Didam-bekendmaking d.d. 27 oktober 2023 met betrekking tot hetzelfde project en dezelfde locatie, maar wordt opnieuw gedaan omdat:

- de gemeente de koop- en huurovereenkomst niet zoals aangekondigd in de eerdere Didam-bekendmaking met Stichting Warme Huizen maar met een institutionele belegger zal sluiten; en

- de te verkopen en te verhuren oppervlakten (m²) naar boven zijn bijgesteld ten opzichte van de eerdere Didam-bekendmaking om de ontwikkeling en realisatie van het verpleeghuis met 54 zorgeenheden mogelijk te maken.

Motivering

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

Stichting Warme Huizen heeft met steun van Menzis zorgkantoor sinds begin 2020 gewerkt aan de ontwikkeling van intramurale uitbreidingsplannen in de gemeente Hof van Twente.

In 2022 heeft het Ministerie van VWS aangekondigd dat het aantal intramurale plekken niet meer uitgebreid mag worden. Een uitzondering werd gemaakt voor bouwplannen die onomkeerbaar waren. Door het Ministerie van VWS en bracheorganisatie Actiz zijn criteria vastgesteld waarmee door het zorgkantoor beoordeeld kan worden of een bouwplan van een zorgaanbieder onomkeerbaar is. De als onomkeerbaar aangemerkte intramurale plannen worden door het zorgkantoor bij het Ministerie van VWS aangemeld om te worden toegevoegd aan de totale verpleeghuiscapaciteit in Nederland.

Zorgkantoor Menzis heeft in 2023 het plan voor een uitbreiding van 54 plekken in een nog te realiseren verpleeghuis op het te verkopen en verhuren perceelsgedeelte aangemerkt als een onomkeerbaar bouwplan. Hiermee maakt dit plan onderdeel uit van de landelijk erkende uitbreidingsplannen verpleeghuizen.

In 2023 is door de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Warme Huizen voor een plan om op het te verkopen en verhuren perceelsgedeelte een verpleeghuis met 54 zorgeenheden te ontwikkelen en realiseren.

Dit voornemen is reeds publiek kenbaar gemaakt via de eerdere Didam-bekendmaking d.d. 27 oktober 2023. De thans beoogde transactie met de institutionele belegger betreft dezelfde ontwikkeling en dient uitsluitend ter financiering en realisatie daarvan. Stichting Warme Huizen zal in het te realiseren gebouw een verpleeghuis met 54 zorgeenheden exploiteren. De gemeente acht realisatie van deze functie op deze locatie maatschappelijk wenselijk.

De gemeente is uitsluitend bereid één-op-één te contracteren met een partij die integraal (i) de grond verwerft/huurt, (ii) het gebouw laat realiseren conform het met Stichting Warme Huizen afgestemde plan, en (iii) het gebouw vervolgens duurzaam aan Stichting Warme Huizen ter beschikking stelt, omdat alleen dan de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk binnen de beoogde kaders en termijnen kan worden gerealiseerd.

Daarom hanteert de gemeente de volgende toetsbare voorwaarden (criteria):

- gegadigde is bereid en in staat om de grond (deel) te kopen én het aangrenzende deel te huren zoals hiervoor omschreven;

- gegadigde is bereid en in staat om (voor eigen rekening/risico) de bouw van het verpleeghuis met 54 zorgeenheden te (laten) realiseren en daartoe opdracht te geven aan een aannemer;

- gegadigde is bereid en in staat om met Stichting Warme Huizen een (langjarige) huurovereenkomst te sluiten voor het te realiseren verpleeghuis met 54 zorgeenheden, zodat Stichting Warme Huizen de zorgfunctie kan exploiteren;

Stichting Warme Huizen kan de ontwikkeling en realisatie van het verpleeghuis met 54 zorgeenheden niet zelfstandig financieren en heeft daarom een traject doorlopen om een partij te vinden die financiering, verwerving/huur van de grond, realisatie van het verpleeghuis met 54 zorgeenheden én verhuur aan Stichting Warme Huizen mogelijk maakt.

De uitkomst daarvan is dat de institutionele belegger als enige partij bereid is gebleken het integrale pakket te leveren: verwerving en huur van de grond, financiering van de bouw, opdrachtverlening voor de bouw én verhuur van het te realiseren verpleeghuis met 54 zorgeenheden aan Stichting Warme Huizen en tussen de institutionele belegger en Stichting Warme Huizen de basis is gelegd voor een huurovereenkomst voor het te realiseren verpleeghuis met 54 zorgeenheden, waarmee de exploitatie door Stichting Warme Huizen is geborgd.

Andere (potentiële) partijen zijn geen serieuze gegadigde voor deze transactie, omdat zij niet voldoen aan de hiervoor genoemde integrale criteria en/of omdat daarmee de met Stichting Warme Huizen beoogde ontwikkeling niet (tijdig) kan worden gerealiseerd. Zonder de door de institutionele belegger geboden combinatie van aankoop/huur, realisatie en verhuur aan Stichting Warme Huizen ontbreekt de noodzakelijke uitvoerbaarheid en continuïteit van het project.

Om die reden ziet de gemeente af van het bieden van gelegenheid aan andere geïnteresseerden om mee te dingen naar het verkrijgen van het eigendoms- en huurrecht op de betreffende perceelsgedeelten. Gelet op het voorgaande concludeert de gemeente dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria redelijkerwijs slechts één serieuze gegadigde bestaat voor de voorgenomen koop- en huurovereenkomst. De gemeente is daarom voornemens om één-op-één met de institutionele belegger te contracteren.

Vervaltermijn

Als u zich niet kunt verenigen met het bovenstaande, omdat u meent daarvoor zelf als gegadigde in aanmerking te komen, dan dient u dit uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na publicatiedatum kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan de gemeente Hof van Twente onder vermelding van "Verpleeghuis Warme Huizen, Noord 3 Diepenheim".

Bent u het niet eens met de verkoop en de verhuur van de perceelsgedeelten grond, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Overijssel. Indien u niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt op de hiervoor beschreven wijze, wordt u geacht zich niet te verzetten tegen de verkoop en verhuur van deze perceelsgedeelten grond en wordt u geacht uw rechten ter zake te hebben verwerkt. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding aan.

Meer informatie

Afdeling Leefomgeving, team Ruimte en Economie, telefoon 0547-85 85 85.