

Voorgenomen verkoop gemeentelijke onroerende zaak nabij het Teylersplein te Nieuwveen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop maakt bekend dat het voornemens is om de hieronder omschreven gemeentelijke onroerende zaak te verkopen aan de **Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop**.

Zaaknummer	618349
Datum collegebesluit	21 april 2026
Publicatie	Overheidspublicaties – Gemeenteblad van Nieuwkoop
Publicatiedatum	24 april 2026
Reactietermijn	20 kalenderdagen

1. Aanleiding en juridische grondslag

Deze bekendmaking vindt plaats ter uitvoering van de verplichtingen die voor overheidslichamen voortvloeien uit het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (*Didam*), en het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661 (*Didam II*), inzake de nadere inkleuring van die verplichtingen.

Op grond van deze jurisprudentie dient een overheidslichaam bij de verkoop van een onroerende zaak ruimte te bieden aan potentiële gegadigden, tenzij op voorhand vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Het college maakt daarom zijn voornemen tot verkoop openbaar, motiveert waarom in dit geval naar zijn oordeel slechts één serieuze gegadigde bestaat, en biedt belangstellenden de gelegenheid om binnen de hierna genoemde reactietermijn gemotiveerd op dit voornemen te reageren.

2. Omschrijving van de onroerende zaak

Het college is voornemens een perceel gemeentegrond van circa 1.900 m² te verkopen, gelegen nabij het Teylersplein te Nieuwveen, aan de noordzijde van het bestaande Gezondheidscentrum Teylersplein. De locatie maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel NVN00 sectie B, nummer 2417. Voor zover de te verkopen grond nog niet kadastraal is afgesplitst, zal levering plaatsvinden na uitmeting en kadastrale splitsing van het betreffende gedeelte.

De onroerende zaak betreft een onbebouwd terrein dat direct grenst aan het Gezondheidscentrum Teylersplein, waarin onder meer huisartsen, tandartspraktijken en fysiotherapievoorzieningen zijn gevestigd. Juist vanwege deze ligging is de locatie vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt geschikt voor de beoogde maatschappelijke voorziening.

Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop, voorheen het bestemmingsplan *Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde*, rust op de locatie de functie die een maatschappelijke voorziening mogelijk maakt. Een hospicevoorziening voor palliatieve terminale zorg past binnen dit planologische kader, zodat voor het beoogde gebruik geen planwijziging is vereist.

3. Beoogde koper

Het college is voornemens de onroerende zaak te verkopen aan de **Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop**, statutair gevestigd in de gemeente Nieuwkoop, Fleurstraat 54-56, 2421 JD Nieuwkoop, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28118003 (RSIN: 818548423).

De Stichting Vrienden is een organisatie zonder winstoogmerk. Haar statuten, voor het laatst gewijzigd op 15 december 2025, bepalen in artikel 2 lid 1 sub a dat de stichting de Stichting Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop ondersteunt door middel van onder meer huisvesting, en dat zij het vermogen beheert en administreert ten behoeve van de belangen van de Hospicegroep. Het verwerven van het perceel Teylersplein ligt daarmee rechtstreeks besloten in het statutaire doel van de Stichting Vrienden.

De Stichting Vrienden treedt op als vastgoedhoudende entiteit ten behoeve van de hospiceactiviteiten van de Stichting Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop (KvK 28109922). De Stichting Hospicegroep is de zorginhoudelijke en operationele uitvoerder van de palliatieve terminale zorg; zij zal het nieuw te bouwen hospicehuis op basis van een nader overeen te komen gebruiksarrangement (huur, bruikleen of anderszins) in gebruik nemen. De juridische eigendom van het perceel en het te realiseren vastgoed berust bij de Stichting Vrienden.

Beide stichtingen zijn juridisch zelfstandig maar structureel en bestuurlijk nauw met elkaar verbonden: de Stichting Vrienden is statutair opgericht ter ondersteuning van de Stichting Hospicegroep, en beide stichtingen delen meerdere bestuurders.

4. Motivering: één serieuze gegadigde

Naar het oordeel van het college komt uitsluitend de Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop als serieuze gegadigde voor deze verkoop in aanmerking. Het college baseert dit oordeel op de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

4.1 Specifieke maatschappelijke doelbinding

De verkoop is uitsluitend gericht op de realisatie en duurzame exploitatie van een hospicevoorziening met minimaal 6 plaatsen voor palliatieve terminale zorg voor de inwoners van de gemeente Nieuwkoop en de directe omgeving. Het betreft daarmee geen reguliere commerciële vastgoedontwikkeling, maar een concreet aan een publieke en maatschappelijke behoefte gekoppelde grondverkoop.

De Stichting Vrienden is statutair de aangewezen entiteit om vastgoed ten behoeve van de hospiceactiviteiten te verwerven en te beheren. Het verwerven van een hospicelocatie is een expliciete statutaire taak (artikel 2 lid 1 sub a statuten). Zij is daarmee de enige partij waarvan de organisatievorm, de statutaire doelstelling en de feitelijke onderlinge verhouding met de Stichting Hospicegroep gezamenlijk waarborgen dat het perceel duurzaam wordt aangewend voor de beoogde maatschappelijke functie.

4.2 Aantoonbare, bestaande uitvoering van palliatieve terminale zorg binnen de gemeente Nieuwkoop

Op grond van de Woonzorgvisie 2024 en de op 29 januari 2026 door de gemeenteraad aangenomen motie inzake ondersteuning van hospicezorg binnen de gemeente Nieuwkoop, acht het college een objectief gemeentelijk belang aanwezig bij borging en uitbreiding van een reeds structureel functionerende palliatieve terminale zorgvoorziening binnen de gemeentegrenzen. Als toetsbaar en redelijk criterium hanteert het college daarom dat een serieuze gegadigde moet kunnen aantonen:

- dat de gegadigde — al dan niet via een aan haar gelieerde, juridisch verbonden zorgorganisatie — op het moment van publicatie ten minste vijf aaneengesloten jaren daadwerkelijk palliatieve terminale zorg in de zin van een hospicevoorziening exploiteert binnen de gemeente Nieuwkoop;
- dat deze exploitatie plaatsvindt op basis van een kenbare, duurzame organisatiestructuur met aantoonbare zorginhoudelijke kwaliteit (bestuur, professionele coördinatie, vrijwilligers- en/of zorgprofessioneel netwerk);
- dat de gegadigde aantoonbaar beschikt over de organisatorische, financiële en zorginhoudelijke capaciteit om de voorziening aan het Teylersplein te realiseren en gedurende ten minste 20 jaar als DAEB palliatieve terminale zorg bestendig te exploiteren, overeenkomstig het toevertrouwingsbesluit van 21 april 2026.

Dit criterium is niet gericht op de identiteit van een specifieke organisatie, maar op de feitelijke vraag of een gegadigde de door de gemeente gewenste DAEB duurzaam, toegankelijk en voor alle inwoners ongeacht inkomen kan uitvoeren. Iedere partij — lokaal, regionaal of landelijk — die aan deze objectief vastgestelde eisen voldoet, kan als serieuze gegadigde worden aangemerkt.

4.3 Continuïteit en uitbreiding van een binnen de gemeente functionerende hospicevoorziening

Het college beoogt met de voorgenomen verkoop niet de introductie van een nieuwe zorgvoorziening, maar de continuïteit, modernisering en capacitaire uitbreiding van de binnen de gemeente reeds bestaande palliatieve terminale zorgvoorziening. Het huidige zorgaanbod binnen de gemeente beschikt over slechts twee gastenkamers en is — blijkens de Woonzorgvisie 2024 en de demografische prognose (ca. 29% inwoners 65+ in 2035) — niet toekomstbestendig. Als objectief, toetsbaar en redelijk criterium geldt daarom dat een serieuze gegadigde moet kunnen aantonen:

- dat de voorgenomen voorziening op het perceel Teylersplein de continuïteit van een reeds binnen de gemeente Nieuwkoop functionerende hospicevoorziening rechtstreeks borgt, zonder feitelijke of organisatorische onderbreking van de lokale zorgverlening;
- dat de voorgenomen voorziening leidt tot een aantoonbare uitbreiding van het bestaande zorgaanbod naar zes gastenkamers, voldoende aan hedendaagse eisen ten aanzien van toegankelijkheid, privacy en duurzaamheid;
- dat de gegadigde beschikt over een concreet en realiseerbaar bouw- en exploitatieplan, waaruit blijkt dat realisatie binnen 24 maanden na juridische levering haalbaar is, en over de benodigde financiering (eigen middelen, verkoop bestaand vastgoed, fondsen, giften) zonder structurele afhankelijkheid van winstoogmerk;
- dat de gegadigde bereid en in staat is contractueel te borgen dat de voorziening gedurende ten minste 20 jaar als DAEB palliatieve terminale zorg wordt geëxploiteerd, inclusief kettingbeding, terugkooprecht en antispeculatiebeding ten gunste van de gemeente.

Deze eisen knopen aan bij de functie (continuïteit en uitbreiding van lokale palliatieve terminale zorg) en niet bij de identiteit van een specifieke partij. Zij zijn vooraf vastgesteld, kenbaar gemaakt in deze publicatie en aansluitend op reeds vóór de voorgenomen verkoop door de gemeenteraad en het college geformaliseerd beleid (Woonzorgvisie 2024; raadsnotie; Toevertrouwingsbesluit 21 april 2026).

4.4 Beleidsmatige en maatschappelijke noodzaak

Het college betreft bij zijn oordeel dat continuïteit, modernisering en capacitaire uitbreiding van een hospicevoorziening binnen de gemeente Nieuwkoop een aantoonbaar en vooraf bestuurlijk vastgesteld gemeentelijk belang dient. Dit belang komt tot uitdrukking in de volgende, voorafgaand aan dit voorgenomen verkoopbesluit vastgestelde en openbaar kenbare beleidskaders en raadsbesluiten:

a. Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024

De Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024 (versie 4 maart 2024) is door de gemeenteraad vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 april 2024. Bij dat raadsbesluit zijn tevens vastgesteld: de Richtlijn levensloopbestendige woningen, de Richtlijn geclusterde woonvormen voor ouderen en het Afwegingskader voor woonzorginitiatieven. De Woonzorgvisie is opgenomen als addendum bij de Woonvisie 2016–2025 en is raadpleegbaar via het raadsinformatiesysteem van de gemeente Nieuwkoop (bestuurlijkeinformatie.nieuwkoop.nl). De Woonzorgvisie signaleert een noodzakelijke intensivering en integratie van beleid op het terrein van wonen, welzijn en zorg tegen de achtergrond van vergrijzing en toenemende zorgvraag.

b. Raadsnotie "Voorrang vestigen hospice Nieuwkoop" van 29 januari 2026

In de openbare raadsvergadering van 29 januari 2026 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de motie vreemd aan de orde van de dag getiteld "*bied met voorrang de helpende hand aan de Hospicegroep Alphen – Nieuwkoop*" unaniem aangenomen.

In de motie stelt de raad uitdrukkelijk vast:

- dat de Stichting Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop een maatschappelijke en zorgvoorziening vervult voor inwoners in de laatste levensfase;
- dat de Hospicegroep een dringende oproep heeft gedaan aan de gemeente om medewerking te verlenen bij het vinden van een nieuwe, passende locatie;
- dat op korte termijn besluitvorming c.q. duidelijkheid noodzakelijk is ten aanzien van een nieuwe locatie.

De raad spreekt in de motie uit dat de gemeente een actieve en faciliterende rol dient te spelen bij het mogelijk maken van hospicezorg en dat versnelling in de uitvoering noodzakelijk is. De motie is openbaar kenbaar via het raadsinformatiesysteem van de gemeente Nieuwkoop

c. Demografische context

Uit de Woonzorgvisie 2024 en de daarin opgenomen prognoses volgt dat de gemeente Nieuwkoop sneller vergrijst dan het landelijk gemiddelde: naar verwachting is in 2035 circa 29% van de inwoners ouder dan 65 jaar, tegenover circa 21% in 2020. Dit vergroot de druk op palliatieve zorgvoorzieningen en onderstreept de noodzaak van een adequate hospicevoorziening binnen de gemeentegrenzen.

Conclusie beleidsmatige noodzaak

De hierboven genoemde, voorafgaand aan dit voorgenomen verkoopbesluit vastgestelde beleids- en raadsbesluiten vormen een kenbaar, objectief en vooraf geformaliseerd bestuurlijk kader waarin

(i) continuïteit en uitbreiding van palliatieve terminale zorg binnen de gemeente als gemeentelijk belang is verankerd,

(ii) het college is opgeroepen tot versnelling van besluitvorming en procedures.

Het voorgenomen besluit tot verkoop van het perceel Teylersplein, en de daaraan ten grondslag liggende objectieve en toetsbare criteria, vloeien rechtstreeks voort uit dit vooraf vastgestelde beleid en zijn aldus niet toegeschreven naar of geconstrueerd ter rechtvaardiging van een reeds gemaakte keuze.

4.5 Locatiegebonden geschiktheid

De locatie nabij het Teylersplein is in het bijzonder geschikt voor een hospicevoorziening vanwege de directe nabijheid van eerstelijnszorg en andere medische functies in het Gezondheidscentrum Teylersplein. Die ligging maakt samenwerking, bereikbaarheid en zorginhoudelijke afstemming mogelijk en draagt bij aan een verantwoorde exploitatie van de voorziening.

De Stichting Vrienden beschikt, in samenhang met de Stichting Hospicegroep, reeds over een concreet plan om juist op deze locatie een hospice te realiseren. Het college acht ook dit criterium objectief relevant voor de beoordeling of sprake is van één serieuze gegadigde.

4.6 Organisatievorm, vastgoedhoudende structuur en grondprijsregime

De koopprijs bedraagt € 160,00 per m², overeenkomstig de door het college van burgemeester en wethouders op 24 februari 2026 vastgestelde Grondprijzenbrief 2026. De Stichting Vrienden is een organisatie zonder winstoogmerk, waarvan de statutaire doelstelling en de bestuurlijke verwevenheid met de Stichting Hospicegroep garanderen dat de grond niet voor commerciële doeleinden zal worden aangewend.

De gemeente heeft vastgesteld dat het eventuele verschil tussen de marktwaarde en de gehanteerde uitgifteprijs binnen de grenzen blijft van de DAEB-de-minimisverordening (Verordening (EU) 2023/2832). De compensatie wordt door het college bij afzonderlijk toevertrouwingsbesluit van 21 april 2026 formeel verleend aan de Stichting Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop als uitvoerder van de DAEB palliatieve terminale zorg. Voorafgaand aan contractering zal de marktwaarde worden geverifieerd aan de hand van een onafhankelijke taxatie en zal de Stichting Vrienden een de-minimisverklaring overleggen.

5. Voorwaarden van de voorgenomen verkoop

De gemeente is voornemens de koopovereenkomst in ieder geval aan te gaan onder de volgende voorwaarden:

- de koopprijs bedraagt € 160,00 per m², met een oppervlakte van circa 1.900 m²;
- de koper – de Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop – is verplicht om binnen 24 maanden na juridische levering een hospicevoorziening met minimaal 6 plaatsen voor palliatieve terminale zorg te realiseren en in gebruik te nemen, behoudens schriftelijk door de gemeente verleende verlenging;
- het perceel mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van hospicezorg, zijnde palliatieve terminale zorg, te exploiteren door de Stichting Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop dan wel een rechtsopvolger met een gelijkwaardige zorginhoudelijke doelstelling;
- de koper is verplicht contractueel te borgen dat de Stichting Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop (of haar rechtsopvolger) het te realiseren hospicehuis daadwerkelijk en duurzaam in gebruik neemt voor de uitvoering van palliatieve terminale zorg;
- vervreemding of overdracht van het perceel of van rechten daarop is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan;
- indien de overeengekomen hospicevoorziening niet tijdig of niet overeenkomstig de bestemming en de overeenkomst wordt gerealiseerd, verkrijgt de gemeente een contractueel terugkooprecht onder nader overeen te komen voorwaarden.

6. Reactiemogelijkheid voor belangstellenden

Eenieder die meent dat hij, met inachtneming van voornoemde objectieve, toetsbare en redelijke criteria, eveneens als serieuze gegadigde voor aankoop van deze onroerende zaak in aanmerking komt, dient dit binnen **20 kalenderdagen** na de publicatiedatum schriftelijk en gemotiveerd kenbaar te maken.

Het indienen van een schriftelijke reactie als hiervoor bedoeld dient ertoe de gemeente in de gelegenheid te stellen het voornemen te heroverwegen; het geldt niet als het instellen van een rechtsmiddel en schort de voorgenomen verkoop niet op.

Een reactie dient te worden gericht aan:

Gemeente Nieuwkoop

Team Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed

Per e-mail: vastgoed@nieuwkoop.nl

Onder vermelding van: "*Reactie Didam-publicatie Teylersplein Nieuwveen*" en zaaknummer 618349

De reactie dient in ieder geval te bevatten:

1. de volledige naam, statutaire gegevens en contactgegevens van de gegadigde;
2. een gemotiveerde toelichting waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de in deze publicatie genoemde objectieve, toetsbare en redelijke criteria;
3. gegevens waaruit aantoonbare ervaring blijkt met de exploitatie van hospicezorg of een daarmee naar aard en zwaarte vergelijkbare palliatieve zorgvoorziening;
4. een toelichting op de organisatorische, financiële en uitvoeringscapaciteit om de beoogde voorziening duurzaam te realiseren en te exploiteren;
5. een concreet plan voor de ontwikkeling van een hospicevoorziening op deze locatie;
6. een toelichting waaruit blijkt dat de gegadigde een organisatie zonder winstoogmerk is, of dat de maatschappelijke doelbinding juridisch en feitelijk in vergelijkbare mate is gewaarborgd.

7. Rechtsbescherming en vervolg

Een gegadigde die van oordeel is dat de gemeente ten onrechte voornemens is de onroerende zaak zonder openbare selectieprocedure aan de Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop te verkopen, kan zich tot de burgerlijke rechter wenden. Indien een gegadigde onomkeerbare stappen — zoals het sluiten van de koopovereenkomst of de juridische levering — wil voorkomen, wordt hij dringend aangeraden dit zo spoedig mogelijk te doen, en bij voorkeur binnen de in deze publicatie genoemde reactietermijn van 20 kalenderdagen na de publicatiedatum.

De gemeente verzoekt degene die een kort geding aanhangig maakt, haar daarvan onverwijld in kennis te stellen door middel van betekening van de dagvaarding aan het adres van de gemeente.

Het voorgaande laat onverlet dat ook na het verstrijken van de reactietermijn rechtsingang bij de burgerlijke rechter openstaat. Het niet tijdig reageren of het niet tijdig aanhangig maken van een procedure kan echter van invloed zijn op de beoordeling van de spoedeisendheid en de belangen van de gemeente bij voortgang van de transactie.

Indien binnen de reactietermijn geen schriftelijke reactie is ontvangen waaruit blijkt dat een andere partij op grond van de in deze publicatie genoemde criteria eveneens als serieuze gegadigde moet worden aangemerkt, én geen kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst met de Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend anders dan de mogelijkheid om binnen de gestelde termijn gemotiveerd te reageren en, indien daartoe aanleiding bestaat, een voorziening in rechte te vragen.

8. Inlichtingen

Voor nadere inlichtingen kan contact worden opgenomen met team Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed van de gemeente Nieuwkoop via vastgoed@nieuwkoop.nl.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop, in de vergadering van 21 april 20

Bijlage: afbeelding van de locatie

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop

Bijlage bij publicatie:

Voorgenomen verkoop gemeentelijke onroerende zaak nabij het Teylersplein te Nieuwveen

