

## Bekendmaking van het voornemen tot gronduitgifte in het plangebied

### Randweg

De gemeente Hollands Kroon is voornemens om een samenwerking aan te gaan met BPD Ontwikkeling B.V. en haar dochtervennootschap SmartBuilds Holding B.V. (samen: "BPD-SmartBuilds") voor de gebiedsontwikkeling Randweg in Anna Paulowna. Meer informatie over de gebiedsontwikkeling is beschikbaar op de website van het project: <https://www.hollandskroon.nl/ontwikkelingen/lopende-projecten/gebiedsontwikkeling-randweg-anna-paulowna/>.

De beoogde samenwerking omvat onder meer:

- De voorgenomen verhuur tegen een marktconforme prijs van gemeentegrond ten behoeve van 60-90 tijdelijke, verplaatsbare woningen (sociale- en middenhuur) voor de duur van maximaal 40 jaar, met verwachte realisatie in 2027 en waarbij een partner wordt gezocht die dit tegen een maatschappelijk rendement kan realiseren.
- De voorgenomen verhuur tegen een marktconforme prijs van gemeentegrond ten behoeve van 60-70 tijdelijke, verplaatsbare woningen voor bijzondere doelgroepen (spoedzoekers, statushouders en Oekraïense ontheemden) voor de duur van maximaal 15 jaar, met verwachte realisatie in 2027 en waarbij een partner wordt gezocht die dit tegen een maatschappelijk rendement kan realiseren.
- De voorgenomen verkoop van bouwrijpe kavels gemeentegrond ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van 200-300 koopwoningen.

### Enige serieuze gegadigde

De gemeente is van oordeel dat BPD-SmartBuilds op grond van de Didam-arresten 26 november 2021 en 15 november 2024 als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de hiervoor genoemde samenwerking. Hieraan liggen de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria ten grondslag:

- Binnen de gebiedsontwikkeling Randweg moeten diverse woningtypen gerealiseerd worden. De gemeente is op zoek naar één samenwerkingspartner die al die verschillende woningtypen kan ontwikkelen en beheren c.q. verkopen, zowel de reguliere koopwoningen, als de tijdelijke woningen voor sociale huur, middenhuur en bijzondere doelgroepen. Deze partner moet de gemeente volledig kunnen ontlasten, al deze woningtypen kunnen aanbieden, en de tijdelijke woningen gedurende de gehele exploitatieperiode op de gewenste wijze kunnen exploiteren.
- De gemeente heeft de wettelijke verplichting/taak om spoedzoekers/bijzondere doelgroepen tijdig en passend te huisvesten. Met de keuze voor één partner wordt de keuze gemaakt voor snelheid, een éénduidige afstemming en optimale communicatie tijdens de voorbereidings- en realisatiefasen, opdat de uitvoering van deze gemeentelijke taak zo vlot mogelijk verloopt.
- De gemeente heeft onderzocht of de binnen de gemeente actieve woningcorporaties bereid en in staat zijn om te participeren in het project. Dat bleek niet het geval, omdat de termijnen voor de in stand houding van de sociale en middenhuur woningen voor hen te kort zijn.
- De gewenste realisatie en exploitatie van de tijdelijke woningen is onrendabel. Door permanente woningbouw toe te voegen en door de synergievoordelen vanwege de verbondenheid van BPD Ontwikkeling met haar dochtervennootschap SmartBuilds (beide onderdeel van hetzelfde moederconcern, Rabobank) kan nu alsnog een haalbare business case ontstaan. De gemeente wenst daarom de tijdelijke en permanente woningen integraal te (laten) ontwikkelen en de bouwrijpe kavels voor koopwoningen binnen de gebiedsontwikkeling Randweg daarom aan BPD-SmartBuilds te verkopen. De kavels voor permanente sociale huurwoningen worden rechtstreeks aan de woningcorporatie verkocht.
- BPD-SmartBuilds is bereid en in staat om onder deze voorwaarden de langjarige samenwerking met de gemeente aan te gaan, met als doel om op korte termijn al tot de gewenste ontwikkeling over te gaan. BPD-SmartBuilds beschikt over bewezen ontwikkelkracht op het gebied van woningbouwontwikkeling en tijdelijke woningen, alsook over voldoende financiële draagkracht voor zowel de ontwikkelfase als de gehele exploitatieperiode.
- Gemeente is al sinds 2024 samen met de SmartBuilds en WSAP aan het verkennen of er tijdelijke woningbouw binnen onder andere de ontwikkeling van de Randweg gerealiseerd kan worden. Door de lange termijn van gesprekken is het vertrouwensbeginsel van toepassing met verwijzing naar 3:14 BW.

### Vervaltermijn

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan de arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 en 15 november 2024. Potentiële serieuze gegadigden die bezwaar tegen de voorgenomen transacties hebben, dienen uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na publicatie van deze bekendmaking een (civielrechtelijk) kort geding tegen dit voornemen aanhangig te hebben gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, en een digitaal afschrift van de dagvaarding te verzenden aan [gebiedsontwikkeling@hollandskroon.nl](mailto:gebiedsontwikkeling@hollandskroon.nl). Indien niet tijdig een kort geding aanhangig wordt gemaakt, vervalt het recht om tegen de voorgenomen transacties bezwaar te maken. Ook vervalt dan het recht om enige vordering tot schadevergoeding daarop te baseren.

**Meer informatie**

Heeft u vragen dan kunt u deze stellen door een e-mail te sturen naar [gebiedsontwikkeling@hollandskroon.nl](mailto:gebiedsontwikkeling@hollandskroon.nl).