

## Bekendmaking voornemen grondverkoop Kouwenhovenseweg voor de ontwikkeling van seniorenwoningen in Abbenbroek

### Didam I-arrest en Didam II-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde "Didam I"-arrest gewezen. Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten ten aanzien van openbare gronden transparant moeten handelen en mededingingsruimte moeten bieden. Dit zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat ook zij in aanmerking komt voor de betreffende transactie. Op 15 november 2024 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam II-arrest gewezen.

De Hoge Raad concludeerde met betrekking tot overtreding van de Didam-regels in relatie tot het bepaalde in artikel 3:40 BW dat een dergelijke overtreding, ongeacht of deze voor of na het eerste Didam-arrest heeft plaatsgevonden, de rechtsgeldigheid van gesloten overeenkomsten niet aantast.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) alsmede het arrest van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Voornemen De gemeente Nissewaard heeft het voornemen een perceel onbebouwde grond met verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D 646 met een oppervlakte van 6.629 m<sup>2</sup> gelegen nabij de Kouwenhovenseweg te Abbenbroek in eigendom over te dragen aan een vereniging van (toekomstige) bewoners in Abbenbroek. De voorgenomen overdracht ziet op het ontwikkelen van de genoemde locatie en op het bouwen van seniorenwoningen gelegen te Abbenbroek.

### Locatie

De beoogde seniorenwoningen zijn gesitueerd buiten het bestaande stads- en dorpsgebied (BSD), grenst aan een historische buitenplaats en aan een particulier mini-landgoed. Het ontwikkelen van deze locatie heeft tijdens de periode van publicatie (nog) niet de goedkeuring van de provincie. Het perceel heeft geen structurele langjarige gebruiksfunctie en is door de gemeente aangemerkt als een potentiële ontwikkellocatie.

### Motivering

De gemeente Nissewaard is voornemens het betreffende perceel te vervreemden en is van oordeel dat de hierna genoemde initiatiefnemers kwalificeren als de enige serieuze gegadigde voor de verwerving en ontwikkeling van deze locatie, omdat de initiatiefnemers als enigen voldoen aan de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria:

- Bijdrage aan doorstroming en volkshuisvestelijke opgave.**

De gemeente stelt als criterium dat de ontwikkeling aantoonbaar moet bijdragen aan de doorstroming op de lokale woningmarkt binnen de kern Abbenbroek en moet aansluiten bij de volkshuisvestelijke opgave voor senioren. Dit is objectief en toetsbaar doordat vereist wordt dat toekomstige bewoners senioren zijn die reeds woonachtig zijn in Abbenbroek en een woning achterlaten binnen de kern. Uitsluitend de initiatiefnemers voldoen hieraan, aangezien zij senioren uit Abbenbroek betreffen die door verhuizing bestaande (veelal eengezins)woningen vrijmaken voor andere doelgroepen. Daarmee leveren zij aantoonbaar een directe bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid.
- Lokale binding**

De gemeente hanteert als criterium dat sprake moet zijn van aantoonbare lokale binding met Abbenbroek, om de beoogde doorstroming en het behoud van leefbaarheid en voorzieningen te waarborgen. Dit criterium is objectief toetsbaar aan de hand van woonadres en duur van bewoning. Alleen de initiatiefnemers voldoen aan deze eis, nu zij allen afkomstig zijn uit de kern Abbenbroek.
- Realisatie van levensloopbestendige seniorenwoningen passend bij de locatie**

De ontwikkeling dient te voorzien in kleinschalige, levensloopbestendige woningen specifiek voor senioren, passend bij de ruimtelijke kenmerken en schaal van de locatie en de geconstateerde lokale behoefte. Het plan van de initiatiefnemers is het enige concrete plan dat hier volledig op aansluit qua doelgroep, woningtypologie en ruimtelijke opzet.
- Niet-commerciële, gebruikgerichte ontwikkeling**

De gemeente stelt als criterium dat de ontwikkeling niet gericht mag zijn op commerciële exploitatie of winstmaximalisatie, maar op duurzame eigen bewoning door de eindgebruikers. Dit crite-

rium vloeit voort uit het doel van de locatie, namelijk het realiseren van passende seniorenhuisvesting ter bevordering van doorstroming en gemeenschapsvorming, en niet het toevoegen van marktgedreven woningbouw. Dit criterium is objectief en toetsbaar, doordat onder niet-commercieel wordt verstaan dat:

- De woningen worden gerealiseerd ten behoeve van eigen bewoning door de initiatiefnemers;
- Geen sprake is van projectmatige verkoop met winstoogmerk of exploitatie door derden (zoals ontwikkelaars of beleggers);
- De ontwikkeling niet gericht is op financieel rendement, maar op gebruik. Alleen de initiatiefnemers voldoen aan dit criterium, aangezien zij de woningen zelf duurzaam zullen bewonen.

**5. Collectief particulier opdrachtgeverschap**

De gemeente verlangt dat de ontwikkeling plaatsvindt in de vorm van een collectief particulier initiatief, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor planvorming en realisatie. Dit criterium draagt bij aan sociale cohesie en het beoogde woonconcept (seniorenhof met gedeelde buitenruimte) en is objectief toetsbaar aan de hand van de organisatiegraad van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers vormen het enige bestaande en concreet georganiseerde collectief dat een plan heeft ingediend.

**6. Aantoonbare ontwikkelintentie en uitvoerbaarheid**

De gemeente stelt als criterium dat sprake moet zijn van een concreet en uitvoerbaar initiatief, waarbij aantoonbaar investeringen zijn gedaan in de planvorming. Dit is toetsbaar aan de hand van verrichte onderzoeken, gemaakte kosten en participatie in gemeentelijke processen. Alleen de initiatiefnemers voldoen hieraan, nu zij reeds (voor)onderzoeken hebben laten uitvoeren, kosten hebben gemaakt en actief betrokken zijn geweest bij de ontwikkeling van de plannen.

Gelet op het voorgaande concludeert de gemeente dat uitsluitend de initiatiefnemers voldoen aan alle gestelde criteria. Daarmee is op voorhand vast te stellen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verwerving en ontwikkeling van het perceel. De gemeente Nissewaard is daarom voornemens het perceel één-op-één te verkopen aan de genoemde initiatiefnemers.

**Reactie**

De gemeente Nissewaard zal drie weken na de datum van deze publicatie overgaan tot het sluiten van een overeenkomst, tenzij zich voordien een andere partij als gegadigde meldt. Indien u zich niet kunt verenigen met het voornemen, dan dient u dit uiterlijk 20 kalenderdagen na datum van publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan [b.derckx@nissewaard.nl](mailto:b.derckx@nissewaard.nl) onder vermelding van 'Seniorenwoningen Abbenbroek'. Na de ontvangst van onze gemotiveerde reactie op uw bericht kunt u binnen een termijn van 7 kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Rotterdam. Indien u één van beide termijnen ongebruikt laat verstrijken, vervalt uw recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen rechtshandeling. Tegen deze voorgenomen rechtshandeling kunnen geen zienswijzen, (ruimtelijke) bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden ingediend dan wel worden ingesteld. Tegen deze voorgenomen rechtshandeling kunnen wel berichten worden ingediend op basis van de Mededingingswet.

Voor nadere inlichtingen kunt u zich melden bij de gemeente Nissewaard bij mevrouw B. Derckx, Projectleider Gebiedsontwikkeling ([b.derckx@nissewaard.nl](mailto:b.derckx@nissewaard.nl)).

Let op: (ruimtelijke) bezwaren tegen het voornemen een overeenkomst te sluiten tot verkoop vallen niet onder deze procedure en zijn voor de gemeente geen aanleiding om terug te komen op het voornemen een overeenkomst te sluiten tot verkoop als in deze kennisgeving beschreven. De (eventuele) bezwaren dienen betrekking te hebben op het uitgangspunt dat beoogd koper een serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de grondoverdracht. Tevens dienen de (eventuele) bezwaren te worden onderbouwd met een motivatie waarom een ander dan beoogd koper hiervoor in aanmerking wenst te komen.