

## Bekendmaking voornemen tot verkoop grond Daalkampen te Borger

De gemeente Borger-Odoorn maakt hierbij bekend dat zij het voornemen heeft om een perceel grond gelegen in de wijk Daalkampen aan de Haardplaats en Poolse Bevrijderslaan in Borger één-op-één te verkopen.

### Omschrijving van de locatie

Het betreft een gedeelte van de wijk Daalkampen in Borger, kadastraal bekend gemeente Borger, sectie L, nummer 4730, ter grootte van circa 5000 m<sup>2</sup>.

De gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een senioren hof bestaande uit maximaal 12 levensloopbestendige seniorenwoningen rondom een gezamenlijk hof E.e.a. conform het op 13 november 2025 vastgestelde en onherroepelijke TAM-omgevingsplan hoofdstuk 221 Borger-West - CPO seniorenwoningen.

### Doel van de verkoop

De aankopende partij betreft een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) van senioren; CPO Seniorenhof Borger. Het CPO heeft het voornemen om 11 levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren rondom een gezamenlijk hof. Het project wordt zonder winstoogmerk ontwikkeld door toekomstige bewoners zelf.

Zoals vastgesteld in de Woonvisie 2022+ zet de gemeente Borger-Odoorn in op passende huisvesting voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren. In de woonvisie is opgenomen dat kwalitatief hoogwaardige seniorenwoningen bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en dat ruimte wordt geboden aan bijzondere woonvormen.

Daarnaast heeft de gemeente in het Coalitieakkoord 2026-2030 uitgesproken dat inwoners in iedere levensfase in Borger-Odoorn moeten kunnen blijven wonen. De gemeente zet daarom in op meer levensloopbestendige woningen, passende woonvormen voor senioren en het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Tevens is in het coalitieakkoord opgenomen dat ruimte wordt geboden aan nieuwe woonvormen, waaronder gezamenlijk bouwen in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Het initiatief voorziet in een bijzondere woonvorm waarbij senioren gezamenlijk opdrachtgever zijn voor de ontwikkeling van hun toekomstige woningen. De woningen worden gerealiseerd rondom een gemeenschappelijk hof dat ontmoeting, sociale cohesie en onderlinge ondersteuning stimuleert. Daarmee levert het initiatief een bijdrage aan de leefbaarheid van Borger en aan het langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen.

### Objectieve, toetsbare en redelijke criteria

De gemeente is van oordeel dat uitsluitend een senioren-CPO dat voldoet aan de onderstaande objectieve, toetsbare en redelijke criteria als serieuze gegadigde voor deze locatie kan worden aangemerkt:

- Realisatie van minimaal 11 levensloopbestendige woningen voor senioren;
- Ontwikkeling in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn;
- Ontwikkeling zonder winstoogmerk;
- Realisatie van een gezamenlijk woonhof met gedeelde voorzieningen en ontmoetingsruimte;
- Bevordering van zelfstandig wonen en sociale samenhang tussen bewoners;
- Bijdrage aan de doorstroming op de lokale woningmarkt;
- Passend binnen de door de gemeente vastgestelde ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie.

### Motivering één-op-één verkoop

De gemeente is van oordeel dat CPO Seniorenhof Borger de enige serieuze gegadigde is die voor aankoop van de grond in aanmerking komt. Daarbij neemt de gemeente het volgende in aanmerking.

1. *Concreet initiatiefplan:*

Een collectief van senioren uit Borger heeft zich verenigd in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en heeft de gemeente benaderd met een concreet initiatiefplan voor de ontwikkeling van een seniorenhof in de wijk Daalkampen te Borger.

Het initiatief omvat:

- De realisatie van minimaal 11 levensloopbestendige seniorenwoningen;
- Een woonhof waarbij de woningen zijn geclusterd rondom een gemeenschappelijke toegankelijke ontmoetingsruimte;
- Gezamenlijke voorzieningen, waaronder een collectieve tuin met ruimte voor ontmoeting en recreatie;
- Een woonconcept gericht op zelfstandig wonen, sociale cohesie en het naar elkaar omzien;
- Realisatie en ontwikkeling door de toekomstige bewoners zelf middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Ontwikkeling zonder winstoogmerk, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor de bouw van de woningen;
- Een woonconcept dat aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van seniorenhuisvesting, doorstroming op de woningmarkt en het stimuleren van bijzondere woonvormen.

De gemeente betreft daarbij dat sprake is van een door inwoners geïnitieerd en uitgewerkt wooninitiatief. De ontwikkeling sluit aan bij de ruimte die de jurisprudentie biedt om bij de beoordeling van het bestaan van één serieuze gegadigde rekening te houden met de aard en kenmerken van een concreet initiatief en de daaraan verbonden objectieve selectiecriteria.

Het initiatief onderscheidt zich doordat de toekomstige bewoners zelf opdrachtgever zijn voor de ontwikkeling, de woningen zonder winstoogmerk worden gerealiseerd, sprake is van een gemeenschappelijk woonhof voor senioren en het woonconcept specifiek is gericht op zelfstandig wonen, ontmoeting en sociale cohesie.

Gelet op deze objectieve kenmerken is de gemeente van oordeel dat het betreffende CPO als enige serieuze gegadigde voor deze ontwikkeling kan worden aangemerkt.

## 2. *Realisatie van gemeentelijke woondoelen*

De ontwikkeling sluit rechtstreeks aan bij de Woonvisie 2022+ en het Coalitieakkoord 2026-2030. De gemeente heeft daarin vastgelegd dat zij de realisatie van levensloopbestendige woningen wil stimuleren, de doorstroming op de woningmarkt wil bevorderen en ruimte wil bieden aan nieuwe woonvormen, waaronder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het initiatief verenigt deze beleidsdoelen in één ontwikkeling en geeft daarmee invulling aan een door de gemeente gewenste woonvorm voor senioren.

## 3. *Seniorenhuisvesting en doorstroming op de woningmarkt*

Het project voorziet in levensloopbestendige woningen die specifiek zijn gericht op senioren. Door senioren passende woonruimte aan te bieden, komen bestaande woningen beschikbaar voor andere huishoudens, zoals starters en gezinnen. Hiermee levert het project een bijdrage aan een betere doorstroming op de woningmarkt binnen de gemeente Borger-Odoorn.

## 4. *Een bijzondere woonvorm wordt gerealiseerd*

De woningen worden ontwikkeld rondom een gezamenlijk hof met gedeelde voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden. Deze woonvorm stimuleert sociale samenhang, ontmoeting en het naar elkaar omzien. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om woonvormen te ondersteunen die bijdragen aan leefbaarheid, gemeenschapszin en zelfstandig wonen.

## 5. *Collectief particulier opdrachtgeverschap zonder winstoogmerk*

Het project wordt gerealiseerd door een CPO waarin de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambitie uit het Coalitieakkoord 2026-2030 om ruimte te bieden aan gezamenlijk bouwen in de vorm van collectief opdrachtgeverschap. Doordat het project zonder winstoogmerk wordt ontwikkeld, staat het realiseren van passende woningen centraal en niet het behalen van ontwikkelwinst.

## 6. *Lokale binding*

De initiatiefnemers hebben zich verplicht dat minimaal negen van de 11 woningen worden verkocht aan inwoners van de gemeente Borger-Odoorn. Hiermee wordt voorzien in de woonbehoefte van inwoners uit de eigen gemeente, wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd en wordt de binding met de lokale gemeenschap versterkt.

#### *7. Leefbaarheid en sociale cohesie worden versterkt*

Het woonhof biedt ruimte voor ontmoeting, gezamenlijke activiteiten en onderlinge ondersteuning. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van Borger en aan het langer zelfstandig wonen van senioren binnen de eigen gemeenschap.

#### **Conclusie**

De gemeente is van mening dat de hierboven bedoelde CPO, gelet op bovenstaande, de enige serieuze gegadigde is die voldoet aan de door de gemeente voor deze locatie vastgestelde objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Om die reden ziet de gemeente af van het bieden van gelegenheid aan andere geïnteresseerden om mee te dingen naar het perceel.

#### **Rechtsbescherming**

Binnen 20 kalenderdagen na de publicatiedatum is het voor derden mogelijk een kort geding aan te spannen bij de civiele rechter indien men meent eveneens als serieuze gegadigde te moeten worden aangemerkt. Deze termijn betreft een vervaltermijn.

Indien een kort geding wordt aangespannen, ontvangt de gemeente hiervan graag binnen voornoemde termijn een schriftelijke mededeling, bij voorkeur door toezending van de conceptdagvaarding aan [gemeente@borger-odoorn.nl](mailto:gemeente@borger-odoorn.nl).

#### **Vervolprocedure**

Wanneer niet binnen de hiervoor genoemde termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente overgaan tot verkoop en levering van de onroerende zaak aan voornoemde CPO.