

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Publicatie voornemen tot verkoop aan Woonzorg

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-05-2024
Notanummer	: 2024-343
Datum	: 7-05-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:

Parafering

24-04-2024: Wethouder24-04-2024: Gebiedsmanager stadsdeel Keizerslanden

Agendering

* 25-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

7-05-2024

B & W d.d.: 7-05-2024

Besluit

1. Het voornemen kenbaar maken om een deel van deelgebied 1 van de Van Hetenlocatie kadastraal bekend sectie B nummer 13698 uit te geven aan Stichting Woonzorg Nederland
2. Dit voornemen bekend te maken volgens de daarvoor geldende procedure

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In februari 2024 is de verkoopstrategie voor de herontwikkeling van de Van Hetenlocatie door het College vastgesteld. Daarin is opgenomen dat voor deelgebied 1 van de locatie wordt toegewerkt naar een koopovereenkomst met Stichting Woonzorg Nederland voor de realisatie van sociale huurappartementen voor ouderen en een maatschappelijke buurtvoorziening. Dit voornemen sluit aan bij de in oktober 2022 met Woonzorg gesloten intentieovereenkomst en de prestatieafspraken die in maart 2024 met Woonzorg zijn gemaakt. Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst dient het voornemen tot het aangaan van de koopovereenkomst met daarin de gronduitgifte openbaar gepubliceerd te worden in het kader van het Didam-arrest.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat is de realisatie van sociale woningbouw voor ouderen en een maatschappelijke buurtvoorziening op de Van Hetenlocatie, op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijze. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische en maatschappelijke ontwikkeling van de stad.

Kader

- * Collegebesluit vaststellen prestatieafspraken met Woonzorg Nederland d.d. 26 maart 2024 (ondertekend 2 april 2024)
- * Raadsbesluit 2024-76 vaststellen bestemmingsplan Van Hetenlocatie d.d. 6 maart 2024
- * Collegebesluit 2024-61 vaststellen verkoopstrategie Van Hetenlocatie d.d. 13 februari 2024
- * Collegebesluit 2023-1087 instemming ontwerp bestemmingsplan en terinzagelegging d.d. 5 december 2023
- * Raadsbesluit 2023-849 vaststellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en grondexploitatie d.d. 29 november 2023
- * Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022 (ondertekend 11 oktober 2022)

Betrokken partijen en participatie

Stichting Woonzorg Nederland is voor de gemeente een logische partner om een koopovereenkomst mee te sluiten. Met hun is in oktober 2022 een intentieovereenkomst gesloten en zijn in maart 2024 prestatieafspraken gemaakt. Inmiddels is er overeenstemming op hoofdlijnen over de realisatie van 48 sociale huurappartementen voor ouderen, een bijbehorende centrale ontmoetingsruimte en (optioneel) een maatschappelijke buurtvoorziening. Voorafgaand aan het sluiten van de intentieovereenkomst hebben de andere potentiële gegadigden voor deze ontwikkeling, woningcorporatie Rentreë en Ieder1, aangegeven in te stemmen met het voornemen om de haalbaarheid van de ontwikkeling met Woonzorg te onderzoeken. Ieder1 heeft daaraan de voorwaarde gekoppeld dat Woonzorg de mogelijkheden dient te onderzoeken om te komen tot een samenwerking met Stichting Ludgerus, die werkzaam is op het bieden van diensten die erop gericht zijn dat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze voorwaarde is door Woonzorg Nederland geaccepteerd, is opgenomen in de intentieovereenkomst en is ook onderdeel van de prestatieafspraken.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten vóór een 1 op 1 uitgifte aan Woonzorg in deze specifieke situatie zijn:

1. Woonzorg is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet op basis waarvan zij bijdraagt aan de taakstelling van de gemeente in het voorzien van betaalbare woningen
2. Met Woonzorg is in oktober 2022 een intentieovereenkomst gesloten en dit heeft geresulteerd in een haalbaar plan voor de realisatie van 48 sociale huurappartementen voor ouderen, een bijbehorende centrale ontmoetingsruimte en (optioneel) een maatschappelijke buurtvoorziening
3. Met Woonzorg zijn op grond van de Woningwet in maart 2024 prestatieafspraken gemaakt over (onder meer) de ontwikkeling van seniorenhuisvesting op de Van Hetenlocatie binnen de gemeente
4. De woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van de door Rijksoverheid bepaalde doelgroepen, te weten de doelgroep huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. De grondverkoop aan Woonzorg is nodig om tot uitvoering te komen van de gemaakte prestatieafspraken voor de realisatie van de seniorenwoningen.
5. Woonzorg is bereid en in staat om tot realisatie en exploitatie van de

Een argument tegen 1 op 1 uitgifte is:

1. Mogelijk zijn er andere partijen die ook sociale huurwoningen op deze locatie willen bouwen en exploiteren. Om dit in beeld te krijgen publiceren we het voornemen tot verkoop en wachten we de termijn af waarbinnen andere partijen hun interesse kenbaar kunnen maken.

Financiële consequenties en dekking

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan publicatie van het voornemen de grond uit te geven aan Woonzorg.

Openbaarmaking en communicatie

Volgens gangbare wijze, een persbericht is niet nodig

Aanpak en uitvoering

Als het college het voornemen tot gronduitgifte aan Woonzorg vaststelt, zal het voornemen worden gepubliceerd. Gedurende 20 kalenderdagen na de publicatie kunnen andere partijen een kort geding aanhangig maken tegen het voornemen. Als dit niet gebeurt kan worden overgegaan tot het sluiten van de koopovereenkomst met Woonzorg, waarin de uitgifte wordt opgenomen. Deze koopovereenkomst wordt ter vaststelling aan het College voorgelegd. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de voorbereidingen voor de verkoop van de andere deelgebieden.