

STICHTING KONINGSHOF

Huisvesting voor ouderen in Beetsterzwaag

Aan alle geregistreerde belangstellenden van Stichting Koningshof.

INLEIDING

In de nieuwsbrief, uitgekomen in maart 2022, hebben wij u geïnformeerd over de planontwikkeling, contacten met de gemeente, verrichte acties en de planning zoals wij die op dat moment konden overzien.

Wij hebben een toelichting gegeven op het zogenoemde Didam-arrest en de mogelijke gevolgen voor ons project.

Zoals geschreven heeft het bestuur vrij snel daarna contact gezocht met de gemeente om de zorgen kenbaar te maken en te vernemen hoe de gemeente denkt te handelen na betreffende uitspraak van de Hoge Raad.

Uit het daaropvolgende digitale overleg werd het bestuur door de beide wethouders gerustgesteld.

De conclusie was dan ook dat wij gezamenlijk door **moesten kunnen gaan** en **moesten komen** tot het afsluiten van een overeenkomst.

U leest het goed: "**moesten kunnen gaan en moesten komen tot**".

De huidige stand van zaken is: **Einde verhaal**.

We zullen proberen onderstaand toe te lichten hoe het e.e.a. is gelopen.

PLANONTWIKKELING

Hoewel de gemeente het voorstel aan het bestuur deed om het project over te nemen en van gemeentezijde het bestemmingsplan te ontwikkelen en het geheel in uitvoering te (laten) nemen heeft het bestuur met rugdekking van de klankbordgroep daar niet voor gekozen. Op 9 februari heeft er een intensief overleg plaatsgevonden met beide twee verantwoordelijk wethouders met ambtelijke ondersteuning.

Tijdens dat overleg werd nogmaals herhaald *citaat "Het is een mooi plan van de stichting dat we omarmen en de uitgangspunten nemen we over, maar de gemeente wil het plan adopteren. De gemeente wil zelf het bestemmingsplan maken op een zodanig manier dat het idee van De Koningshof in het bestemmingsplan wordt vertaald. Vervolgens het plan aan de markt toevertrouwen en de toekomstige ontwikkelaar van het plan opdracht geven om het verder uit te werken. Maar ook de ontwikkelaar de ruimte geven om zijn vakmanschap in te brengen. De gemeente wil hierbij de samenwerking met de stichting op een nette manier afronden."*

Het bestuur heeft in dat overleg aangegeven tegen overname te zijn omdat, als de weg van de gemeente gevolgd wordt dat er dan een situatie ontstaat a la de Rozentuin en de Wilgenhof, waarbij landelijk wordt geadverteerd en dat vele geïnteresseerden van buiten komen. Van het uitgangspunt van het project: bevordering doorstroming van eigen inwoners en ruimte maken voor jongeren blijft dan volgens het bestuur niets over. Ook de binding met de Mienskip gaat verloren.

Conclusie van genoemd overleg was:

- Een overleg bewerkstelligen tussen gemeente, de gemeentelijke huisadvocaat en de stichting om het e.e.a. op zijn merites te bekijken.
- Gezamenlijk criteria opstellen en deze laten beoordelen door juristen. (Vanuit het arrest is duidelijk naar voren gekomen dat de gemeente objectieve toetsbare criteria moet formuleren om ook andere plannen te kunnen toetsen)

CONTACTEN MET DE GEMEENTE

Na het overleg in februari is heeft het bestuur per ommekeer een aantal objectieve toetsbare criteria ingebracht.

Van gemeentezijde werd daar niet op gereageerd met een eigen inbreng. 17 februari zou er gepraat worden over ingebrachte criteria, maar dat gebeurde niet. Van gemeentezijde was er geen gevolg gegeven aan het zelf aangeven van criteria. In een vervolgesprek op 17 maart zou het geheel opnieuw aan de orde komen.

Maar wat schetste onze verbazing?

Het bestuur ontving niet een uitnodiging om te komen overleggen, maar kreeg op 14 maart een brief waarin klip en klaar werd aangegeven dat de gemeente ons geen voorkeurspositie kan geven. Dit als gevolg van het Didam-arrest. De inhoud van de brief zou besproken worden op 17 maart daaropvolgend. Het bestuur was behoorlijk teleurgesteld.

Het overleg op 17 maart is door ons aangegrepen om nogmaals duidelijk te maken dat publicatie van het project voor de hand ligt.

Het bestuur heeft kunnen bewerkstelligen dat het project van de stichting alsnog gepubliceerd zou worden.

De betreffende publicatie heeft plaatsgevonden in de SA! van 6 april jl.

In de publicatie stond: "Lokale stichting Koningshof heeft een plan voor woningbouw voorbereid, dat aansluit bij de behoefte vanuit het dorp. Dit plan voorziet in het realiseren van een woningbouwproject voor 55-plussers bestaande uit plm. 26 woningen. Gemeente Opsterland heeft het voornemen om deze stichting dit plan te laten ontwikkelen. Hierover is gecommuniceerd in de Sa!"

Eventuele bezwaarmakers dienden zich in een tijdsbestek van drie weken te melden.

Indien er zich geen andere gegadigden zouden melden zouden we gezamenlijk verder kunnen gaan, maar er als er zich andere gegadigden zouden melden dan moet de gemeente het geheel openbaar aan te besteden omdat de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen.

Het werd wachten totdat de drie weken voorbij waren. Intussen heeft het bestuur geprobeerd de gemeente ervan te overtuigen dat er objectieve, toetsbare criteria moeten worden geformuleerd. Voorbeelden van andere gemeenten werden door ons aangedragen. Het voorstel was om de drie weken daarvoor te gebruiken. Gemeente heeft betreffend voorstel in de wind geslagen. Tot op dit moment liggen er nog steeds geen criteria waaraan gegadigden getoetst kunnen worden.

VOORTGANG WERD ACHTERUITGANG

In het ambtelijk overleg van 2 mei kreeg het bestuur de mededeling dat er zich twee serieuze gegadigden hadden gemeld. (Hoewel het bestuur graag wilde weten uit welke hoek deze gegadigden komen, kregen we geen antwoord.)

Het gevolg hiervan is dat de gemeente de verkoop nu openbaar moet aanbesteden. Toegezegd werd wel dat het stedenbouwkundige plan van de stichting als uitgangspunt bij de aanbesteding zal gelden. Dus 24 woningen voor senioren, levensloopbestendig. Ook wil de gemeente zelf het bestemmingsplan maken waarin de uitgangspunten van de stichting neergelegd zullen worden. Het college staat nog steeds achter dit plan.

Na dit overleg is er terstond overleg gevoerd met de klankbordgroep waarbij de geboden opties aan de orde zijn gesteld. De klankbordgroep heeft zich met het bestuur uitgesproken voor optie 2.

Optie 1.

Als u er voor kiest om de rol van projectontwikkelaar op u te willen nemen kunt u meedoen aan de aanbesteding. Als u deze wint, is uw rol duidelijk. *(is niet voor gekozen omdat dat her risico in zich heeft dat de stichting het niet krijgt met alle financiële gevolgen van dien)*

Optie 2.

Als u er voor kiest niet mee te doen aan de aanbestedingsprocedure willen wij de mogelijkheid bieden om na de keuze in de aanbestedingsprocedure toch een rol te spelen bij de ontwikkeling van het project. Wij denken aan een rol als klankbord voor de projectontwikkelaar, als adviseur bij de inrichting van de openbare ruimte en een adviserende rol met betrekking tot het uiterlijk van de te bouwen woningen. Wellicht heeft u zelf ook ideeën over de invulling van deze rol. *(Hier is voor gekozen om na de aanbesteding nog een vinger aan de pols te kunnen houden en er voor te zorgen dat de uitgangspunten van het project gegarandeerd worden)*

Optie 3.

Uiteraard staat het u ook vrij om u helemaal terug te trekken uit het project. *(Hiervoor geldt hetzelfde als bij optie 1)*

De conclusie van dat overleg is verwerkt in een schrijven aan het college d.d. 30 mei jl.

Het bestuur heeft het college meegedeeld optie 2 te accepteren onder voorwaarde van vergoeding van de door de stichting gemaakte voorbereidingskosten, zoals door het college ook aangegeven is. Het motief om te kiezen voor optie 2 is dat de stichting na aanbesteding een rol toebedeeld wordt bij de ontwikkeling van het project.

Bovendien heeft het college meerdere malen aangegeven bereid te zijn bij de aanbesteding het stedenbouwkundige plan als uitgangspunt mee te nemen en dat de rol van de stichting als klankbord benoemd wordt bij de aanbesteding.

Verder heeft het bestuur van de stichting het college gewezen op de prijsstelling van de grond en rekening te houden met het maatschappelijk draagvlak. En tot slot heeft het bestuur het college verzocht prioriteit te geven aan de wijziging van het bestemmingsplan. Het vooronderzoek flora-en fauna hebben wij reeds uit laten voeren. Een vervolgonderzoek dient z.s.m. plaats te vinden om het jaar 2022 niet als verloren te beschouwen. De gemeente heeft hier ook geen gevolg aan gegeven.

En toen kwam er een brief van het college op 23 juni jl.

Door het Didam-arrest zag het college "apen en beren" op zijn pad. Maar wat wordt in genoemde brief gesteld?

In juli 2021 zou het bestuur gewezen zijn op de noodzaak, vanwege de invoering van de Omgevingswet, met voortvarendheid de voorbereidingen op het bestemmingplan te starten.

"Ook omwille van diezelfde voortvarendheid deden we u op 9 februari 2022 het voorstel om uw initiatief en uw plan over te nemen en dat als gemeente zelf tot ontwikkeling te brengen."

Herhaalde malen heeft het bestuur het college verzocht aan te geven of de bereidheid er is om de kosten, die daarmee gemoeid zijn, mee te financieren. Geen antwoord.

Het bestuur was van mening dat er eerst een overeenkomst moest liggen alvorens concreet aan de slag te kunnen. Op reacties/opmerkingen van de kant van het bestuur op een conceptovereenkomst werd niet gereageerd.

De gemeente neemt het project ter hand, zodanig dat de door ons aangereikte stedenbouwkundige opzet gerealiseerd kan worden.

Er wordt op aangestuurd dat de toekomstige ontwikkelaar samenwerking en afstemming gaat zoeken met de stichting.

De brief bevat de volgende conclusies:

1. Nadat we van u een overzicht hebben ontvangen van de kosten (en eventuele baten) die u maakte ter voorbereiding op de planontwikkeling, willen we in redelijkheid uw kosten compenseren;
2. Het traject waarin stichting en gemeente samenwerken aan ontwikkeling "De Trime" moeten we daarmee helaas als beëindigd beschouwen;
3. Het nieuwe bestemmingsplan of omgevingsplan zullen we zo inrichten dat uw planopzet gerealiseerd kan worden;
4. Wij sturen er op aan dat de toekomstige ontwikkelaar samenwerking en afstemming gaat zoeken met uw stichting, die dan als klankbordgroep zal fungeren.

Ook het bovenstaande hield dus nodige teleurstelling in zich en resulteerde opnieuw in een schrijven aan het college.

In dat schrijven is er bij college nogmaals op aangedrongen de gemaakte afspraken na te komen.

Meer kunnen we niet doen.

Teleurstelling en frustratie.

Deze werden nog eens "fijntjes" gevoed door een artikel wat a.s. woensdag in de Sa! zal staan.

Een vraaggesprek met de secretaris en de voorzitter van de stichting heeft ertoe geleid dat de interviewer op nader onderzoek is gegaan bij de gemeente. De gemeente heeft te kennen gegeven

“dat het bestaande plan niet als eis in de aanbesteding komt, waardoor niet is uitgesloten dat er aan het eind van de aanbesteding toch een ander plan ligt”.

De gemeente had al eenzijdig de stekker eruit getrokken, maar geeft in Sa! aan zich niet sterk te gaan maken voor de uitgangspunten van het project Koningshof.

Het vertrouwen in de gemeente is gezakt tot het nulpunt.

En daar houdt het voor ons op!

Het bestuur betreurt de gang van zaken met name voor u als serieuze gegadigde. We hebben niet waar kunnen maken wat we samen met u voor ogen hebben gehad.

We danken de leden van de klankbordgroep voor hun constructieve en soms kritische houding en danken alle belangstellenden voor het geduld en support.

03-07-2022nieuwsbrief