



Schriftelijke vragen van Behoorlijk Bestuur voor Den Helder en Julianadorp verkoop en renovatie gebouw Zuyder-Horn

Den Helder, 17 december 2023

Geacht college,

N.a.v. bezorgde opmerkingen van bewoners hebben wij de volgende vragen voor u, deze vragen hebben betrekking tot de verkoop en de renovatie van het gebouw Zuyder-Horn. Wij hebben getracht enkele antwoorden hierover tijdens de commissie bestuur & Middelen van u te krijgen.

De gemeente heeft het gebouw Zuyder-Horn verkocht aan de Woningstichting. Er is op 26 november 2021 een uitspraak van de Hoge raad (ECLI:NL:HR:2021:1778). Bekend als het Didam arrest. Hieronder staan enkele relevante artikelen uit het arrest.

3.1.3 Op grond van art. 3:14 BW mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Tot de regels van publiekrecht behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit geldt dus ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Op dit punt verschilt de positie van een overheidslichaam van die van een private partij.

3.1.4 Uit het gelijkheidsbeginsel – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

3.1.5 Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de

selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

3.1.6 De hiervoor in 3.1.4 en 3.1.5 bedoelde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Behoorlijk Bestuur is van mening dat de procedure zoals omschreven door de Hoge Raad in het arrest van toepassing is bij de verkoop van Zuyder-Horn.

1. Is het college hiermee eens? Zo nee, waarom niet?
2. Wanneer het college hiermee eens is, heeft u dan bij de verkoop van Zuyder-Horn rekening gehouden met het genoemde arrest? Zo nee, waarom niet?
3. Hoe heeft u deze aanwijzingen van de hoge raad bij de verkoop van Zuyder-Horn in de praktijk toegepast? Indien u deze heeft toegepast kunt u hiervan de uitwerkingen van de verschillende stappen geven?

Hieronder volgen vragen die voortvloeien vanuit getoonde bezorgdheid van bewoners.

4. Het beheer van dit pand is in de jaren diverse keren gewisseld. Kunt u aangeven dat het beheer na deze verkoop weer in handen komt van de Woningstichting Den Helder?
Zo nee, waarom niet ?
5. Diverse beheerder(s) in de jaren hebben meerdere keren de leeftijdsgrens voor huurders naar beneden aangepast.
Is het college op de hoogte dat i.v.m. "in pandige gangen" dit gebouw absoluut ongeschikt is voor bewoning met kinderen, dit ook opgenomen wordt in de huurcontracten?
Geconstateerd is dat in het pand Zuyder-Horn op dit moment gezinnen met kinderen wonen. Terwijl de bestemming van de flat altijd is geweest, bewoning door senioren/ouderen. Bent u het met ons eens dat deze bestemming eenzijdig te veranderen, niet kan en niet wenselijk is?
Zo nee, waarom niet ?

6. Het voorkeursbeleid, wat in nog een groot aantal lopende huurcontracten staat, is 40/50 jaar en ouder. Om de bezorgde bewoners gerust te stellen kunt U aangeven dat dit na de renovatie weer conform de contracten gehandhaafd wordt ? *De Woningstichting Den Helder heeft bewoners medegedeeld dat dit teruggaat naar 65.*

Klopt dit?

Zo nee waarom niet ?

7. Uit diverse stukken van bewoners van Zuyder-Horn, blijkt dat de gemeente Den Helder zich niet gehouden heeft aan artikel 162 Burgerlijk wetboek 6 en dat dit de oorzaak kan zijn van contractbreuk.

Bent u dit met ons eens?

Zo nee, waarom niet

Bent u het met ons eens dat dit geen juiste manier is om met bewoners om te gaan?

Bent u het met ons eens?

Zo nee, waarom niet ?

Namens de fractie van behoorlijk Bestuur voor Den Helder & Julianadorp

S. Hamerslag