Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3848262 Datum: 6 augustus 2026	
Onderwerp: Verkoopprocedure Het Anker met toepassen Hardheidsclausule	
Besluit: 1. Opnieuw de verkoopprocedure van Het Anker te starten en daarbij de hardheidsclausule uit ons Nota Vereveningsfonds toe te passen; 2. De raad hierover te informeren conform bijgevoegde raadsinformatiebrief.	

Publiekssamenvatting

Het buurthuis Het Anker in Hazerswoude-Rijndijk is een gemeentelijk monument. De vorige verkoopprocedure leverde slechts één inschrijving op, die om juridische redenen niet kon worden geaccepteerd: toepassing van de hardheidsclausule uit het Nota Vereveningsfonds zou in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel.

Om alsnog een passend plan te realiseren, is besloten de verkoopprocedure opnieuw te starten. Hierbij wordt vooraf de hardheidsclausule toegepast, zodat meer inschrijvingen mogelijk zijn. De inschrijving die het beste aansluit bij het woonbeleid krijgt hierbij prioriteit.

Inleiding

Het oude buurthuis Het Anker in Hazerswoude Rijndijk is gemeentelijk vastgoed. Het pand is vorig jaar aangewezen als gemeentelijk monument en kort daarna is de laatste verkoopprocedure gestart. Uit deze verkoopprocedure is slechts een inschrijving gekomen en alhoewel we dit een goed voorstel vonden, was het juridisch niet mogelijk om de verkoop te gunnen. Dit had te maken met de voorwaarde dat we de hardheidsclausule toe zouden moeten passen uit ons Nota Vereveningsfonds die het mogelijk maakt om in afwijking van ons Woonbeleid zowel geen sociale huur (of woningen voor andere doelgroepen) te realiseren en daar evenmin een afdracht voor te doen in het Vereveningsfonds. Het toepassen van de hardheidsclausule voor deze inschrijving zou echter een strijd opleveren met het gelijkheidsbeginsel, waardoor beide partijen aanzienlijke juridische risico's zouden lopen.

Omdat het wel een goed plan was, wordt aan het college voorgesteld om de verkoopprocedure opnieuw te starten en bij voorbaat de hardheidsclausule uit het Nota Vereveningsfonds toe te passen. Daarmee is er ook een kans dat meer inschrijvingen komen, waarbij de gemeente de keuze krijgt in het meest passende project. In ruil voor het toepassen van de hardheidsclausule zal de inschrijving die het meest aansluit bij ons woonbeleid hoger scoren.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De verkoop van het Anker aan een passende ontwikkeling zal het gebouw, wat via leegstand wordt verhuurd, weer nieuw leven inblazen.

Kader

- Collegebesluit aanwijzing gemeentelijk monument
- Didam uitspraak

Argumenten

Het gemeentelijk woonbeleid streeft naar een evenwichtige woningvoorraad, waarbij bij projecten van drie tot twintig woningen minimaal dertig procent sociale woningbouw vereist is. Wanneer dit niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door gebrek aan interesse van woningcorporaties of onhaalbare zelfrealisatie, geldt als alternatief een financiële bijdrage aan het vereveningsfonds. Dit fonds zorgt ervoor dat elders in de gemeente alsnog betaalbare woonruimte wordt gerealiseerd. Het beleid biedt echter ook ruimte voor flexibiliteit, vooral in gevallen waarin strikte toepassing van de regels tot onwenselijke situaties leidt, zoals leegstand of financieel onhaalbare plannen.

De hardheidsclausule in de Nota Vereveningsfonds maakt het mogelijk om in uitzonderlijke gevallen af te wijken van zowel de sociale woningbouwplicht als de financiële compensatie. Dit is alleen aan de orde wanneer een ontwikkeling een aantoonbaar groot maatschappelijk belang dient en de standaardregels zouden leiden tot een financieel tekort op de exploitatie. In dit geval gaat het niet om een reguliere woningbouwontwikkeling, maar om de herbestemming van een bestaand pand met monumentale waarde: Het Anker.

Voor het Anker is eerder een verkoopprocedure doorlopen waar slechts een inschrijving op was gekomen. Die inschrijving is helaas niet doorgegaan doordat gevraagd was de hardheidsclausule toe te passen. Dit was helaas niet mogelijk omdat dit strijd zou opleveren met het gelijkheidsbeginsel. Daarom wordt nu voorgesteld om de procedure opnieuw te starten en bij voorbaat de hardheidsclausule toe te passen waarbij de aangepaste verkoopprocedure inschrijvingen met maatschappelijke meerwaarde hoger zullen scoren dan projecten zonder maatschappelijke meerwaarde.

<u>Cultuurhistorische waarde pand</u>

Het Anker is gebouwd in een periode na de Tweede Wereldoorlog, toen sociale en maatschappelijke vooruitgang centraal stonden. De grote, anonieme woonwijken die toen verrezen, leidden tot een grotere behoefte aan georganiseerde maatschappelijke activiteiten. Vanaf de jaren ’70 bundelden kerkelijke en maatschappelijke instanties hun krachten in multifunctionele centra, zoals Het Anker. Dat men in Hazerswoude-Rijndijk in 1970 eerst een noodgebouw plaatste, onderstreept de urgente behoefte aan zo’n ontmoetingsplek. Sinds de realisatie in 1976 heeft het pand zowel als kerk als multifunctioneel centrum een centrale rol gespeeld in de gemeenschap.

Architect Ton Alberts, later bekend van iconische gebouwen zoals de NMB in Amsterdam en de Gasunie in Groningen, ontwierp Het Anker met oog voor de omgeving. Zijn organische architectuur sluit aan op het omliggende landschap en de bestaande wijken. Een ‘straat’ van west naar oost verbindt de ruimtes en symboliseert de verbinding tussen de buurten. Een element wat met de huidige inschrijving ook expliciet behouden blijft. De uitgesproken vormgeving en natuurlijke materialen maken de architectuur tijdsgebonden, maar juist daarom ook waardevol.

Hoewel het pand door sommigen als gedateerd kan worden ervaren, is het vanuit architectuurhistorisch perspectief zeer bijzonder, zowel qua gaafheid als zeldzaamheid.

Bij de herbestemming van Het Anker staan de cultuurhistorische waarden van het pand voorop. Het interieur, met zijn kenmerkende metselwerk en details die verwijzen naar zowel de kerkelijke als maatschappelijke functie, wordt zo veel mogelijk gerespecteerd. Ook het exterieur, met zijn organische vormgeving en natuurlijke materialen, blijft behouden. Zo behoudt Het Anker niet alleen zijn historische identiteit, maar blijft het ook een levendige ontmoetingsplek voor de gemeenschap.

Scoren op maatschappelijke meerwaarde
In de nieuwe procedure zal de hardheidsclausule bij voorbaat worden toegepast. Dit betekent dat eventuele woningbouw volledig in de vrije sector kan worden gerealiseerd, ook zonder een afdracht in het Vereveningsfonds. Dat maakt dat deze verkoopprocedure mogelijk interessant is voor meer partijen, omdat de financiële haalbaarheid minder onder druk ligt. Daarom zullen inschrijvingen die meer aansluiten bij ons woonbeleid hoger scoren dan inschrijvingen die dat niet of minder doen. Ook het toevoegen van andere maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld zorg of kinderopvang zal hoger scoren dan bijvoorbeeld uitsluitend vrije sector woningen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Na dit besluit zal de verkoopprocedure opnieuw worden gestart en zullen marktpartijen de kans krijgen zich (opnieuw) in te schrijven.

Financiële consequenties

De financiële consequenties zijn beperkt tot de opbrengst van de verkoop van Het Anker. De minimale hoogte is bepaald op basis van de taxatie van het pand.

Realisatie

De verkoopprocedure zal worden gestart op 14 september 2026 en in de planning is nu rekening gehouden met een definitieve gunning op 9 november 2026.

Bijlage(n):

- Leidraad Verkoopprocedure Het Anker; (*Mag pas 14 september openbaar*)