

Notitie: Verwerking van de wensen en vragen van fractievoorzitters van de gemeenteraad van Urk bij de Nota gronduitgifte 2021-2024

Voor: Gemeente Urk, Willem Jan Wakker

Van: Bregman Advisering, Arjan Bregman

Datum: 11 oktober 2021

1. Inleiding, vraagstelling en opzet van deze notitie

Op 26 augustus 2021 vond een commissievergadering plaats over de concept Nota Gronduitgifte 2021 – 2024. De tekst van dit concept is tot stand gekomen mede op basis van adviezen van ondergetekende. Zo schreef ondergetekende de notitie “Gemeentelijke gronduitgifte in de gemeente Urk en het aanbestedingsrecht en de regelgeving op het gebied van staatssteun” d.d. 2 april 2021, de notitie “Naar een geschikte procedure voor de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw in de gemeente Urk” d.d. 19 april 2021, de notitie “Reactie op de notitie van Van Doorne inzake een geschikte procedure voor de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw in de gemeente Urk” d.d. 15 mei 2021 en de notitie “Enkele kanttekeningen bij de Nota Gronduitgifte 2021-2024, gemeente Urk, versie 26 mei 2021” d.d. 31 mei 2021.

Tijdens het besloten deel van de commissievergadering heeft ondergetekende vragen van commissieleden over en naar aanleiding van de concept Nota Gronduitgifte beantwoord. Na de commissievergadering hebben de diverse fractievoorzitters zich gebogen over de tekst van de Nota Gronduitgifte en naar aanleiding daarover wensen geformuleerd en daarbij vragen gesteld. Deze vragen zijn door het college beantwoord. Tot is door de fractievoorzitters een algemene opmerking gemaakt.

De gemeente Urk heeft aan ondergetekende gevraagd om:

- a. Op deze wensen te reageren,
- b. Deze wensen zo mogelijk te verwerken in de tekst van de concept Nota Gronduitgifte en
- c. Indien nuttig of nodig kanttekeningen te plaatsen bij de antwoorden die het college op de door de fractievoorzitters gestelde vragen heeft gegeven;
- d. Te reageren op de gemaakte algemene opmerking.

In deze notitie worden in paragraaf 2 de reacties van ondergetekende op de door de fractievoorzitters gemaakte wensen gegeven. Aansluitend komen in paragraaf 3 de antwoorden van het college op de door de fractievoorzitters gestelde vragen aan de orde. Besloten wordt in paragraaf 4 met een reactie op de algemene opmerking.

De inhoud van deze notitie is verwerkt in een aangepaste concept Nota Gronduitgifte 2021-2024.

2. Reacties op de geformuleerde wensen

2.1. Grondafnameplicht en omgevingsvergunning voor het bouwen

Wens: De termijn van 26 weken voor afname van de grond gaat lopen vanaf de afgifte van de bouwvergunning (wordt uitgewerkt in de algemene verkoopvoorwaarden en de selectie- en gunningsleidraad?).

Reactie van ondergetekende: Het is inderdaad de bedoeling om de 26 weken termijn, waarna grondafname verplicht is, ongeacht of de bouwer alle kavel/woningen heeft kunnen dorverkopen, te koppelen aan het moment van het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen. In paragraaf 4.2.2. van de Nota Gronduitgifte is bedoeld dit ook tot uitdrukking te brengen. Omdat dit kennelijk toch niet voor een ieder volstrekt duidelijk is, is de tekst in die paragraaf op dit punt verder verduidelijkt.

2.2. Tegengaan van speculatie

Wens: Blz. 18 punt 5.2.1 : De gemeente wenst **speculatie** tegen te gaan.

Reactie van ondergetekende: Correcte wens. Dit was een kennelijke verschrijving. De tekst is aangepast.

2.3. Bereik toepassing openbare biedprocedure

Wens: De openbare biedprocedure wordt alleen toegepast voor majeure projecten waarvoor specifieke expertise vereist is met een maximum van 20% van het bouw totaal (nader te bepalen door het college).

Reactie van ondergetekende: Zoals door ondergetekende in zijn notitie van 2 april 2021 aangegeven, is de gemeente niet gehouden om de verkoop van grond voor woningbouw openbaar aan te besteden, mits de gemeente ervoor waakt dat niet cumulatief wordt voldaan aan de 3 criteria, afkomstig uit het arrest Müller van het Europese Hof (rechtstreeks economisch belang van de overheid bij het vastgoed, bouwplicht en verdergaande eisen dan de gemeente langs publiekrechtelijke weg zou kunnen opleggen). Tegen het implementeren van de hier geuite wens bestaat dan ook geen doorslaggevend juridisch bezwaar.

Het enige element dat voor ondergetekende uit de formulering van de wens niet geheel duidelijk is, per welke termijn het 'bouw totaal' wordt bepaald. Ondergetekende kan zich voorstellen dat 'majeure projecten', die in de wens worden bedoeld, een zodanig omvang hebben dat het aantal daarin begrepen woningen meer dan 20% van de jaarlijks te realiseren woningbouw zal bedragen. Het lijkt ondergetekende daarom uit praktische overwegingen goed om het bouw totaal over een langere periode te nemen en het maximum van 20% daaraan te relateren. Omdat in de wens is aangegeven dat de uitwerking aan het college is, heeft ondergetekende de bepaling van de lengte van de termijn bij het college gelaten. De tekstaanpassingen zijn opgenomen in paragraaf 8.6. van de Nota Gronduitgifte.

2.4. Procedure voor projectmatige woningbouw

Wens: Bij projectmatige woningbouw alleen meervoudige onderhandse aanbesteding.

Reactie van ondergetekende: Deze wens is eveneens verwerkt in een tekstaanpassing in paragraaf 8.6 van de Nota Gronduitgifte

2.5. Invulling van de eis van social return

Wens: Geen minimumeis verbinden aan social return. Er moet worden gestreefd naar 5%.

Aspecten die daarbij meegenomen kunnen worden: zorg voor lokale werkgelegenheid op Urk, arbeidsplaatsen voor mensen met een beperking, stageplekken.

Reactie van ondergetekende: Deze wens is verwerkt in aanpassingen in de tekst van paragraaf 8.8 van de Nota Gronduitgifte. Bij de wens om ook de ‘zorg voor lokale werkgelegenheid’ als element van social return te noemen merkt ondergetekende op dat social return zoals dat begrip doorgaans wordt gehanteerd, zich richt op mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en niet op dit element. Dit blijkt onder meer uit paragraaf 4.2.2. van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016 van de gemeente Urk. Het element lokale werkgelegenheid heeft ondergetekende om die reden niet verwerkt in de tekst van paragraaf 8.8. Het element van de lokale werkgelegenheid/lokale economie komt overigens aan de orde in de opvolgende paragraaf van de Nota Gronduitgifte, namelijk paragraaf 8.9.

2.6. Beloningslijst

Wens: Op de beloningslijst staan partijen die hun best hebben gedaan. Dit moet concreet gemaakt worden. Het moet te toetsen zijn. Gedacht kan worden aan prestatieafspraken, klanttevredenheid, uitzonderlijke prestaties.

Reactie van ondergetekende: De ‘beloningslijst’ wordt in de Nota Gronduitgifte één keer genoemd, namelijk in paragraaf 9.1.4. In die paragraaf wordt gesproken van een “‘beloningslijst’ of lijst van “top” marktpartijen waarop partijen staan die hun best hebben gedaan”. In de Nota Gronduitgifte wordt dit verder niet uitgewerkt. De uitgesproken wens om dit toetsbaar te maken wordt door ondergetekende voluit onderschreven. Wel denkt ondergetekende dat het toevoegen in de tekst van de Nota Grondbeleid dat gedacht kan worden aan prestatieafspraken, klanttevredenheid en uitzonderlijke prestaties op zichzelf niet leidt tot toetsbare criteria.

Het probleem met het formuleren van toetsbare criteria om een bedrijf op de beloningslijst te plaatsen is naar de mening van ondergetekende dat in het kader van een meervoudig onderhandse biedprocedure bouwbedrijven een bouwplan met een bepaalde bouwkwaliteit aanbieden. Het bedrijf met de beste aanbieding wint de biedprocedure en met dit bedrijf wordt een grondverkoopcontract gesloten. Op grond van dat contract is het betreffende bedrijf verplicht om zich bij de bouw te houden aan het ingediende bouwplan met de daarmee verbonden kwaliteiten (en de daarbij geschetste werkwijze). Wanneer is dan sprake van een zodanige prestatie dan die marktpartij op de beloningslijst komt? Naar ondergetekende is dat niet het geval omdat een marktpartij louter realiseert wat hij aangeboden heeft op de manier die hij daarbij genoemd heeft. Of wordt bedoeld dat een marktpartij op de beloningslijst komt indien hij nog beter presteert dan waarvan de gemeente op basis van zijn aanbieding mocht afgaan? Maar waarom zou een marktpartij dat doen? Aan een extra prestatie zijn voor deze partij wellicht kosten verbonden, maar de opbrengsten (woningprijzen) staan al bij de gronduitgifte vast. Of wordt in de wens bedoeld dat een aanbieding die boven een aantal punten scoort leidt tot een plek op de beloningslijst voor de aanbieder?

Samenvattend: de terecht gewenst uitwerking teneinde te komen tot toetsbare criteria voor plaatsing van een onderneming op de ‘beloningslijst’ is geen gemakkelijke opgave. Ondergetekende geeft in overweging om daarom niet met een dergelijk lijst te werken. De tekst van paragraaf 9.1.4. is hierop aangepast.

2.7. Zwarte lijst

Wens: De zwarte lijst gaat pas in nadat de nota is vastgesteld. Het verleden wordt laten rusten. Toegevoegd moet worden wanneer rehabilitatie kan plaatsvinden. Wanneer wordt een bedrijf weer van de zwarte lijst afgevoerd.

Reactie van ondergetekende: Dat de regeling omtrent de zwarte lijst pas ingaat nadat de Nota Grondbeleid 2021-2024 is vastgesteld en daarop gebaseerde biedprocedures zijn gevolgd en woningen zijn gebouwd is een terechte wens. Dit vloeit echter zonder meer voort uit de tekst van paragraaf 9.1.4. Desalniettemin heeft ondergetekende de tekst van paragraaf 9.1.4. op enkele onderdelen aangepast om te verduidelijken op grond van welk criterium een bedrijf op de zwarte lijst terechtkomt. Naar de mening van ondergetekende kan hiervoor een eenduidig criterium worden gehanteerd, te weten het zich niet houden aan de eigen aanbieding wat betref de kwaliteit van het bouwplan of de aangegeven werkwijze.

2.8. Rol gemeenteraad bij evaluatie

Wens: Bij de evaluatie kunnen leden van de gemeenteraad worden betrokken. Dit moet worden gewijzigd in: bij de evaluatie wordt de gemeenteraad betrokken.

Reactie van ondergetekende: Gelet op deze wens is de tekst van paragraaf 9.3 van de Nota Gronduitgifte aangepast.

2.9. Betekenis grondprijzen bij selectie

Wens: De grondprijzbiëding wordt geschrapt. De raad stelt de grondprijzen vast.

Reactie van ondergetekende: Deze wens betekent dat uitsluitend op aspecten van kwaliteit een keuze voor marktpartijen plaatsvindt. Naar ondergetekende veronderstelt heeft deze wens betrekking op zowel openbare biedprocedures als op meêrvoudig onderhandse procedures.

Deze wens is vertaald naar aanpassingen in de tekst van de Nota Gronduitgifte. Dit betreft aanpassingen in de paragrafen 4.2.1., 8.5.2., 8.9., 8.11, 8.12., 9.2., 9.2.2. en 9.2.4.

2.10. Omvang van de velden

Wens: De gemiddelde omvang van de uit te geven velden is ongeveer 40 woningen. Dit dwingt bedrijven tot clusteren. Om ook kleine en nieuwe bedrijven de mogelijkheid te bieden mee te doen, worden ook velden van 2 x 10 en 1 x 20 woningen uitgegeven.

Reactie van ondergetekende: De implementatie van deze wens leidt tot de vraag: wat zijn de criteria om bij ene woningbouwproject de omvang van de velden te bepalen. Ondergetekende is van mening dat er verschillende aspecten hierbij een rol kunnen spelen (stedenbouwkundige opzet, stroomlijning van het uitgifteproces, belangstelling van bouwers). Gelet hierop stelt ondergetekende voor om de keuze voor de meeste geschikte omvang van velden bij concrete woningbouwprojecten aan het college te laten. Zo is de tekst ook aangepast (in paragraaf 8.14.1. Van de Nota Gronduitgifte.

2.11. De eis van referentieprojecten

Wens: De eis van referentieprojecten uit de laatste 5 jaar moet vervallen bij de uitgifte van de velden van 10 woningen. Daardoor krijgen ook de kleine bedrijven de kans om mee te doen.

Reactie van ondergetekende: Dit is verwerkt in de tekst van paragraaf 9.1.3 van de Nota Gronduitgifte.

2.12. Seriële of parallelle gronduitgifte

Wens: Gronduitgifte vindt serieel plaats en niet parallel. Bedrijven kunnen dan voor meerdere velden worden uitgenodigd.

Reactie van ondergetekende: Deze wens is vertaald naar een wijziging in de tekst van paragraaf 8.3. van de Nota Gronduitgifte.

2.13. Afwerking bouwclaim

Wens: De claimpartner moet zo snel als mogelijk worden afgewerkt, zodat met een schone lei kan worden begonnen.

Reactie van ondergetekende: Ondergetekende is niet bekend met deze claim. In hoeverre snelle afwikkeling van de claim mogelijk is hangt met name af van de inhoud van de afspraken die tussen de gemeente en de betreffende onderneming zijn gemaakt. Desgevraagd is ondergetekende graag bereid hiernaar te kijken en de gemeente ter zake te adviseren.

2.14. Vaststelling selectie- en gunningscriteria

Wens: Het college neemt pas een besluit over de gunnings- en selectiecriteria na raadpleging van de raad.

Reactie van ondergetekende: In paragraaf 9.2.7. van de Nota Gronduitgifte is aangegeven: “Bij iedere selectie en/of gunning van marktpartijen aan wie de gemeente de gronden voor de bouw van projectmatige woningen zal gunnen, zal een selectie- en/of gunningsleidraad worden opgesteld. In deze selectie- en/of gunningsleidraad zal worden opgenomen:

- De uitvraag;
- De selectiecriteria;
- De gunningscriteria;
- De beoordeling van de gunningscriteria;
- De puntentelling van de gunningscriteria;
- De gunning;
- De verkoop door de gemeente van de gronden.”

Uit deze formulering blijkt dat de selectie- en gunningscriteria per project – en feitelijk per veld – worden vastgesteld. Deze keuze is naar de mening van ondergetekende ook voor de hand liggend, aangezien de inhoud van de selectie- en gunningscriteria in hoge mate afhankelijk is van de gewenste kenmerken van de aan de orde zijnde woningbouw.

Het voorafgaand aan elke (openbare of meervoudig onderhandse) biedprocedure vaststellen van een project specifiek document acht ondergetekende bij uitstek een taak ter uitvoering van het door de raad vastgestelde uitgiftebeleid en daarmee een taak van het college. Daarbij moet worden bedacht dat in de door de raad vast te stellen Nota Gronduitgifte 2021-2024 duidelijk is aangegeven in welke gevallen door het college welke procedures kunnen worden gevolgd, dat geen sprake zal zijn van een grondprijsaanbod en dat selectie derhalve slechts op kwaliteit (van de woningen en van het proces) zal plaatsvinden. Naar de mening van ondergetekende kan binnen deze duidelijke randvoorwaarden door het college ten behoeve van elke biedprocedure een op de kenmerken van het betreffende project toegesneden selectie en/of gunningsleidraad en is voorleggen van een concept daarvan aan de raad onnodig en onpraktisch.

2.15. Maximale bouwtermijn

Wens: Aan de periode tussen gunning van de grond en oplevering van de woningen moet een maximum termijn worden verbonden. Niet naleving van de termijnen heeft consequenties bij de volgende gronduitgifte.

Reactie van ondergetekende: In het advies van ondergetekende van 2 april 2021 wordt onder meer het volgende gesteld:

- “Ondergetekende is met de opstellers van de Nota Gronduitgifte 2021-2024 van mening dat, indien de gemeente kopers van grond verplichtingen wil opleggen ten aanzien van de bouwplanning (moment start bouw, oplevering) met als sanctie ingeval van niet nakoming uitsluiting bij een volgende aanbesteding, feitelijk sprake is van een indirecte bouwplicht en derhalve wordt voldaan aan de tweede voorwaarde van de drie voorwaarden uit het Müller-arrest;
- Uit contacten met vertegenwoordigers van de Europese Commissie is ondergetekende gebleken dat het al dan niet aanwezig zijn van een bouwplicht voor de Europese Commissie uiterst relevant is als indicatie voor het bestaan van een overheidsopdracht en derhalve van een Europese aanbestedingsplicht”

De hier geformuleerde wens acht ondergetekende dan ook problematisch in het licht van de noodzaak om een openbare aanbestedingsplicht ten aanzien van de woningbouw te voorkomen. Ondergetekende begrijpt de wens van de raad om bouwprojecten vlot te laten verlopen, maar indien in de Nota Gronduitgifte expliciet wordt opgeschreven dat niet tijdig bouwen c.q. niet tijdig opleveren consequenties heeft, dan zal dit in juridische zin als een bouwplicht worden uitgelegd.

3. Kanttekeningen bij de door het college gegeven antwoorden¹

3.1. Voorkeur voor regionale bedrijven

Vraag: Is het mogelijk om bij de selectie van marktpartijen van buiten Urk de voorkeur uit te spreken voor bedrijven uit de regio?

Reactie van het college: Ja, dat mag.

Kanttekening van ondergetekende: Naar ondergetekende veronderstelt worden met de ‘bedrijven’ uit de vraag onderaannemers bedoeld. In dat geval is het antwoord van het college juist. Daarbij tekent ondergetekende wel aan dat het hierbij inderdaad zal moeten gaan om een ‘voorkeur’ uit te spreken voor bedrijven uit de regio. Die bedrijven zullen wel een goede kwaliteit en een concurrerende prijs moeten bieden aan de marktpartijen van buiten Urk. Indien ‘voorkeur’ gelezen moeten worden als ‘de verplichting op te leggen om samen te werken met bedrijven uit de regio’, dan ligt dit anders. Een dergelijke verplichting kan de juist zo gewenste marktwerking verstoren.

3.2. Geschiktheidseisen omzet

Vraag: Geschiktheidseisen omzet: Van partijen mag worden verwacht dat deze financieel in staat zijn om niet alleen de gronden af te nemen maar tevens een gedeelte van de realisatiekosten van de woningen voor te financieren. Dit vraagt heel veel van de bedrijven. Kan deze passage worden aangepast. De omzeteis moet proportioneel zijn in relatie tot wat

¹ Daar waar er geen kanttekening bij een reactie van het college is geplaatst, kan ondergetekende zich geheel vinden in de beantwoording door het college en heeft hij geen reden om een aanvullende opmerking te maken.

wordt gebouwd. Als partijen kunnen aantonen dat zij kunnen bouwen, kan de omzeteis toch vervallen?

Reactie van het college: Extra eisen boven wat nodig is, is niet de bedoeling. In afstemming met de aannemers wordt een uitgezocht wat minimaal nodig is.

Kanttekening van ondergetekende: Ondergetekende onderschrijft de reactie van het college. Daarop aanvullend stelt ondergetekende de vraag hoe partijen zouden kunnen aantonen dat zij kunnen bouwen zonder dat ze ervaring hebben met het bouwen van vergelijkbare bouwprojecten. Daarbij is verder van belang dat, indien enkele kleine partijen meedoen aan een biedprocedure voor grond voor een woningbouwproject dat deze kleine ondernemers niet eerder als afzonderlijke partijen bouwden, zij hun gezamenlijke omzet mogen opvoeren.

3.3. Toetsbaar bouwplan

Vraag: Toetsbaar bouwplan: Hier worden hoge eisen gesteld. Kan ten aanzien van de in te dienen tekeningen niet volstaan worden met een impressie?

Reactie van het college: In de praktijk is gebleken dat een impressie niet voldoende is. Een toetsbaar bouwplan is ook advies Bregman.

Kanttekening van ondergetekende: Ondergetekende is het eens met het antwoord van het college. Waar het om gaat is dat een toetsing kan plaatsvinden aan alle elementen van het bouwplan die in het licht van de gunningscriteria (op het gebied van kwaliteit van het bouwplan in meerdere opzichten) relevant zijn.

3.4. Ontwerpvergoeding

Vraag: Ontwerpvergoeding: Kan hier een maximum aan gesteld worden of kan deze wellicht worden geschrapt? Zoals het nu is omschreven, kan het in de papieren lopen. Ook is de kans aanwezig dat ontwerpen worden ingediend met als doel de ontwerpvergoeding te verkrijgen.

Reactie van het college: We vragen als gemeente het nodige van de aannemers. Dat is nodig voor een goed en zorgvuldig proces. Met een ontwerpvergoeding neem je als gemeente dan ook verantwoordelijkheid voor een deel van de kosten. We denken hiermee te bereiken dat een aannemer hierdoor een optimale aanbidding kan doen. Dat aannemers aanbiddingen doen om de vergoeding op te strijken is zeer klein.

3.5. Tussentijdse aanpassing Nota Gronduitgifte

Vraag: Kan de Nota gronduitgifte tussentijds worden aangepast?

Reactie van het college: Ja, dat kan.

3.6. Nota richtlijnen grondprijzen

Vraag: Is het wellicht zinvol een Nota richtlijnen grondprijzen op te stellen? (Zie bijvoorbeeld gemeente Ridderkerk)

Reactie van het college: Is in voorbereiding

3.7. Definitie starterswoningen

Vraag: Hoe gaan we borgen wat wordt verstaan onder starterswoningen?

Reactie van het college: In de nota regie op sociale woningbouw. Deze is in de maak.

3.8. Mogelijkheden lotingsysteem

Vraag: Lotingsysteem: Is het juridisch houdbaar om jonge stellen die meerdere keren zijn uitgeloot voorrang te geven?

Reactie van het college: Of een loting nog een eerlijke loting is als de kansen van de deelnemers ongelijk zijn, is een meer een politieke vraag dan een juridische vraag. Als wij van te voren beschrijven dat we loten met ongelijke kansen dan zal dat juridisch wel recht te breien zijn. Maar wie krijgt een grotere kans dan een ander?, hoe leg je dat vast?. Dat wordt een behoorlijke administratieve last. Misschien verleid je wel belangstellenden om in te schrijven om later hogere kansen te hebben. Hoe ga je daar mee om?

Kanttekening van ondergetekende: Loting komt feitelijk neer op woningtoewijzing. De gemeentelijke rol bij woningtoewijzing is wettelijk beperkt. Het verlenen van voorrang aan bepaalde typen potentiële kopers is niet toegestaan, zoals blijkt uit de parlementaire behandeling van de Huisvestingswet. Bij de derde nota van wijziging een verbod op gemeentelijke regels inzake woonruimteverdeling bij uitgifte van kavels voor koopwoningen in de Huisvestingswet ingevoegd. In de toelichting bij deze nota van wijziging wordt deze wijziging als volgt toegelicht: “Met deze nota van wijziging wordt voorgesteld het niet langer mogelijk te maken dat koopwoningen en bouw kavels onder de woonruimteverdeling gebracht worden. De overwegingen voor deze wijzigingen zijn deels principieel van aard en deels ingegeven door de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt van de laatste jaren. In de praktijk van gemeenten spelen meerdere motieven een rol om koopwoningen of de uitgifte van kavels onder de woonruimteverdeling te brengen. (...) Tenslotte zijn er gemeenten die vooral nieuwbouw koopwoningen en kavels willen reguleren via de woonruimteverdeling van de Huisvestingswet om ouderen of starters uit de eigen gemeente als eerste de kans te geven hiervoor in aanmerking te komen. Mede in het licht van de ontwikkelingen op de markt voor koopwoningen streeft het kabinet naar zo weinig mogelijk beperkingen van deze markt. (...) Om deze redenen worden de regels voor woonruimteverdeling in het wetsvoorstel beperkt tot huurwoningen, hetgeen ook de administratieve en bestuurlijke lasten verlaagt.”²

Uit deze passage blijkt duidelijk dat het de uitdrukkelijke bedoeling van de wetgever – tot uitdrukking gebracht bij de behandeling van het wetsvoorstel van de Huisvestingswet – is dat gemeenten niet de juridische mogelijkheid krijgen om voorrang te verlenen aan bepaalde groepen bij het nieuwbouw koopwoningen.

3.9. Ambtelijke capaciteit gronduitgifte

Vraag: De gronduitgifte is een intensief bureaucratisch proces. Is daar wel ambtelijke capaciteit voor en kost dit niet te veel?

Reactie van het college: Klopt. Een actief grondbeleid brengt kosten met zich mee. Kosten nemen toe als de velden kleiner worden.

² Kamerstukken II, 2013/14, 31271, nr. 13, p. 4/5.

Kanttekening van ondergetekende: Ondergetekende is het een smet het antwoord van het college. Daarbij tekent ondergetekende nog aan dat ambtelijke capaciteit en kosten uiteraard van belang zijn, maar dat het niet zo kan zijn dat een belasting van de ambtelijke capaciteit en extra kosten die daarmee zijn verbonden geen reden kunnen zijn om de gronduitgifte te laten voorbereiden door een derde die niet volstrekt onafhankelijk is van partijen die belang hebben bij de koop van kavels voor woningbouw.

4. Algemene opmerking

Opmerking: Het tussentijds wijzigen van bouwplannen moet zo veel als mogelijk worden beperkt.

Reactie van ondergetekende: Indien een marktpartij aan een biedprocedure meedoet en zijn aanbidding op grond van de gunningscriteria als de beste aanbidding wordt aangemerkt, dan zal met deze marktpartij een verkoopovereenkomst worden gesloten. In die overeenkomst wordt onder meer bepaald dat de marktpartij verplicht is om te bouwen geheel in overeenstemming met het bouwplan dat de marktpartij bij de biedprocedure heeft ingediend. Daarmee is naar het oordeel van ondergetekende voldoende verzekerd dat het tussentijds – dat wil zeggen het na de biedprocedure – wijzigen van bouwplannen wordt voorkomen.

Naaldwijk, 11 oktober 2021

Prof. dr. ir. A.G. Bregman