

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

16 december 2021

Agendanummer

19

Datum

18 november 2021

Zaaknummer

018427879

Onderwerp

Nota Gronduitgifte 2021 – 2024

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de inhoud van de 'Nota Gronduitgifte 2021 – 2024, gemeente Urk'
2. De in de nota verwoorde beleidsvoorstellen vast te stellen en te gebruiken voor de uitvoering van uw beleid.

Inleiding

De gemeente Urk voert een 'Situationeel, met een actieve basis' grondbeleid. Voor de nieuw te ontwikkelen gebieden, wordt een actief grondbeleid gevoerd. Dat betekent dat de gemeente de gronden zelf gaat verwerven, de gronden bouw- en woonrijp maakt en vervolgens de bouwgrond uitgeeft. Niet vanuit winst oogmerk, maar om het 'wonen' op Urk te garanderen voor Urk en haar huidige inwoners, toekomstige generaties en inwoners die zich graag op Urk willen vestigen. Omwille van transparantie en vrije concurrentie moet de gemeente zich bij de uitgifte van gronden aan een transparant proces houden.

Tot op heden heeft de gemeente de gronden voor projectmatige woningbouw door middel van een inschrijvingsprocedure via het 'Uitgifteloket' verkocht aan ontwikkelaars en aannemers op Urk. Ook de verdeling van de gronden onder de leden werd gedaan door het 'Uitgifteloket'.

De inzet van de gemeente bij de uitgifte van gronden voor de bouw van woningen is:

“De juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste partij.”

In de Nota Grondbeleid 2020 – 2024, gemeente Urk is aangegeven dat de gemeente Urk haar beleid omtrent de uitgifte van gronden zal uitwerken en vastleggen in een Nota Gronduitgifte. Deze nota is bedoeld om het beleid rondom de uitgifte van gronden voor woningbouw daarvan vast te leggen. In een latere fase zal de Nota worden uitgebreid met de uitgifte voor bedrijventerreinen. Deze Nota is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2020 – 2024, gemeente Urk.

Proces Bregman Advisering

De Nota gronduitgifte is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad en behandeld door de Commissie I en II in de vergadering van 2 februari 2021. Na die commissievergadering is besloten om de Nota van de agenda van de raadsvergadering van 18 februari 2021 af te halen.

Uw college heeft besloten om een advies/second opinion te vragen over de inhoud van de Nota gronduitgifte. Hiervoor is advies gevraagd aan prof. dr. ir. A.G. Bregman van Bregman advisering.

Naast het vragen van een second opinion zijn er ook gesprekken geweest met raadsleden, fractievoorzitters, de Urker aannemersvereniging, burgers etc. om de Nota en de reden waarom toe te lichten.

Het advies van Bregman kan als volgt worden samengevat:

- De gronduitgifte door de gemeente Urk is geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht voor werken als niet voldaan wordt aan de zogenaamde 3 criteria uit het Müller-arrest;
- Het belangrijkste om niet te voldoen aan die 3 criteria is het niet opleggen van een bouwplicht, maar een gelijk effect bereiken door:
 - a. Het opnemen van een afnameverplichting waardoor er een grote financiële prikkel is om de gronden te bebouwen;
 - b. De verplichting om tijdig een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen;
 - c. Het opnemen van een terugleveringsplicht als niet wordt voldaan aan a en b.
- Het niet voldoen aan de Müller-criteria brengt voor de gemeente beleidsvrijheid met zich mee voor de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw. De gemeente kan dan de gronden uitgeven op basis van een tweetal geadviseerde biedprocedures:
 - a. Een meervoudige onderhandse biedprocedure;
 - b. Een openbare biedprocedure met voorselectie.
- Per uit te geven veld kan een keuze worden gemaakt van de voor het uit te geven veld beste, meest passende, biedprocedure;
- De uitgifte en verdeling van de gronden door het "Uitgifteloket" is juridisch niet houdbaar;
- De door de Urker aannemers voorgestelde werkwijze van een Stichting Urker bouwhelden komt feitelijk neer op de werkwijze van het Uitgifteloket zoals die voorheen was, en is om die reden juridisch niet toepasbaar.

Na een toelichting van Bregman op zijn advies, in de een besloten deel van de commissievergadering van 26 augustus jl., is door de raad een aantal wensen geformuleerd en vragen gesteld. Bregman heeft deze wensen en vragen beantwoord in de notitie "verwerking opmerkingen gemeenteraad bij Nota Gronduitgifte 2021 – 2014". De Nota Gronduitgifte is hierop aangepast.

Doel

Het opstellen en vaststellen van beleidsuitgangspunten en werkwijzen met betrekking tot gronduitgifte is de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze rondom optie- en gronduitgifte.

Deze Nota is niet alleen van belang voor de medewerkers die dit beleid uitvoeren, het biedt ook aan particulieren en private partijen zoals bouwbedrijven, ontwikkelaars en corporaties inzicht in de kaders en beleidsuitgangspunten welke de gemeente Urk hanteert in haar uitgiftebeleid.

Met deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college kan manoeuvreren met het betrekking tot uitgifte van gronden voor woningbouw. Deze nota dient een drietal doelen:

- Transparantie;
- Marktconformiteit;
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen.

De wens om meer sturing en regie bij de gronduitgifte

De gemeente heeft de wens om meer regie en sturing te hebben bij de uitgifte van gronden voor met name de bouw van projectmatige woningen. Deze wens wordt ingegeven uit de ervaringen van de gemeente uit het verleden en het door de gemeente na te streven doel en inzet bij de uitgifte van gronden voor de bouw van projectmatige woningen.

Dit doel en deze inzet noopt tot een aangepaste werkwijze bij de gronduitgifte, welke zijn oorzaak vindt in:

- Het hebben van een goede regie en balans tussen de belangen van de inwoners van Urk (kopers van de woningen) en de marktpartijen die de woningen realiseren (onder meer de Urker aannemers);
- De noodzaak van transparantie in het uitgifteproces, marktconformiteit;
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen;
- De juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste partij.

Inzet van de gemeente bij de gronduitgifte

In het voorgaande is al aangegeven dat er een goede balans moet worden gevonden tussen die van de kopers van de woningen en de bouwers van die woningen. Deze balans kan alleen worden gevonden als de gemeente de taak van verdeling van bouwgrond op zich neemt. Op die wijze kan de gemeente haar inzet bij de gronduitgifte bereiken, de zes J's, zijnde:

- De juiste woning: De type woningen die gerealiseerd kunnen worden zijn gebaseerd op het woningbouwprogramma, zoals deze binnen het gemeentelijke Woonbeleid (Woonvisie) is opgenomen.
- De juiste locatie: De locatie van de woningen en andere bebouwing vraagt om afstemming op gemeenteniveau.
- Het juiste moment: De insteek van de gemeente Urk is om een evenwichtige en gecontroleerd aanbod door de jaren heen aan te kunnen blijven bieden. Hierbij dienen pieken en dalen in uitgifte en een mismatch tussen vraag en aanbod voorkomen te worden.
- De juiste doelgroep: Bij woningbouw wordt ingezet op differentiatie en vermenging in type woning, maar ook de vermenging van diverse woningsegmenten en de diverse doelgroepen (van jong naar oud), en met een verschillend investeringsvermogen.
- De juiste prijs: Ten aanzien van de projectmatige woningbouw is de V.O.N. prijs van een woning, die verkocht gaat worden aan een burger een zeer belangrijk aspect. Alleen als er sprake is van een balans tussen prijs en kwaliteit blijft de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het 'wonen' op Urk geborgd.
- De juiste partij: De gemeente gaat door middel van een biedprocedures op zoek naar partijen, die de juiste woning, voor de juiste doelgroep, voor de juiste prijs op het juiste moment voor rekening en risico kan realiseren. Hierbij wil de gemeente een gelijk speelveld hanteren.

Evaluatie

De gemeente is voornemens om de eerste uitgifte op basis van deze Nota te evalueren. Bij het evaluatieproces kunnen niet alleen partijen die een rol spelen bij de uitgifte, zoals aannemers, ontwikkelaars, makelaars en notarissen worden betrokken, maar ook leden van de gemeenteraad. Het doel is om te komen tot efficiënter, doelmatiger en effectiever beleid.

De eerste evaluatie zal ook worden gebruikt om te komen tot aanpassingen van de groslijst op basis van ervaringen bij de 1^e uitgifte van gronden. Het doel is om partijen die zich niet houden aan de spelregels die de gemeente stelt, bij een volgende selectie niet meer te betrekken en partijen die hun best hebben gedaan te belonen op de groslijst.

Kosten, baten, dekking

De Nota Gronduitgifte 2021 – 2024, gemeente Urk heeft geen directe financiële consequenties.

Uitvoering

Het vaststellen van een Nota Gronduitgifte is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Met deze Nota stelt uw gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college kan manoeuvreren met betrekking tot de uitgifte van gronden. In de Nota is aangegeven dat er een selectieleidraad wordt opgesteld. Het vaststellen van een selectieleidraad is een bevoegdheid van het College.

Bijlage

- Nota Gronduitgifte 2021 - 2024, gemeente Urk
- Notitie “verwerking opmerkingen gemeenteraad augustus 2021 bij Nota Gronduitgifte”.

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H. van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit



Zaaknummer

018427879

De raad van de gemeente Urk,

gezien de commissie op 26 januari, 2 februari 2021, 14 juni 2021 en 26 augustus alsmede tussentijds informatief is geïnformeerd,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 18 november 2021.

besluit:

1. In te stemmen met de inhoud van de 'Nota Gronduitgifte 2021 – 2024, gemeente Urk'
2. De in de nota verwoorde beleidsvoorstellen vast te stellen en te gebruiken voor de uitvoering van uw beleid.

Urk, 16 december 2021

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, ·

de voorzitter,