

Informatienota

Onderwerp

Beantwoording raadsvragen Gemeentebelangen

Datum

2 april 2026

Zaaknummer

Aan

Fractie Gemeente belangen

Van

College

Op 10 maart 2026 ontvingen wij schriftelijke vragen van de fractie Gemeentebelangen op basis van artikel 36 Reglement van Orde van de gemeenteraad met als onderwerp: Uitstel bouwprojecten Van der Steeg en toepassing prestatiemeting Zeeheldenwijk.

Hieronder leest u de beantwoording van het college.

Toelichting:

Gemeentebelangen heeft kennisgenomen van recente berichtgeving waarin wordt gemeld dat de bouw van appartementen op de laatste lege kavels in de Oranjewijk door Van der Steeg vertraging oploopt. Het betreft hier grond in de Oranjewijk die Van der Steeg heeft verkregen ná de openbare biedprocedure voor Deelgebied 1A Zeeheldenwijk. Van der Steeg is tevens een belangrijke ontwikkelaar in de Zeeheldenwijk, waar zij via diezelfde openbare biedprocedure meerdere velden met projectmatige woningbouw heeft verworven.

In de Selectieleidraad openbare biedprocedure gronduitgifte Deelgebied 1A Zeeheldenwijk (hoofdstuk 2.6 Prestatiemeting en gevolgen voor verdere biedprocedures) staat letterlijk:

“Gedurende de uitvoering van deze biedprocedure [...] zal de gemeente de prestaties ten aanzien van de uitvoering van de opdracht gaan meten. [...] Indien en voor zover een inschrijver zich gedurende de biedprocedure en loop van de opdracht niet houdt aan de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in de selectie- en gunningsleidraad kan een inschrijver worden uitgesloten van volgende biedprocedures. Deze uitsluitingen geldt voor een periode van 3 jaren.”

Gemeentebelangen gaat ervan uit dat dezelfde prestatiemeting en de daarbij behorende sancties ook van toepassing zijn op de later verkregen kavels in de Oranjewijk. Dit uitstel heeft bovendien gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt: ouderen die naar de Quartz willen verhuizen, moeten dit later doen, waardoor hun huizen later vrijkomen voor starters. Gemeentebelangen vindt het van groot belang dat er aan de bouwplanningen wordt gehouden.

Vragen:

Omdat Gemeentebelangen aandacht wil blijven schenken aan de vlotte voortgang van de woningbouw hebben wij de volgende vragen.

- 1. Is het college bekend met de recente vertraging bij de bouwprojecten van Van der Steeg in de Oranjewijk?**

Het college is bekend met de opgelopen vertraging bij het betreffende bouwproject. De start van de bouw stond oorspronkelijk gepland voor het eerste kwartaal van 2026 (project Quartz), maar is verschoven naar mei 2026. De vertraging houdt verband met het feit dat het project midden in een bestaande woonwijk wordt gerealiseerd. Om de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken, zijn buurtbewoners betrokken bij de plannen en is waar mogelijk rekening gehouden met hun opmerkingen en aandachtspunten. Hierdoor is de omgevingsvergunning iets later ingediend. Omdat ook de (midden)huurwoningen midden in de woonwijk worden gerealiseerd, is ervoor gekozen een andere bouwmethode toe te passen. Er is gekozen om met prefab-onderdelen de huurwoningen te realiseren. Deze werkwijze vergt een langere voorbereidingstijd, maar zorgt ervoor dat de daadwerkelijke bouwperiode korter is en de overlast in de wijk wordt geminimaliseerd. Beide projecten worden in goed overleg met de gemeente Urk gerealiseerd.

2. Loopt Van der Steeg ook in de Zeeheldenwijk achter op vastgestelde bouwfaserings- en capaciteitsverplichtingen?

Nee, Van der Steeg loopt niet achter op de vastgestelde bouwfaserings- en capaciteitsverplichtingen van Deelgebied 1A in de Zeeheldenwijk.

3. Wordt de prestatiemeting zoals beschreven in hoofdstuk 2.6 van de Selectiedraad Zeeheldenwijk daadwerkelijk toegepast bij ontwikkelaars die planning niet naleven?

De prestatiemeting is (nog) niet nodig geweest omdat alle partijen zich aan de ingediende bouwplanning houden.

4. Heeft het college Van der Steeg of andere partijen reeds aangesproken op het niet naleven van de bouwplanning in de Zeeheldenwijk?

Zie beantwoording vraag 3.

5. Is het college bereid om indien partijen zich niet aan de planning houden de sanctie toe te passen van uitsluiting voor toekomstige biedprocedures voor een periode van maximaal 3 jaar?

Het college kan niet zomaar willekeurige sancties, zoals uitsluiting van toekomstige ontwikkelingen opleggen voor vertraging in bouwplanningen. Dit kan alleen als die mogelijkheid vooraf is vastgelegd in bijvoorbeeld de Selectieleidraad en/of koopovereenkomst. Het risico bij het stellen van fatale termijnen is dat het in de hand werkt om in eerste instantie al ruimere termijnen aan te houden in de in te dienen plannen, zoals de partijen ook doen in de koop-aanneemovereenkomsten met de uiteindelijke bewoners. Dit werkt averechts. Daarnaast is er bij onvoorziene vertraging vaak sprake van externe factoren waardoor de vertraging lang niet altijd (uitsluitend) aan de bouwer te wijten is.