Samenvatting Nota Gronduitgifte overige functies, deel c, Gemeente Urk 2024 - 2028

1. Inleiding

In de Nota Grondbeleid 2020 – 2024 van de gemeente Urk is aangegeven dat de gemeente Urk haar beleid omtrent de uitgifte van gronden zal uitwerken en vastleggen in een Nota Gronduitgifte. De Nota Gronduitgifte 2021- 2024 (deel a) voor woningbouw en de Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties (deel b) 2022 – 2026 zijn inmiddels vastgesteld. De beleidsuitgangspunten voor de gronduitgifte van de overige functies, zoals horeca, detailhandel en maatschappelijke functies zijn in de Nota Gronduitgifte overige functies, deel c, Gemeente Urk 2024 -2028opgenomen.

Het doel van de Nota Gronduitgifte overige functies

Het opstellen en vaststellen van beleidsuitgangspunten en werkwijzen met betrekking tot gronduitgifte is de basis voor een kenbare en eenduidige wijze rondom uitgifte van diverse categorieën. Met deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college kan manoeuvreren met betrekking tot de uitgifte van gronden voor horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, verhuur, erfpacht etc.

2. Diverse uitgifte procedures

De gemeente Urk kan bij de uitgifte van gronden diverse vormen van selectieprocedures hanteren. Ieder van deze vormen heeft een eigen manier van toewijzing van (uitgifte van) gronden. Op basis van het Didam-arrest hanteert de gemeente de onderstaande uitgangspunten bij de uitgifte van gronden voor overige functies:

- In basis zal de gemeente de uitgifte van gronden plaats vinden middels een openbare selectieprocedure;
- In uitzonderingsgevallen, mits voldaan wordt aan de inmiddels in de rechtspraak aangegeven gevallen, is een 1-op-1 uitgifte mogelijk;
- De gemeente zal voor de selectie van een koper/partij objectieve, toetsbare en redelijke criteria opstellen;
- Hierbij zal de gemeente de daarbij van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsvrijheid niet uit het oog verliezen.

Variatiemogelijkheden openbare selectieprocedure

Binnen de openbare selectieprocedure zijn nog een aantal variatiemogelijkheden. De uitleg van de diverse mogelijkheden is nader uitgewerkt in de Nota.

- Een prijsvraag;
- Een selectieprocedure met gunningscriteria;
- Loting;
- Een combinatie van bovenstaande methoden.

Uitzonderingen openbare selectieprocedure, 1-op-1

De gemeente is niet altijd verplicht om een openbare selectieprocedure te volgen. Indien de gemeente vindt dat ‘op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria’ slechts één serieuze gegadigde/partij in aanmerking kan komen voor de uitgifte van de onroerende zaak, dan mag ze de gronden 1-op-1 uitgeven. Hierbij geldt dan wel de verplichting om voorafgaande aan het voornemen tot uitgifte, het voornemen openbaar kenbaar te maken middels een publicatie.

Open en gesloten marktconsultatie

Wanneer de gemeente niet weet of er voldoende belangstelling is voor een project, kan de gemeente ervoor kiezen om een open en/of gesloten marktconsultatie te houden. Een open marktconsultatie is het beste toepasbaar wanneer er nog veel onbekend is over de planvorming.

Voor een gesloten marktconsultatie worden geselecteerde partijen uitgenodigd. Deze gesloten marktconsultatie wordt gehouden om inzicht te krijgen in bijvoorbeeld de financiële/programmatische haalbaarheid of de voorwaarden waaronder marktpartijen willen mee doen.

De marktconsultaties moeten openbaar kenbaar worden gemaakt middels een publicatie en/of aankondiging op de gemeentelijke (project) website. Aan de marktconsultaties kunnen geen rechten worden ontleend. Dit betekent dat de uitkomst van de marktconsultaties geanonimiseerd kenbaar wordt gemaakt aan de deelnemers van de marktconsultatie.

3. Het proces

De gemeente zal per locatie een afweging maken welke selectie of selectie- en gunningscriteria zij voor de locatie het meest geschikt acht en zal deze opnemen in een selectieleidraad, een selectie- en gunningsleidraad of een uitgifteprotocol.

Publicaties

De gemeente moet bij de gronduitgifte te allen tijde het voornemen publiceren in het Urkerland en/of op de gemeentelijke website. Dit geldt voor de publicaties voor de openbare selectieprocedure, 1-op-1 uitgifte en de publicatie voor het houden van een marktconsultatie.

Selectiecriteria- en uitsluitingsgronden

De selectiecriteria bestaan uit minimumeisen en uitsluitingsgronden.

Minimumeisen kunnen o.a. zijn:

- voldoende financiële draagkracht;
- inschrijving Kamer van Koophandel;
- aantoonbare kennis en ervaring met bepaalde ontwikkelactiviteiten.

Uitsluitingsgronden

- in staat van faillissement verkeren;
- negatief Bibob-advies;
- onrechtmatig handelen tijdens de selectie- en gunningsprocedure.

Gunningscriteria

De gemeente kan bij de selectieprocedure kiezen voor extra toetsingscriteria. In dat geval worden er naast selectiecriteria ook gunningscriteria opgesteld. Per uitgifte worden de minimumeisen en uitsluitingsgronden bepaald. De gunningscriteria kunnen bijvoorbeeld zijn:

1. De hoogte van de geboden (grond) prijs;
2. Het bevorderen van de werkgelegenheid;
3. Het voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
4. Duurzaamheid;
5. De kwaliteit van het te volgende bouwproces;
6. Specifieke criteria die belangrijk zijn voor een specifiek project.

Beoordelingsprocedure en puntenscore

De beoordelingen van de inschrijvingen vindt plaats door een beoordelingscommissie. Voordat de beoordeling start, zal in de selectie- en gunningsleidraad een toelichting worden opgenomen hoe de puntentoekenning moet worden geïnterpreteerd en toegepast. De gunning vindt plaats op twee manieren:

- Rechtstreekse toewijzing bij één inschrijving;
- Loting bij hetzelfde puntenaantal.

Gunning

Iedere rechtsgeldige inschrijver ontvangt een gunningsbeslissing. Inschrijvers ontvangen een motivatie van redenen tot gunning of afwijzing. Inschrijvers kunnen binnen 20 kalenderdagen een kortgeding aanhangig maken. Indien dit gebeurt, wordt de toewijzing in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. Bij geen bezwaren, vindt de toewijzing plaats.

Toewijzing

Nadat de inschrijver is geselecteerd wordt een vervolgfase doorlopen. Deze fase kent de volgende onderdelen:

- Het sluiten van een reserveringsovereenkomst;
- Het sluiten van een uitgifteovereenkomst.

4. Type procedure voor verschillende uitgifte categorieën

De gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden voor diverse categorieën een aantal procedurevormen. Zoals eerder aangegeven zal de gemeente per locatie een afweging maken welke uitgifteprocedure gevolgd gaat worden. De verschillende uitgiftecategorieën zijn hieronder beschreven.

1. Maatschappelijke of recreatieve voorzieningen, niet commercieel

Onder deze categorie vallen bijvoorbeeld: een brandweerkazerne, onderwijs, kinderboerderij etc.

2. Maatschappelijke of bijzondere doeleinden, commercieel gebouwd

Onder deze categorie vallen bijvoorbeeld: particuliere peuterspeelzalen, kinderopvang, huisartsen, fysiotherapeuten etc.

3. Overige maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie vallen bijvoorbeeld: een kerkgenootschap, sportzaal voor bewegingsonderwijs, sportverenigingen etc.

4. Specifieke woonvormen zorg en detailhandel

Onder deze categorie vallen woningvormen of woningen die (contractueel) verbonden zijn aan een andere maatschappelijke functie, zoals het verlenen van zorg. Of woningen in combinatie met commercieel vastgoed.

5. Bedrijven

Onder deze categorie vallen detailhandel, kantoren, horeca en overig commercieel vastgoed.

6. Gemeentelijk vastgoed

Onder deze categorie vallen de verkoop en verhuur van het gemeentelijk vastgoed.

7. (Erf)pacht
Onder deze categorie vallen agrarische gronden, pachtgronden en uitgifte in erfpacht.

8. Overig
Onder deze categorie vallen de bestaande huursituaties en bruikleen.

5. Conclusie en bevoegdheid
Het vaststellen van de Nota Gronduitgifte overige functies, deel c, gemeente Urk 2024 - 2028 is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Met deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college kan manoeuvreren met betrekking tot uitgifte van gronden voor diverse uitgiftecategorieën.

In de Nota is aangegeven dat per locatie een afweging wordt gemaakte welke selectie- en gunningscriteria per locatie het beste kan worden opgenomen in het uitgifteprotocol en/of selectie- en gunningsleidraad. Het opstellen van een uitgifteprotocol en/of selectie- en gunningsleidraad is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.