

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		Datum	13 december 2022
Ons kenmerk	OW/Z22 - 257281/UIT/22 - 520818	Verzonden	
Behandeld door	J.B. Hijink/ +31736580690		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fractie Gemeentebelangen d.d. 30 november 2022 inzake CPO Woningbouw Den Hoek		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie Gemeentebelangen zijn op 30 november 2022 vragen gesteld met betrekking tot CPO Woningbouw Den Hoek. Hieronder treft u de gestelde vragen met de daarbij behorende antwoorden van het college. Voordat wordt ingegaan op uw schriftelijke vragen hecht het college er waarde aan om een inleidende passage te geven bij de beantwoording van uw vragen.

Inleiding

Voor het vinden van een CPO groep heeft uw raad besloten een aanbesteding op te zetten. Er waren vooraf meerdere potentiële CPO groepen bekend en geen ongelimiteerd aantal woningen binnen het plangebied beschikbaar. Deze schaarste maakt dat er een keuze gemaakt moet worden. De gemeente doet dit objectief en transparant door van tevoren aan te geven waaraan een CPO partij moet voldoen. Objectiviteit en transparantie staan centraal, en zijn kernwaarden voor het college, zoals ook aangekondigd in het coalitieakkoord 'Een nieuwe start'.

Deze aanbesteding had als doel de CPO partij te vinden met het beste plan van aanpak. Alle voorwaarden waren vooraf bij elke partij bekend, waarbij iedere potentiële kandidaat evenveel kans maakt. Deze werkwijze is in lijn met het Didam arrest.

Op basis van deze aanbestedingsstukken hebben uiteindelijk twee partijen zich ingeschreven, waarbij er een gunning heeft plaatsgevonden op basis van het beste plan van aanpak. Het spreekt voor zich dat, gedurende een aanbesteding, de vooraf bepaalde criteria niet worden aangepast omdat potentiële kopers het niet eens zouden zijn met de voorwaarden. Dit geldt voor iedere aanbesteding die de gemeente doet.

Beantwoording vragen

Uit de stukken m.b.t. de toewijzing blijkt dat de partij die de criteria heeft opgesteld ook deel uitmaakte van de beoordelingscommissie.

1. Deelt het college de mening van de fractie van Gemeentebelangen dat dit kan leiden tot belangenverstrengeling en wat heeft het college eraan gedaan deze mogelijke schijn te vermijden?

Nee, het college ziet hierin geen belangenverstrengeling. Het college heeft juist deze externe partij, met inhoudelijke kennis van de vraagspecificatie en expertise in het aanbestedingsrecht en de daarbij behorende voorwaarden, ingehuurd. Deze partij is bij uitstek bekend met de voorwaarden, waardoor juist een zorgvuldige toetsing en beoordeling geborgd is.

Het duurt nog zeker een jaar voordat met de bouw wordt gestart. Gezien de ontwikkelingen in de bouwsector en de oplopende inflatie zou het kunnen dat duurzaam Helvoirt afziet van realisatie.

2. Kan het college aangeven wat er in dat geval gebeurt met de grond?

Vooropgesteld wil het college aangeven dat het geen reden heeft om aan te nemen dat de CPO partij afziet, of zal zien, van de realisatie. Het ziet een uitwerking juist met vertrouwen tegemoet. Het college gaat niet specifiek in op een mogelijk toekomstig scenario die niet wordt verwacht.

3. Wordt hiervoor bijvoorbeeld een andere CPO partij gezocht of bestaat de kans dat de grond dan naar een commerciële partij gaat?

Logischernwijs zal indien het scenario zich voordoet, de grond opnieuw uitgegeven worden. Het raadsbesluit van 22 juli 2021 is daarbij leidend, deze stelt dat binnen het woningbouwprogramma ruimte geboden wordt voor een CPO-initiatief door middel van een nader uit te werken tender. Omdat de door de fractie van Gemeentebelangen genoemde ontwikkelingen in de bouwsector en de oplopende inflatie ook van toepassing zijn voor andere CPO-partijen zal dan een uitwerking worden bepaald, mits van toepassing.

Andere (lokale) CPO partijen die al van meet af aan betrokken waren bij de invulling van het terrein in plan Den Hoek, hebben te kennen gegeven geconfronteerd te worden met te hoge aanvangskosten die helaas een onneembare drempel vormden waardoor zij moesten afzien van inschrijving. Betreffende partijen hebben het college verzocht deze kosten, die eveneens in een later stadium aan bod kunnen komen, op te schuiven, om zodoende hun ruim 70 leden tóch te kunnen bedienen door in te schrijven.

4. Waarom heeft het college geen ruimte geboden aan dit financiële uitstel voor de twee CPO initiatieven uit Helvoirt?

Dit zou een voorkeursbehandeling betekenen voor specifieke partijen, en dus in strijd met de aanbestedingsvoorwaarden. Tijdens een lopende aanbesteding worden de belangrijkste criteria niet voor één of enkele partijen aangepast.

5. Bent u het met onze fractie eens dat initiatiefnemers niet moeten worden afgeschrikt door kosten die ook in een later stadium aan de orde kunnen komen?

In zijn algemeenheid is het college het eens met deze stelling. Het college deelt niet uw mening dat deelnemers van deze aanbesteding geconfronteerd worden met een onneembare financiële drempel. Zoals bij u bekend (zie de beantwoording van uw schriftelijke vragen Starterswoningen gemeente Vught d.d. 21 juni 2022) wordt in deze aanbesteding gevraagd dat de gemeente na een gunning een waarborgsom ontvangt, deze is omgerekend circa € 5.500 (exclusief BTW) per deelnemer. Het college is van mening dat deelnemers binnen een CPO-initiatief dit bedrag op zouden moeten kunnen brengen als men voornemens is zelf een woning te bouwen.



6. Heeft het college de mogelijkheid daartoe voorgelegd aan de andere twee CPO initiatieven?

Nee, ook dit zou een voorkeursbehandeling betekenen en zou daarmee in strijd zijn met de aanbestedingsvoorwaarden. Met de CPO partij is een overeenkomst gesloten die onderdeel was van de aanbestedingsstukken, die vooraf met iedere partij is gedeeld.

Uit de Raadsinformatiebrief van 1 november jl. met betrekking tot de Voortgangsprojecten 2022 vernemen wij dat 3 particuliere kavels van plan Den Hoek nog niet verkocht zijn en dat deze inmiddels via Funda of anderszins in de verkoop zijn gebracht. Hierover hebben wij de volgende vragen:

7. Gemeentebelangen verneemt graag van het college waar de kavels te koop worden aangeboden daar deze niet vindbaar zijn bij Funda, noch op de site van de makelaar die eerder betrokken was deze percelen en we inmiddels ruim een maand verder zijn.
De kavels worden opnieuw aangeboden via de makelaar die eerder de overige kavels namens de gemeente heeft verkocht. Voor de laatste te verkopen kavels wordt hier meer publiciteit aan gegeven, door deze ook te plaatsen op Funda. Dat was voorheen nog niet gedaan. Door het in eerste instantie enkel te publiceren via de makelaar heeft het college getracht de kans om de lokale doelgroep te bereiken te vergroten.
8. Mag de fractie van Gemeentebelangen ervan uitgaan dat het college vasthoudt aan haar standpunt en de eerder opgestelde spelregels voor de verkoop van deze percelen zodat sprake blijft van een eerlijke procedure ten opzichte van eerdere kopers?
Dat is correct. De minimale grondprijs blijft gelijk, dit is een raadsbesluit.
9. Graag vernemen wij van het college waarom er, 10 maanden na verkoop, nog steeds vrije kavels beschikbaar zijn?
Op kavel 3 en kavel 5 is geen bod ontvangen. De optant van kavel 4 heeft zich teruggetrokken. Deze kavels worden dit jaar opnieuw aangeboden, de verwachting is dat in Q1 2023 deze kavels verkocht zullen zijn.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

W.F.F. Keijzers

de burgemeester,

R.J. van de Mortel