

Informatienota



Onderwerp

Memo beantwoording vragen gronduitgiftebeleid door Hart voor Urk

Datum

3 juni 2021

Zaaknummer

018422965

Aan

Fractie Hart voor Urk

Van

C.T.J. Hakvoort-van der Bijl

Memo

Op 5 maart 2021 is er een mail van Hart voor Urk binnengekomen bij onze griffier de heer Verhoeff. In deze mail worden een viertal vragen gesteld met betrekking tot de gronduitgifte van de Gemeente Urk. De fractie van Hart voor Urk is hierover in gesprek met de Urker Aannemersvereniging.

De volgende vragen zijn gesteld (overgenomen uit de mail):

1. Juridische onderbouwing waaruit blijkt dat het aannemers loket juridisch niet haalbaar is (volgens informatie college moet er aanbesteed worden door de extra eisen van de gemeente bij de gronduitgifte)
2. Huidige gronduitgifte welke vastgesteld is door college (is tijdens gesprek met /Freek/Louw Schraal toegezegd)
3. Brieven/schrijven waaruit blijkt dat de gemeente gedreigd word met juridische stappen als het aannemersloket niet verdwijnt (aldus college gedreigd door bouwbedrijf van wijnen etc)
4. Beantwoording van de brief van de aannemersvereniging welke op dinsdagavond is overhandigd aan Gerrit Post, Freek Brouwer en Louw Schraal.

In deze memo worden bovenstaande vragen beantwoord:

1. De gemeente Urk staat aan de vooravond van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk, de Zeeheldenwijk. Het bestemmingsplan, welke de mogelijkheid biedt om circa 1.700 woningen te realiseren, is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan zal de basis zijn voor onder meer de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw.

De gemeente Urk is tevens de laatste twee jaar bezig geweest met de actualisatie van haar grondbeleid. In 2020 heeft de gemeenteraad een nieuwe Nota Grondbeleid 2020-2024 vastgesteld waarin is opgenomen dat er ook een Nota gronduitgifte door het college zal worden vastgesteld. In afwijking daarvan is de Nieuwe Nota Gronduitgifte 2021 – 2024 in procedure gebracht ter vaststelling door de gemeenteraad. Deze nieuwe Nota gaat uit van een andere werkwijze ten aanzien van de uitgifte van gronden voor de bouw van projectmatige woningen dan de gemeente tot en met de uitgifte van gronden in de Oranjewijk heeft gehanteerd.

De nieuwe Nota is tot stand gekomen op basis van de advisering van prof. dr. ir. A.G. Bregman. In de nieuwe Nota wordt aangegeven dat de uitgifte voor gronden geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht voor werken is en daarmee de gemeente bij de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw vrij is om een systeem te kiezen voor de verkoop van gronden. De gemeente is uiteraard wel gehouden om de Algemene

beginselen van behoorlijk bestuur toe te passen. Prof. dr. Ir. A.G. Bregman heeft in dit kader ook het advies gegeven dat de werkwijze met het huidige uitgifteloket niet aan deze algemene beginselen van behoorlijk bestuur voldoet.

2. Bijgaand treft u de Selectieleidraad Oranjewijk fase 2 en Oranjewijk fase 3 aan. (bijlage 1 en bijlage 2).
3. Vanaf Oranjewijk fase 2 wordt gewerkt met het uitgifteloket. Hiervan wordt melding gemaakt in het besluit omtrent de bouwgrondtoewijzing Oranjewijk fase 2. (Collegebesluit 2013.08757) In de selectieleidraad is dat ook opgenomen. Het instellen en de werkwijze van een uitgifteloket leidde regelmatig tot opmerkingen van diverse aannemers, die het niet eens waren met de instelling en werkwijze van het uitgifteloket. Hiervan heeft de gemeente een brief ontvangen van AS advocaten, datum 13-12-2013 inzake het niet toewijzen van gronden. Hierin wordt aangegeven dat er juridische stappen worden gezet. Ook zijn er diverse gesprekken geweest met partijen die geen lid waren van de Urker Aannemersvereniging (gespreksverslag 29-06-2016). Diverse projectontwikkelaars tonen regelmatig interesse, niet alleen de laatste maanden maar ook al tijdens de bouw van de Oranjewijk.
Tot slot geeft het aannemersloket zelf in een mail van 12 oktober 2016 aan dat er partijen zijn die overleggen met een jurist, naar aanleiding van de grondverdeling, alvorens vervolgstappen te nemen.

De boven genoemde stukken zijn vertrouwelijk in te zien bij de griffier.

4. Dhr. H. Bakker heeft namens de aannemersvereniging een brief overhandigd aan de fractie van Hart voor Urk. In deze brief wordt gevraagd naar de stand van zaken met betrekking tot de bouwclaimpartner Bouwbedrijf Van der Steeg. Volgens de heer H. Bakker zou de bouwclaim reeds zijn ingelost.

Specifiek willen we ingaan op de opmerkingen over de Zeewijk, Oranjewijk en locatie Vuurbaak.

We hebben de berekening uit de brief naast de berekening van de gemeente gelegd. Daarbij zien we vooral dat de aannemersvereniging ook woningen aan de bouwclaim toebedeeld die weliswaar door Bouwbedrijf Van der Steeg zijn gebouwd, maar die in werkelijkheid in opdracht van derden zijn gebouwd. Ook zien we dat de woningen zijn meegeteld die Van der Steeg vanuit het uitgifteloket heeft mogen bouwen.

In de Zeewijk is 48% van de woningen gebouwd door Van der Steeg vanuit de bouwclaim. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de bouwclaimovereenkomst met Bouwbedrijf Van der Steeg de afspraak is gemaakt over de hoeveelheid te verkopen grond. De overige 52% is gebouwd door derden en door de andere bouwclaimpartner Fa'rus.

In de Oranjewijk heeft Bouwbedrijf Van der Steeg 113 woningen gebouwd vanuit de bouwclaim. Ook heeft zij 12 woningen gebouwd vanuit het uitgifteloket. Er zijn een aantal correcties uitgevoerd in verband met grondruiling. Rest nog 7 woningen toe te wijzen vanuit de bouwclaim.

In percentages is dit als volgt uit te drukken: Van der Steeg heeft zo'n 19% van de woningen gebouwd in de Oranjewijk. Patrimonium heeft 18% van de woningen laten bouwen in de Oranjewijk en de overige bouwers hebben 63% van de woningen gebouwd.
Bijlage 7: Berekening bouwclaim Bouwbedrijf Van der Steeg

Locatie Vuurbaak

24 september 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie 'Vuurbaak' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door een intensief participatieproces met de buurt tot stand gekomen en heeft geleid tot een gedragen plan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is de zoektocht naar een bouwer gestart. Hierbij is gekeken/gesproken met de actuele partners (Patrimonium en van der Steeg) en de urker aannemersvereniging. 30 oktober 2015 vond weer een regulier overleg met het bestuur van de Urker aannemersvereniging. 24 februari 2016 is in een volgend overleg met de Urker aannemersvereniging geconstateerd/vastgesteld dat geen van de leden een plan voor de Vuurbaak wilde/kon ontwikkelen.

Vanaf eind 2015 tot begin 2016 is deze vraag ook aan Partimonium en van der Steeg gesteld. Partimonium gaf net als de Urker aannemers aan geen plan voor de Vuurbaak te kunnen/willen maken. Bouwbedrijf Van der Steeg heeft aangegeven dat wel te kunnen/willen doen. Nadat op 24 februari 2016 is vastgesteld dat geen van de andere partijen een plan wilden/konden maken zijn de voorwaarden met van der Steeg verder geconcretiseerd en vastgelegd in de collegevoorstel (12 april 2016). Het college besloot 13 april 2016 unaniem en door middel van een parafenbesluit de gronden te verkopen aan van der Steeg. Onderdeel van dit collegebesluit is dat Van der Steeg 5 wooneenheden van zijn bouwclaim inlevert.

Bijlage 1	Selectieleidraad fase 2
Bijlage 2	Selectieleidraad fase 3
Bijlage 3	Berekening bouwclaim Bouwbedrijf Van der Steeg