

# Schriftelijke vragen

Conform:

- I. Reglement van Orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeenteraad van Urk 2025: Artikel 36 Schriftelijke vragen.
- II. Gemeentewet artikel 155, lid 1



**Aan:** College van Burgemeester en Wethouders / Burgemeester van de gemeente Urk

**Van fractie:** SGP

**Naam indiener:** Tunis Hoekstra

(Conform artikel 36 lid 1 van het RvO kunnen alleen raadsleden schriftelijke vragen indienen)

**Onderwerp:** Projectmatige woningbouw – Betaalbaar bouwen (v2)

## Toelichting:

Op initiatief van de SGP heeft de gemeenteraad de [Motie pilot uitgifte projectmatige woningbouw Zeeheldenwijk - De Akkers Urk](#) unaniem aangenomen. Deze heeft geresulteerd in een [aanbesteding van 16 woningen in Fase 2 \(Veld A.2\)](#) waarbij puur op prijs is geselecteerd. Dit resulteerde in [woningen \(GO 60 en 75 m<sup>2</sup>\) met zeer scherpe prijs € 219.500 \(voor een tussenwoning\) respectievelijk € 274.500 \(voor een hoekwoning\) \(V.O.N. bij grondprijzen 2025<sup>1</sup>\)](#). Zie daarvoor de beantwoording in het vragenuur van 6 november 2025 vanaf 22:30 [https://channel.royalcast.com/urk/#!/urk/20251106\\_1](https://channel.royalcast.com/urk/#!/urk/20251106_1).

Naar aanleiding van de concept Beoordelingsleidraad in de openbare biedprocedure voor ZHW Fase 2 De Akkers, Veld B (zie: <https://www.tendered.nl/aankondigingen/overzicht/405880>) heeft de SGP hierover de volgende vragen:

## Vragen:

1. Welke 'lessons learned' vanuit de 'pilot' zijn verwerkt in de selectie- en beoordelingsleidraad voor Veld B?
2. Deelt u de mening van de SGP dat een prijsdrukkend inspanning maar zeer beperkt wordt beloond in de biedprocedure van Veld B omdat de 'biedingskwaliteit' veel meer invloed heeft?
3. Deelt u de mening van de SGP dat het verhogen van het aandeel grondbod in de V.O.N. prijs er voor zorgt dat bouwer de bouwkosten en daarmee de kwaliteit gaat minimaliseren zonder dat die 'winst' naar de koper gaat?
4. Is het nodig om inschrijvers uit te dagen meer voor de grond te bieden dan de jaarlijks vastgestelde grondprijzen? Mocht dit nodig zijn in verband met de exploitatie, is het dan niet eerder om de grondprijzen in zijn algemeenheid te verhogen?

---

<sup>1</sup> De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Zie [Nota Grondprijnsbeleid 2026](#). De woningen staan nu op [De Akkers Veld A Projectmatig - 16 Rijwoningen](#) voor €228.100 respectievelijk €285.233.

# Schriftelijke vragen

5. *Deelt u onze mening dat de bouwkwaliteit van een woning in Veld B onder druk komt te staan indien een inschrijver wordt aangezet tot het doen van een hoger 'grondbod'?*
6. *Is het belang van de starters gediend met de uitgifte van Veld B wanneer een V.O.N. van € 320.000, - tot € 420.000, - wordt gedefinieerd als 'betaalbare koop'?*
7. *De kans is groot dat we in het segment 'betaalbare koop' in Fase 2 Veld B rijwoningen gaan zien met een GO van 75 m<sup>2</sup> voor € 419.999 (V.O.N.) op een kavel van 150 m<sup>2</sup>, terwijl een hoekwoning met GO van 75 m<sup>2</sup> op een kavel van 150 m<sup>2</sup> in Fase 2 Veld A.2 € 285.233 (V.O.N.) kost? Deelt u deze mening?*
8. *Welke door de raad gestelde kaders bieden de ruimte om in de openbare biedprocedure geselecteerde partijen uit te dagen tot het doen van een 'grondbod'?*
9. *Deelt u de observatie van de SGP dat de Nota Gronduitgifte 2021 – 2024 het werken met grondprijsofbiedingen expliciet uitsluit?<sup>2</sup>*

*We begrijpen dat de vragen kritisch over kunnen komen, maar voor de SGP is dit een aangelegen punt. De (financiële- en de) woonsituatie van vele jonge stellen die een trouwdag willen doen gaat ons zeer aan het hart en is een 'gewetenskwestie'. We vragen begrip voor het feit dat we ons gezien bovenstaande overwegingen grote zorgen maken en vertrouwen er op dat deze zorg serieus genomen wordt.*

## **Voorkeur beantwoording:**

Mondeling, in eerstvolgende raadsvergadering.

Schriftelijk, met toelichting in gesprek.

**Beantwoording uiterlijk:** 30 dagen na datum van indienen

**Datum indiening:** 13 april 2026

---

<sup>2</sup> Het overkoepelende beleid wordt gevormd door de Nota Grondbeleid 2024-2028. In de daarin van toepassing verklaarde Nota Gronduitgifte 2021 – 2024 wordt expliciet aangegeven dat de grondprijzen in de biedprocedures op het gemeentelijke grondprijzbeleid gebaseerd dienen te zijn. Zie de bijlage op het volgende blad.

# Schriftelijke vragen

## Bijlage:

[Nota Gronduitgifte 2021 – 2024](#)

### 8.11. Bepalen beste inschrijving

In de biedprocedures moet de gemeente aangeven hoe ze de beste prijs gaat bepalen. Hiervoor bestaan een drietal opties, namelijk:

- de laagste kosten (jaarlijkse lasten);
- de laagste prijs, of;
- de beste prijs-kwaliteitverhouding.

De gemeente kiest bij de uitgifte van gronden voor de beste prijs-kwaliteitverhouding omdat deze het meest recht doet aan eisen die de gemeente wil stellen aan de te realiseren Nota Gronduitgifte 2021 – 2024, gemeente Urk 26 woningen. **Daarbij wordt aangetekend dat de grondprijs wordt bepaald op grond van het gemeentelijke grondprijsbeleid.**

### 9.2.2. Gunningscriteria

De biedingen (van de in de eerdere fase geselecteerde en gekwalificeerde partijen) worden beoordeeld op de vooraf gestelde gunningscriteria. De gunningscriteria zijn deels gebaseerd op het publieke kader. De gunning van het veld en daarmee ook de verkoop aan een marktpartij van het betreffende veld, vindt plaats op basis van de beste prijs/kwaliteitsverhouding, **waarbij sprake is voor alle partijen vaste grondprijs, uitgaande van het gemeentelijke grondprijsbeleid..**