

Informatienota

Onderwerp

Afwikkeling bouwclaims en versnelling woningbouw

Datum

25-11-2024

Zaaknummer

018466983

Aan

Gemeenteraad

Van

College van B&W

Informatienota

Afwikkeling alle bouwclaims in 2024

Op Urk kennen we een grote behoefte aan woningen. Uw gemeenteraad heeft meerdere malen opgeroepen om snelheid te maken met het bouwen van woningen (motie 1 juli 2021), maar ook om de woningbouwproductie per jaar te verhogen (behandeling Wonen 2.0, september 2024). Het college is met deze opdrachten aan de slag gegaan en heeft gekeken naar verschillende opties zoals;

- Het tijdelijk Interventieteam Wonen doet onderzoek naar verschillende woonvormen en versnelling van de woningbouwproductie;
- Het expertteam Wonen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is ingeschakeld om te adviseren over de interne processen binnen de gemeente Urk om woningbouwproductie te kunnen versnellen;
- Er wordt gekeken om op bestaande braakliggende bouwlocaties een bouwversnelling te maken.

Als u akkoord gaat met de afkoop van Fa'rus, kunnen we **niet één, maar alle** bouwclaims afsluiten. Tel daarbij de evaluatie van de eerste gronduitgifte (Deelgebied 1a, Zeeheldenwijk) en de vereenvoudiging van het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan op en er kan **ongebonden** een frisse start gemaakt worden in het nieuwe plangebied "De Akkers" in de Zeeheldenwijk.

Historie bouwclaim Fa'rus

De bouwclaim van Fa'rus kent zijn oorsprong in 2005 toen de gemeente Urk een intentieovereenkomst met Fa'rus is aangegaan voor de realisatie van plan Fa'rus op het haventerrein. Op 25 september 2008 heeft de gemeenteraad besloten het plan Fa'rus niet te realiseren. In 2010 zijn een vaststellingsovereenkomst en een uitwerkingsovereenkomst gesloten, waarbij de schade die Fa'rus heeft geleden, is bepaald op € 2.275.000

Historie bouwclaim Van der Steeg

De bouwclaimovereenkomst met Bouwbedrijf van der Steeg dateert uit 2002. Het lukte de gemeente Urk niet om overeenstemming te bereiken over de kavel van veehouder Roos. Uiteindelijk besloot Roos de erfpacht over te dragen aan Bouwbedrijf Van der Steeg. Omdat op kavel Roos het plangebied de Zeewijk gerealiseerd moest worden, zijn de drie partijen uiteindelijk tot een door de gemeenteraad goedgekeurde intentieovereenkomst gekomen. Doordat er bouw kavels in de Zeewijk werden toegewezen aan andere partijen, heeft Bouwbedrijf Van der Steeg een bouwclaimrecht verworven. Bij de start van de bouw van de Oranjewijk bestond dit bouwclaimrecht nog uit 120 wooneenheden.

Afwikkeling bouwclaims

De gemeente Urk wikkelt met de afkoop van de bouwclaim van Fa'rus en de toewijzing van de Diamantkavel aan Bouwbedrijf van der Steeg twee langlopende bouwclaims af. Het is noodzakelijk dat de gemeente deze bouwclaims afwikkelt, omdat hiermee de regie wordt teruggepakt. De gemeente Urk kan hierdoor bij de gronduitgifte voor de resterende gronden in de Zeeheldenwijk met een schone lei beginnen en creëert hiermee een gelijk speelveld. Door nu constructieve stappen te zetten, kan er tevens snelheid in de woningbouwproductie worden gemaakt.

Door middel van deze informatienota proberen we u mee te nemen in het ingewikkelde proces van afwikkeling en onderhandeling, waarbij we met handen en voeten gebonden zijn aan overeenkomsten uit het verleden. We zijn nu zover gekomen dat we volledige openheid kunnen geven over de afwegingen die ten grondslag liggen aan het voorgestelde besluit om de bouwclaim van Fa'rus af te kopen. Deze nota is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: Afwikkeling bouwclaim Fa'rus (feitenrelaas)

- 1.1 Gesprekken
- 1.2 De overeenkomsten
- 1.3 Bouwclaim is werkvoorraad
- 1.4 Andere opties?
- 1.5 Afkoop bouwclaim

Hoofdstuk 2: Afwikkeling bouwclaim Van der Steeg

Hoofdstuk 3: Invulling vrijkomende kavels Oranjewijk en Zeeheldenwijk

- 3.1 Invulling vrijkomende kavel Diamant (Oranjewijk)
- 3.2 Invulling vrijkomende kavel Scepter (Oranjewijk)
- 3.3 Invulling vrijkomende kavels Zeeheldenwijk

Hoofdstuk 4: Didam (juridische verantwoording)

- 4.1 Invulling kavel Diamant (juridische verantwoording)
- 4.2 Invulling kavel Scepter (juridische verantwoording)
- 4.3 Invulling kavels Zeeheldenwijk (juridische verantwoording)

Hoofdstuk 1: Afwikkeling bouwclaim Fa'rus (feitenrelaas)

1.1 Gesprekken

Op 16 november 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders kennis genomen van de stand van zaken met betrekking tot de woningbouwproductie in de Oranjewijk. Vervolgens is er een brief gestuurd naar Fa'rus, waarin verschillende acties en maatregelen werden benoemd om de woningbouwproductie op de toegewezen kavels in de Oranjewijk te bespoedigen. Helaas zijn de toegestuurde plannings niet gehaald.

In december 2023 is er door de gemeente Urk contact gezocht met de belanghebbenden van de bouwclaim Fa'rus. Het doel van dit overleg was om als gemeente grip te herwinnen en snelheid te kunnen maken met de bouw van woningen die onder de bouwclaim vallen.

In het eerste overleg is door de gemeente Urk aangegeven dat de gemeente gezamenlijk met Fa'rus wilde bekijken hoe er versnelling kon worden aangebracht in de realisatie van woningen op de kavels Diamant en Scepter, die al in 2016 en 2018 aan Fa'rus waren toegewezen. De insteek van de gemeente Urk was dat de claim, belangen en gemaakte afspraken van en met Fa'rus gerespecteerd zouden worden, maar dat de gemeente alle beschikbare opties openhield om snelle realisatie te bereiken.

De reactie van Fa'rus was in eerste instantie positief en er is afgesproken om in een aantal overleggen tot een gewenst plan te komen. De eerste gesprekken waren constructief, waarin partijen verschillende creatieve oplossingen hebben aangedragen om tot versnelling te komen.

Denk hierbij aan het aanpassen van het bouwplan, het verkleinen van een kavel. Na een zestal gesprekken trad er echter een impasse op.

1.2 De overeenkomsten

De belangrijkste reden hiervoor is dat de overeenkomsten (vaststellingsovereenkomst en uitwerkingsovereenkomst) die in 2010 tussen Fa'rus en de gemeente Urk zijn gesloten een aantal punten bevatten die voor Fa'rus in dit geval zeer voordelig zijn en nadelig voor de gemeente Urk. Deze punten zijn ook juridisch getoetst door de advocaat van de gemeente Urk. Dit zijn de belangrijkste punten:

- De Algemene Verkoopvoorwaarden die gehanteerd werden in 2010 zijn en blijven van kracht voor deze claim. Hierin staat een bouwplicht die wettelijk niet meer kan worden opgelegd.
- Fa'rus hoeft de grond pas te kopen als 70% van de woningen zijn verkocht. Hierdoor heeft Fa'rus in de tussentijd geen rentekosten over de toegewezen grond en kan de gemeente de bouw niet stimuleren.
- Het college verklaart in de overeenkomst dat ze de verleende omgevingsvergunning niet zal intrekken. Hierdoor is er voor Fa'rus geen stok achter de deur om de verkoop en bouw binnen een bepaalde termijn te starten.
- Het streven was om de bouwclaim binnen 10 jaar af te ronden. Dit is slechts een streven, hierop kan niet worden gehandhaafd.

1.3 Bouwclaim is werkvoorraad

De claim op de bouwgrond in de Oranjewijk was voor Fa'rus een appeltje voor de dorst dat niet bedierf. De claim heeft een financiële waarde en is verhandelbaar. Voorlopig is er werk genoeg en was er geen enkele zakelijke reden voor Fa'rus om de claim in te vullen. Dit is voor de gemeente Urk een zuur gegeven, maar vanuit Fa'rus gezien een begrijpelijke zakelijke strategie.

1.4 Andere opties?

Versnelling van de bouw was niet haalbaar en er is onderzocht wat de resterende opties waren:

- De rechter uitspraak laten doen;
- De situatie laten zoals het is;
- De bouwclaim verplaatsen naar de Zeeheldenwijk;
- De bouwclaim afkopen.
- Een derde partij wikkelt de bouwclaim van Fa'rus af

Onze advocaat heeft het dossier bestudeerd en gaf aan dat het alleen zin heeft om een rechtszaak te beginnen als:

- De overeenkomst mogelijkheden biedt om Fa'rus te dwingen haar strategie te veranderen;
- Fa'rus verweten kan worden dat ze zich niet voldoende hebben ingespannen om de woningen te verkopen en vervolgens te kunnen realiseren.

Helaas biedt de overeenkomst geen kansen om Fa'rus te dwingen de bouw voor een bepaalde datum te beginnen. Wat Fa'rus wil en doet, is conform de overeenkomst.

Fa'rus heeft wel degelijk geprobeerd de woningen te realiseren. Er was een ontwerp en een (doorlopende) omgevingsvergunning en de verkoop is gestart. Weliswaar heeft dit niets opgeleverd, maar het is niet mogelijk om aan te tonen dat dit zou komen door wanprestatie van Fa'rus.

De weg via de rechter werd ons door de advocaat en juristen afgeraden. Het zou veel tijd en geld kosten en de uitkomst is onzeker. Het doel van snel woningen bouwen in de Oranjewijk zou daarmee zeker niet behaald worden.

Niets doen is voor het college geen optie. Door de vraag naar woningen op Urk is het maatschappelijk gezien niet te verantwoorden dat er twee bouwrijpe kavels beschikbaar zijn in de Oranjewijk die niet bebouwd worden. Ook voor de omwonenden wil de gemeente perspectief bieden voor wat in hun omgeving nog gebeuren gaat. De belanghebbenden van de claim hebben momenteel voldoende werk in voorraad om aan het werk te blijven. Het kan nog jaren duren voordat de woningen gerealiseerd zullen worden.

De bouwclaim verplaatsen naar de Zeeheldenwijk ziet het college niet als een oplossing. De situatie zal zich daar herhalen en wederom valt het niet uit te leggen aan de inwoners van Urk dat er een bouw perceel onbenut blijft, terwijl raad en college juist meer willen bouwen en een eerlijk speelveld nastreven.

Fa'rus heeft gesprekken gevoerd met andere ontwikkelaars over de overdracht van de bouwclaim. In dit geval heeft de gemeente opnieuw geen grip op de snelheid van de bouw. Met de overname van de bouwclaim door een derde partij zouden namelijk ook de bijbehorende voorwaarden verhandeld worden. Dit betekent feitelijk een voortbestaan van de huidige impasse.

1.5 Afkoop bouwclaim

Tenslotte is het college bij afkoop van de claim aangekomen. Hieraan zit het grote nadeel dat dit geld kost, maar er zijn ook een paar argumenten die voor afkoop pleiten, te weten:

- De gemeente krijgt weer regie op de kavels en kan deze op de markt zetten met de verkoopvoorwaarden van dit moment;
- De grond kan worden verkocht, waardoor er in de grondexploitatie van de Oranjewijk een bedrag van circa € 1,9 mln. (gebaseerd op de huidige grondprijzen) binnenkomt waardoor een einde komt aan de jaarlijkse rentekosten van gemiddeld € 75.000 per jaar;
- De Oranjewijk kan worden afgerond. De Oranjewijk kan pas volledig woonrijp worden gemaakt als de twee kavels gerealiseerd zijn. Na de realisatie van deze kavels kan de grondexploitatie worden afgesloten en overgedragen naar beheer;
- Het college kan invulling geven aan de Interventie Woningbouw.

Het afkoopbedrag is als volgt opgebouwd:

De schade die Fa'rus heeft geleden, is vastgesteld op € 2.275.000,-. Hiervan is € 875.000,- in 2010 afgekocht en is de resterende schade van € 1.400.000,- omgezet in een bouwclaim van 125 wooneenheden. Een snelle rekensom leert dat de schade per misgelopen wooneenheid € 11.200,- bedraagt. Van de 125 wooneenheden zijn 92 wooneenheden gerealiseerd. Er blijft een aantal van 33 wooneenheden over.

- 33 maal € 11.200,- conform vaststellingsovereenkomst	€ 369.600
- Ontwikkelkosten Diamant	
Evan bouwkostenadvies	€ 3.300,00
Aansturing en controle (interne kosten)	€ 7.875,00
SKG-IKOB certificatie haalbaarheid woonkeur	€ 886,00
Juridische controle en advies	€ 4.011,25
Vitens wateraansluiting	€ 941,00
Essent stroomaansluiting	€ 1.260,00
Bouwplaatskosten waterput en stroom kast	€ 440,00
Bouwvergunning gemeente Urk	€ 69.684,10
Bouwplaatskosten algemeen	€ 2.800,00
w2N engineers	€ 800,00
Kiek reclamebord	€ 1.100,00

<i>SKW certificatie haalbaarheid woon keur</i>	€ 995,00
<i>1 op1 architect</i>	€ 84.883,75
<i>Ontwikkelingskosten en verkoop brochure</i>	€ 12.800,00

€ 191.776

----- +

Totaal

€ 561.376

Doorpakken

Inmiddels is bovenstaande afkoop vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst met Fa'rus, onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. Als de gemeenteraad akkoord gaat met de afkoop van deze bouwclaimovereenkomst komt er met deze afwikkeling ruimte en beweging binnen het plangebied Oranjewijk. De vrijkomende kavels kunnen opnieuw worden uitgeven onder de huidige voorwaarden en regels en bieden de mogelijkheid om meerdere wensen van de gemeenteraad (snelheid bouwen, verhoging woningproductie, afwikkeling claims) te verwezenlijken. Immers in een nieuwe uitgifteprocedure kan snelheid van bouwen een selectie- en gunningscriterium zijn.

Het nog resterende bouwclaimrecht van Bouwbedrijf Van der Steeg kan door deze afkoop ook worden afgewikkeld. Hiermee pakken we door.

Hoofdstuk 2 Afwikkeling Bouwclaim Van der Steeg

Bouwbedrijf van der Steeg heeft zoals aangegeven bouwclaimrechten verworven. Van de 120 wooneenheden (start bouw Oranjewijk) zijn er inmiddels 104 gerealiseerd in de Oranjewijk. Het resterende aantal van 16 zou in eerste instantie worden toegewezen in de Zeeheldenwijk. In Deelgebied 1A is rekening gehouden met 7 wooneenheden.

Op 26 augustus 2021 (memo raad) is aan de gemeenteraad een resterend aantal van 7 wooneenheden doorgegeven. Na onderzoek is helaas gebleken dat het niet gaat om 7 wooneenheden maar om 16 wooneenheden. Dit heeft te maken met een niet meegerekende compensatie van 15 wooneenheden voor het teruggeven van een kavel aan Patrimonium in plangebied Zeewijk fase 3. Omdat bij de nieuwe berekening is uitgegaan van het aantal gerealiseerde woningen vanuit de bouwclaim in plaats van het aantal toegewezen woningen, komt het restant op 16 wooneenheden.

Voor de 7 gereserveerde kavels in Deelgebied 1A zijn door Bouwbedrijf Van der Steeg nog geen plannen ingediend. Daarom wil de gemeente de bouwclaim uit de Zeeheldenwijk halen en in één keer afwikkelen in de Oranjewijk.

Hoofdstuk 3 Invulling vrijkomende kavels

Door de afkoop van de bouwclaim van Fa'rus en de verplaatsing van de invulling van de bouwclaim van Bouwbedrijf Van der Steeg komen er een aantal kavels vrij. Hieronder wordt aangegeven hoe deze kavels worden ingevuld.

3.1 Invulling vrijkomende kavel Diamant (Oranjewijk)

Het college wil de bouwclaim van Bouwbedrijf van der Steeg toewijzen op de kavel in de Oranjewijk, waar het bouwplan Diamant zou worden gerealiseerd.

De toewijzing van deze kavel aan Bouwbedrijf Van der Steeg vindt plaats onder de nu geldende verkoopvoorwaarden en grondprijsbeleid. Ook zal er gestuurd worden op een snelle bouw en diversiteit in type appartementen (klein, middel en groot). Er is inmiddels een vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente Urk en Bouwbedrijf van der Steeg gesloten. De verwachting is dat er in het 4^e kwartaal van 2025 gebouwd kan worden.

3.2 Invulling vrijkomende kavel Scepter (Oranjewijk)

De kavel aan de Pieter van Vollenhovestraat is bestemd voor de realisatie van 16 (gestapelde) wooneenheden voor de midden huursector. Echter, op deze locatie zijn al veel gestapelde wooneenheden gerealiseerd. We willen daarom de markt uitdagen om met creatieve oplossingen te komen. Het Team Interventie Wonen wil daarom eerst een marktconsultatie organiseren om de behoefte te peilen. De uitkomsten van deze marktconsultatie zal de definitieve invulling van deze kavel bepalen.

3.3 Kavels Zeeheldenwijk

Doordat de bouwclaim van Bouwbedrijf van der Steeg uit de Zeeheldenwijk wordt gehaald, komen er in totaal 7 bouw kavels vrij in Deelgebied 1A.

Invulling 2 kavels (vrijstaand) Deelgebied 1A Zeeheldenwijk

De twee kavels voor vrijstaande woningen worden z.s.m. in de particuliere sector te koop aangeboden. De toewijzing van deze kavels vindt plaats via de inschrijvings- en lotingsprocedure.

Invulling 5 kavels (rijwoningen) Deelgebied 1A Zeeheldenwijk

De 5 bouw kavels zijn beschikbaar voor de realisatie van 5 rijwoningen. Er wordt geadviseerd om de 5 bouw kavels voor de projectmatige bouw beschikbaar te stellen om onderstaande redenen:

1. De oppervlakte van de kavels zijn te groot voor de huurkoop-sector. Voor de hoekwoningen wordt de mogelijkheid geboden om een uitbouw aan de zijkant te realiseren. Deze optie is voor de huurkoop-sector niet realiseerbaar vanwege te hoge bouwkosten.
2. Kleinere bouwondernemingen krijgen de kans om starterswoningen te realiseren. Dit is ook een wens van uw raad.
3. Voor de kavels wordt een eenvoudige openbare selectieprocedure gevoerd, waardoor snelheid kan worden gecreëerd. In deze procedure wordt slechts gevraagd naar een ontwikkelplan, waarbij de visie gevraagd wordt op de door de gemeente bepaalde maximale V.O.N.-prijzen, op het ontwikkel- en verkoopproces en op het bouw- en opleverproces. Er worden punten toegekend, waarna loting volgt.
4. Deze openbare selectieprocedure kan een voorproefje zijn voor de gronduitgifte van de volgende fase "De Akkers".

Hoofdstuk 4. Didam (juridische verantwoording)

Uit een uitspraak van de Hoge Raad in 2021 (Didam-arrest) volgt de verplichting voor overheidslichamen om een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, waarmee het gelijkheidsbeginsel in acht wordt genomen. Dit betekent dat de gemeente Urk onroerende zaken niet zomaar één-op-één uit mag geven en te allen tijde transparant te werk dient te gaan.

4.1 Invulling kavel Diamant (juridische verantwoording)

Bouwbedrijf Van der Steeg heeft bouwclaimrechten verworven en is voor de toewijzing en aankoop van deze grond daardoor een partij die niet te vergelijken is met andere gegadigden. Het sluiten van een bouwclaimovereenkomst valt in beginsel binnen gemeentelijke beleidsvrijheid waarvoor de Hoge Raad nadrukkelijk ruimte heeft gelaten, waardoor deze kavel dan ook één-op-één uitgegeven kan worden. De toewijzing van de gronden aan Bouwbedrijf Van der Steeg zal gepubliceerd worden op de gemeentelijke website (www.urk.nl). Hiermee wordt voldaan aan het juridisch kader.

Omdat we hierdoor geen selectieprocedure hoeven te volgen, kunnen we snelheid maken met de woningbouwproductie en de invulling van één van de laatste twee braakliggende kavels in de Oranjewijk.

4.2 Invulling kavel Scepter (juridische verantwoording)

Voor deze kavel zal een marktconsultatie worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten wordt een bijbehorende selectieprocedure opgestart, waarin op snelheid en betaalbaarheid, conform de voorwaarden van het Interventieteam Wonen, wordt gestuurd.

4.3 Invulling kavels Zeeheldenwijk (juridische verantwoording)

Voor de 2 particuliere vrijstaande kavels zal een inschrijvings- en lotingsprocedure worden opgestart. De inschrijvingsperiode start in januari 2025.

Voor de 5 rijwoningen wordt een eenvoudige selectieprocedure gevolgd. Ook deze procedure kan in januari 2025 starten.

Met alle te volgen procedures voldoen we aan het juridische kader.

Tot slot

We hopen dat deze informatienota uw vragen heeft beantwoord. Met de opdrachten die de gemeenteraad heeft meegegeven om de woningbouw te versnellen en daarmee de woningbouwproductie te verhogen, is uw college aan de slag gegaan. Daarbij zijn moeilijke dossiers niet geschuwd en komen de gewenste doelen, namelijk regie, het creëren van een gelijk speelveld en de ruimte en versnelling op de woningbouwmarkt dichterbij.

Bijlagen:

1. Overzichtstekening bouwkavels rijwoningen aan de Van Heemskercklaan, Zeeheldenwijk;
2. Overzichtstekening bouwkavels vrijstaande woningen aan de Van Heemskercklaan, Zeeheldenwijk;
3. Overzichtstekening bouwkavel Frisostraat, (Diamant) Oranjewijk;
4. Overzichtstekening bouwkavel Wilhelminalaan, (Scepter) Oranjewijk.