



Aan de raadsleden Zwijssen (ITH), Jonkers (NatuurlijkHouten),
Verbeek (VVD) en Ooms (SGP)
i.a.a. de leden van de raad en de commissieleden

Datum
19 juni 2025

Uw kenmerk

Uw brief van
18 april 2025

Ons kenmerk
873867

Bijlagen
geen

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen n.a.v. de raadsinformatiebrief 'Aanbesteding grondverkoop' dd. 11 maart jl.

Geachte raadsleden,

Op 18 april 2025 heeft u aan ons schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde (RvO). Deze vragen gaan over 'Ruimte voor inwoners- en/of burgerinitiatieven, althans Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO's), in programma van eisen en/of selectiecriteria'. Daarnaast gaan de vragen over de raadsinformatiebrief 'Aanbesteding grondverkoop' (11 maart 2025) n.a.v. motie 69-2024 en het bijbehorende advies van kantoor Van Bentum en Keulen (VBK).

Bij de aanbesteding van verkoop van gemeentelijke grond voor ontwikkeling van woningen kijkt het college naar alle mogelijkheden en ook naar mogelijkheden voor CPO's en bewonersinitiatieven. Daarbij moeten de mogelijkheden en de wensen die bij elk project gelden afgezet worden tegen de regels van de aanbestedingswet en het Didam-arrest. De omvang en de wensen van de gemeente t.a.v. de te realiseren plannen zijn dan bepalend hoe er aanbesteed of grond verkocht kan worden.

In deze raadsinformatiebrief willen we deze vragen graag beantwoorden en onze antwoorden toelichten.

Algemene vragen

Vraag 1: In het collegeprogramma stelt het college: "De behoefte aan seniorenhofjes is groot in Houten. Voor een voorgenomen seniorenhofje zijn al ruim 400 aanmeldingen. Daarom staan die hoog op de agenda van het college." Welke mogelijkheden ziet u op korte termijn (buiten de Grund en de Beverakker) voor de realisatie van een of meerdere seniorenhofjes?

Antwoord:

Wij vinden het belangrijk dat er seniorenhofjes gerealiseerd worden in de gemeente zodat deze specifieke doelgroep bediend wordt. Helaas zijn er op korte termijn geen grondverkoop met als doel woningbouw gepland. Vooralsnog wordt wel ingezet op de bouw van seniorenappartementen in Houten-Oost, Loerik VI en het CMK-gebied.

Vraag 2: Kan de gemeenteraad en/of het college nog een impuls geven om de kansen voor inwoners- en/of burgerinitiatieven, althans CPO's, om seniorenhofjes te bouwen op korte termijn te vergroten?

Antwoord:

Zoals in de voorgaande vraag is beantwoord, zien wij de oplossing niet op korte termijn. Bij de verkoop van de grond door de gemeente zijn er twee scenario's, 'platte verkoop' of aanbesteding



waarin de gemeente eisen en wensen meegeeft, zoals verwoord in het advies van VBK advocaten van 20 januari 2025. Wij zetten in ieder geval in op een oplossing op de lange termijn, aangezien wij waarde hechten en ruimte willen bieden binnen de gemeente aan een ontwikkelform als CPO's. De lange termijn oplossing is dat er in de omgevingsvisie locaties aangewezen worden voor het realiseren van seniorenhofjes. De omgevingsvisie is nog in ontwikkeling, dus het is nog niet concreet waar seniorenhofjes in Houten een plek zouden kunnen krijgen.

Vragen over selectiecriteria naar aanleiding van de criteria van de Beverakker en de Grund

Vraag 3: Als indieners deze selectiecriteria lezen zien zij geen criterium dat bevordert dat inwoners- en/of burgerinitiatieven, althans Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO's), meer kans maken. Hoe ziet het college dit?

Antwoord:

Wij hebben de aanbestedingswet in acht te nemen. Vanuit één van de vier basisbeginselen uit de aanbestedingswet, gelijke behandeling, is het niet mogelijk om een partij meer kansen te bieden dan andere inschrijvers. De selectie- en gunningscriteria zijn wel zo opgezet dat ook CPO's een goede kans maken op deelname en op gunning.

Vraag 4: De aanbestedingswet 2012 kent geen beperkingen voor het stellen van selectiecriteria. De selectiecriteria dienen objectief, eenduidig, transparant, proportioneel en in verhouding tot de opdracht te staan. Waarom zijn er geen criteria opgenomen waarin ook punten toegekend worden voor lokale betrokkenheid en/of lokale opstellers?

Antwoord:

Wij waarderen de lokale betrokkenheid en inzet van inwoners, maar hiervoor geldt dat vanuit de basisbeginselen uit de aanbestedingswet 'gelijke behandeling' en 'non-discriminatie' het niet mogelijk is om punten toe te kennen voor lokale betrokkenheid en/of lokale opstellers.

Vraag 5: Indien het college van mening is dat dit niet bij de criteria thuishoort, waarom is er in het essay niet expliciet gevraagd naar een toelichting over lokale betrokkenheid?

Antwoord:

Het vragen naar een beschrijving van lokale betrokkenheid heeft alleen zin als dit een van de selectiecriteria zou zijn. Hoewel wij lokale betrokkenheid graag stimuleren en op prijs stellen, is lokale betrokkenheid in deze geen bruikbaar criterium. De selectiecriteria dienen objectief, eenduidig, transparant, proportioneel, mogen niet discrimineren (conform aanbestedingswet), te zijn en moeten in verhouding tot de opdracht staan.

Vraag 6: Dient de gemeenteraad specifiek in een startnotitie te zetten dat inwoners- en/of burgerinitiatieven, althans CPO's, meer punten dient te krijgen bij selectie, voordat dit bij een toekomstige aanbesteding in de selectiecriteria wordt meegenomen?

Antwoord:

Zolang als er sprake is van een Europese aanbestedingsprocedure blijft het basisbeginsel van 'gelijke behandeling' van toepassing. Wanneer wensen of eisen van de gemeenteraad in tegenspraak zijn met de aanbestedingswet kan het niet op die manier opgenomen worden in de aanbestedingsdocumenten. Dit kan dan ook niet opgenomen worden in een startnotitie. Dan zou de raad een onuitvoerbaar besluit nemen.

Vragen over de RIB van 11 maart 2025 - RIB aanbesteding grondverkoop n.a.v. motie 69-2024 en het bijbehorende advies van kantoor Van Bentum en Keulen (VBK)

Vraag 7 a: In de RIB stelt de wethouder *"Bij grondverkoop voor de bouw van woningen of maatschappelijk vastgoed zijn veel vakbekwame partijen (bouwbedrijven en ontwikkelaars) op de markt actief waardoor het niet aannemelijk is dat er slechts één partij geschikt is voor die opdracht."* Indieners zijn het hiermee oneens. In een situatie dat een initiatiefnemer naar de gemeente toekomt met een plan op een locatie waar de gemeente nog geen plannen had, is het goed mogelijk dat alleen die initiatiefnemer gegadigde is. VBK stelt dat je dan één moment van transparantie moet betrachten (zie paragraaf 3.5).

Hoe kijkt het college naar de stelling van indieners?

Antwoord:

Wij verwijzen u naar het advies van VBK, onder 5.8. Bovendien wijzen wij erop dat het onder paragraaf 3 en 5 in het advies van VBK gestelde, ziet op de situatie dat er sprake is van een 'platte verkoop' en de gemeente dus geen eisen stelt die verder gaan dan zij op basis van het publiekrecht kan stellen. Bij de uitgifte van de grond voor de projecten Beverakker en De Grund is de aanbestedingswet van toepassing. Overeenkomstig de vastgestelde startnotities verkoopt de gemeente tenslotte grond met de belangrijkste eis om woningen te bouwen. Dit is een overheidsopdracht in de zin van de aanbestedingswet. Vraag 7a heeft betrekking op een situatie waarbij grond via een 'platte grondverkoop' wordt verkocht en waarop het Didam-arrest van toepassing is.

Vraag 7 b: Kan het college toezeggen dat in een dergelijke situatie eerst gekeken wordt of onderhands gegund kan worden voordat de openbare aanbesteding weer wordt ingezet?

Antwoord:

Bij elke aanbesteding wordt gekeken wat wettelijk mogelijk is en welke aanbestedingswijze het beste aansluit bij de aan te besteden opdracht of verkoop. Daarbij wordt een brede afweging gemaakt en kan niet gesteld worden dat er altijd als eerste naar onderhandse aanbesteding wordt gekeken. Zoals in het aanbestedingsbeleid is vastgelegd en bovendien wettelijk is vereist, moeten opdrachten boven de Europese drempelwaarde openbaar worden aanbesteed. Voor opdrachten onder dit bedrag zijn de proportionaliteitsregels van toepassing en mag er meervoudig-onderhands worden aanbesteed. De aard en de omvang van de opdracht maken dan hoeveel partijen gevraagd worden om een aanbod te doen. Kleine opdrachten kunnen 1-op-1 aanbesteed worden.

Vraag 8 a: In het advies van VBK stellen zij dat *"In beide sporen bestaat overigens de mogelijkheid om via kwalitatieve gunning- of selectiecriteria maatschappelijke, kwalitatieve en/of beleidsmatige wensen een plek te geven en de invulling daarvan door de verschillende inschrijvers of gegadigden met punten te waarderen. Op die manier zou bewerkstelligd kunnen worden dat lokale initiatieven een goede kans maken op verwerving van de opdracht of de grond."* In paragraaf 5.4 en 5.5 geeft VBK voorbeelden hoe we de kansen van CPO's en lokale initiatieven kunnen vergroten. Waarom is er, in ieder geval bij de Grund, niet gekozen om deze voorbeelden toe te passen?

Antwoord:

De in het advies van VBK benoemde voorbeelden zijn voorbeelden welke gebruikt zouden kunnen worden bij een verkoop van grond en niet bij een aanbestedingsprocedure. Ook het aangehaalde voorbeeld van de gemeente Noordenveld is een verkoopprocedure in het kader van het Didam-arrest en geen aanbestedingsprocedure. Daarbij worden geen aanvullende eisen gesteld.

Vraag 8 b: Hoe kunnen we voor een volgende keer garanderen dat deze voorbeelden wel in de selectiecriteria belanden?

Antwoord:

Helaas is dat niet mogelijk. Voor een 'platte grondverkoop' kunnen geen eisen gesteld worden buiten de publiekrechtelijke eisen en is het Didam-arrest van toepassing. Bij een aanbesteding kunnen eisen worden gesteld en criteria geformuleerd. De selectiecriteria dienen objectief, eenduidig, transparant, proportioneel te zijn, mogen niet discrimineren en dienen in verhouding tot de opdracht te staan.

Vragen voor de Grund en de Beverakker

Vraag 9: Indieners hebben begrepen dat de aanbesteding van de Beverakker al voorbij de selectiefase zit en dat de aanbesteding van de Grund open staat. Hoe kunnen we in deze aanbestedingen de kansen van inwoners- en/of burgerinitiatieven, althans CPO's, nog vergroten?

Antwoord:

We hebben de eisen zo opgesteld dat ook een CPO een goede kans op selectie en gunning heeft. Binnen de mogelijkheden van de aanbestedingswet is dit het maximale wat we kunnen doen zonder partijen te bevoordelen.

Vraag 10: Kan het college de gemeenteraad informeren over de vervolgstappen van de selectie in deze projecten en de gemeenteraad ook informeren na de keuze voor een partij?

Antwoord:

Wij zullen uiteraard de gemeenteraad informeren wie de winnende partijen zijn van de aanbestedingen van de grondverkoop Beverakker en De Grund.

Vraag 11: Wat zijn de mogelijkheden van de gemeenteraad als wij de partij die geselecteerd wordt niet gepast op deze locatie vinden?

Antwoord:

De gemeenteraad heeft een kaderstellende taak. Bij het vaststellen van de startnotitie worden dan ook de kaders waarbinnen projecten moeten worden gerealiseerd door de raad vastgesteld. Het is vervolgens aan het college om het besluit uit te voeren. Gelet op deze rolverdeling, heeft de gemeenteraad geen mogelijkheden om de uitkomst van de selectieprocedure te beïnvloeden. Daarbij geldt dat alles binnen de wettelijke kaders en het vastgestelde beleid moet blijven. De aanbestedingen van zowel De Beverakker als De Grund voldoen hieraan. Dit is ook zo verwoord in de startnotitie en het raadvorstel.

Vraag 12: Het college stelt dat de totale waarde van het te realiseren project op de Grund en de Beverakker hoger is dan de Europese aanbestedingsdrempel (€ 5.538.000). Kan het college de gemeenteraad inzicht geven in deze berekening, zowel in het algemeen alsmede hoe het college dit voor de specifieke projecten berekent heeft?

Antwoord:

Op basis van de uitgangspunten dat minimaal 33% van de appartementen als sociale huur wordt aangemerkt met een verkoopprijs van 350.000, 20% als middenhuur met een verkoop prijs van 385.000 en 47% als verkoop met een verkoopprijs van 400.000 komt de gemiddelde verkoopprijs van een appartement op 380.500. Dit maal het minimum van 32 appartementen levert een opdrachtwaarde van ruim 12 miljoen euro op (Situatie Beverakker). Bij De Grund is op een vergelijkbare wijze de berekening gemaakt en sluit het bedrag voor 30 appartementen; 30% sociale huur, 36 % betaalbaar en 34% VS, op 12,6 miljoen euro.

Tenslotte

De aanbestedingen van zowel De Grund als de Beverakker zijn gestart en in een vergevorderd stadium. Gezien het verloop van deze aanbesteding vertrouwen we er op dat de uiteindelijke doelen (projecten met bewoners die naar elkaar omzien, oog hebben voor de buurt en zo lang mogelijk zelfstandig wonen) bij beide projecten bereikt zullen worden.

Wij zullen nagaan in hoeverre nieuw beleid voor CPO's en bewonersinitiatieven verdergaand nodig is om de kansen van deze partijen bij de komende gebiedsontwikkelingen te vergroten. Er zal daarvoor een verkenning plaatsvinden van ervaringen en kennis bij andere gemeenten. Als dit daartoe aanleiding geeft zullen we de raad hier uiteraard over informeren.

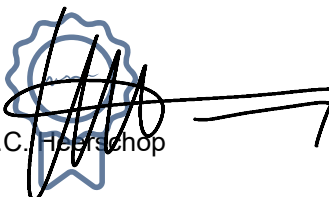
Een afschrift van deze brief wordt aan de leden van de gemeenteraad verzonden.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Pim de Moed of Bjorn Eizenga via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders
de secretaris,


R. van Nellen

de burgemeester,


H.C. Heerschoop