

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

September 2021

Agendanummer

Datum

17 juni 2021

Zaaknummer

018422965

Onderwerp

Nota Gronduitgifte 2021 – 2024, gemeente Urk

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de inhoud van de 'Nota Gronduitgifte 2021 – 2024, gemeente Urk'
2. De in de nota verwoorde beleidsvoorstellen vast te stellen en te gebruiken voor de uitvoering van uw beleid.

Inleiding

De gemeente Urk voert een 'Situationeel, met een actieve basis' grondbeleid. Voor de nieuw te ontwikkelen gebieden, wordt een actief grondbeleid gevoerd. Dat betekent dat de gemeente de gronden zelf gaat verwerven, de gronden bouw- en woonrijp maakt en vervolgens de bouwgrond uitgeeft. Niet vanuit winst oogmerk, maar om het 'wonen' op Urk te garanderen voor Urk en haar huidige inwoners, toekomstige generaties en inwoners die zich graag op Urk willen vestigen. Omwille van transparantie en vrije concurrentie moet de gemeente zich bij de uitgifte van gronden aan een transparant proces houden.

Tot op heden heeft de gemeente de gronden voor projectmatige woningbouw door middel van een inschrijvingsprocedure via het 'Uitgifteloket' verkocht aan ontwikkelaars en aannemers op Urk. Ook de verdeling van de gronden onder de leden werd gedaan door het 'Uitgifteloket'.

De gemeente heeft de wens om meer regie en sturing te hebben op de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw. Ze neemt daarbij haar ervaringen uit het verleden mee en heeft de wens om de uitgifte voor woningbouw anders vorm te geven. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de gemeente wenst dat een ieder een gelijke kans maakt om een geschikte woning te kopen of te huren (op het juiste moment, de juiste woningen, voor de juiste prijs voor de juiste doelgroep). Een andere reden is dat de "oude" werkwijze juridisch niet meer realiseerbaar is.

De inzet van de gemeente bij de uitgifte van gronden voor de bouw van woningen is:

"De juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste partij."

De wens van de gemeente voor meer regie en sturing betekent dat de gemeente een actieve rol op zich moet gaan nemen bij de uitgifte van de gronden voor woningbouw en de daarmee gepaard gaande selectie van marktpartijen en de gunning van gronden aan de marktpartijen. Afscheid wordt genomen van de advisering door het "Uitgifteloket". De oorzaken van de wens van de gemeente omtrent meer regie en sturing en het doel van de gemeente vinden zijn oorzaak in:

- Het hebben van een goede regie en balans tussen de belangen van de inwoners van Urk (kopers van de woningen) en de marktpartijen die de woningen realiseren (onder meer de Urker aannemers);
- De noodzaak van transparantie in het uitgifteproces, marktconformiteit;
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen.

De inzet van de gemeente bij de uitgifte van gronden voor de bouw van woningen is:

“De juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste partij.”

In de Nota Grondbeleid 2020 – 2024, gemeente Urk is aangegeven dat de gemeente Urk haar beleid omtrent de uitgifte van gronden zal uitwerken en vastleggen in een Nota Gronduitgifte. Deze nota is bedoeld om het beleid rondom de uitgifte van gronden voor woningbouw daarvan vast te leggen. In een latere fase zal de Nota worden uitgebreid met de uitgifte voor bedrijventerreinen. Deze Nota is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2020 – 2024, gemeente Urk.

Advies Bregman Advisering

De Nota gronduitgifte is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad en behandeld door de Commissie I en II in de vergadering van 2 februari 2021. Na die commissievergadering is besloten om de Nota van de agenda van de raadsvergadering van 18 februari 2021 af te halen. De reden daarvoor was gelegen in het feit dat de Urker aannemers hun visie hebben laten gelden in de betreffende commissievergadering.

Uw college heeft besloten om een advies/second opinion te vragen over de inhoud van de Nota gronduitgifte, onder meer of het uitgangspunt van de Nota, namelijk dat de uitgifte van gronden een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht voor werken was, waardoor de Aanbestedingswet van toepassing was, wel het beste uitgangspunt is. Hiervoor is advies gevraagd aan prof. dr. ir. A.G. Bregman van Bregman advisering. Uit deze advisering volgt dat het anders vormgeven van een aantal onderdelen met zich mee zou brengen dat de uitgifte van gronden niet aanbestedingsplichtig zou zijn, waardoor de gemeente meer beleidsvrijheid heeft bij de uitgifte van gronden, met name bij de gronden voor de projectmatige bouw van woningen. Na het uitbrengen van dit advies heeft prof. dr. ir. Bregman nog een aantal vragen beantwoord alsmede een advies gegeven over de door de Urker aannemers naar voren gebrachte werkwijze.

Naast het vragen van een second opinion zijn er ook gesprekken geweest met raadsleden, fractievoorzitters, de Urker aannemersvereniging, burgers etc. om de Nota en de reden waarom toe te lichten.

Uit de adviezen van prof. dr. ir. Bregman kan het navolgende worden gehaald:

- De gronduitgifte door de gemeente Urk is geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht voor werken als niet voldaan wordt aan de zogenaamde 3 criteria uit het Müller-arrest;
- Het belangrijkste om niet te voldoen aan die 3 criteria is het niet opleggen van een bouwplicht, maar een gelijk effect bereiken door:
 - a. Het opnemen van een afnameverplichting waardoor er een grote financiële prikkel is om de gronden te bebouwen;
 - b. De verplichting om tijdig een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen;
 - c. Het opnemen van een terugleveringsplicht als niet wordt voldaan aan a en b.
- Het niet voldoen aan de Müller-criteria brengt voor de gemeente beleidsvrijheid met zich mee voor de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw. De gemeente kan dan de gronden uitgeven op basis van een tweetal geadviseerde biedprocedures:
 - a. Een meervoudige onderhandse biedprocedure;

- b. Een openbare biedprocedure met voorselectie.
- Per uit te geven veld kan een keuze worden gemaakt van de voor het uit te geven veld beste, meest passende, biedprocedure;
- De uitgifte en verdeling van de gronden door het "Uitgifteloket" is juridisch niet houdbaar;
- De door de Urker aannemers voorgestelde werkwijze van een Stichting Urker bouwhelden komt feitelijk neer op de werkwijze van het Uitgifteloket zoals die voorheen was, en is om die reden juridisch niet toepasbaar.

De Nota zoals die thans voorligt is opgesteld met gebruikmaking van het advies van prof. dr. ir. A.G. Bregman en heeft ook de instemming van prof. dr. ir. Bregman.

Doel

Het opstellen en vaststellen van beleidsuitgangspunten en werkwijzen met betrekking tot gronduitgifte is de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze rondom optie- en gronduitgifte.

Deze Nota is niet alleen van belang voor de medewerkers die dit beleid uitvoeren, het biedt ook aan particulieren en private partijen zoals bouwbedrijven, ontwikkelaars en corporaties inzicht in de kaders en beleidsuitgangspunten welke de gemeente Urk hanteert in haar uitgiftebeleid.

Met deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college kan manoeuvreren met het betrekking tot uitgifte van gronden voor woningbouw. Deze nota dient een drietal doelen:

- Transparantie;
- Marktconformiteit;
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen.

De wens om meer sturing en regie bij de gronduitgifte

De gemeente heeft de wens om meer regie en sturing te hebben bij de uitgifte van gronden voor met name de bouw van projectmatige woningen. Deze wens wordt ingegeven uit de ervaringen van de gemeente uit het verleden en het door de gemeente na te streven doel en inzet bij de uitgifte van gronden voor de bouw van projectmatige woningen.

Dit doel en deze inzet noopt tot een aangepaste werkwijze bij de gronduitgifte, welke zijn oorzaak vindt in:

- Het hebben van een goede regie en balans tussen de belangen van de inwoners van Urk (kopers van de woningen) en de marktpartijen die de woningen realiseren (onder meer de Urker aannemers);
- De noodzaak van transparantie in het uitgifteproces, marktconformiteit;
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen;
- De juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste partij.

Inzet van de gemeente bij de gronduitgifte

In het voorgaande is al aangegeven dat er een goede balans moet worden gevonden tussen die van de kopers van de woningen en de bouwers van die woningen. Deze balans kan alleen worden gevonden als de gemeente de taak van verdeling van bouwgrond op zich neemt. Op die wijze kan de gemeente haar inzet bij de gronduitgifte bereiken, de zes J's, zijnde:

- De juiste woning: De type woningen die gerealiseerd kunnen worden zijn gebaseerd op het woningbouwprogramma, zoals deze binnen het gemeentelijke Woonbeleid (Woonvisie) is opgenomen.
- De juiste locatie: De locatie van de woningen en andere bebouwing vraagt om afstemming op gemeenteniveau.

- Het juiste moment: De insteek van de gemeente Urk is om een evenwichtige en gecontroleerd aanbod door de jaren heen aan te kunnen blijven bieden. Hierbij dienen pieken en dalen in uitgifte en een mismatch tussen vraag en aanbod voorkomen te worden.
- De juiste doelgroep: Bij woningbouw wordt ingezet op differentiatie en vermenging in type woning, maar ook de vermenging van diverse woningsegmenten en de diverse doelgroepen (van jong naar oud), en met een verschillend investeringsvermogen.
- De juiste prijs: Ten aanzien van de projectmatige woningbouw is de V.O.N. prijs van een woning, die verkocht gaat worden aan een burger een zeer belangrijk aspect. Alleen als er sprake is van een balans tussen prijs en kwaliteit blijft de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het 'wonen' op Urk geborgd.
- De juiste partij: De gemeente gaat door middel van een biedprocedures op zoek naar partijen, die de juiste woning, voor de juiste doelgroep, voor de juiste prijs op het juiste moment voor rekening en risico kan realiseren. Hierbij wil de gemeente een gelijk speelveld hanteren.

Vormen van opdrachtgeverschap

De gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden voor woningbouw diverse vormen. Ieder van deze vormen heeft een eigen vorm van toewijzing van (uitgifte van)gronden.

Voor alle woningbouwlocaties wordt een onderscheid gemaakt in een aantal vormen van gronduitgifte, namelijk:

- Als bouw kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap ((C)PO);
- Voor sociale woningbouw (sociale huur- en koopwoningen);
- Voor specifieke woonvormen;
- Voor projectmatige bouw van woningen.

Uitgifte van gronden voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (vrije bouw kavels)

De woningbouw gebieden worden in verschillende fases uitgegeven. Van het totaal aantal woningen is het de bedoeling dat een percentage wordt uitgegeven binnen het als kavels voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap ofwel de zogenaamde vrije bouw kavels.

Deze vrije bouw kavels kunnen door particulieren worden gekocht die daarop voor eigen rekening en risico een woning kunnen laten ontwerpen en bouwen. De wijze van uitgifte en de voorwaarden, inschrijving en toewijzing van de vrije bouw kavels wordt hieronder nader beschreven. De uitgifte van gronden voor vrije kavels vindt plaats middels een lotingssysteem.

Uitgifte van gronden voor sociale woningbouw

Het gaat hierbij om de uitgifte van gronden voor sociale woningbouw, te verdelen in gronden voor de sociale huurwoningen en de sociale koopwoningen.

Sociale huurwoningen zijn woningen die verhuurd dienen te worden onder de liberalisatiegrens. De bouw kavels worden toegewezen aan een sociale huurvereniging of woningbouwcorporatie. De gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met Christelijke Woonstichting Patrimonium (hierna: Patrimonium) en huurdervereniging de Bult ten behoeve van de sociale huursector op Urk. De gemeente en Patrimonium zijn overeengekomen dat Patrimonium de eerste aangewezen partij is voor de ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen worden in eerste aanleg 1-op-1 toegewezen aan Patrimonium.

Voor sociale koopwoningen moet worden gekeken of deze als huurkoopwoningen in de markt worden gezet of als een normale koopwoning. In het eerste geval zal de toewijzing plaatsvinden zoals bij de sociale huurwoningen en in het tweede geval zal deze plaatsvinden conform de toewijzing van de projectmatige woningen.

Uitgifte van gronden voor specifieke woonvormen

Bij specifieke woonvormen gaat het om woonvormen die niet vallen om een van de andere categorieën zoals woningen met een maatschappelijk doel, zorgwoningen, huisvesting voor arbeidsmigranten en dergelijke. De selectie van een partij voor deze gronden kan op 2 manieren plaatsvinden, namelijk:

- Een één-op-één selectie;
- De selectie middels bijvoorbeeld een prijsvraag.

Projectmatige bouw

Aanbesteden bij gronduitgifte?

In het algemeen geldt dat de gemeente alleen gronden toewijst en verkoopt aan marktpartijen of kopers indien deze in staat en bereid zijn om de gronden te ontwikkelen en bebouwen conform de eisen die de gemeente daaraan stelt, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Dit brengt ook met zich mee dat dergelijke partijen niet alleen de kennis en kunde moeten hebben, maar ook financieel in staat moeten zijn om de woning(en) op de uit te geven gronden te bouwen.

In basis geldt bij een gronduitgifte geen aanbestedingsplicht. Gronduitgifte kan onder voorwaarden wel worden aangemerkt als een overheidsopdracht voor werken. Dat geldt als er sprake is van criteria welke volgen uit het zogenaamde Müller-arrest. Het gaan dan om:

- een rechtstreeks economisch belang van de gemeente;
- het opleggen van een bouwplicht, en;
- het stellen van eisen die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

Op basis van het advies van prof. dr. ir. Bregman is de Nota zodanig vorm gegeven dat niet aan de bedoelde criteria wordt voldaan, zodat er geen aanbestedingsplicht ontstaat bij de uitgifte van gronden. Met name is ervoor gezorgd dat de gemeente geen bouwplicht oplegt, maar de gemeente zal wel maximale zekerheid willen hebben dat de beoogde woningbouw plaatsvindt. Op basis van het advies van prof. dr. ir. Bregman wordt dit vorm gegeven door in de overeenkomst met de winnende bidder de navolgende zaken op te nemen:

1. Een grondafnameplicht op te nemen, in combinatie met:
2. De verplichting om tijdig een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen;
3. Een terugleverrecht van de gemeente ingeval van het niet voldoen aan de 2 bovengenoemde verplichtingen.

Aan beide verplichtingen onder 1 en 2 zal voorts een boetebeding worden gekoppeld.

Prof. dr. ir. Bregman stelt dat een grondafnameplicht voor de ontwikkelaar een zeer sterke financiële prikkel bevat om tot realisatie over te gaan. De kosten voor de aanschaf van de grond kunnen door de aannemer/ontwikkelaar immers slechts worden terugverdiend door het realiseren van de woningbouw. Een grondafnameplicht in combinatie met de verplichting tot het tijdig aanvragen van een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen én het consequent intrekken van omgevingsvergunningen die niet binnen 26 weken worden gebruikt (zoals bedoeld in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) biedt de gemeente Urk daarmee feitelijk een vergelijkbare zekerheid als een bouwplicht, terwijl dan geen discussie over het aanbestedingsrecht hoeft te ontstaan.

Gevolgen van het niet opleggen van een bouwplicht: ABC-leveringen

De grondafnameplicht kan op zich op gespannen voet staan met ABC-leveringen. Immers indien de gemeente het mogelijk maakt om gronden op elk door marktpartijen te kiezen moment de gronden, via een ABC-levering, te kunnen leveren aan de kopers van de woningen, dan zou dat als gevolg hebben dat er geen financiële prikkel is om tot realisatie over te gaan. De gemeente zal

het mogelijk blijven maken om gronden via een ABC-levering af te nemen maar zal de termijn limiteren. Gedacht kan worden aan een gelimiteerde termijn tot aan het moment waarbinnen de marktpartij moet beginnen met de bouw van de woningen, de termijn van 26 weken als bedoeld in de Wabo. Na verloop van de gelimiteerde termijn moet de marktpartij alle kavels overnemen, verkocht of niet verkocht aan kopers van woningen. Deze afspraak filtert marktpartijen met wie problemen kunnen worden verwacht bij de voortgang van projecten, er effectief uit. Een nadere uitwerking van de termijn zal plaatsvinden in de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente en worden opgenomen in de selectie- en/of gunningsleidraad.

Uitgangspunten biedprocedures bij gronduitgifte

De gemeente dient zich bij de uitgifte van gronden wel te houden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er gelden om die reden een aantal uitgangspunten:

- Het non-discriminatiebeginsel/level playing field: Een van de beginselen is het non-discriminatiebeginsel ofwel het creëren van een level playing field. Alle marktpartijen moeten een gelijke behandeling krijgen. Dit beginsel bevordert de ontwikkeling van de concurrentie en zorgt er voor dat alle marktpartijen dezelfde kansen krijgen. Discriminatie (bijvoorbeeld naar nationaliteit) is expliciet uitgesloten. Non-discriminatie moet ervoor zorgen dat marktpartijen die willen meedoen aan een biedprocedure niet bevoordeeld of benadeeld worden ten opzichte van derden of elkaar. Een voorbeeld van een verboden, discriminerende voorwaarde is de eis dat marktpartijen die interesse hebben in de opdracht in dezelfde regio als de aanbestedende dienst gevestigd moeten zijn. (zie hiervoor zaak C-324/98 Telaustria). De gemeente wil bij de toewijzing van gronden voor projectmatige bouw van woningen een level playing field hebben waarbij aan een biedprocedure deelnemende marktpartijen een gelijke kans dienen te hebben;
- Het gelijkheidsbeginsel: Alle potentiële marktpartijen moeten hetzelfde worden behandeld;
- Het transparantiebeginsel: De gemeente moet duidelijke informatie aan potentiële marktpartijen geven over de biedprocedures;
- Het proportionaliteitsbeginsel: De gemeente moet eisen stellen die in verhouding staan tot de opdracht en de grootte daarvan;
- Het fair-play beginsel: Het zogenaamde fair-play beginsel is vastgelegd in artikel 2.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), dat als volgt luidt:
 1. Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid;
 2. Het bestuursorgaan waakt ertegen dat tot het bestuursorgaan behorende of daarvoor werkzame personen die een persoonlijk belang bij een besluit hebben, de besluitvorming beïnvloeden.

Social return en lokale economie

De gemeente hecht grote waarde aan het bieden van kansen aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. In het kader van Social return on Investment (SROI) wordt geen aanleiding gezien af te wijken van het gemeentelijke inkoopbeleid. Daarom wordt van de toekomstige opdrachtnemer geëist om minimaal 2% van de contractwaarde (in dit geval de bieding op de grond) aan te wenden voor stageplekken, werkzoekenden of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De werkelijke invulling (wie, wanneer, waar inzetten) wordt na gunning in een plan van aanpak tussen opdrachtnemer en het projectbureau SROI van de gemeente overeengekomen.

De gemeente vindt het belangrijk dat lokale marktpartijen kunnen meedoen aan de biedprocedures. Dit zal plaatsvinden door:

- Het selecteren van lokale marktpartijen bij meervoudig onderhandse biedprocedures: De gemeente heeft oog voor de lokale economie maar ook voor concurrentiestelling om voor de gemeente de beste condities uit een biedprocedure te genereren. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat lokale marktpartijen worden geselecteerd om in te schrijven.

Bij een meervoudig onderhandse procedure zullen ten minste 3 partijen en maximaal 5 partijen worden uitgenodigd. Het vertrekpunt is dat in het geval er sprake is van 3 partijen er 2 partijen van Urk en 1 van buiten Urk wordt geselecteerd voor het doen van een bieding en bij 5 partijen 3 partijen van Urk en 2 partijen van buiten Urk. De partijen van buiten Urk kunnen zowel regionaal als nationaal zijn. Op deze manier wordt concurrentie gewaarborgd, waardoor de gemeente de beste prijs en beste kwaliteit verkrijgt. Tevens wil de gemeente hierbij de lokale economie zoveel mogelijk de kans geven om de opdracht voor de gemeente uit te voeren zonder in overtreding van de wet- en regelgeving te zijn op de beginselen van gelijkheid en non-discriminatie. De gemeente houdt rekening met lokale marktpartijen bijvoorbeeld door het aangaan van combinaties toe te staan en onderaanneming en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria;

- Het bevorderen van de lokale economie. De Gemeente heeft oog voor de lokale economie maar ook voor concurrentiestelling om voor de Gemeente de beste condities uit een aanbesteding te genereren.

Mogelijke biedprocedures en de keuze van de gemeente Urk

In het kader van het toewijzen van gronden zijn er diverse methodieken voor het verkopen van de betreffende gronden aan marktpartijen. De gemeente is niet aanbestedingsplichtig maar de gemeente heeft wel dezelfde mogelijkheden bij het kiezen van een biedprocedure.

Deze kunnen zijn:

- Een 1 op 1 methode (enkelvoudig onderhands biedprocedure);
- Een (meervoudig) onderhandse biedprocedure;
- Een (nationaal) openbare biedprocedure (al dan niet met voorselectie);
- Een Europese openbare biedprocedure.

Uit het advies van prof. dr. Ir. A.G. Bregman volgt dat de gemeente bij de uitgifte van gronden een gedifferentieerde aanpak kan volgen. De gemeente heeft daarbij, op basis van het advies van prof. dr. ir. Bregman de keuze gemaakt uit de navolgende type biedprocedures:

- Een meervoudig onderhandse biedprocedure;
- Een openbare biedprocedure met voorselectie.

Afweging keuze type biedprocedure per veld

De velden die voor toewijzing in aanmerking komen zijn gedefinieerd aan de hand van hun ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Per uit te geven veld zal worden gekeken wat voor het betreffende veld de beste methode is voor de uitgifte van gronden.

In algemene zin lijkt de meervoudig onderhandse biedprocedure met name geschikt te zijn voor de uitgifte van velden met een 'standaard' bouwprogramma voor relatief kleine velden, terwijl een openbare biedprocedure vooral geschikt is voor de uitgifte van velden met een bouwprogramma met speciale kenmerken (op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, ontwerp, stedenbouwkundige aspecten). Dit zullen in de praktijk vaak vooral de grotere velden zijn.

Grootte van de velden in relatie tot de door de gemeente te maken kosten

Een niet te onderschatten effect is de grootte van de velden. De omvang van de velden worden zoals gezegd bepaald aan de hand van hun ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang. De in Deelgebied 1A gedefinieerde velden hebben thans een gemiddelde omvang van circa 40 woningen (237 woningen in 6 velden). Indien de velden bij de uitgifte van gronden nog verder worden opgedeeld dan heeft dat gevolgen voor de door de gemeente te maken plankosten.

Immers kleinere velden betekent meer velden, meer procedures, meer werkzaamheden bij het beoordelen van biedingen, het aantal uit te voeren taxaties, te betalen rekenvergoedingen, etc.

Immers per veld moet eerst een selectie worden gedaan, zullen (naar alle waarschijnlijkheid 5 biedingen moeten worden beoordeeld en zal van de winnende bieding een taxatie van de bieding op de grondwaarde moeten worden verricht. De kosten voor de gemeente zullen bij kleinere velden fors toenemen.

Uitgangspunt is dat circa 1.200 woningen voor projectmatige bouw worden gerealiseerd. Hiernaast geldt er een verschil in de kosten voor de gemeente tussen een openbare procedure en een meervoudig onderhandse procedure.

Omvang veld	Aantal uitgften	Kosten openbare beidprocedures met 5 partijen	Kosten meervoudig onderhandse procedure met 5 partijen
40	30	€ 1.650.000	€ 2.100.000
20	60	€ 3.300.000	€ 4.200.000
10	120	€ 6.600.000	€ 8.400.000

Opstellen groslijst bij meervoudig onderhandse biedprocedure

Bij meervoudig onderhandse biedprocedures zal de gemeente een groslijst samenstellen van de partijen die in aanmerking kunnen komen voor het doen van biedingen. Het opstellen daarvan dient zeer zorgvuldig plaats te vinden en zal enige tijd met zich mee kunnen brengen. Deze zorgvuldigheid is met name op zijn plaats indien de groslijst voor meerdere uitgften van toepassing zal zijn. De verwachting is dat het zorgvuldig samenstellen daarvan enige tijd met zich mee zal brengen.

In basis wordt gedacht om eerst partijen uit te nodigen om aan te geven wie op een dergelijke groslijst wenst te komen. Na de uitnodiging van partijen zal de gemeente beoordelen welke aangemelde partijen kunnen voldoen aan de te stellen selectie-eisen. Partijen die niet zelfstandig kunnen voldoen aan de selectie-eisen zullen uitdrukkelijk worden gevraagd om bouwcombinaties te vormen die gezamenlijk wel aan de te stellen selectie-eisen kunnen voldoen. Deze mogelijkheid bieden we de lokale partijen zodat we de kansen voor de lokale partijen vergroten.

In tegenstelling tot een openbare biedprocedure moet bij het opstellen van een groslijst niet alleen van degene willen meedoen aan de biedprocedure, circa 5 partijen per uitgifte van een veld, te worden beoordeeld in hoeverre ze aan de selectiecriteria voldoen, maar bij een groslijst dient van iedere partij die op de groslijst wil komen te staan, een dergelijk oordeel te worden gevormd. Gelet op de belangstelling, niet alleen lokaal, maar ook regionaal en zelfs nationaal, zal de gemeente een goede groslijst moeten hebben.

Op basis van de groslijst kan de gemeente partijen uitnodigen om mee te doen aan de biedprocedure. Als de groslijst niet correct is samengesteld en de partijen niet correct zijn beoordeeld dan ligt het voor de hand dat de gemeente reacties kan ontvangen van partijen die niet worden uitgenodigd. In de nog op te stellen selectie- en/of gunningsleidraad zal worden bepaald op welke wijze partijen die op de groslijst staan worden uitgenodigd om mee te doen aan de gunningsfase.

Bepalen beste inschrijving

Hiervoor bestaan een drietal opties, namelijk:

- de laagste kosten;
- 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 woningen.

Bouwstromen

Aan de hand van het bouw- en woonrijp maken van de gronden zal de gemeente de uitgifte van gronden faseren waardoor er sprake is van een continue bouwstroom en gronden voor projectmatige woningen in een continu proces aan de marktpartijen ter beschikking worden gesteld.

De gemeente wil voortgang in de bouw van de woningen. In de selectie- en/of gunningsleidraad zal nader ingegaan moeten worden op welke wijze dat bereikt kan worden. De gemeente zal in de biedprocedure aan de marktpartijen vragen om inzicht te geven in het door hen voorgestane proces. Het gaat dan om de door een marktpartij te doorlopen stappen zoals het ontwerpproces, de aanvraag van de omgevingsvergunning, kopersbegeleiding en voorbereiding van de bouw met een daarbij behorende streefplanning voor de bouw van de woningen zelf.

Toewijzing van gronden voor projectmatige woningbouw, uitleg biedprocedures

Het toewijzen van gronden voor projectmatige woningbouw is een van de belangrijkste onderdelen van het uitgiftebeleid. Met name vanwege het belang van deze categorie in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente wil en moet de gemeente zich vanwege transparantie, vrije concurrentie en vrije keuze van woningen houden aan een transparant uitgifteproces.

Bij een gedeelte van de kavels voor projectmatige woningbouw wenst de gemeente meer regie te hebben om er zorg voor te dragen dat iedere koper een gelijke kans heeft om een bepaalde woning in eigendom te krijgen. Om die reden achtte de gemeente het wenselijk om bij de uitgifte van de gronden het lotingsstelsel voort te zetten. De lotingsprocedure is verplicht voor:
Woningen die te koop worden aangeboden onder de NHG-kostengrens;
Woningen voor een specifieke doelgroep;

Een gedeelte van de woningen die projectmatig gerealiseerd gaan worden zullen aan de markt ter beschikking worden gesteld als huurwoning. Het gaat daarbij dan om huurwoningen waarbij de huurprijs boven de liberalisatiegrens is gelegen. Het is daarbij van belang dat deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Hiertoe zullen eisen worden gesteld.

Bij de toewijzing van gronden voor de projectmatige bouw van koopwoningen zal de gemeente meer regie gaan nemen om haar doel te verwezenlijken voor de juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste partij.

In het voorgaande is al aangegeven dat de gemeente van 2 biedprocedures gebruik gaat maken. De meervoudig onderhandse biedprocedure en een openbare biedprocedure met voorselectie.

Ongeacht de keuze van de gemeente omtrent een te volgen biedprocedure, bestaat de biedprocedure uit een tweetal "fasen", namelijk:

- De selectiefase;
- De gunningsfase.

In de eerste fase (de selectiefase) worden marktpartijen gekwalificeerd op basis van uitsluitingsgronden, minimumvereisten en/of referenties. Het gaat in deze fase alleen om de kwaliteit van de marktpartijen; het is nadrukkelijk niet de bedoeling ook ideeën over de beoogde opdracht te verzamelen.

Het verschil tussen de beide biedprocedures is dat de gemeente bij een meervoudig onderhandse procedure op basis van criteria en een groslijst marktpartijen zal uitnodigen om aan de gunningsfase mee te doen en bij een openbare biedprocedure marktpartijen zich kunnen aanmelden en de gemeente op basis van vooraf vastgestelde criteria een voorselectie maakt en degene die uit de voorselectie naar voren komen aan de gunningsfase mogen meedoen.

In de gunningsfase worden de inzendingen beoordeeld op basis van vooraf geformuleerde gunningscriteria en wordt de winnende inzending gekozen.

Selectiefase

In deze fase worden potentiële marktpartijen uitgenodigd tot het doen van een aanmelding. Deze aanmeldingen worden beoordeeld waarbij een longlist (van alle partijen die hebben gereageerd) wordt teruggebracht tot een shortlist. De selectiefase is erop gericht om een aantal geschikte marktpartijen te vinden, die geschikt zijn voor de opgave en waarin vertrouwen is dat zij een dergelijke ontwikkeling tot een goed einde kunnen brengen.

De selectie vindt plaats op basis van de volgende criteria:

- Juridische vereisten;
- Uitsluitingsgronden en;
- Geschiktheidseisen.

De geschiktheidseisen hebben betrekking op de beoordeling of een partij geschikt is om de woningen te realiseren. Deze kunnen betrekking hebben op technische bekwaamheid/projectervaring, beroepsbekwaamheid, financiële en economische draagkracht, visie en integriteit.

Selectiefase meervoudig onderhandse procedure

Afhankelijk van het aantal marktpartijen dat voldoet aan de minimale criteria en de grootte van het veld zullen per veld door de gemeente maximaal 3 tot 5 marktpartijen worden gevraagd om een bieding te doen.

Het doel is om uiteindelijk te gaan toewerken naar een groslijst van marktpartijen die voor de gemeente de juiste samenwerkingspartner zijn. De gemeente zal vanaf de eerste uitgifte gaan bijhouden, registreren en handhaven hoe de marktpartijen de realisatie van de woningen ter hand nemen. Deze ervaringen zal de gemeente meenemen bij een volgende uitgifte maar ook bij de opgestelde groslijst. Gedacht kan worden aan een "zwarte" lijst of een "beloningslijst" of lijst van "top" marktpartijen waarop partijen staan die hun best hebben gedaan.

Het proces is als volgt:

1. De gemeente maakt kenbaar dat ze een groslijst gaat opstellen en nodigt marktpartijen uit om aan te geven of ze op de betreffende groslijst wensen te komen;
2. De gemeente nodigt lokale marktpartijen, voor zover de verwachting bestaat dat ze niet individueel aan de geschiktheidseisen kunnen voldoen, uitdrukkelijk uit om bouwcombinaties te vormen en zich bij de gemeente aan te melden als bouwcombinatie;
3. De gemeente maakt een groslijst van partijen, of meerdere bijvoorbeeld een lokale en niet lokale lijst, en toetst of de betreffende aangemelde marktpartijen kunnen voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen;
4. Op basis van nog te bepalen maatwerk zullen marktpartijen worden geselecteerd. Het maatwerk moet uitgaan van objectieve maatstaven.

Selectiefase openbare biedprocedure

Afhankelijk van het aantal marktpartijen dat voldoet aan de minimale criteria zullen per veld maximaal 5 marktpartijen worden gevraagd om een bieding te doen.

Het proces is als volgt:

1. De gemeente doet een openbare uitvraag voor de uitgifte van gronden;
2. Geïnteresseerde partijen kunnen zich inschrijven bij de gemeente;
3. De gemeente toetst of de partijen die zich inschrijven voldoen aan de geschiktheidscriteria;

4. Indien er meer dan 5 inschrijvingen worden ontvangen, wordt onder de partijen met een gelijke geschiktheid, op basis van een objectieve maatstaf, worden bepaald welke marktpartijen worden geselecteerd voor de gunningsfase. De objectieve maatstaven moeten nog worden bepaald.

Gunningsfase

In de gunningsfase worden partijen op basis van het gunningsdocument gevraagd een inzending te doen die bestaat uit een plan, een aanpak en een grondprijsbieding. Aandachtspunten hierbij zijn de opstelling van het publieke kader, de mate van uitwerking die wordt gevraagd en de gunningscriteria. Ruimte voor ideeën en creativiteit van marktpartijen wordt mogelijk gemaakt omdat deze kunnen leiden tot plannen die beter aansluiten bij de afzetmarkt. Om deze ruimte te bieden moet er niet gedacht worden in eisen, maar meer in wensen.

Gunningscriteria

De aanbiedingen (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 verkoop van het veld vindt plaats op basis van de beste prijs/kwaliteitsverhouding.

Om een oordeel te kunnen geven over de beste prijs/kwaliteit zal een marktpartij een zodanig plan dienen in te dienen dat de gemeente daarmee in voldoende mate in staat is om het plan te toetsen aan de gestelde gunningscriteria. We gebruiken hiervoor de term "Toetsbaar Bouwplan".

Het Toetsbaar Bouwplan zal moeten worden voorzien van, inzicht moeten geven in en/of toetsbaar moeten zijn op:

- De gestelde beeldkwaliteitseisen, toetsbaar aan welstand;
- Een doorkijk ten aanzien van de eisen van het bouwbesluit specifiek de energieprestatie van de woning (Beng, Eng en Nom) en de gestelde duurzaamheidsthema's;
- Inzicht geven in de oppervlakte maten van de diverse woningtypen (gbo en bvo);
- Stichtingskostenramingen per woningtype vanwege de toetsing op prijs/kwaliteit en daarbij een maximale bandbreedte van de V.O.N.-prijs per type woning;
- Tekeningen, zoals situatietekeningen, plattegronden, aanzichten etc.

Het Toetsbaar Bouwplan dient te voldoen aan een aantal minimale eisen, namelijk:

- Voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan;
- Voldoen aan de bepalingen van het Beeldkwaliteitsplan;
- Voldoen aan het grondprijsbeleid van de gemeente.

Indien en voor zover een marktpartij daar niet aan voldoet dan zal de bieding niet verder worden beoordeeld.

In de gunningsfase zullen de onderstaande gunningscriteria een rol spelen bij de beoordeling van de bieding. Het gaat om de navolgende gunningscriteria:

- Duurzaamheid;
- Grondprijs;
- V.O.N.-prijs van de woning (inclusies de daarbij behorende duurzaamheidsonderdelen), prijzen opties, duurzaamheidsaspecten etc.;
- Overige relevante (kwalitatieve) aspecten (inzake de realisatie) van de woningen.

Vervolgens is de weging tussen de onderdelen, duurzaamheid, prijs en overige kwalitatieve aspecten essentieel. De gemeente bepaalt zelf vooraf welke criteria worden gehanteerd, hoeveel punten er maximaal per (deel)criterium zijn te behalen en hoe de criteria ten opzichte van elkaar

worden gerangschikt. De criteria en de onderlinge weging dienen al in de aankondiging te worden bekend gemaakt.

Na het indienen van een inzending bepalen de wijze waarop de punten per criterium worden toegekend, de deskundige interpretatie van de door de gemeente in te stellen beoordelingscommissie gronduitgifte woningbouw en een (integrale) beoordelingssessie het eindoordeel.

Bij het beoordelen van de inzendingen moet vooraf worden bedacht dat de berekeningswijze van de verschillende (deel) criteria op een vergelijkbare of bij elkaar passende manier plaatsvindt. Er zijn twee manieren voor puntentoekening: absoluut en relatief. Vooraf zal, voordat de beoordeling start, een instructie op worden gesteld en toegelicht hoe de puntentoekening moet worden geïnterpreteerd en toegepast, zodat alle leden van de beoordelingscommissie dezelfde methode hanteren.

Deze beoordelingscommissie zal de inschrijvingen beoordelen en de gunning ter besluitvorming voorleggen aan het college. In de selectieleidraad wordt nader omschreven hoe de beoordeling van de gunningscriteria en de puntenbeoordeling wordt toegepast. De opdracht wordt gegund aan de marktpartij die de hoogste totaalscore heeft behaald op de gunningscriteria. Bij het behalen van een gelijk aantal punten kan er geloot worden of er wordt gekozen om plaatselijke partijen te laten prevaleren.

Afronding gunningsfase

De afronding start met de (voorlopige) gunning en eindigt meest uiteindelijk met de verkoop van de gronden. Het voornemen tot gunning is een verantwoordelijkheid van het college. De gunning heeft in dit stadium nog het predicaat voorlopig: de andere marktpartijen die hebben deel genomen aan de gunningsfase wordt de mogelijkheid geboden om bezwaar te maken.

De gemeente kan daarna, mits er geen bezwaren zijn ontvangen die leiden tot rechtsuitspraken, overgaan tot gunning en een overeenkomst sluiten met de winnende partij. De gunningsfase is met de gunning afgesloten en daarmee ook de biedprocedure als geheel.

Evaluatie

De gemeente is voornemens om de eerste uitgifte op basis van deze Nota te evalueren. Bij het evaluatieproces kunnen niet alleen partijen die een rol spelen bij de uitgifte, zoals aannemers, ontwikkelaars, makelaars en notarissen worden betrokken, maar ook leden van de gemeenteraad. Het doel is om te komen tot efficiënter, doelmatiger en effectiever beleid.

De eerste evaluatie zal ook worden gebruikt om te komen tot aanpassingen van de groslijst op basis van ervaringen bij de 1^e uitgifte van gronden. Het doel is om partijen die zich niet houden aan de spelregels die de gemeente stelt, bij een volgende selectie niet meer te betrekken en partijen die hun best hebben gedaan te belonen op de groslijst.

Kosten, baten, dekking

De Nota Gronduitgifte 2021 – 2024, gemeente Urk heeft geen directe financiële consequenties.

Uitvoering

Het vaststellen van een Nota Gronduitgifte is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Met deze Nota stelt uw gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college kan manoeuvreren met betrekking tot de uitgifte van gronden. In de Nota is aangegeven dat er een selectieleidraad wordt opgesteld. Het vaststellen van een selectieleidraad is een bevoegdheid van het College.

Bijlage

- Nota Gronduitgifte 2021 - 2024, gemeente Urk
- Nota Gronduitgifte 2021 - 2024, gemeente Urk, in hoofdlijnen;
- Doorkijk Selectie- en of gunningsleidraad (vertrouwelijk);
- Doorkijk Selectieleidraad bijlage 1 (vertrouwelijk);
- Doorkijk Selectieleidraad bijlage 2 (vertrouwelijk);
- Email instemming Bregman
- Email wethouder Brouwer met vraag aan Bregman

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H. van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, secretaris

Raadsbesluit



Zaaknummer

018419459

De raad van de gemeente Urk,

gezien de commissie op 26 januari, 2 februari 2021 en 14 juni 2021 alsmede tussentijds informatief is geïnformeerd,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 10 juni 2021.

besluit:

1. In te stemmen met de inhoud van de 'Nota Gronduitgifte 2021 – 2024, gemeente Urk'
2. De in de nota verwoorde beleidsvoorstellen vast te stellen en te gebruiken voor de uitvoering van uw beleid.

Urk, 1 juli 2021

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, ·

de voorzitter,