

Schriftelijke vragen – Projectmatige woningbouw – Betaalbaar bouwen

Vragen:

1. Welke 'lessons learned' vanuit de 'pilot' zijn verwerkt in de selectie- en beoordelingsleidraad voor Veld B?

De 'lessons learned' van de verkoopprocedure van Deelgebied 1A zijn toegepast in de verkoopprocedures van de Akkers. Voor de start van de uitgifte van de Akkers heeft er een markconsultatie (januari 2025) plaatsgevonden. Tijdens de markconsultatie zijn onderstaande onderwerpen besproken:

- Gewenste grootte uit te geven velden;
- Geschiktheidseisen;
- Beoordelingscriteria (schetsplan, ontwikkelplan, grondprijfsbieding);
- Optimalisatie woning categorieën (maximaal toegestane V.O.N.-prijzen);
- Aantal partijen door naar de beoordelingsfase.

De marktconsultatie is door beide partijen (gemeente en marktpartijen) als positief ervaren en de bevindingen zijn doorgevoerd in de verkoopprocedures voor de Akkers. Voor de Akkers wordt gebruik gemaakt van diverse vormen van uitgifte voor projectmatige bouw, namelijk:

- Grote velden met toetsing op voornamelijk kwaliteit;
- Kleine velden met toetsing op voornamelijk kwaliteit;
- Kleine veld geselecteerd op prijs (pilot).

Nadat de verkoopprocedures van de Akkers zijn afgerond, wordt geëvalueerd en worden de conclusies vertaald naar de praktijk voor toekomstige procedures in de Zeeheldenwijk.

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?

De gemeente heeft de gestelde eisen laten toetsen door een bureau die gespecialiseerd is in het schrijven van verkoopprocedures/tenders. Het toetsen op prijs/grootte bij een verkoopprocedure is vrij ongebruikelijk en zegt in de basis niets over het kwaliteits- en afwerkingsniveau van de woningen.

De gemeente heeft daarom gekozen voor een andere toetsingssystematiek. Bij de laatste verkoopprocedure willen we ervoor zorgen dat er meer woningen in de Betaalbare Koop-categorie worden gerealiseerd, doormiddel van het toekennen van extra punten bij de realisatie van extra woningen in de categorie: Betaalbare Koop. De gemeente neemt als uitgangspunt voor deze verkoopprocedure de beste prijs-kwaliteitverhouding. In de beoordeling worden de volgende onderdelen betrokken:

- Kwaliteit, bestaande uit een schetsplan en een ontwikkelplan; (40% schetsplan, 30% ontwikkelplan)

- Prijs, bestaande uit een grondbod en een optimalisatie van het aantal woningen binnen de aangegeven categorieën (10% grondbod en 20% optimalisaties)

Vanwege een nieuw te realiseren woningtype (kop appartementen en herenhuizen) langs de Urkervaart is ervoor gekozen om niet alleen op prijs te selecteren maar ook op het onderdeel 'kwaliteit'. De beoordelingscriteria dienen het doel om zoveel mogelijk kwaliteit te bewerkstelligen voor een optimale V.O.N.-prijs.

3. Deelt u de mening van de SGP dat het verhogen van het aandeel grondbod in de V.O.N. prijs ervoor zorgt dat bouwer de bouwkosten en daarmee de kwaliteit gaat minimaliseren zonder dat die 'winst' naar de koper gaat?

De gemeente deelt deze mening deels, wanneer de grondwaarde voor een te groot deel onderdeel zou zijn van de prijsstelling. Echter, met een prijsrange van 5% afwijking en 10% score verwacht het college niet dat dit onderdeel ten koste van de prijskwaliteit gaat. We geven de markt hiermee wel 'iets' manoeuvreerruimte bij het 'kop blok'. Dit is voor de gemeente een spannend product (luke appartementen en herenwoningen). Dit bleek ook uit de marktconsultatie die gevoerd is. Het betreft de realisatie van 43 woningen met een grondwaarde van € 1,9 miljoen. We weten niet precies wat een marktconforme prijs is voor deze woning, deze vraag laten we dan nu ook over aan de markt. Dit binnen de marge van de vastgestelde V.O.N.-prijzen.

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 eerlijker om de grondprijzen in zijn algemeenheid te verhogen?

Nee, de grondprijzen zijn marktconform en worden jaarlijks zorgvuldig vastgesteld op basis van marktanalyses. Het vragen van een grondbod binnen een biedprocedure heeft een ander doel dan het generiek verhogen van de grondprijzen. Het geeft marktpartijen de ruimte om binnen de gestelde kaders hun plan zo goed mogelijk af te stemmen op kwaliteit en prijs, passend bij de specifieke locatie.

5. Deelt u onze mening dat de bouwkwaliteit van een woning in Veld B onder druk komt te staan als een inschrijver wordt aangezet tot het doen van een hoger 'grondbod'?

Nee de gemeente deelt deze mening niet, de grondprijzen zijn marktconform vastgesteld. Echter, is er altijd ruimte binnen de marktconformiteit. Daarom is in de verkoopprocedure van Veld B een marge van 5% aangehouden voor de grondprijzen. Als er alleen werd beoordeeld op prijs, dan zou dit te koste kunnen gaan van de kwaliteit.

In de verkoopprocedure van Veld B wordt echter ook beoordeeld op kwaliteit. Hierdoor is er voor de geselecteerden geen prikkel om ten koste van de kwaliteit een hoger grondbod te doen, omdat dit direct invloed heeft op de totaalscore.

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'?

In de algemene zin wordt binnen het gemeentelijk beleid aangesloten bij de geldende definities voor betaalbare koop, zoals die onder meer worden bepaald door landelijke kaders maar sluit bijvoorbeeld ook aan op de hoogtegrens van de starterslening van de gemeente Urk. Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor betaalbare koopwoningen. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2024 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. Voor 2026 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens is vastgesteld op € 420.000, -.

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 m2 voor € 419.999 (V.O.N.) op een kavel van 150 m2, terwijl een hoekwoning met GO van 75 m2 op een kavel van 150 m2 in Fase 2 Veld A.2 € 274.500 (V.O.N.) kost? Deelt u deze mening?

Gelet op de lopende procedure, kan de gemeente hier niet te diep op in gaan. Er bestaat een kans dat dit gebeurt. Echter vanuit de markt gezien zou dit een onverkoopbaar product zijn. De partijen moeten voldoen aan woningborg. Dit betekent dat de start bouw pas kan plaatsvinden wanneer 70% van de woningen is verkocht. Wij verwachten hiermee dat de partijen een zo goed mogelijk verkoopbaar product zullen ontwikkelen in plaats van een product waar ze in theorie zoveel mogelijk winst uit kunnen halen. Daarbij wordt van de partijen gevraagd in het plan van aanpak hun risico's in kaart te brengen en ook hier worden punten aan toegekend.

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?

Zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid 2024-2028 stelt het college van B&W jaarlijks de Nota Grondprijzenbeleid vast. In deze nota zijn zowel de basisprijzen als de toe te passen berekeningsmethodieken opgenomen. Bij het bepalen van de grondprijzen hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Gemeentelijke gronduitgifte vindt plaats tegen marktconforme prijzen, met uitzondering van sociale woningbouw en voorzieningen met een maatschappelijk karakter zonder winstoogmerk.
- De grondprijzen van de gemeente Urk worden jaarlijks geactualiseerd.

Het vaststellen van de grondprijzen is een bevoegdheid van het college. De vastgestelde prijzen dienen steeds marktconform te zijn, wat betekent dat biedingen binnen de brandbreedte van deze marktconformiteit moeten vallen. Daarnaast is in de Nota Grondprijzenbeleid 2026 expliciet bepaald dat biedingen onder de vastgestelde grondprijzen niet worden geaccepteerd. In de selectie- en beoordelingsleidraden, die eveneens door het college zijn vastgesteld, is een grondbieding als onderdeel opgenomen.

In de Nota Gronduitgifte 2021 – 2024 wordt verwezen naar de Nota Grondprijzenbeleid. In de Nota Grondprijzenbeleid is overigens het volgende opgenomen:

- Maatwerk zal nodig zijn voor functies die niet vaak worden verkocht dan wel uitgegeven.

Als er bijvoorbeeld een afwijkend woningtype gebouwd wordt dient maatwerk toegepast te worden. Zodra het bouwplan dan definitief is (gereed voor indiening voor een aanvraag van een omgevingsvergunning) wordt de definitieve grondprijs berekend en bepaald. Bij de verkoopprocedure van Veld B is sprake van een afwijkend woningtype en zal dit worden toegepast.

9. Deelt u de observatie van de SGP dat de Nota Gronduitgifte 2021 – 2024 het werken met grondprijsoffertes expliciet uitsluit?

Nee, in paragraaf 1.3.2. van de Nota Gronduitgifte 2021 – 2024 is opgenomen dat de gemeente Urk, gelet op het aanbestedingsrecht en de staatssteunregels, verplicht om gronden marktconform uit te geven (verkopen). De nota borgt de marktconformiteit van gronduitgifte door vooraf een grondprijs vast te stellen op basis van het gemeentelijke grondprijbeleid en de residuele methodiek. Deze prijs geldt voor alle deelnemers en voorkomt het risico op ongeoorloofde staatssteun.

De ingediende grondbiedingen dienen daarom aan te sluiten bij de marktconforme grondprijzen. Bij de verkoopprocedure van Veld B heeft de gemeente Urk ervoor gekozen om de grondbieding te maximeren, om te voorkomen dat buitensporig hoge biedingen worden gedaan. De maximale grondprijsofferte is hiermee nog steeds marktconform. Daarnaast is de grondbieding niet als enige gunning- of beoordelingscriterium gehanteerd in de verkoopprocedure van Fase 2, de Akkers, Veld B. Hiermee wordt voorkomen dat uitsluitend de hoogte van de grondprijs bepalend is voor de beoordeling van de inschrijving.