

# **Nota Gronduitgifte 2021 - 2024, gemeente Urk**



## Nota Gronduitgifte 2021 - 2024, gemeente Urk

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Opdrachtgever: | Gemeente Urk                   |
| Project:       | Nota Gronduitgifte 2021 - 2024 |
| Datum:         | 18 november 2021               |
| Status:        | Concept                        |
| Versie:        | Bregman 2.0                    |

# Inhoudsopgave

|         |                                                                                                 |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.      | Inleiding.....                                                                                  | 6  |
| 1.1.    | Inleiding .....                                                                                 | 6  |
| 1.2.    | Doel van de nota.....                                                                           | 7  |
| 1.2.1.  | Transparantie.....                                                                              | 7  |
| 1.2.2.  | Marktconformiteit .....                                                                         | 7  |
| 1.2.3.  | Eerlijke concurrentie en gelijke kansen .....                                                   | 7  |
| 1.3.    | Advies uitgifte gronden voor de bouw van projectmatige woningen van Bregman advisering.....     | 8  |
| DEEL A: | Gronduitgifte woningbouw .....                                                                  | 9  |
| 2.      | Inzet van de gemeente bij de gronduitgifte .....                                                | 10 |
| 3.      | Vormen van toewijzing van (uitgifte van) gronden .....                                          | 12 |
| 3.1.    | (C)PO, bouwkavels voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap .....                        | 12 |
| 3.2.    | Sociale woningbouw (sociale huur- en koopwoningen) .....                                        | 12 |
| 3.3.    | Specifieke woonvormen .....                                                                     | 12 |
| 3.4.    | Projectmatige bouw van woningen.....                                                            | 13 |
| 4.      | Toewijzing van gronden voor woningbouw, algemeen.....                                           | 14 |
| 4.1.    | Is er een aanbestedingsplicht bij gronduitgifte?.....                                           | 14 |
| 4.2.    | Het arrest-Müller .....                                                                         | 14 |
| 4.2.1.  | Rechtstreeks economisch belang .....                                                            | 15 |
| 4.2.2.  | De bouwplicht .....                                                                             | 16 |
| 4.2.3.  | Door overheden te stellen eisen aan vastgoed .....                                              | 17 |
| 4.2.4.  | Conclusie .....                                                                                 | 18 |
| 5.      | Toewijzing van gronden voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (vrije bouwkavels)..... | 19 |
| 5.1.    | Algemeen .....                                                                                  | 19 |
| 5.2.    | Verkoopproces.....                                                                              | 19 |
| 5.2.1.  | Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding .....                                              | 19 |
| 6.      | Toewijzing van gronden voor sociale woningbouw .....                                            | 20 |
| 6.1.    | Algemeen .....                                                                                  | 20 |
| 6.2.    | Sociale huurwoningen.....                                                                       | 20 |
| 6.3.    | Sociale koopwoningen .....                                                                      | 20 |
| 7.      | Toewijzing van gronden voor specifieke woonvormen .....                                         | 21 |
| 7.1.    | Eén-op-één selectie .....                                                                       | 21 |
| 7.2.    | Selectie middels bijvoorbeeld een biedprocedure .....                                           | 21 |

|         |                                                                                   |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.      | Toewijzing van gronden voor projectmatige woningbouw, inleiding .....             | 22 |
| 8.1.    | Algemeen .....                                                                    | 22 |
| 8.2.    | Projectmatige bouw huurwoningen .....                                             | 22 |
| 8.3.    | Afwegingskader keuze omvang velden .....                                          | 22 |
| 8.4.    | De aan de gemeente ter beschikking staande biedprocedures .....                   | 23 |
| 8.4.1.  | Algemeen .....                                                                    | 23 |
| 8.5.    | De keuze van de gemeente Urk inzake de biedprocedures .....                       | 23 |
| 8.5.1.  | De openbare procedure met voorselectie .....                                      | 23 |
| 8.5.2.  | De meervoudig onderhandse procedure .....                                         | 24 |
| 8.6.    | Afwegingskader type biedprocedure .....                                           | 24 |
| 8.7.    | Uitgangspunten biedprocedures .....                                               | 24 |
| 8.8.    | Social return.....                                                                | 25 |
| 8.9.    | Lokale economie.....                                                              | 25 |
| 8.10.   | Groslijst en uit te nodigen partijen (meervoudig onderhands) .....                | 26 |
| 8.11.   | Bepalen beste inschrijving .....                                                  | 26 |
| 8.12.   | Marktwaarde van de gronden .....                                                  | 27 |
| 8.13.   | Bouwstromen .....                                                                 | 27 |
| 8.14.   | Woningbouwprogramma .....                                                         | 27 |
| 8.14.1. | Fasen en deelgebieden .....                                                       | 27 |
| 8.15.   | Lotingsysteem .....                                                               | 28 |
| 9.      | Toewijzing van gronden voor projectmatige woningbouw, uitleg biedprocedures<br>29 |    |
| 9.1.    | Biedprocedure, selectiefase .....                                                 | 29 |
| 9.1.1.  | Juridische vereisten .....                                                        | 29 |
| 9.1.2.  | Uitsluitingsgronden .....                                                         | 29 |
| 9.1.3.  | Geschiktheidseisen.....                                                           | 30 |
| 9.1.4.  | Selectiefase meervoudig onderhandse biedprocedure.....                            | 30 |
| 9.1.5.  | Selectiefase openbare biedprocedure.....                                          | 31 |
| 9.2.    | Biedprocedure, gunningsfase .....                                                 | 31 |
| 9.2.1.  | Het publieke kader .....                                                          | 31 |
| 9.2.2.  | Gunningscriteria.....                                                             | 32 |
| 9.2.3.  | Relatie tussen gunningscriteria en kader van de uitvraag .....                    | 33 |
| 9.2.4.  | Weging gunningscriteria .....                                                     | 33 |
| 9.2.5.  | Beoordeling biedingen .....                                                       | 33 |
| 9.2.6.  | Afronding biedprocedure met (voorlopige) gunning.....                             | 34 |

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 9.2.7. Opstellen selectie- en/of gunningsleidraad..... | 34 |
| 9.3. Evaluatie.....                                    | 34 |

# 1. Inleiding

## 1.1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2020 de Nota Grondbeleid 2020 – 2024 vastgesteld. In deze nota is opgenomen dat er tevens een Nota Gronduitgifte ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

In de betreffende Nota grondbeleid 2020 – 2024 is aangegeven dat de gemeente bij de uitgifte van gronden rekening wil houden met de stedenbouwkundige invulling van gebieden. De gemeente zal daarnaast zoveel mogelijk inzetten op het behalen van haar doelstellingen bij de uitgifte van gronden.

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.

De reden voor deze methode van grondbeleid is niet ingegeven vanuit een winstoogmerk, 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. Het belang van volkshuisvesting voor de burgers van Urk staat derhalve voorop.

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. De gemeente 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.

De gemeente wil het volkshuisvestingsbelang voor haar burgers voorop stellen. Het zijn immers juist haar burgers die de te realiseren woningen gaan huren of kopen en daarin gaan wonen. De gemeente zal de uitgifte van gronden, de selectie van de marktpartijen en de gunning van gronden aan de marktpartijen zelf ter hand gaan nemen en derhalve afscheid nemen van het “Uitgifteloket”.

De gemeente Urk heeft voor haar uitgiftebeleid van gronden voor woningbouw het volgende doel gesteld:

***‘Het tijdig beschikbaar hebben van geschikte en toekomstbestendige woningen, die toegankelijk en bereikbaar zijn voor de diverse doelgroepen binnen een daarvoor geschikte woon- en leefomgeving’***

De gemeente is voorts bezig met een nieuw bedrijventerrein, Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein. De gemeente wil bij de uitgifte van de gronden voor dat bedrijventerrein meer regie hebben en al dan niet samen met ondernemers bekijken welke locatie het meest geschikt is voor een bepaald bedrijf.

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 met name woningbouw en bedrijventerreinen vast te leggen. Dit is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2020 – 2024, gemeente Urk.

## **1.2. Doel van de nota**

Het opstellen en vaststellen van beleidsuitgangspunten en werkwijzen met betrekking tot gronduitgifte is de basis voor een kenbare en eenduidige werkwijze rondom de uitgifte van gronden. 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;

### **1.2.1. Transparantie**

De overheid is verplicht om transparant te werk te gaan. Burgers en belanghebbenden kunnen dan begrijpen waarom een bepaalde werkwijze wordt gehanteerd en hoe en waarom bepaalde beslissingen tot stand komen.

### **1.2.2. Marktconformiteit**

De gemeente Urk is gelet op de regels omtrent staatssteun bij de uitgifte (verkoop) van gronden gehouden om deze marktconform te verkopen. In bijzondere gevallen kunnen andere doeleinden een rol spelen, zoals in het geval van volkshuisvestingdoeleinden.

Hiermee wordt bereikt dat de gemeente op het financiële vlak niet tekort wordt gedaan, dat marktpartijen en derden gelijk worden behandeld en dat geen ongeoorloofde en onbedoelde staatssteun wordt verleend.

### **1.2.3. Eerlijke concurrentie en gelijke kansen**

Bij haar functioneren op de vastgoedmarkt mag een gemeente eerlijke concurrentie niet in de weg staan en moet recht worden gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. Het verkoopbeleid en prijsstelling moeten er daarom op gericht zijn alle marktpartijen die deelnemen aan een biedprocedure gelijke kansen te geven.

### **1.3. Advies uitgifte gronden voor de bouw van projectmatige woningen van Bregman advisering**

Bij het opstellen en de totstandkoming van deze Nota, meer specifiek het onderdeel voor de uitgifte van gronden voor de bouw van projectmatige woningen, is gebruik gemaakt van de advisering van prof. dr. ir. A.G. (Arjan) Bregman van Bregman advisering, tevens hoogleraar gebiedsontwikkeling van de Rijksuniversiteit Groningen (hierna te noemen: “**Bregman**”). Bregman heeft de gemeente geadviseerd omtrent de gronduitgifte van de gemeente in relatie tot het aanbestedingsrecht, de regelgeving op het gebied van staatsteun en welke procedure geschikt is voor de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw in de gemeente Urk. De concept tekst van deze Nota is tevens voor commentaar aan Bregman voorgelegd.

## **DEEL A: Gronduitgifte woningbouw**

## 2. Inzet van de gemeente bij de gronduitgifte

Om het door de gemeente gewenste doel bij de gronduitgifte voor projectmatige bouw te krijgen is sturing van de gemeente nodig. Om het eerder genoemde doel en inzet van de gemeente bij de gronduitgifte te kunnen realiseren dient er een nieuwe balans (tussen die van de kopers van de woningen en de bouwers daarvan) gevonden te worden bij de gronduitgifte. Deze balans moet worden gevonden doordat de gemeente de taak van verdeling van de gronden op zich moet nemen.

De inzet van de gemeente bij de gronduitgifte 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 juiste woning*

De type woningen die gerealiseerd kunnen worden zijn gebaseerd op het woningbouwprogramma, zoals deze binnen het gemeentelijke Woonbeleid (Woonvisie) is opgenomen. Doorgaans wordt door de realisatie van dit vastgestelde woningbouwprogramma aangesloten bij de behoefte vanuit de bevolking.

Op dit moment is het Woonbeleid van de gemeente Urk onderhevig aan een actualisatieproces. Vooruitlopend op een eventuele bijstelling van het Woonbeleid, alsmede de aanstaande realisatie in de Zeeheldenwijk, heeft de gemeente, maar ook Provincie Flevoland diverse onderzoeken uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de actuele woonbehoefte en woonwensen.

Eén van deze onderzoeken is het Woonwensen – en Leefbaarheidsonderzoek, welke in 2020 uitgevoerd is door de gemeente. De uitkomst van de meest recent uitgevoerde onderzoeken geven aan dat het woningbouwprogramma, zoals deze gehanteerd is binnen Het Nieuwe Dorp, op veel punten overeenkomen met de woonbehoefte en woonwensen van de Urker inwoners.

Het vastgestelde woningbouwprogramma zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Zeeheldenwijk” is gebaseerd op het gekozen woonmilieu. Hierbij is uitgegaan van een compacte, dorpse en organistische stedenbouwkundige structuur (als verwijzing naar het Oude Dorp), maar waarbij voorzien wordt in de hedendaagse woonwensen, zoals terug te zien is in de omvang van de woningen en kavels, parkeervoorzieningen nabij de woning en de groene inrichting binnen het gebied.

Eveneens is er binnen het woningbouwprogramma van de 1<sup>e</sup> fase van de Zeeheldenwijk gekeken naar de huidige harde planvoorraad (woningen die binnen andere woningbouwplannen nog gebouwd en opgeleverd moeten worden). Momenteel bestaat deze harde planvoorraad uit een groot aandeel gestapelde wooneenheden.

### *De juiste locatie*

Binnen de 1<sup>e</sup> fase van de Zeeheldenwijk wordt een woningbouwprogramma gerealiseerd ten behoeve van de reguliere woningbouw. Naast de woningen/wooneenheden worden er ook woningen gerealiseerd in andere deelgebieden binnen de Zeeheldenwijk (zoals het

centrumgebied en het woonzorgcluster), maar bijvoorbeeld ook buiten de Zeeheldenwijk (potentiële inbreidingslocaties). Dit vraagt om afstemming op gemeenteniveau.

#### *Het juiste moment*

Om een afgestemde vraag en aanbod situatie te verkrijgen is het moment waarop de woning aangeboden wordt van groot belang. De insteek van de gemeente Urk is om een evenwichtig 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 gemeente gaat dit doen door een geleidelijke en evenwichtige dosering van de gronduitgifte. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de ontwikkelingen binnen de Zeeheldenwijk, maar worden de woningbouwopgaven voor heel Urk beschouwd.

Dit vergt een adequate afstemming tussen voorbereiding, verwachte bouwactiviteiten en het woonrijp maken van een gebied.

#### *De juiste doelgroep*

Binnen de Zeeheldenwijk wordt ingezet op differentiatie in woningtype, maar ook de vermenging van diverse woningsegmenten. Hierdoor worden diverse doelgroepen (van jong naar oud) en met een verschillend investeringsvermogen gemengd. Het doel hiervan is het stimuleren van een prettige sociale cohesie, woon- en leefmilieu. Het is hierbij belangrijk om ook binnen eenzelfde woningtype te differentiëren. Een voorbeeld hiervan is een rijwoning. Deze kan uitgevoerd worden met een fors bouwvolume, waardoor deze geschikt is voor een gezin of met een kleiner bouwvolume zodat deze geschikt is voor een starter. Hiernaast kan er ook gekozen worden voor een traditionele aanleunwoning waarbij een veel geringere bouwvolume noodzakelijk en wenselijk is. De gemeente heeft deze differentiatie aangebracht in het stedenbouwkundig plan.

#### *De juiste prijs*

Naast het aanbieden van juiste type woningen zijn ook andere zaken relevant voor het verkrijgen van de juiste woning voor de juiste doelgroep. 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. Om een goede prijs / kwaliteit verhouding te borgen wil de gemeente dat de te realiseren woningen zich qua V.O.N.-prijs binnen een per woningtype te bepalen (realistische) bandbreedte bevinden. Deze prijs is gebaseerd op de kavelomvang, de bouw mogelijkheden die geboden worden op een kavel, kwaliteitseisen (zoals beeldkwaliteitseisen), technische bouwvereisten (zoals afkomstig uit het bouwbesluit, het Woonkeur enz.) woningtype en dergelijke.

#### *De juiste partij*

De gemeente gaat door middel van biedprocedures op zoek naar marktpartijen, die de juiste woning, voor de juiste doelgroep (burgers), voor de juiste prijs op het juiste moment voor rekening en risico kan realiseren. Hierbij wil de gemeente een gelijk speelveld hanteren tussen de marktpartijen die deelnemen aan een biedprocedure.

### **3. Vormen van toewijzing van (uitgifte van) gronden**

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

#### **3.1. (C)PO, bouwkvavels voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap**

Hierbij wordt de bouwkvavel door de gemeente rechtstreeks verkocht aan een particulier (of groep particulieren in de vorm van een collectief) naar aanleiding van een verloting. De particulier of het collectief ontwikkelt en bouwt zelf een woning op de bouwkvavel of laat de woning in eigen beheer realiseren door derden. De particulier gaat de woning na realisatie zelf bewonen.

#### **3.2. Sociale woningbouw (sociale huur- en koopwoningen)**

Bij sociale woningbouw wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

Bij bouwkvavels voor reguliere sociale huurwoningen gaat het om woningen die worden verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De bouwkvavels worden toegewezen aan een sociale woningbouwvereniging of woningbouwcorporatie. Een marktpartij ontwikkelt en realiseert, in opdracht van de woningbouwvereniging of woningbouwcorporatie, de sociale huurwoningen op basis van een Programma van Eisen, welke door de sociale woningbouwvereniging of woningbouwcorporatie wordt opgesteld. De sociale woningbouwvereniging of woningbouwcorporatie neemt na oplevering de woningen af van de marktpartij en verhuurt de woning aan een huurder, die de woning gaat bewonen. Het eigendom blijft in handen van de sociale woningbouwvereniging of woningbouwcorporatie.

Een sociale koopwoning wordt in het Besluit ruimtelijke ordening aangemerkt als een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000 (2021). Als de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting) in 2022 dan wordt deze grens in het Besluit kwaliteit leefomgeving gelijk getrokken tot ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen van de Nationale Hypotheek Garantie, zijnde € 325.000 (2021). In beginsel betekent dat, dat een groot deel van de koopwoningen op Urk als sociale koopwoning kan worden aangemerkt.

#### **3.3. Specifieke woonvormen**

Bij specifieke woonvormen gaat het om woonvormen die niet vallen onder een van de andere categorieën zoals woningen met een maatschappelijk doel, zorgwoningen, huisvesting voor arbeidsmigranten en dergelijke. Het gaat daarbij om woningvormen of woningen die (contractueel) verbonden zijn aan een andere maatschappelijke functie, zoals het verlenen van zorg.

De toewijzing van gronden voor deze specifieke woonvormen vindt één-op-één plaats mits de hoofdfunctie (meer dan 50%) een maatschappelijk doel heeft. Indien de hoofdfunctie als een commerciële functie wordt gezien dan zal de toewijzing van de gronden plaatsvinden met inachtneming van de biedprocedureregels. In dat geval kan de toewijzing plaatsvinden bijvoorbeeld middels een biedprocedure.

### **3.4. Projectmatige bouw van woningen**

Bij bouw kavels voor de projectmatige bouw van een woning gaat het om woningen die projectmatig worden ontwikkeld, gerealiseerd en verkocht door een samenwerkend bouwcollectief. Daarbij wordt een bouw kavel zelf door de gemeente voor rekening en risico verkocht aan een projectontwikkelaar, ontwikkelende aannemer of bouwbedrijf, die eveneens de vertegenwoordiger en aanspreekpunt kan zijn namens een samenwerkend bouwcollectief. De projectontwikkelaar, ontwikkelende aannemer of bouwbedrijf wordt door middel van een biedprocedure geselecteerd. Aan deze biedprocedure worden door de gemeente diverse eisen gesteld. De projectontwikkelaar, ontwikkelende aannemer of bouwbedrijf verkoopt de woning aan een particulier, die de woning na realisatie gaat bewonen.

In dit kader wordt een projectontwikkelaar gezien als een persoon of onderneming die projecten voor eigen risico voorbereidt en laat uitvoeren door derden. Een ontwikkelende aannemer wordt gezien als persoon of onderneming die projecten voor eigen risico voorbereidt en eveneens uitvoert. Een bouwbedrijf is een bedrijf die een bouwbedrijf uitoefent, waaronder begrepen 'het aannemen en uitvoeren van werken op het gebied van de burgerlijke en utiliteitsbouw, het uitvoeren van onderhoudswerken'. En een bouwcollectief is een collectief waarin de navolgende functies (al dan niet gecombineerd) aanwezig zijn: de ontwikkelaar en uitvoerende (ontwerpende, verkopende en bouwende) partijen. Degene die deelneemt aan de biedprocedure dient te voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen. In het navolgende zal de overkoepelende term marktpartij worden gebruikt.

Onderdeel van de projectmatige bouw van woningen kunnen ook zijn woningen die beschikbaar worden gesteld als huurwoningen. De gemeente zal bij de toewijzing van die gronden nadere eisen stellen.

## **4. Toewijzing van gronden voor woningbouw, algemeen**

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 te bebouwen conform de eisen die de gemeente daaraan stelt, bijvoorbeeld eisen die worden gesteld 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.

### **4.1. Is er een aanbestedingsplicht bij gronduitgifte?**

In de eerste overweging bij de Europese aanbestedingsrichtlijn 2014/24/EU wordt het volgende gesteld: “Wanneer door of namens overheden van de lidstaten overheidsopdrachten worden gegund, moeten de beginselen van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) worden geëerbiedigd, met name het vrije verkeer van goederen, de vrijheid van vestiging en de vrijheid van dienstverlening, alsmede de daarvan afgeleide beginselen, zoals gelijke behandeling, niet-discriminatie, wederzijdse erkenning, evenredigheid en transparantie. Voor overheidsopdrachten met een waarde boven een bepaald drempelbedrag moeten echter bepalingen worden opgesteld die nationale procedures voor aanbestedingen coördineren om te waarborgen dat deze beginselen in de praktijk worden geëerbiedigd en dat overheidsopdrachten worden opengesteld voor mededinging”.

Over de reikwijdte van het Europese aanbestedingsrecht bij gebiedsontwikkeling deed het Europese Hof van Justitie op 25 maart 2010 een belangrijke uitspraak. Op die dag wees het Europese Hof het arrest in de zaak Müller (zaak C-451/08) waarin het gaat om een gronduitgifte in de Duitse gemeente Wildeshausen.

### **4.2. Het arrest-Müller**

In 2010 heeft het Europees Hof van Justitie het arrest in de zaak-Müller (zaak C-451/08) gewezen. In dit arrest ging het om een gemeentelijke gronduitgifte. De hamvraag in dit arrest is of de combinatie van gronduitgifte en vaststelling van stedenbouwkundige voorschriften door de gemeente een overheidsopdracht oplevert.

Het Hof maakt duidelijk dat grondverkoop door de overheid en het op eigen gronden door marktpartijen voor eigen rekening en risico realiseren van vastgoed binnen publiekrechtelijke kaders, in beginsel buiten het bereik van het aanbestedingsrecht vallen. Het Hof maakt ook duidelijk dat, wil überhaupt sprake kunnen zijn van een overheidsopdracht voor werken, cumulatief moet zijn voldaan aan drie voorwaarden:

1. er is een rechtstreeks economisch belang van de overheid mee gemoeid;
2. er wordt een bouwplicht opgelegd, en;
3. er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

Op deze drie voorwaarden zal hierna nader worden ingegaan.

#### 4.2.1. Rechtstreeks economisch belang

Van een dergelijk rechtstreeks economisch belang is volgens het Hof sprake in een aantal situaties, namelijk:

1. indien de gemeente eigenaar wordt van het werk;
2. sprake is van een werk met een openbaar karakter en;
3. indien het werk gedeeltelijk voor rekening en/of risico van de gemeente plaatsvindt of de gemeente financieel voordeel uit het werk haalt, nu of in de toekomst.

Ter voorkoming van een rechtstreeks economisch belang van de gemeente is van wezenlijk belang dat door de marktpartij een marktconforme grondprijs wordt betaald en dat de ontwikkeling van het vastgoed werkelijk voor rekening en risico van de marktpartij plaatsvindt. Als de werkelijk gerealiseerde opbrengsten van vastgoed hoger zijn dan bij ondertekening van het contract was voorzien, moet worden voorkomen dat de gemeenten dit met een bepaald percentage afromen. Er ontstaat anders een gemeentelijk rechtstreeks economisch belang bij het vastgoed. Het is wel mogelijk om bij hogere vastgoedopbrengsten de grondprijs te herberekenen. Die moet immers marktconform zijn en bij hogere vastgoedopbrengsten hoort (als de grondprijs via een residuele methode wordt bepaald) ook een hogere grondprijs.

De prestatie van de marktpartij moet volgens het Hof “wegens de aard ervan alsook de systematiek en de doelstellingen van richtlijn 2004/18 voor de aanbestedende dienst een rechtstreeks economisch belang inhouden”. Aansluitend noemt het Hof een aantal situaties waarin van een dergelijk “rechtstreeks economisch belang” sprake is: “Dit economisch belang staat duidelijk vast wanneer is bepaald dat de aanbestedende dienst eigenaar zal worden van de werken of het werk waarop de opdracht betrekking heeft. Een dergelijk economisch belang kan ook worden vastgesteld wanneer is bepaald dat de aanbestedende dienst krachtens een rechtstitel over de in het kader van de opdracht uit te voeren werken zal kunnen beschikken met het oog op hun openbare bestemming”.

Het uitgangspunt bij de gronduitgifte is het gemeentelijke grondprijsbeleid, waarbij het uitgangspunt is dat het grondprijsbeleid marktconform is. Bij gronden voor woningbouw worden de grondprijzen residueel bepaald op basis van “modelwoningen met model V.O.N.-prijzen”, waarbij de wens is dat de V.O.N.-prijzen betaalbaar blijven.

Bij de start van een biedingsprocedure zal het college voor de betreffende biedprocedure een marktconforme grondprijs vaststellen, die minimaal gelijk is aan de – eveneens marktconforme – grondprijs die eerder door de gemeenteraad in de grondexploitatie is vastgesteld. De voorafgaand aan een biedprocedure door het college vastgestelde grondprijs, is een gegeven voor alle deelnemers aan deze biedprocedure. De gemeente zal zich eveneens het recht voorbehouden om gronden niet te gunnen indien op de betreffende gronden slechts één bieding is binnengekomen. De reden hiervoor is dat de gemeente wenst dat bij de biedingen rekening wordt gehouden met concurrentie en dat marktpartijen onafhankelijk van elkaar biedingen doen.

Het gaat bij een rechtstreeks economisch overheidsbelang als genoemd door het Europese Hof in het arrest Müller om een specifiek economisch belang bij het betreffende vastgoed. Daarvan is bij gronduitgifte waarbij een bepaald grondprijsbeleid wordt gehanteerd geen

sprake. Het bovenstaande brengt met zich mee dat bij gronduitgifte t.b.v. woningbouw aan de eerste voorwaarde van het arrest Müller niet wordt voldaan.

#### 4.2.2. De bouwplicht

Het criterium omtrent de bouwplicht is uiterst relevant voor de Europese Commissie als indicatie voor het bestaan van een overheidsopdracht en derhalve van een Europese aanbestedingsplicht.

Volgens het Hof in de zaak-Müller moet een gegadigde zich tot de uitvoering van werken verbinden, wil sprake kunnen zijn van een bezwarende titel. Een bouwplicht levert een dergelijke verbintenis op, maar een (terug)leverplicht van de grond in het geval niet binnen een bepaalde termijn wordt gestart met de bouw niet, aangezien een gemeente die in die situatie gronden geleverd krijgt, nog steeds niet de realisatie heeft afgedwongen.

In de nieuwe Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente wordt uitgegaan van de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gemeente biedt en is een (terug)leverplicht opgenomen. Het opleggen van een bouwplicht is derhalve niet nodig en zal ook niet worden opgelegd.

De gemeente zal geen bouwplicht opleggen maar wel maximale zekerheid wensen dat de beoogde woningbouw voortgang vindt. De gemeente zal dit vorm geven door in de overeenkomst met de winnende bidder:

- a. Een grondafnameplicht op te nemen, in combinatie met:
- b. De verplichting om tijdig een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen;
- c. Een terugleverrecht van de gemeente ingeval van het niet voldoen aan de verplichting onder b of het niet tijdig beginnen met bouwen.

Aan de verplichtingen onder a en b zal voorts een boetebeding worden gekoppeld.

Een grondafnameplicht bevat voor de ontwikkelaar een zeer sterke financiële prikkel 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. Indien de aannemer/ontwikkelaar gerede twijfel heeft over de afzetbaarheid van dit vastgoed, zal de aannemer/ontwikkelaar derhalve ook geen grondafnameplicht aanvaarden. 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 behoeft te ontstaan.

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 ommekomst van deze termijn, dus vanaf het moment dat de gemeente de vergunning kan intrekken wanneer deze tot dat moment ongebruikt is gebleven, 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.

Het bovenstaande brengt met zich mee dat de gemeente bij de uitgifte van gronden niet voldoet aan het meeste belangrijke criterium uit het Müller-arrest.

#### 4.2.3. Door overheden te stellen eisen aan vastgoed

Het gaat hier om eisen die verder reiken dan publiekrechtelijke mogelijkheden van gemeenten om ten aanzien van vastgoed regulerend op te treden. Dit kader (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan) bevat generieke eisen waarbinnen marktpartijen hun bouwplannen kunnen ontwikkelen en waaraan bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst.

De gemeente wenst bij de uitgifte meer regels te stellen dan op grond van het publiekrechtelijke kader tot haar wettelijke mogelijkheden behoort. De wens daartoe is gelegen in “de juiste woning, voor de juiste prijs voor de juiste koper”.

Het gaat hierbij om eisen ten aanzien van:

- Het aangeven van woningtypen: Het aangeven van woningtypen gaat verder dan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogelijk is. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om in een bestemmingsplan percentages op te nemen ten aanzien van sociale woningbouw, woningen voor middenhuur en vrije kavels. De gemeente wenst richting te geven aan de locatie van rijen en hoekwoningen en huurwoningen;
- Bandbreedtes ten aanzien van de te realiseren woningen: In combinatie met het voorgaande wil de gemeente bandbreedtes aangeven waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden. Het gaat dan om bandbreedtes m.b.t.:
  - o V.O.N.-prijzen;
  - o Woninggrootte;
  - o Kaveloppervlakte.
- De levensloopbestendigheid van woningen: De gemeente zal eisen stellen aan welke woningen een levensloopbesteding karakter moeten hebben;
- Duurzaamheidseisen: Het voldoen aan duurzaamheidseisen bovenop de wettelijke verplichte minimale eisen, zoals circulair bouwen, nul op de meter;
- Toewijzing van woningen aan kopers: De gemeente wil het toewijzen van woningen aan kopers in eigen hand houden. Het gaat dan om alle woningen die worden verkocht voor een V.O.N.-prijs die lager is dan de NHG-grens.
- Het toewijzen van woningen aan doelgroepen: De gemeente wil woningen kunnen toewijzen aan bepaalde doelgroepen, zoals starters en ouderen.

#### 4.2.4. Conclusie

Het bovenstaande heeft als gevolg dat de werkwijze zoals de gemeente die voor ogen heeft, niet tot gevolg heeft dat de gronduitgifte is aan te merken als een overheidsopdracht voor werken, waardoor er geen aanbestedingsplicht geldt.

## **5. Toewijzing van gronden voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (vrije bouw kavels)**

### **5.1. Algemeen**

De woningbouwgebieden worden in verschillende fases uitgegeven. Van het totaal aantal woningen is het de bedoeling dat een percentage daarvan wordt uitgegeven 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.

### **5.2. Verkoopproces**

De uitgifte van gronden voor vrije bouw kavels vindt plaats middels een lotingssysteem. Per selectie van uitgifte voor vrije bouw kavels zal een selectie- en/of gunningsleidraad worden opgesteld waarin wordt ingegaan op de navolgende punten:

De bekendmaking van de selectieprocedure;

- Inschrijvingseisen, zoals:
  - o eisen aan wie zich kunnen inschrijven;
  - o kwaliteitseisen aan de te realiseren woning.
- de wijze waarop ingeschreven kan worden en het inschrijfgeld;
- De lotingsprocedure, de toewijzing van een vrije bouw kavel en de reservelijst;
- Een zelfbewoningsplicht;
- Een anti-speculatiebeding.

#### **5.2.1. Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding**

De gemeente wenst speculatie bij de woningbouw tegen te gaan middels het opnemen van een bewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

## **6. Toewijzing van gronden voor sociale woningbouw**

### **6.1. Algemeen**

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

### **6.2. Sociale huurwoningen**

Sociale huurwoningen zijn woningen die verhuurd dienen te worden onder de liberalisatiegrens. De bouw kavels worden toegewezen aan een sociale woningbouwvereniging of woningbouwcorporatie. De gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met Christelijke Woonstichting Patrimonium (hierna: Patrimonium) en huurdersvereniging de Bult ten behoeve van de sociale huursector op Urk. In de prestatieafspraken worden eveneens afspraken gemaakt over de ontwikkeling en bouw van nieuwe sociale huurwoningen. De gemeente en Patrimonium zijn in de prestatieafspraken 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. Hierbij gelden de navolgende uitgangspunten:

- Op basis van het gemeentelijke Woonbeleid doet Patrimonium jaarlijks een 'bod' op onder andere de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen. Indien Patrimonium niet kan voldoen aan het verwachte programma en/of voorwaarden, dan is de gemeente vrij om de gronden toe te wijzen aan een andere partij, die sociale huurwoningen onder de gelijke voorwaarden kan en wil realiseren;
- Jaarlijks maakt de gemeente met Patrimonium 'Prestatieafspraken' conform de verplichting uit de Woningwet. Hierin worden onder andere afspraken ten aanzien van nieuw te bouwen sociale huurwoningen opgenomen;
- De bouwplannen worden ontwikkeld conform het daarvoor van toepassing zijnde bestemmingsplan en beeldkwaliteitseisen;
- De toewijzing en verkoop van de gronden wordt rechtstreeks aan Patrimonium gedaan.

### **6.3. Sociale koopwoningen**

Een definitie van een sociale koopwoning is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Een sociale koopwoning is een woning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, - waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. Indien de Omgevingswet in werking treedt dan wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving een sociale koopwoning gedefinieerd als een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie.

De vraag hoe de toewijzing van deze gronden gaat plaatsvinden is afhankelijk van de vraag of een sociale koopwoning als huurkoopwoning is aan te merken. In dat geval vindt de toewijzing plaats conform de methode zoals omschreven bij de sociale huurwoningen. Als een sociale koopwoning geen huurkoopwoning is maar een "gewone" koopwoning dan zal de toewijzing plaatsvinden conform de methode zoals omschreven bij de projectmatige woningbouw.

## **7. Toewijzing van gronden voor specifieke woonvormen**

Bij specifieke woonvormen gaat het om woonvormen die niet vallen onder een van de andere categorieën zoals woningen met een maatschappelijk doel, zorgwoningen, huisvesting voor arbeidsmigranten en dergelijke. Het gaat daarbij om woningvormen of woningen die (contractueel) verbonden zijn aan een andere maatschappelijke functie, zoals het verlenen van zorg. Het kan ook gaan om bijvoorbeeld een commerciële ontwikkeling waarbij woningbouw een onderdeel is.

De selectie van een partij voor deze gronden kan op 2 manieren plaatsvinden, namelijk:

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

### **7.1. Eén-op-één selectie**

Deze methode is toepasbaar in het geval het om een specifieke woonvorm die gekoppeld wordt aan een andere functie (zoals het verlenen van zorg) die als hoofdfunctie (meer dan 50%) is aan te merken en de hoofdfunctie een maatschappelijk doel heeft.

### **7.2. Selectie middels bijvoorbeeld een biedprocedure**

De methode zal worden gehanteerd in het geval de hoofdfunctie bij een specifieke woonvorm een commercieel karakter heeft. De selectie zal dan plaatsvinden middels bijvoorbeeld een biedprocedure waarbij marktpartijen op basis van een selectie- en/of gunningsleidraad een bieding kunnen doen en daarbij gelijke kansen hebben.

## **8. Toewijzing van gronden voor projectmatige woningbouw, inleiding**

### **8.1. Algemeen**

De gemeente voert een actief grondbeleid voor de ontwikkelingsgebieden (uitleggebieden). De gemeente koopt dan de gronden, maakt ze bouwrijp en geeft vervolgens bouwrijpe gronden uit. 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.

De gemeente acht het belangrijk dat haar volkshuisvestingsdoelen worden gerealiseerd en dat een ieder een geschikte woning kan kopen of huren. Dat betekent ook dat ieder woningtype moet worden gerealiseerd en dat een ieder een gelijke kans heeft om een bepaalde woning in eigendom te krijgen. Bij de uitgifte van gronden dient het belang voor degene die een woning gaat kopen of huren voorop te staan. Dat zijn immers degene die in de woning gaan wonen.

### **8.2. Projectmatige bouw huurwoningen**

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. Om die reden zal bij de toewijzing van deze huurwoningen eisen worden gesteld om er zorg voor te dragen dat deze woningen als huurwoning (dus voor de doelgroep) beschikbaar blijven. Het gaat dan om eisen zoals:

- De woningen moeten in eigendom komen bij een professionele belegger/verhuurmaatschappij die als doel heeft om woningen als huurwoningen beschikbaar te stellen, waarbij specifieke voorwaarden en afspraken worden vastgelegd in een aanvullende overeenkomst;
- De huurwoningen moeten minimaal voor een periode van 10 jaar beschikbaar zijn voor de verhuurmarkt;
- In voorkomende gevallen kan er voor worden gekozen om deze huurwoningen beschikbaar te stellen aan een specifieke doelgroep, zoals 50-plussers. In de selectie- en/of gunningsleidraad zullen dan aanvullend eisen worden gesteld.

### **8.3. Afwegingskader keuze omvang velden**

De gemeente zal bij de uitgifte van gronden voor de bouw van projectmatige woningen velden definiëren. Deze definitie van de velden komt tot stand waarbij wordt gekeken naar de stedenbouwkundige, architectonische en ruimtelijke samenhang van woningen binnen een veld. De velden worden zo veel mogelijk serieel uitgegeven. Het parallel uitgeven van velden kan een belemmering zijn voor het kunnen meedingen van voldoende geïnteresseerde marktpartijen.

## **8.4. De aan de gemeente ter beschikking staande biedprocedures**

### **8.4.1. Algemeen**

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.

## **8.5. De keuze van de gemeente Urk inzake de biedprocedures**

Bij de toewijzing van gronden voor de projectmatige bouw van koopwoningen zal de gemeente meer regie gaan nemen. De gemeente heeft als inzet bij de realisatie van woningen voor projectmatige bouw:

***“De juiste woning, voor de juiste prijs, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep/koper, door de juiste partner”.***

Dit doel brengt met zich mee dat de gemeente de gronden wenst te gunnen aan de partner die het beste plan wil realiseren, zijn het plan dat het beste de door de gemeente gestelde uitgangspunten benadert. Het gaat dan om een zogenaamde planselectie.

De keuze voor het type biedprocedure is gemaakt in samenwerking en op advies van Bregman. Uit het advies van Bregman volgt dat de gemeente bij de uitgifte van gronden een gedifferentieerde aanpak kan volgen. De gemeente kan daarbij, op basis van het gegeven advies, de keuze maken uit de volgende biedprocedures:

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

### **8.5.1. De openbare procedure met voorselectie**

De openbare procedure met voorselectie start met een openbare aankondiging. De voorselectie die onderdeel uitmaakt van deze openbare procedure heeft tot gevolg dat niet alle marktpartijen die interesse hebben in de betreffende opdracht ook in de gelegenheid worden gesteld om daadwerkelijk een aanbieding te doen.

De openbare procedure met voorselectie is namelijk verdeeld in een tweetal fasen: de selectiefase en de gunningsfase. In de eerste fase, de selectiefase, wordt de geschiktheid van de marktpartijen die zich hebben aangemeld beoordeeld en wordt er in hun geschiktheid een zodanige rangorde aangebracht, dat een vooraf bepaald maximumaantal marktpartijen wordt uitgenodigd om daadwerkelijk een aanbieding te doen. In de gunningsfase worden de door de geselecteerde marktpartijen aanbiedingen ingediend en beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria.

De openbare procedure met voorselectie is bij gebiedsontwikkeling een relatief veel voorkomende procedure. Met deze procedure kan worden bereikt dat uitsluitend marktpartijen die aantoonbaar zijn gekwalificeerd voor het realiseren van een bouwproject

worden toegelaten en dat het aantal marktpartijen dat (hoge) kosten moet maken om een aanbidding op te stellen beperkt blijft.

#### **8.5.2. De meervoudig onderhandse procedure**

Feitelijk is de meervoudig onderhandse procedure vergelijkbaar met de tweede fase, de gunningsfase, van de openbare procedure met voorselectie. Waar de openbare procedure met voorselectie echter start met een aanmelding van marktpartijen na een openbare aankondiging, worden de marktpartijen die willen deelnemen aan de meervoudig onderhandse procedure op voorhand door de gemeente geselecteerd, doorgaans op basis van kennis van en/of ervaring met de betreffende marktpartijen bij vergelijkbare opgaven. De gemeente zal daartoe gaan werken met een groslijst op basis waarvan partijen worden uitgenodigd om een bieding uit te brengen.

Bij gebiedsontwikkeling wordt de meervoudig onderhandse procedure wel gebruikt voor de keuze van bijvoorbeeld projectontwikkelaars voor gronduitgifte ten behoeve van het realiseren van (een deel van) het bouwprogramma, indien daarvoor geen verplichting tot openbare aanbesteding geldt, maar de gemeente het volgen van een meervoudig onderhandse biedprocedure ziet als een goede mogelijkheid om de kwaliteit te optimaliseren.

### **8.6. Afwegingskader type biedprocedure**

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, kortom voor projectmatige woningbouw, terwijl een openbare biedprocedure uitsluitend bedoeld is voor de uitgifte van (majeure) velden met een bouwprogramma met speciale kenmerken waarvoor specifieke expertise vereist is (op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, ontwerp, stedenbouwkundige aspecten, etc.). Het totale bouwvolume waarvoor een openbare biedprocedure wordt gebruikt, bedraagt hoogstens 20% van het bouwvolume, gerekend naar een door het college te bepalen tijdvak, etc.

### **8.7. Uitgangspunten biedprocedures**

De door de gemeente voorgestane werkwijze leidt, door het niet cumulatief van toepassing zijn van de Müller-criteria, er toe dat er geen sprake is van een verplichting tot (Europese of nationale) openbare aanbesteding. De gemeente heeft beleidsruimte om te kiezen voor een gedifferentieerde aanpak. In het voorgaande is aangegeven dat de toewijzing van gronden voor projectmatige woningbouw zal plaatsvinden middels biedprocedures.

De gemeente is bij de toewijzing van gronden gehouden om zich te houden aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er geldt 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.

### **8.8. Social return**

De Gemeente hecht grote waarde aan het bieden van kansen aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Evenals in het gemeentelijke inkoopbeleid speelt de mate waarin invulling wordt gegeven aan Social return on Investment (SROI) ook bij de gronduitgifte ten behoeve van woningbouw een rol. Anders dan in het gemeentelijke inkoopbeleid wordt jegens toekomstige kopers een percentage van minimaal 5% (van de bieding op de grond) gehanteerd om 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 de koper en het projectbureau SROI van de gemeente overeengekomen.

### **8.9. Lokale economie**

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 in ieder geval 2 partijen van Urk en 1 van buiten Urk wordt geselecteerd voor het doen van een bieding en bij 5 partijen in ieder geval 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 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 biedprocedure te genereren.

### **8.10. Groslijst en uit te nodigen partijen (meervoudig onderhands)**

Indien uit de overweging per veld volgt dat een veld op basis van een meervoudig onderhandse biedprocedure in de markt wordt gezet dan zal de gemeente een beperkt aantal marktpartijen vragen een bieding te doen.

De gemeente zal bij een meervoudig onderhandse biedprocedure eerst een groslijst gaan samenstellen. 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 (lokale) 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.

In de selectie voor de uit te nodigen partijen is ook van belang dat een marktpartij een totaalpakket zal moeten aanbieden en dus bijvoorbeeld welke makelaar of architect zal worden ingeschakeld. De gemeente zal daar bij de selectie rekening mee moeten houden. De gemeente wenst samen te werken met solide partijen en er rekening mee houden dat de gemeente in sommige gevallen met de samenwerkingspartners van de aannemers minder goede ervaringen heeft.

In de nog op te stellen selectie- en gunningsleidraad zal gemotiveerd worden wat per perceel het meest geschikte aantal is, welke partijen worden uitgenodigd en wat de motivering is, de criteria voor de gemeente voor het uitnodigen van marktpartijen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren hoe tot deze keuze is gekomen. Indien en voor zover de gemeente daarom wordt gevraagd moet de gemeente kunnen verantwoorden hoe de keuze is gemaakt.

### **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

woningen. Daarbij wordt aangetekend dat de grondprijs wordt bepaald op grond van het gemeentelijke grondprijsbeleid.

### **8.12. Marktwaaarde van de gronden**

In het kader van staatsteun is het voor de gemeente cruciaal dat de gemeente Urk zich jegens de marktpartijen aan wie de toewijzing van gronden plaatsvindt, gedraagt als een marktdeelnemer in een markteconomie. Dit betekent concreet dat de gronduitgifteprijsen marktconform dienen te zijn en de gemeente Urk niet mag instemmen met afspraken die hieraan niet voldoen. Bij de uitgifte van gronden kan de gemeente aan de staatssteunregels voldoen door te waarborgen dat alle gronduitgifteprijsen worden gebaseerd op het gemeentelijke grondprijsbeleid. Dat zijn prijzen die voor alle partijen gelden. Er kan daarmee geen sprake zijn van bevoordeling van de ene marktpartij boven de andere en daarmee ook niet van ongeoorloofde staatssteun.

### **8.13. Bouwstromen**

Het is van belang dat de uitgifte van gronden voor woningbouw en de bouw van de daarop te realiseren woningen een gelijkmatige trend houdt met de vraag naar woningen. Jaarlijks dienen in gelijke mate woningen beschikbaar te komen voor de markt en er dienen geen al te grote verschillen of gaten in de realisatie van woningen te ontstaan.

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.

### **8.14. Woningbouwprogramma**

Het woningbouwprogramma voor alle gebieden is gebaseerd op het woningbouwprogramma, zoals deze in de Strategische Woonvisie Urk 2035+ is opgenomen. Het woningbouwprogramma uit de Woonvisie wordt periodiek geactualiseerd en waar nodig bijgesteld naar aanleiding van bijvoorbeeld vernieuwde bevolkingsprognoses, woningmarktanalyses en woonwensen- en leefbaarheidsonderzoeken.

In het kader van de Nieuwe Omgevingswet wordt het woningbouwprogramma uit de Woonvisie nog ondergebracht in een 'Programma Wonen'. Eventuele wijzigingen worden gemeente breed vertaald binnen de diverse gebiedsontwikkelingen.

#### **8.14.1. Fasen en deelgebieden**

De gebiedsontwikkelingen worden opgedeeld in fasen en deelgebieden. Hierbij gelden de navolgende uitgangspunten:

- Een uitgiftefase bestaat uit circa 300 woningen (hierna deelgebied);

- Per deelgebied wordt een stedenbouwkundig verkavelingsplan vastgesteld, welke onder andere het uitgangspunt is voor de gronduitgifte;
- De deelgebieden worden opgedeeld ten behoeve van een gestructureerde gronduitgifte in velden;
- Een veld heeft als vertrekpunt een gemiddelde omvang van ca. 40 woningen per veld. Deze omvang is mede ingegeven door de noodzaak om te komen tot een hogere woningbouwproductie. Het is aan het college om te bepalen welke omvang van velden bij een uitgiftefase het beste past bij de alle relevante aspecten en aanwezige belangen.

Indien nodig en gewenst zal per deelgebied een beeldkwaliteitseisen op kavelniveau worden vastgesteld.

### **8.15. Lotingsysteem**

Bij een gedeelte van de bouwkvavels 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 in de 3<sup>e</sup> fase van de Oranjewijk een lotingsysteem te introduceren. Deze praktijk wordt bij de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw voortgezet.

In beginsel worden geen eisen gesteld aan wie voor een woning in aanmerking kan komen, behoudens voor zover het gaat om woningen die voor een specifieke doelgroep worden gebouwd. Een ieder is vrij een keuze te maken voor een bepaalde woning. De lotingsprocedure is verplicht voor:

- Woningen die te koop worden aangeboden onder de NHG-kostengrens;
- Woningen voor een specifieke doelgroep;

## 9. Toewijzing van gronden voor projectmatige woningbouw, uitleg biedprocedures

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 referentieprojecten. 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 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.

### 9.1. Biedprocedure, 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.

#### 9.1.1. Juridische vereisten

Deze hebben betrekking op de identificatiegegevens van de deelnemende marktpartijen, inclusief een omschrijving van de rechtsvorm en de inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

#### 9.1.2. Uitsluitingsgronden

De gemeente zal in de biedprocedures aansluiten bij de uitsluitingsgronden zoals die staan opgenomen in de Aanbestedingswet. Het gaat dan niet alleen om de verplichte uitsluitingsgronden (artikel 2.86 van de Aanbestedingswet) maar ook om de facultatieve uitsluitingsgronden (artikel 2.87 van de Aanbestedingswet), waarbij het onder meer gaat om integriteit.

### 9.1.3. 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.

Net als de uitsluitingsgronden worden de geschiktheidseisen gebruikt voor de voorselectie of het zogenaamde kwalificeren van partijen. De nadien van toepassing zijnde gunningscriteria en de weging tussen deze criteria zullen in de selectiefase op hoofdlijnen beschikbaar zijn.

De selectiefase biedt de mogelijkheid greep te houden op het aantal gekwalificeerde marktpartijen dat door kan naar de gunningsfase. Het is wel noodzakelijk hierin een goede middenweg te vinden. Een onafhankelijke aansturing van het selectieteam biedt een aanvullende garantie voor een zorgvuldige selectie.

De gemeente zal de volgende geschiktheidseisen hanteren:

- Geschiktheidseisen omzet (minimale eis): Het samenwerken met de juiste partijen brengt ook met zich mee dat de gemeente omzeteisen zal stellen. Het stellen van een omzeteis kan aan de orde zijn wanneer er daadwerkelijk risico's zijn voor wat betreft de beschikbare capaciteit aan personeel en materieel ten behoeve van de correcte realisatie van de woningen, alsmede een marktpartij financieel niet in staat is om de gronden af te nemen en de woningbouw te realiseren. De gemeente acht dit aan de orde bij de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw. De gemeente mag van een partij verwachten dat deze in staat en bereid is om met inachtneming van de wensen en eisen van de gemeente woningen te realiseren. De gemeente mag van partijen die mee willen doen aan een biedprocedure verwachten dat deze financieel in staat zijn om niet alleen de gronden af te nemen maar tevens om in een bepaalde mate in staat zijn om een gedeelte van de realisatiekosten van de te realiseren woningen voor te financieren. In het geval van bouwcombinaties gaat het om de gezamenlijke omzet van de individuele aannemers/ontwikkelaars.
- Geschiktheidseisen technische bekwaamheid (minimale eis): De gemeente zal aan de marktpartij geschiktheidseisen stellen waaraan voldaan moet worden. Voor de percelen moet voldaan worden aan de onderstaande minimale eisen:
  - o Waarborgcertificaat;
  - o Certificeringen;
  - o Referentie;
  - o Inschrijving KvK.

In het geval van een bouwcombinatie mag de gemeente verwachten dat alle individuele marktpartijen ingeschreven zijn in het KvK.

### 9.1.4. Selectiefase meervoudig onderhandse biedprocedure

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 ultiem 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, registeren en handhaven hoe de marktpartijen de realisatie van de woningen ter hand nemen, gelet op de kwaliteit die zij hebben aangeboden in de biedprocedure waaruit zij als beste uit de bus kwamen. Deze ervaringen zal de gemeente meenemen bij een volgende uitgifte maar ook bij de opgestelde groslijst (past performance).

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.

#### 9.1.5. 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.

## **9.2. Biedprocedure, gunningsfase**

In de gunningsfase worden partijen op basis van de gunningsleiddraad gevraagd een bieding te doen die bestaat uit een plan en een aanpak. 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.

### 9.2.1. Het publieke kader

Het doel van het publieke kader is om vanuit het publieke belang richting te geven aan de inzendingen die marktpartijen in een biedprocedure kunnen doen. Bij het publieke kader kan worden gedacht aan:

- Relevante informatie: Als eerste is het van belang om zo veel mogelijk de relevante informatie over een project of een locatie beschikbaar te stellen, zoals

bodem informatie, gebouwinformatie (bij transformatie), planologische informatie, flora- en faunaonderzoeken, kabels en leidingen, e.d.;

- Bestuurlijke en beleidsmatige randvoorwaarden (publiek programma van eisen): Dit zijn de uitgangspunten die in algemene zin (voor de hele gemeente) of project specifiek zijn geformuleerd door college of raad, zoals parkeernormen, ontwerprichtlijnen voor openbare ruimte, duurzaamheid, financiële haalbaarheid, functionele en programmatische uitgangspunten, e.d.;
- Eisen/wensen: De uitgangspunten kunnen worden geformuleerd als eis (waarmee ze een uitsluitingsgrond zijn als een partij niet aan de eis tegemoetkomt) of als wens;
- Gewenste/noodzakelijke uitwerkingsniveau: Om uiteindelijk een winnaar van een biedprocedure te kunnen aanwijzen, dienen de marktpartijen een inzending te doen. De inhoud hiervan hangt af van de specifieke opgave, maar ook van de vraag welke informatie de gemeente nodig heeft, en op welk uitwerkingsniveau, om de inzendingen te kunnen beoordelen;
- Werkwijze, organisatie en besluitvorming: Hoewel dit geen feitelijk onderdeel uitmaakt van het programma van eisen is het wel gewenst de wijze van beoordeling en besluitvorming te beschrijven. Dit geeft meer inzicht in hoe de gemeente opereert tijdens de biedprocedure. Het bindt andersom de gemeente ook om vooraf na te denken over de werkwijze en zich daaraan te houden.

#### 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..

#### *Inleiding en minimale eisen*

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.

In de selectie- en/of gunningsleidraad zal een en ander nader worden uitgewerkt.

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. Bij de stukken van de biedprocedure zal een concept-koopovereenkomst worden opgenomen, die door de marktpartijen, die worden uitgenodigd om een bieding te doen, dient te worden geaccordeerd.

De gemeente Urk wil de marktpartijen verleiden, zich maximaal in te spannen op het gebied van de energieprestatie van de woningen. De gemeente geeft maximale V.O.N.-prijzen mee om de betaalbaarheid te waarborgen. Daarbij past wel de kanttekening dat de gemeente niet alleen let op de V.O.N.- prijs van de woning, maar ook op de kwaliteit van de woning qua energieprestatie in relatie tot de Total Cost of Ownership (TCO). De gemeente sluit zich daarbij aan bij het vigerende landelijk overheidsbeleid om in verhouding tot het inkomen een hogere hypotheek te accepteren als er extra duurzaamheidsmaatregelen in de woning worden getroffen.

De gemeente realiseert zich dat de kosten om in te dienen plannen op te stellen niet onaanzienlijk zijn en stelt dan ook een ontwerpvergoeding beschikbaar, die – afhankelijk van de uitvraag - in hoogte kan variëren.

#### *Gunningscriteria*

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

- Duurzaamheid;
- 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.

#### 9.2.3. Relatie tussen gunningscriteria en kader van de uitvraag

De beoordeling van de gunningscriteria vindt plaats aan de hand van het geformuleerde kader in de uitvraag: de eisen en de wensen. Aan de eisen dient te worden voldaan, met de wensen kunnen punten worden verdiend.

#### 9.2.4. Weging gunningscriteria

Vervolgens is de weging tussen de onderdelen, duurzaamheid, V.O.N. -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 worden al in de aankondiging bekend gemaakt.

#### 9.2.5. Beoordeling biedingen

Na het indienen van de biedingen 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 biedingen 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 puntentoekenning: absoluut en relatief. Vooraf zal, voordat de beoordeling start, een instructie op worden gesteld en toegelicht hoe de puntentoekenning moet worden geïnterpreteerd en toegepast, zodat alle leden van de beoordelingscommissie dezelfde methode hanteren.

Deze beoordelingscommissie zal de biedingen beoordelen en de gunning ter besluitvorming voorleggen aan het college. In de selectie- en/of gunningsleidraad wordt nader omschreven hoe de beoordeling van de gunningscriteria en de puntenbeoordeling wordt toegepast. De toewijzing van de gronden 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 kan er, indien dat mogelijk is, voor worden gekozen om te gunnen aan een lokale marktpartij.

#### 9.2.6. Afronding biedprocedure met (voorlopige) gunning

De afronding start met de (voorlopige) gunning en eindigt meest ultiem 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 zal daarvoor 20 dagen de ruimte bieden. 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.

#### 9.2.7. Opstellen selectie- en/of gunningsleidraad

Bij iedere selectie en/of gunning van marktpartijen aan wie de gemeente de gronden voor de bouw van projectmatige woningen zal gunnen, zal een selectie- en/of gunningsleidraad worden opgesteld. In deze selectie- en/of gunningsleidraad zal worden opgenomen:

- De uitvraag;
- De selectiecriteria;
- De gunningscriteria;
- De beoordeling van de gunningscriteria;
- De puntentelling van de gunningscriteria;
- De gunning;
- De verkoop door de gemeente van de gronden.

### **9.3. Evaluatie**

De gemeente is voornemens om zeker 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. 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<sup>e</sup> 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. De evaluatie wordt uitgevoerd door het college. De gemeenteraad wordt vanuit zijn rol betrokken bij een evaluatie.