

Wintertaling Advocaten en Notarissen
F. Wijma
Postbus 7919
1008 AC AMSTERDAM

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Ons kenmerk	: 17uit02482
Team	: Plannen en Projecten	Zaaknummer	:
Contactpersoon	: Eric van Hout	Uw brief van	: 2 mei 2017
Telefoonnummer	: (072) 888 03 08	Uw kenmerk	: 520160685
Bijlage(n)	: -	Verzenddatum	:

Onderwerp : Invulling Harmonielocatie

Geachte heer Wijma,

Naar aanleiding van uw brief van 2 mei 2017, waarin u een drietal vragen stelt met betrekking tot de herontwikkeling van plandeel Harmonielocatie in project Mooi Bergen, delen wij u het volgende mede.

Uw vragen worden puntsgewijs van antwoord voorzien.

- 1. Hoe de gemeente uitvoering gaat geven aan haar grondprijsbeleid zoals vastgelegd in de Nota gronduitgifte en grondprijzen nu er geen sprake is van een biedingsprocedure en het verwijt van staatssteun op de loer ligt indien de gemeente een niet-marktconforme grondprijs afspreekt met Schrama. Van transparantie zoals genoemd in de betreffende nota is tot op heden geen sprake.*

Antwoord

De voorgenomen onderhandse verkoop van grond aan Schrama B.V. met het oog op de door haar beoogde ontwikkeling van het plan De 7 Dorpelingen is, in overeenstemming met de Nota Gronduitgifte en Grondprijzen, vastgesteld door de raad op 26 januari 2010. In de Nota Gronduitgifte en Grondprijzen is onder het kopje "Grond ten behoeve van ontwikkeling" bepaald dat grond onderhands kan worden verkocht aan een ontwikkelaar die reeds een grondpositie heeft in het door hem beoogde plangebied, hetgeen bij Schrama B.V. het geval is. De grond wordt verkocht tegen de marktwaarde. Conform het gestelde in de Nota Gronduitgifte en Grondprijzen is de grondprijs bepaald op basis van de residuele grondwaarde methode, die voor deze situatie het meest geschikt is. Ons college heeft recentelijk opdracht verleend aan een onafhankelijke taxateur om een taxatierapport uit te brengen ter bepaling van de marktconforme waarde van de grond. Daarmee wordt een staatssteunrisico voorkomen.

2. *Hoe de gemeente een aanbestedingsplicht met betrekking tot de parkeergarage (problematiek van het Müller-arrest) denkt te omzeilen.*

Antwoord

Onze inhoudelijke bemoeienis met de ontwikkeling en realisatie van het plan van Schrama B.V. beperkt zich tot de uitoefening van onze publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden. Schrama B.V. is voornemens haar plan geheel voor eigen rekening en risico te realiseren. Wij verstrekken aan Schrama B.V. geen opdracht om haar plan daadwerkelijk te realiseren. Dat alles leidt tot de conclusie dat geen sprake is van een overheidsopdracht voor werken. Het gaat om een zuivere grondverkoop in combinatie met de uitoefening van regulerende bevoegdheden (zoals vaststelling bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning). In het arrest Helmut Müller is bevestigd dat daardoor geen aanbestedingsplicht ontstaat. Van omzeiling van een aanbestedingsplicht is dan ook geen sprake.

3. *Hoe de gemeente gaat waarborgen dat de sociale huurwoningen in het plan blijvend voor de doelgroep beschikbaar blijven en niet binnen enkele jaren voor de hoofdprijs worden doorverkocht (zoals dat bij exploitatie door anderen dan toegelaten instellingen de regel lijkt te zijn).*

Antwoord

Het plan De 7 Dorpelingen van Schrama B.V. voorziet in de bouw van in totaal 20 woningen. Conform de lokale woonvisie "Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020", vastgesteld door de raad op 28 januari 2016, dient 40% van de toe te voegen woningen te behoren tot de sociale categorie, waarbij het uitgangspunt is dat wordt ingezet op sociale huurwoningen en niet op sociale koopwoningen. Het plan De 7 Dorpelingen voorziet onder meer in de realisatie van 8 sociale huurwoningen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De borging dat deze 8 woningen ook voor de lange termijn beschikbaar blijven als sociale huurwoningen, vindt enerzijds plaats via het bestemmingsplan en anderzijds via de met Schrama B.V. te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst.

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan De 7 Dorpelingen is expliciet bepaald dat minimaal 40% van de toe te voegen woningen tot de sociale huursector dient te behoren. De naleving van deze bepaling zal (ook voor de toekomst) mede worden verzekerd door hierover met Schrama B.V. afspraken te maken in de anterieure exploitatieovereenkomst. Hierdoor wordt voorkomen dat de situatie zoals u schetst zich kan voordoen. De Wro biedt een grondslag voor het maken van dergelijke afspraken in een anterieure exploitatieovereenkomst.

Tot slot

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met Eric van Hout, senior projectleider van het team Plannen en Projecten via telefoonnummer (072) 888 03 08. Wilt u bij correspondentie het kenmerk 17uit02482 vermelden?

Met vriendelijke groet,
college van Bergen,

b.a.



M.J. Pothast
secretaris



drs. H. Hafkamp
burgemeester