

RAADSINFORMATIEBRIEF



Van: college van burgemeester en wethouders
Datum: 30 augustus 2011
Portefeuillehouder(s): M.J. Schreurs
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening - Volkshuisvesting
Contactpersoon: J. Zwaneveld
Tel.nr.: 428330 **E-mailadres:** zwaneveld.j@woerden.nl

Gemeente Woerden 11.014315



Registratiedatum: 30-08-2011
Behandelend afdeling: RAAD
Afgehandeld door/op:

Onderwerp:

Toezeggingen nr.'s 7 en 8 uit de commissievergadering Ruimte van 19 mei

Kennisnemen van:

De onder "Kernboodschap" geformuleerde antwoorden op de vragen die zijn gesteld in de commissievergadering Ruimte van 19 mei jl. bij de behandeling van de Nota Woonkwaliteit.

Inleiding:

De behandeling van de Nota Woonkwaliteit leidde tot verzoeken om:

1. de selectiecriteria op basis waarvan bouwers/ontwikkelaars geschikt worden bevonden om een bouwproject uit te voeren
 2. een juridische uiteenzetting over art. 122 Woningwet in relatie tot afspraken bovenop het Bouwbesluit
-

Kernboodschap:

Ad. 1 – selectiecriteria marktpartijen

Voor de selectie van marktpartijen in Waterrijk wordt gebruik gemaakt van een z.g. longlist met projectontwikkelaars/marktpartijen (deze longlist wordt bijgehouden door de afdeling Vastgoed). Deze longlist staat open voor elke (woning)bouwende partij die zich aanmeldt. Daarbij wordt een aantal standaard gegevens van de marktpartij gevraagd en geregistreerd, waaronder de omvang, referentieprojecten, specifieke capaciteiten en ervaringen.

Op basis van specifieke kenmerken van een te ontwikkelen bouwveld in Waterrijk, wordt vanuit deze longlist een shortlist opgesteld. Deze shortlist wordt, tezamen met de grondprijs en de selectieprocedure, goedgekeurd door het College van B&W, voordat de geselecteerde partijen worden uitgenodigd.

Criteria die bij de selectie naar de shortlist worden gehanteerd zijn onder andere de organisatorische en financiële kwaliteiten van een partij, de projectkwaliteiten (wat hebben ze tot op heden gerealiseerd) en proceskwaliteiten (zijn ze bijvoorbeeld in staat om consumentgericht te bouwen). Verder wordt per bouwveld een inschatting gemaakt welke partij het juiste architectonische ambitieniveau voor die locatie heeft, of ze referentieprojecten hebben, en welke risico's ze naar verwachting bereid zijn te nemen.

De op deze wijze geselecteerde partijen (afhankelijk van de omvang van het project meestal 3, 4 of hooguit 5) worden uitgenodigd om een bieding op de locatie te doen en hun plan te presenteren. Hiertoe wordt hen alle beschikbare informatie toegezonden, waaronder de locatietekening, het bestemmingsplan, de model-overeenkomsten, het programma van de betreffende wijk of kavel en de kwaliteitseisen.

Datum: 30 augustus 2011

Voor het te verrichten werk wordt een vergoeding verstrekt aan de partijen die niet gekozen worden. Een breed samengestelde groep van betrokkenen en de portefeuillehouder beoordelen de aanbiedingen en presentaties, waaruit een advies aan het college wordt opgesteld voor de keuze van de partij waarmee verder wordt gegaan in de contractvorming, planning, etc.

Ad. 2 – art. 122

De gemeente kan geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten ten aanzien van de onderwerpen waarin bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 2, is voorzien of die met betrekking tot het bouwen bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn geregeld.

Met de algemene maatregel van bestuur in artikel 122 wordt bedoeld het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn voorschriften met betrekking tot het bouwen van woningen gegeven op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Er is weinig jurisprudentie m.b.t. soortgelijke gevallen als onderhavige Woonkeurverplichtingen, duurzaamheidseisen, e.d.

Op 8 september 2009 heeft evenwel het Gerechtshof 's Hertogenbosch uitspraak gedaan over een situatie waarbij een gemeente de verplichting had opgelegd aan een projectontwikkelaar om GIW-contracten te gebruiken bij de koop-/aannemingsovereenkomsten met particuliere woningkopers. Die verplichting werd door het Gerechtshof nietig geoordeeld, omdat in GIW-contracten extra eisen worden gesteld aan verwarmingsinstallaties, terwijl het Bouwbesluit over dat onderwerp regels geeft. Tegelijkertijd overweegt het Gerechtshof: ".....Artikel 122 staat overigens niet in de weg dat betrokken partijen **in onderling overleg en op basis van gelijkwaardigheid meer afspreken dan in de bouwregelgeving is vastgelegd**. Zo kan in een convenant overeengekomen worden dat een hoger kwaliteitsniveau wordt gerealiseerd dan voorzien in het Bouwbesluit. Voorwaarde is daarbij dus wel dat de gemeente onderhandelt vanuit een gelijkwaardige positie. Overigens zij erop gewezen dat artikel 122 gaat over normen die in het Bouwbesluit zijn opgenomen, zoals ten aanzien van veiligheid, gezondheid en milieu. Dat laat onverlet dat de gemeente wel aanvullende voorwaarden kan stellen aan zaken die daarin niet zijn geregeld, zoals aan ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit of ten aanzien van particulier opdrachtgeverschap."

De extra eisen die destijds de gemeente overeenkwam met projectontwikkelaars betroffen eisen waarover ook in het Bouwbesluit regels zijn gesteld. Dus die extra eisen konden uitsluitend rechtsgeldig worden gesteld als daaraan "onderling overleg op basis van gelijkwaardigheid" was voorafgegaan (zie arrest Gerechtshof). Aan het afsluiten van betreffende ontwikkelingsovereenkomsten is overleg voorafgegaan met de projectontwikkelaars en telkens stuitte de contractbepalingen m.b.t. duurzaamheid en Woonkeur niet op bezwaren bij de projectontwikkelaars. De vraag is echter of daarmee voldoende mate van vrijwilligheid is geweest. Gesteld zou kunnen worden dat de projectontwikkelaars zich niet in een slechtere positie ten opzichte van andere ontwikkelaars wilden brengen en zich daarom feitelijk 'gedwongen voelden' om duurzamere bouw te beloven dan men eigenlijk wilde. Bovengenoemde uitspraak van het Gerechtshof geeft hier geen volledige zekerheid over, maar het noopt wel tot extra zorgvuldigheid bij het aangaan van overeenkomsten waarin worden vastgelegd dat de projectontwikkelaar 'een onsje meer' biedt dan het minimum uit het Bouwbesluit.

In enkele contacten met de VROM-inspectie over deze aangelegenheid bevestigde de inspecteur dat "het onsje meer" niet verplicht kan worden gesteld bij de verlening van vergunningen en de daaraan voorafgaande toetsing van bouwplannen. Hij merkte wel op dat er steeds meer marktpartijen zijn die gemeenten planconcepten aanbieden die nog veel verder gaan dan het "onsje meer". Hij gaf daarbij ook aan dat de beleidsafdeling van zijn ministerie zich beraadt op deze materie.

Vervolg:

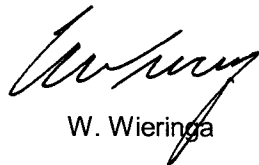
Kennis nemen van de beantwoording via deze R.I.B.

Bijlagen:

Datum: 30 augustus 2011

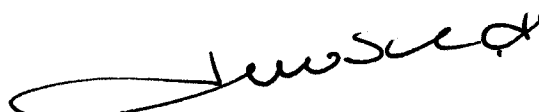
n.v.t.

De secretaris



W. Wieringa

De burgemeester



mr. H.W. Schmidt