



Plan van aanpak

Betaalbare tijdelijke huurwoningen Ossenzijl

Leden werkgroep

Monique Rotink (stichting)

Bas Broekhuizen (PBO)

Bertha Veenstra (stichting)

Jacob Plat (stichting)

Jarno Rotink (werkgroep)

Mieke Hanemaaijer (procesbegeleider)

Iris Nauta (gemeente)

Rogier Eising (gemeente)

Datum:

19 november 2024

Inhoudsopgave

1. Wat gaan we doen?	3
2. Hoe willen we het aanpakken?	3
2.1. Schema	4
Conclusie	7
3. Wat gaat het kosten? (meerjaren begroting)	8
3.1. Risico gemeente.....	10
4. Wat is de planning?	11
Bijlage 1 uitkomsten diverse vragen (toelichting op schema)	12
Bijlage 2 locatie.....	15

1. Wat gaan we doen?

De werkgroep wonen Ossenzijl is al jaren bezig om woningbouw te realiseren voor de lokale behoefte. Vooral starters zijn de dupe van de huidige krapte op de woningmarkt. Koopwoningen zijn te duur. Bovendien moet je flink gespaard hebben om een woning te kunnen kopen, de bijkomende kosten als overdrachtsbelasting kunnen al enkele jaren niet meer worden meefinancierd. Het alternatief is huren, maar in Ossenzijl staan amper huurwoningen en als deze vrij komen worden ze verkocht. Grouwels Vastgoed heeft de sociale woningen in het verleden gekocht van het gemeentelijk woningbedrijf IJsselham en is deze nu aan het uitponden. In de afgelopen jaren zijn diverse gesprekken gevoerd met Wetland Wonen over het realiseren van sociale huurwoningen in Ossenzijl. De kleinschaligheid en lastige aantoonbaarheid van de behoefte maakt dat Wetland Wonen terughoudend is. Woningen in de kleine kernen en het buitengebied zijn groot met veel grond. Mooi en comfortabel wonen, maar voor een starter onbetaalbaar, zeker in de huidige woningmarkt. Reden voor de werkgroep wonen Ossenzijl om, in samenwerking met de gemeente, uit te zoeken of op korte termijn een oplossing te vinden is voor de jongeren/starters uit Ossenzijl.

Het plan is als volgt:

- Realiseren van in totaal 4 betalbare woningen in Ossenzijl nabij de G.B. Kooijstraat (Bijlage 2)
- Uitgangspunt is tijdelijk, voor maximaal 15 jaar.
- De huurprijs zal ca. € 650,- bedragen inclusief servicekosten (prijspeil 1 jan 2025).
- Bij de woningtoewijzing mag het inkomen van de huurder niet meer mag bedragen dan de jaarlijks wettelijk vastgestelde inkomensnorm. De inkomensnorm is voor een eenpersoonshuishoudens tot € 49.669,- (prijspeil 2025) en voor een meerpersoonshuishoudens tot € 54.847,- (prijspeil 2025).
- Alleen voor starters uit de eigen kern of aantoonbare sociaal en/of maatschappelijke binding.
- Plaatsing woningen medio 2025.

2. Hoe willen we het aanpakken?

De afgelopen periode heeft een verkenning plaatsgevonden hoe de realisatie van betaalbare woningen in Ossenzijl kan plaatsvinden. Naast diverse bijeenkomsten met de werkgroep zijn meerdere experts geraadpleegd.

Voor de uitvoering, beheer en onderhoud is bij voorkeur een derden partij nodig. Op welke wijze kan de gemeente (financieel) bijdragen/faciliteren en hoe doen we het meest recht aan de behoefte van Ossenzijl om 'eigen' inwoners/starters te helpen. Om dit goed te kunnen beantwoorden is het nodig om een aantal bevindingen en voor- en nadelen vanuit verschillende invalshoeken te benoemen.

Wat is een woonstichting als Stichting WoonWens Ossenzijl?

Gekozen is voor de stichting als rechtsvorm. Een stichting mag geen winst maken en beoogd het algemeen nut. Voor financiers biedt de stichting meer zekerheden dan bijvoorbeeld een (coöperatieve) vereniging. In een vereniging zijn het de leden die in de algemene ledenvergadering het laatste woord hebben. In een stichting is dit het bestuur. Met een kapitaal intensieve taak zoals het bouwen en beheren van vastgoed, levert de stichting meer zekerheden betreffende de continuïteit op. Het bestuur van de stichting WoonWens Ossenzijl is verankerd in Ossenzijl en één bestuurslid van Plaatselijk Belang Ossenzijl zal ook bestuurslid zijn van de stichting.

Wat is het verschil met een woningcorporatie als Wetland Wonen?

Huurders hebben geen directe invloed op het beleid van de corporatie. Waar worden welke huizen gebouwd? Daarnaast moeten corporaties sinds januari 2016 huishoudens met (potentieel) recht op huurtoeslag passend toewijzen. Een 'dorps' stichting staat dichterbij de inwoners en kan op basis sociaal en/of maatschappelijke binding toewijzen.

2.1. Schema

Deze bevindingen en verschillende opties staan weergegeven in onderstaand schema. (In bijlage 1 zijn diverse vragen nog wat nader beantwoord).

We werken drie varianten uit:

- A. Lokale woonstichting (huizen in eigendom)
- B. Lokale woonstichting (huizen gehuurd van leverancier)
- C. Uitvoering door de gemeente

Onderwerp	Lokale woonstichting huizen in eigendom (A)	Lokale woonstichting huizen gehuurd van leverancier (B)	Gemeentelijke (C)
Termijn	Gemeentelijke locatie tijdelijk (15 jaar) eventuele verlenging niet mogelijk. De beoogde locatie is niet geschikt om permanent in te zetten voor woningbouw. Mogelijkheid tot verlengde exploitatie elders is niet mogelijk omdat de	Gemeentelijke locatie tijdelijk (15 jaar) eventuele verlenging niet mogelijk. De beoogde locatie is niet geschikt om permanent in te zetten voor woningbouw. Mogelijkheid tot verlengde exploitatie elders is niet mogelijk omdat de	Gemeentelijke locatie tijdelijk (15 jaar) eventuele verlenging niet mogelijk. De beoogde locatie is niet geschikt om permanent in te zetten voor woningbouw. Mogelijkheid tot verlengde exploitatie elders is mogelijk als woningen worden aangeschaft met het hogere

	woningen voldoen aan de regelgeving voor tijdelijk bouwwerken	woningen voldoen aan de regelgeving voor tijdelijk bouwwerken	kwaliteitsniveau voor nieuwbouw. Woningen die voldoen aan de regelgeving voor nieuwbouw zijn echter in aanschaf veel duurder (ca. € 155.000,-)
Financieel	Exploitatieoverschot na 15 jaar € 79.000,- Subsidieaanvraag bij de provincie in het kader van het programma Leefbaar Platteland € 100.000,-. Bij niet verkrijgen subsidie gemeentelijke investering nodig van € 100.000,- uit reservevolkshuisvesting Besluit tot afsluiten lening of garantstelling van het college nodig op af te sluiten lening door stichting. Benodigde lening € 316.000,-.	Huurprijs komt boven de liberalisatiegrens van € 900,07 (prijspeil 2025). Gevolg is dat de woningen niet meer voor mensen zijn met een laag inkomen.	Exploitatieoverschot na 15 jaar € 79.000,- Subsidieaanvraag bij de provincie in het kader van het programma Leefbaar Platteland € 100.000,-. Bij niet verkrijgen subsidie gemeentelijke investering nodig van € 416.000,- uit reservevolkshuisvesting (excl. Beheerkosten, administratie en onderhoud)
Fiscaal	Verhuurdersheffing, per 2023 afgeschaft VPB (vennootschapsbelasting) alleen bij winstgevende exploitatie	Verhuurdersheffing, per 2023 afgeschaft VPB (vennootschapsbelasting) alleen bij winstgevende exploitatie	Verhuurdersheffing, per 2023 afgeschaft VPB (vennootschapsbelasting) alleen bij winstgevende exploitatie
Toewijzing	Mag lokale regels in de toewijzing opstellen, bijvoorbeeld maatschappelijke binding. Dit dient verder uitgewerkt te worden in een huishoudelijk reglement.	Mag lokale regels in de toewijzing opstellen, bijvoorbeeld maatschappelijke binding. Dit dient verder uitgewerkt te worden in een huishoudelijk reglement.	Toewijzing is beperkt Hiervoor moet een huisvestings- en doelgroepenverordening worden opgesteld. Daartoe dient de schaarste te worden aangetoond. Voor een kern als Ossenzijl is dit nauwelijks aantoonbaar
Beheer (administratie en onderhoud)	Vraagt tijd van lokale vrijwilligers. Indien uitbesteden is het relatief duur voor enkele woningen	Vraagt tijd van lokale vrijwilligers. Indien uitbesteden is het relatief duur voor enkele woningen. Doordat de woningen	Kan wel maar heeft niet de voorkeur. Geen corebusiness. Een nieuw

		gehuurd worden van de leverancier is onderhoud verwerkt in de huurprijs.	gemeentelijk woningbedrijf is niet wenselijk.
Zeggenschap Ossenzijl	Groot zowel over de woningen als in toewijzing en het huishoudelijk reglement	Wel in de toewijzing en het huishoudelijk reglement. Minder zeggenschap over de woningen (type en onderhoud).	D.m.v. participatie
Risico's	Te weinig vrijwilligers Afzetrisico "je dorpsgenoot aan moeten spreken" / het huis uit zetten Restwaarde	Te weinig vrijwilligers Afzetrisico "je dorpsgenoot aan moeten spreken" / het huis uit zetten	Afzetrisico Restwaarde
Aansprakelijkheid	Huurders zijn uitgesloten Bestuur beperkt alleen bij wanbeleid	Huurders zijn uitgesloten Bestuur beperkt alleen bij wanbeleid	Aansprakelijkheid ligt bij gemeente
Aanbesteding	De stichting voldoet aan de cumulatieve voorwaarden en dus moet voldoen aan de aanbestedingswet. Zij moet dus een enkelvoudige uitnodiging of een meervoudig onderhandse aanbesteding volgen volgens de aanbestedingswet.	De stichting voldoet aan de cumulatieve voorwaarden en dus moet voldoen aan de aanbestedingswet. Zij moet dus een enkelvoudige uitnodiging of een meervoudig onderhandse aanbesteding volgen volgens de aanbestedingswet.	Meervoudig onderhands

Conclusie

De gemeente geeft de voorkeur aan variant A: Lokale woonstichting huizen in eigendom op basis van de volgende overwegingen:

Redenen om te kiezen voor een woonstichting¹

- De belangrijkste overweging om te kiezen voor de woonstichting ligt in de behoefte voor lokale toewijzing. Als we als gemeente de woningen in eigen beheer zouden verhuren dan kunnen we, conform de Woningwet de lokale toewijzing niet regelen. De Woningwet maakt het mogelijk dat een groep mensen samen wel de mogelijkheid hebben om het beheer (waaronder ook de toewijzing/verhuurderszaken) te regelen. In de vorm van een stichting.
- Een tweede reden voor de gemeente is dat we als gemeente zoveel mogelijk willen faciliteren en stimuleren, maar dat de uitvoering van woningbouw door derden wordt gerealiseerd (inwoners, bouwers, ondernemers, woningcorporaties). Het is geen kerntaak van de gemeente om een gemeentelijk woonbedrijf te voeren.

Reden om te kiezen voor huizen in eigendom van de stichting

- Eén van de doelen van de stichting is het realiseren van betaalbare woningen. Het aanschaffen van de huizen door de stichting met behulp van een lening van een sectorbank zorgt ervoor dat de huurprijs onder de liberalisatiegrens blijft. Bij het huren van de woningen van een marktpartij zal de huurprijs per maand boven de liberalisatiegrens van € 900,07 komen (prijspeil 2025).

Wat is dan het uitgangspunt voor de huurder?

- Om in aanmerking te komen voor de woning schrijf je je in bij de stichting.
- Vervolgens sluit je een huurovereenkomst met de woonstichting met een huur van ca. €650 (prijspeil 2025) per maand.
- In de huur zit servicekosten van €25 tot €50 per maand verwerkt. (dit zijn de beheers- en onderhoudskosten voor de stichting).
- Bij de aanvang van de huurovereenkomst betaal je een borg, van 2 of 3 maanden huur. Bij het verlaten van de woning (opzegging huur) wordt indien de woning in goede staat is de borg (gedeeltelijk) terugbetaald.

¹ Stichting WoonWens Ossenzijl is een initiatief van Plaatselijk Belang Ossenzijl in samenwerking met de werkgroep wonen. Met het initiatief wil Plaatselijk Belang Ossenzijl dat er ruimte is voor starters op de woningmarkt. Het gaat hierbij om betaalbare woningen. Het initiatief wordt gesteund vanuit de gemeente middels een financiële bijdrage in de opstart van dit initiatief.

Hoe ziet de constructie tussen de stichting en de gemeente er uit?

De gemeenteraad besluit om geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen het voorgenomen besluit van het college om een garantstelling af te geven.

1. Het college besluit om garantstelling te geven voor een lening van €316.000,- die de stichting rechtstreeks afsluit met één van de sectorbanken, te weten de NWB bank of de BNG bank
2. De stichting sluit in samenwerking met Maatschappelijk financieren een lening af voor aanschaf van de tijdelijke woningen;
3. De grond van de gemeente aan de stichting wordt tijdelijk (voor 15 jaar) in bruikleen uitgegeven aan de stichting. Dit dient openbaar gepubliceerd te worden in het kader van het Didam Arrest.
4. De grond blijft eigendom van de gemeente na einde bruikleenovereenkomst --> De stichting levert de kavel op zoals in oorspronkelijke staat in gebruik genomen.
5. De stichting verkoopt de woningen. Het positieve resultaat bij einde exploitatie en verkoop van de tijdelijke woningen, zal worden geïnvesteerd in (tijdelijke) sociale huurwoningen in Ossenzijl (doel van de stichting) dan wel het bedrag (maximaal €100.000) komt ten goede aan de gemeente Steenwijkerland.

3. Wat gaat het kosten? (meerjaren begroting)

Op basis van de verschillende voorbeelden elders in Nederland en aanbiedingen van diverse bouwers is een berekening gemaakt van de kosten voor de aanschaf en beheer (exploitatielasten, zoals klein onderhoud, verzekering, mutatieleegstand, administratie etc.). Voor de aanschaf is ook rekening gehouden met plaatsingskosten en een sobere inrichting van het terrein (verharding naar voordeur en een terras). Naast kosten zijn er ook opbrengsten en rekenen we met een restwaarde. De restwaarde is een grote onzekere factor en daarom laag ingeschat. De gestegen rentekosten de afgelopen jaren is de cruciale factor van het wel of niet haalbaar maken van dit initiatief. In de berekening is uitgegaan van een lening via één van de sectorbanken met een voorlopige rente van 4,74%. In het geval dat de gemeente een lening verstrekt is dit naar verwachting goedkoper. Bij het verstrekken of garanderen van een lening moet wel de wet Markt en Overheid worden nageleefd. De notariskosten en verwerkingskosten worden in rekening gebracht bij de Stichting. (Eenmalige notariskosten en opslag van rente voor verwerkingskosten van 0,1%)

Met een lening op basis van annuïteiten van 4,74% voor de totale realisatie (€ 416.000,-) is een haalbare business case niet mogelijk. De rente en afschrijving is te hoog om de woningen voor een betaalbare prijs te verhuren (€ 650,- per maand. In het kader van het provinciale programma 'Leefbaar Platteland' wordt uiterlijk 2 december een subsidie aangevraagd voor het bouw- en woonrijp maken. (€ 100.000,-). Er is nog geen zicht op of en wanneer de subsidie verleend wordt. Om geen vertraging op te lopen wordt krediet gevraagd uit de reserve volkshuisvesting. Als de subsidie verkregen wordt zal dit herstelt worden bij de eerst volgende tussentijdse rapportage. De benodigde financiering is dan in verhouding met de vier te realiseren woningen waardoor een haalbare business case mogelijk is.

Meerjaren begroting²			Totaal:
Aankoopprijs woning:	€ 70.000	(incl. plaatsing en transport)	€ 280.000
Bijkomende kosten:	€ 34.000	(onderzoeken, BOPA, leges, bouw- en woonrijp maken)	€ 136.000
<i>Totale lasten realisatie:</i>	<u>€ 104.000</u>		<u>€ 416.000</u>
<i>Subsidie</i>	€ 25.000		€ 100.000
Benodigde financiering:	€ 79.000		€ 316.000
Verhuur 1ste jaar			Verhuur 15 jaar:
Huuropbrengst	€ 650	per maand	€ 560.000
Kosten financiering (af)	€ 610	(obv annuïteiten 4,74%)	€ 442.000
Beheerskosten (af)	€ 65	per maand	€ 59.000
			<u>€ 59.000</u>
Restwaarde	€ 5.000	na 15 jaar per woning	<u>€ 20.000</u>
<i>Exploitatieoverschot</i>		<i>15 jaar</i>	€ 79.000

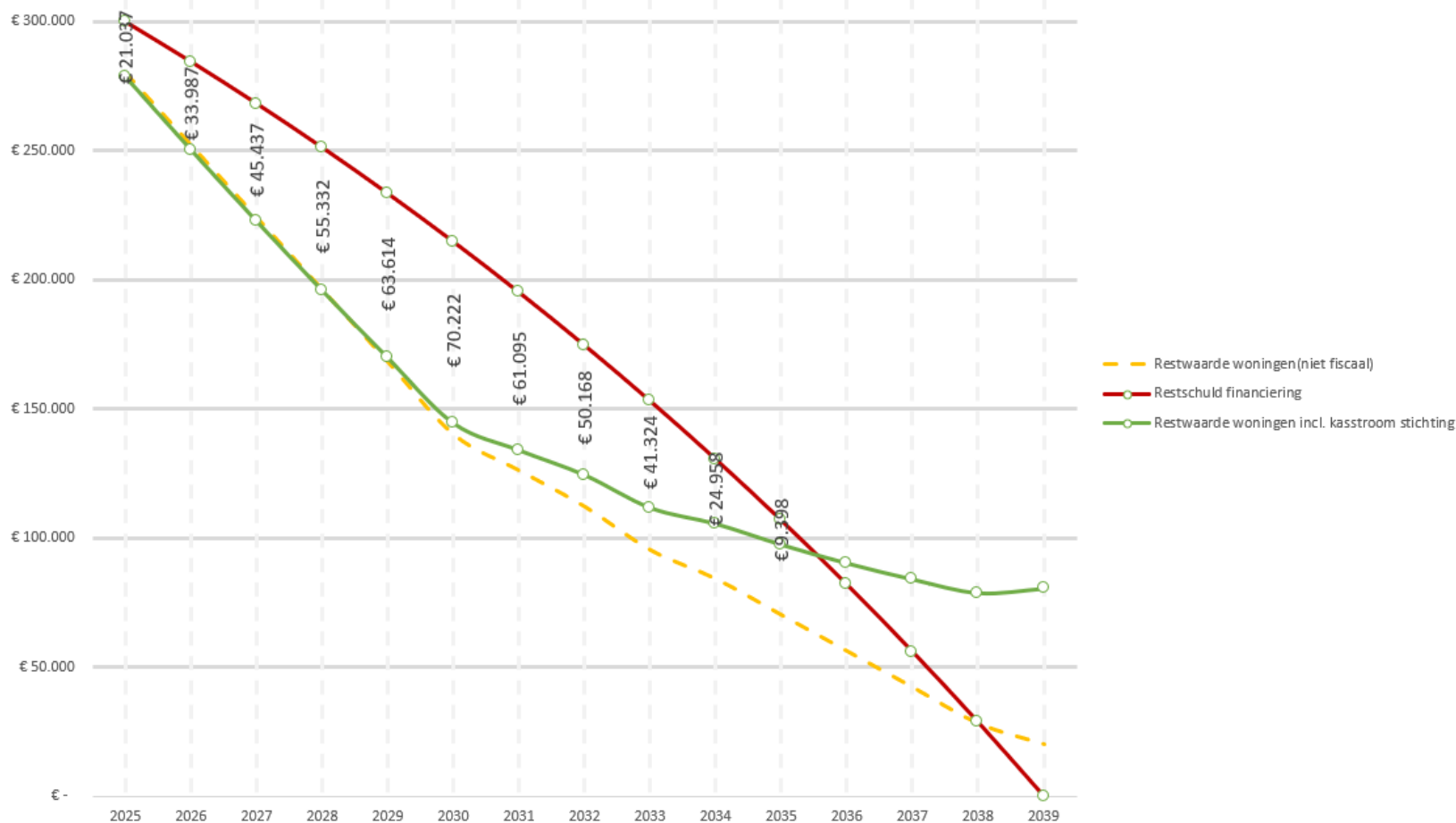
² Het gaat om een meerjaren begroting. Rentekosten 4,74%, inflatie (lastenverhoging) 1,5% per jaar, huurverhoging 2,5%, leegstand risico (huurderving) etc. zijn meegenomen. In deze berekening wordt geen rekening gehouden met huur/erfpachtkosten. We gaan uit van gemeentegrond die om niet beschikbaar gesteld wordt. De grond blijft na 15 jaar eigendom van de gemeente.

3.1. Risico gemeente

Voor het aanschaffen van de woningen sluit stichting WoonWens Ossenzijl een lening af bij de gemeente of één van de sectorbanken. Dit is een annuïtaire lening met een voorlopig rentepercentage van 4,74%. De restschuld van deze financiering is per jaar weergegeven met de rode lijn in onderstaande grafiek. De volledige lening wordt in 15 jaar afbetaald.

De aankoopprijs van de vier woningen is € 280.000,-. Elk jaar zal een deel van de woningen worden afgeschreven. Omdat hier sprake is van een gebouw mag er fiscaal maximaal worden afgeschreven tot de WOZ-waarde. Voor de gemeente is echter van belang wat de restwaarde van de woningen is. Dit is weergegeven met de gele stippellijn. De restwaarde is een grote onzekere factor en daarom laag ingeschat. (€ 5.000,- per woning na 15 jaar)

Het risico van de gemeente op de garantstelling van de lening hangt af van de restwaarde van de woningen inclusief de kasstroom van de stichting. Dit is weergegeven met de groene lijn. Het bedrag tussen de rode en groene lijn is het financiële risico van de gemeente. Omdat de woningen in de eerste jaren in verhouding veel worden afgeschreven loopt dit risico in de eerste vijf jaar op tot € 70.222,- in 2030. Vanaf 2030 wordt het risico minder waarbij vanaf medio 2035 geen sprake meer is van een exploitatietekort. De overwaarde die de stichting creëert is bij het einde van de exploitatie termijn van 15 jaar € 79.000,-.



4. Wat is de planning?

Collegevoorstel (voorbereiding raadsbehandeling)
Raadsbehandeling

26 november 2024
14 januari 2025 – 21 januari 2025

Vervolgstappen stichting na 21 januari 2025, de gemeente faciliteert:

- Laten uitvoeren diverse onderzoeken (verkennend bodemonderzoek en Quick scan flora en fauna) t.b.v. BOPA procedure
- Inrichten Stichting Woonwens Ossenzijl met toewijzingsrichtlijnen en huishoudregels.
- In samenwerking met gemeente het traject doorlopen tot verkrijgen financiering.
- Verwerken input inloopavond over de invulling van de locatie

Bijlage 1 uitkomsten diverse vragen (toelichting op schema)

1. *Hoe werkt het afgeven van een borgstelling in het kader van de Gemeentewet*

Een garant- (of borg)stelling is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Volgens de Gemeentewet (artikel 160, lid 1) is niet de raad, maar het college bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten. De raad komt alleen in beeld als de garantie hoger is dan € 50.000,-. In dat geval zegt onze Verordening financieel beleid, beheer en organisatie (artikel 8) dat de raad vooraf geïnformeerd moet worden en zijn wensen en bedenkingen naar voren mag brengen.

Verder moet worden gemotiveerd dat de garantie wordt verstrekt in het kader van de publieke taak. In zowel de Wet financiering decentrale overheden als in ons Treasurystatuut staat namelijk dat garanties uitsluitend t.b.v. van de uitoefening van de publieke taak mogen worden verleend. De gemeenteraad bepaalt wat onder dit begrip verstaan kan worden.

2. *Is er sprake van (verboden) staatssteun?*

Steunmaatregelen van decentrale overheden leveren alleen verboden staatssteun op, indien er sprake is van grensoverschrijdend effect. Hiermee wordt bedoeld, dat de betreffende maatregel de mededinging binnen de Europese Unie (in potentie) vervalst en de steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig kan beïnvloeden. Decentrale overheden dienen rekening te houden met dit criterium wanneer ze nagaan of steun wel of geen staatssteun vormt. Bij de beoordeling van de vraag of het interstatelijk effect kan worden uitgesloten neemt de Commissie volgens haar leidraad de volgende aspecten in overweging:

- De steun leidt er niet toe dat vraag of investeringen naar de betrokken regio worden afgeleid en werpt geen belemmeringen op voor de vestiging van ondernemingen uit andere lidstaten;
- De door de begunstigde onderneming geproduceerde goederen of diensten hebben een zuiver lokaal karakter of een geografisch beperkt aantrekkingsgebied, en;
- Er is niet meer dan een marginaal effect op de markten en consumenten uit aangrenzende lidstaten.

3. *Wat zijn de fiscale uitgangspunten voor de verschillende opties?*

▪ Verhuurdersheffing

Vanaf 1 januari 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft. Dus hier hoeft geen rekening mee gehouden te worden.

▪ Vennootschapsbelasting

Is de stichting VPB plichtig? Er is geen sprake van een Winstoogmerk. De exploitatie lijkt vooralsnog winstgevend. Binnen de VPB zal er snel sprake zijn van een gebouw en daarmee is de belastingplichtige gebonden aan de beperking dat op gebouwen maar kan worden afgeschreven tot de bodemwaarde, zijnde 100% van de WOZ. Een stichting heeft vrijstelling VPB als de winst in één jaar niet hoger is dan € 15.000,- of samen met de vier voorgaande jaren niet hoger dan € 75.000,-. Hier zal de stichting onder blijven. De gemeente is in principe niet plichtig i.v.m. verlieslijdende exploitatie (door tijdelijkheid, grond om niet etc.)

- Roerend of onroerend goed

De stichting zal in samenwerking met een belastingadviseur moeten bepalen of het gaat om roerend of onroerend goed. Aedes (vereniging van woningcorporaties zegt hierover het volgende:

Verplaatsbare woningen zijn niet per definitie onroerend. De fiscale behandeling van roerende goederen is anders dan van onroerende goederen. Per belastingmiddel kan daarnaast de definitie van roerend en onroerend verschillen. Hierdoor kan er een risico op cumulatie ontstaan, of een kans om naar eigen wens te sturen binnen de verschillende belastingmiddelen.

In dit hoofdstuk worden de fiscale verschillen tussen roerende en onroerende goederen benoemd. Een nadere toelichting staat in de notitie Roerende en onroerende zaken in de verschillende belastingmiddelen van Aedes.

Verhuurders moeten zowel voor de gewenste belastingeffecten, als ter voorkoming van cumulatie van belastingen bij twijfelgevallen zo veel mogelijk actief sturen op het regime dat gewenst is.

Dit is van belang voor de (wijze van) vestiging van zekerheidsrechten door de gemeente. Als de woningen worden aangemerkt als roerende goederen vestigt de gemeente eerste pandrecht. Bij onroerend of registergoed is dit eerste hypotheekrecht.

4. *In hoeverre mag je lokaal (als gemeente zelf) lokaal toewijzen (bijvoorbeeld maatschappelijke binding zoals alleen starters uit de kern?).*

In dat geval mag de gemeente volgens de huidige Huisvestingswet alleen via een huisvestingsverordening sturen in de toewijzing. Belangrijke voorwaarde daarbij is nog dat de schaarste aangetoond dient te worden. Dit is in een kleine kern als Ossenzijl nauwelijks te onderbouwen. Je mag als gemeente dus niet bij het beschikbaar stellen van de grond als voorwaarde stellen dat starters uit de eigen kern of met een maatschappelijke binding voorrang krijgen bij de toewijzing. Je mag daar ook geen (formele) afspraken over maken.

Dit punt is op te lossen door een stichting op te richten (door inwoners zelf). Alleen door inschrijving bij de stichting kan dan een woning gehuurd worden. In de statuten en het huishoudelijk reglement wordt 'maatschappelijk binding met Ossenzijl' als voorwaarde opgenomen voor inschrijving.

5. *Hoe zit het met de aanbestedingswetgeving voor de realisatie van de woningen?*

Is er sprake van diensten/Producten of van werken? Welke grens / norm moeten we hanteren? (A)

Is er een doorlegplicht? (B)

Antwoord:

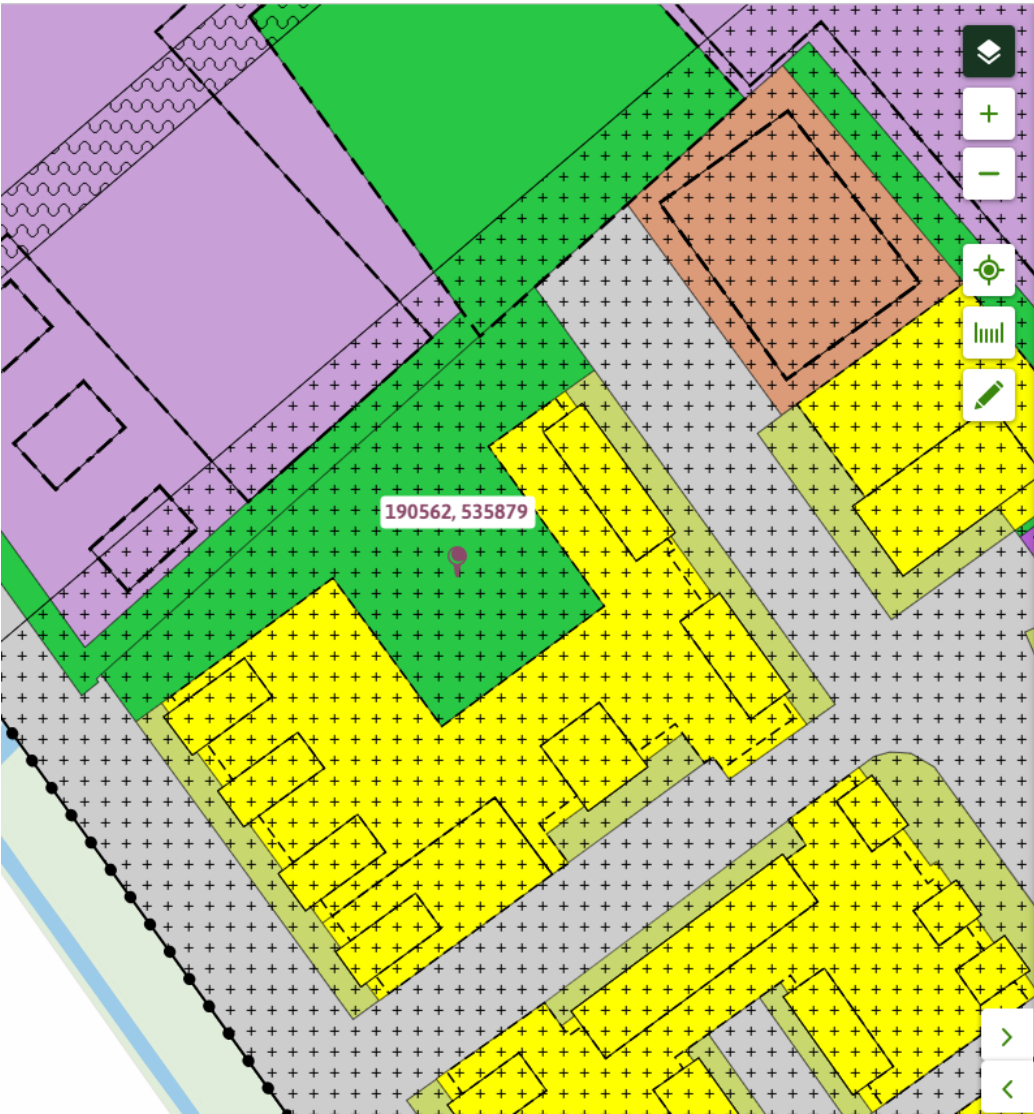
- A) Het betreft een werk. Voor het bepalen of een opdracht een werk of een levering of dienst betreft moeten we kijken naar de Aanbestedingswet. Hierin staat beschreven dat een werk een product van een geheel van bouwkundige of civieltechnische werken is, dat er toe bestemd is als zodanig een economische of technische functie te vervullen. Dat is hier dus het geval. Ervan uitgaande dat de koop, plaatsing en transport voor 4 woningen € 280.000,- is. Met deze waarde zou je bij een werk onder de Europese drempel uitkomen.
- B) Hiermee is wettelijk gezien de doorlegplicht niet van toepassing. Dit is pas bij 5,3 miljoen euro. Dus wij kunnen niet eisen dat zij moeten aanbesteden.

Maar het is niet uitgesloten dat het Plaatselijk belang zich kwalificeert als aanbestedende dienst. In dat geval moeten zij zich aan de nationale wetgeving houden.

Er is sprake van een aanbestedende dienst in de zin van een provincie, staat, gemeente en waterschap of een publiekrechtelijke instelling dan wel een samenwerkingsverband van deze overheden of publiekrechtelijke instellingen. En een publiekrechtelijke instelling wordt gedefinieerd als een instelling die ten doel heeft te voorzien in algemeen belang , ze bezitten een rechtspersoon , de activiteiten worden in hoofdzaak door de staat, provincie, een gemeente gefinancierd, of het beheer is onder toezicht door de staat, provincie gemeente .

Het gaat om cumulatieve voorwaarden dus bij alle drie een vinkje luidt dat het een publieke instelling is en daarmee moet voldoen aan de aanbestedingswet. Wat wil zeggen is dat zij een enkelvoudige uitnodiging of een meervoudig onderhandse aanbesteding moeten volgen volgens de aanbestedingswet.

Bijlage 2 locatie



bestemmingsplan Noordelijke Kernen

Bestemmingsplan Steenwijkerland

meer kenmerken ▾

vastgesteld 04-12-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 2 >

Groen >

An aerial photograph of the same area shown in the 2D map, with a red rectangle highlighting the specific location. Various parcel numbers are visible on the map, such as R291, R294, E3816, and E3815.



Dit is een voorlopige impressie. Het definitief ontwerp moet nog verder uitgewerkt worden.