



Zaaknummer: Z24-092670

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Annemarie Malcorps
06 13 71 64 53
annemariemalcorps@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 3 december 2024

Portefeuillehouder: wethouder W. Kikkert

Onderwerp

Projectnota Bilderdammerweg 6 – 30, Beeldkwaliteitsplan en Grondexploitatie

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De beantwoording van de ingekomen reacties overeenkomstig de Nota van Inspraak behorende bij de projectnota Bilderdammerweg 6 – 30 vast te stellen.
2. De projectnota Bilderdammerweg 6 – 30, alsmede bijlagen 1 t/m 3 vast te stellen.
3. De grondexploitatie (BIE) "Bilderdammerweg 6 – 30" vast te stellen, met een begroot plansaldo van € 103.020,- negatief op eindwaarde 31-12-2027, zoals opgenomen in Bijlage 4.
4. Een krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie beschikbaar te stellen van € 1.738.305,- aan kosten, deze kosten deels te dekken uit de begrote opbrengsten van € 1.635.285,- en een voorziening te treffen ter hoogte van het negatieve projectresultaat op eindwaarde.
5. Een risicobedrag van € 74.787,- ten behoeve van het weerstandsvermogen vast te stellen, zoals opgenomen in de risicoanalyse in Bijlage 4.
6. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties te verwerken in de begroting van 2025 en verder.

Samenvatting

Dit voorstel heeft betrekking op de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Bilderdammerweg 6-30 in Kudelstaart. De grond is eigendom van de gemeente Aalsmeer en Eigen Haard is erpachter van deze locatie. De 12 grondgebonden woningen zijn verouderd en inmiddels onbewoond en gesloopt. Gemeente en Eigen Haard wensen een herontwikkeling van deze locatie met de realisatie van 26 sociale huurappartementen en 8 grondgebonden koopwoningen in het middensegment (minimaal 50%) en vrije sector.

De concept-Projectnota is na instemming van het college van burgemeester en wethouders ter visie gelegd voor inspraak. Het college biedt hierbij de nota van inspraak, projectnota en het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad is de Projectnota het gemeentelijk toetsingskader voor de ontwikkeling en de daarvoor te nemen planologische maatregel.

Doel

Het doel is het vervangen van 12 verouderde grondgebonden sociale huurwoningen door 26 sociale huurappartementen en 8 grondgebonden koopwoningen waarbij wordt ingezet op toewijzing aan senioren en starters. Hiermee worden 14 extra sociale huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De 4 grondgebonden woningen in het middensegment leveren een bijdrage aan de doorstroming vanuit sociale huur.

Prestatie

1. *Programma.* Het realiseren van 34 nieuwe duurzame woningen ter vervanging van de verouderde woningen en daarmee 22 extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.
2. *Stedenbouwkundige principes.* Versterking van de lintbebouwing langs de Bilderdammerweg waarbij de voorkanten van de grondgebonden woningen gericht zijn naar de Bilderdammerweg en het appartementengebouw is geprojecteerd op de hoek Bilderdammerweg met de langzaam verkeersroute richting de nieuwe (nog te realiseren) uitbereidingswijk Westeinderhage
3. *Openbare ruimte.* De parkeerplaatsen bevinden zich op een binnenterrein en worden ontsloten vanaf de Bilderdammerweg. Bij de inrichting wordt het verharde oppervlak zoveel mogelijk beperkt.
4. De Nota van Inspraak, de Projectnota en het Beeldkwaliteitsplan in de verdere besluitvorming richting de gemeenteraad brengen.

Voorgeschiedenis en context

Sinds 2017 zijn er gesprekken tussen de gemeente Aalsmeer en Eigen Haard geweest om de 12 grondgebonden sociale huurwoningen te slopen en hier nieuwbouw voor te realiseren. Slopen is noodzakelijk daar renoveren geen optie is vanwege de slechte staat van de woningen. De sloop is inmiddels gerealiseerd. De woningen zijn van Eigen Haard, maar de grond is eigendom van de gemeente en in erfpacht uitgegeven aan Eigen Haard.

Eigen Haard heeft de gemeente initieel een plan voorgesteld voor de realisatie van 17 grondgebonden sociale huurwoningen. Gemeente en Eigen Haard hebben de haalbaarheid van dit plan onderzocht en geconcludeerd dat het plan financieel niet haalbaar was. Vooral vanwege de hoge kosten van sanering. Partijen hebben vervolgens gesprekken gevoerd om te onderzoeken of een alternatief plan haalbaar is. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige opzet met 26 sociale huurappartementen en 8 grondgebonden woningen met bijbehorende openbare ruimte en parkeerplaatsen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Het beleid van de gemeente is erop gericht betaalbare woningen te realiseren voor de inwoners. De voorgestelde woningbouw van het plan levert hieraan een bijdrage. Het plan past binnen het doelgroepenbeleid zoals verwoord in de door de raad van de gemeente vastgestelde Woonvisie. De invulling met woningbouw beoogt daarnaast een verbetering van de fysieke leefomgeving in Kudelstaart.

Participatie

Op 3 september 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de concept-Projectnota Bilderdammerweg 6 – 30 en het concept Beeld-kwaliteitsplan Bilderdammerweg 6-30 vrij te geven voor participatie langs de gebruikelijke weg, door middel van een persbericht is de participatie kenbaar gemaakt. De concept-projectnota en het concept- Beeldkwaliteitsplan hebben van 5 september t/m 10 oktober 2024 gedurende vijf weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden omwonenden en belanghebbenden de stukken inzien op het raadhuis en via www.participatie.aalsmeer.nl Tevens konden zij een afspraak maken met de projectmanager, hier hebben 2 inwoners gebruik van gemaakt. De antwoorden op de vragen van deze 2 inwoners zijn in de Nota van Inspraak vermeldt.

Kantekeningen en risico's

Gegeven de huidige stedenbouwkundige opzet en de veronderstelling van het raadsbesluit over de grondexploitatie, geeft de gemeente de bouwkvael voor de appartementen in het sociale huursegment in eigendom uit aan Eigen Haard. De resterende bouwkvaelen voor de grondgebonden woningen geeft de gemeente via een tenderprocedure uit aan een nog nader te selecteren ontwikkelaar.

De insteek is om het bouwplan te realiseren met het doorlopen van twee verschillende ruimtelijke procedures. De sociale huurwoningen kunnen middels een zogenaamde Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA) worden vergund. En de grondgebonden woningen middels een zogenaamd Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) omgevingsplan.

Er is voor twee separate procedures gekozen omdat de sociale huurwoningen in het vigerende bestemmingsplan passen binnen de bestemming Wonen, maar niet volledig binnen het bouwvlak. Een BOPA is een snellere procedure. De grondgebonden woningen passen niet binnen het bouwvlak met de bestemming Wonen en daarom wordt voor door de bouw van deze woningen een TAM Omgevingsplan doorlopen. Deze procedure kost meer tijd. We doen dit omdat het risico bestaat dat de sociale huurappartementen vergund worden, maar dat om een of andere reden het Omgevingsplan voor de grondgebonden woningen met vertraging, deels of niet vastgesteld wordt. Dit betekent dan ook dat er geen of minder gronduitgifte kan plaatsvinden en er minder grondopbrengsten worden gerealiseerd. Het risico van minder grondopbrengsten vanuit een kleiner bouwprogramma is onderkent en gekwantificeerd in de grondexploitatie.

Voor de grondgebonden woningen zal t.z.t. een tenderprocedure worden opgestart. De winnende marktpartij kan dan op basis van het TAM Omgevingsplan een Omgevingsvergunning aanvragen.

Financiën

Er is momenteel sprake van een door de raad vastgestelde actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV). Dit betekent dat de gemaakte en te maken voorbereidingskosten, onder voorwaarden, onderdeel mogen uitmaken van de toekomstige grondexploitatie Bilderdammerweg 6-30. Van het verstrekte voorbereidingskrediet (€ 1 miljoen) is tot op heden € 246.258 aan kosten gerealiseerd. Dit vormt onderdeel van de boekwaarde in de vast te stellen grondexploitatie. Met het raadsbesluit over vaststelling van de grondexploitatie vervalt het voorbereidingsbudget, en worden nieuwe budgetten voor de uitvoering van de grondexploitatie vastgesteld.

Bij deze Projectnota wordt de gemeentelijke grondexploitatie ter besluitvorming voorgelegd als financieel en ruimtelijk kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het bouwplan.

Gegeven de huidige opzet van het bouwplan en beschikbare ramingen is het verwacht projectresultaat van de vast te stellen grondexploitatie momenteel begroot op € 103.020,- nadelig. Het begroot projectresultaat van de grondexploitatie is het saldo van gemaakte en begrote grondexploitatiekosten (o.a. sloop, sanering, bouwrijp maken en herinrichting openbare ruimte) en begrote opbrengsten. De totale kosten zijn begroot op € 1.738.305,- inclusief indexering en rente. De begrote opbrengsten komen vanuit de gronduitgifte voor sociale huurappartementen (op basis van de geldende grondprijstabel Aalsmeer 2024) en vanuit gronduitgifte voor de grondgebonden woningen (op basis van residuele grondwaardeberekening). De totale grondopbrengsten zijn begroot op € 1.635.285,-. De definitieve grondwaarden worden bepaald op basis van het op moment van uitgifte geldende grondprijzentabel (sociale huur) en op basis van een tender (grondgebonden woningen).

Ten behoeve van dekking van het nadelig projectresultaat dient een verliesvoorziening te worden getroffen.

Wijzigingen in stedenbouwkundige opzet en bouwplan kunnen aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor het projectresultaat. Dat geldt met name voor het reeds gesignaleerde risico van het niet of deels kunnen realiseren van de grondgebonden woningen. Uit de Monte Carlo risicoanalyse volgt een risicobedrag van € 74.787,-. De risico's bestaan deels uit marktrisico's en ramingsonzekerheden. Daarnaast is het gekwantificeerde projectspecifieke risico het doorlopen van twee planologische procedures, zoals omschreven onder het vorige kopje 'Kanttekeningen en risico's'. Er is in de risicoanalyse geen rekening gehouden met het financieel worstcase scenario van het in het geheel niet kunnen uitgeven van grond voor de grondgebonden koopwoningen. De BTW op de inrichting van de openbare ruimte is compensabel. De BTW over de kosten die ten grondslag liggen aan de uitgifte van de kavels, maakt de gemeente als ondernemer. Die btw is verrekenbaar. De levering van de grond is met omzetbelasting belast.

De bijgaande Bijlage 4 en het begrote projectresultaat is op basis van het startjaar 2024. Ten tijde van het opstellen van dit voorstel kan de begroting namelijk nog niet op startjaar 2025 gemaakt worden. Omdat de besluitvorming naar verwachting begin 2025 zal plaatsvinden, dient na vaststelling de grondexploitatie bijgewerkt te worden naar startjaar 2025 en wordt in de lopende gemeentebegroting van 2025 en verder verwerkt.

Vervolgstappen

De volgende stap is het beoordelen aan de hand van de vastgestelde Projectnota en het gelijktijdig vastgestelde Beeldkwaliteitsplan van het ontwerp voor de appartementen van Eigen Haard en het opstellen van de planologische procedure voor de grondgebonden woningen.

Evaluatie

Het college van burgemeester en wethouders heeft de ontvangen reacties van een antwoord voorzien en zal deze Nota van Inspraak samen met Projectnota, het Beeldkwaliteitsplan en de Grondexploitatie voor vaststelling aanbieden aan de raad van de gemeente

Bijlagen

1. Projectnota
2. Nota van Inspraak
3. Beeldkwaliteitsplan
4. Toelichting op de grondexploitatie Bilderdammerweg 6 – 30 (NIET-OPENBAAR)

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.
