



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer:

Z21-012009

Openbaarheid: Ja

Raad: Nee

Documentnummer:

D25-174358

Afgestemd met portefeuillehouder via staf datum:

15 mei 2025

Behandelend ambtenaar:

Bianca Hooijschuur/Frank Vervoorn

0618540342

B.hooijschuur@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder:

wethouder mr. L.B. Kabout

Onderwerp

Tender planontwikkeling en gronduitgifte De Hoeksteen – Ophelialaan/ Jac. P. Thijsselaan Aalsmeer

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. de in Bijlage 1 van dit collegevoorstel opgenomen tenderdocumenten voor de planontwikkeling en gronduitgifte van De Hoeksteen vast te stellen en deze vrij te geven voor publicatie op TenderNed ten behoeve van het starten van de tenderprocedure.
2. het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling te mandateren tot het verrichten van handelingen en het doen van mededelingen ten behoeve van het doorlopen van de onder besluitpunt 1 bedoelde tenderprocedure, waarbij tevens het verlenen van onder mandaat is toegestaan aan leden van het tenderteam die zijn betrokken bij het selecteren van de kring van gegadigden op basis van de Selectieleidraad. Het nemen van het gunningsbesluit op basis van de Gunning leidraad is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders.
3. het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling te mandateren tot het aanbrengen van wijzigingen van ondergeschikte aard in de in Bijlage 1 van dit collegevoorstel opgenomen tenderdocumenten voordat publicatie op TenderNed plaatsvindt en/of gedurende het verloop van de tenderprocedure indien dat nodig is ter verbetering en/of verduidelijking van de inhoud van de tenderdocumenten.
4. de impact van het gevraagde minimale grondbod op de grondexploitatie –zijnde een neerwaartse bijstelling van circa € 200.000,-- te verwerken in de 2e Bestuursrapportage 2025.

Samenvatting

Het project De Hoeksteen bestaat uit de herontwikkeling van het hoofdgebouw van de voormalige school aan de Ophelialaan 230, sloop- nieuwbouw van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan en de bouw van nieuwbouwwoningen op het voormalige schoolplein. Tevens dient de Ontwikkelende Partij delen van de toekomstige openbare ruimte voor eigen rekening en risico bouwrijp te maken voor de Gemeente.

In totaal worden minimaal 20 en maximaal 22 woningen gebouwd, in diverse segmenten. De oude bijgebouwen van de school staan op Gemeenteground en worden gesloopt. Op de vrijkomende locatie is de woningbouw voorzien, een en ander conform het door de raad vastgestelde bestemmingsplan van 16 november 2023 Ophelialaan-Jac. P. Thijsselaan. Daarvoor is het nodig om een De Ontwikkelende Partij te selecteren voor de gronduitgifte en de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan.

De verkoop van Gemeentegrond ten behoeve van de ontwikkeling van een bouwplan dient in concurrentie te geschieden. Er is in dit kader gekozen voor een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure op grond van de Aanbestedingswet 2012 omdat de ontwikkelopgave de uitvoering van werken en werkzaamheden bevat die aan de Gemeente moeten worden opgeleverd, waardoor er geen sprake is van een zuivere grond-uitgifte. De Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase.

In de eerste fase worden op basis van de eisen en wensen zoals opgenomen in de Selectieleidraad maximaal vijf geschikte gegadigden geselecteerd. Deze komen in aanmerking voor het doen van een inschrijving in de gunningsfase.

In de tweede fase wordt de inhoud van de inschrijvingen beoordeeld op grond van de hoogste bieding. Inschrijvingen worden eerst getoetst op het voldoen aan de eisen. Alleen de inschrijvingen die daaraan voldoen worden beoordeeld op het hoogste bod. De hoogste bidder komt in aanmerking voor de gunning. Voor de gedetailleerde inhoud wordt u verwezen naar de tenderdocumenten en de toelichting in dit collegevoorstel.

Doel

Het uitgeven van grond voor het ontwikkelen en realiseren van een bouwplan met minimaal 20 en maximaal 22 woningen in diverse segmenten ter uitvoering en realisatie van de in het Bestemmingsplan "Ophelialaan-Jac. P. Thijsselaan De Hoeksteen" opgenomen woonbestemming.

Prestatie

Het uitschrijven van een tenderprocedure, met daarin de Gemeentelijke eisen en wensen zoals vastgelegd in de bij dit collegevoorstel in Bijlage 1 opgenomen tenderdocumenten, ten behoeve van het selecteren van een ontwikkelende partij, die in aanmerking komt voor het ontwikkelen en realiseren van het bouwplan en het kopen van de grond van de Gemeente.

Voorgeschiedenis en context**Locatie en herontwikkeling**

De basisschool De Hoeksteen aan de Ophelialaan 230 (bouwjaar 1931) en bijbehorende woningen maakt samen met de 'landarbeidersplaatsjes' aan de Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan onderdeel uit van het Gemeentelijk beschermde dorpsgezicht. Het gebouw aan de straatzijde met de erfafscheiding en het naastgelegen huis aan de Ophelialaan 228 vormt ruimtelijk, historisch en architectonisch gezien een geheel met de rest van het dorpsgezicht en is daarom bijzonder. Door verhuizing van de school naar een andere locatie is het gebouw al geruime tijd leeg komen te staan. Totdat het gebouw een definitieve invulling krijgt wordt het in het kader van de leegstandswet verhuurd aan kleine ondernemers in de culturele sector.

De transformatie van het schoolgebouw moet plaatsvinden met behoud van en aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit, de architectuurhistorische waarde van het gebouw en het waardevolle straatgezicht zoals beschreven en gewaardeerd binnen het Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Door verhuizing van de school ontstond de mogelijkheid om binnen de vrijgevalle ruimte een plan te maken voor woningbouw. Eind 2022 is daarop een Startnotitie in procedure gebracht die op 16 maart 2023 is vastgesteld in de Gemeenteraad. Dat plan gaat uit van transformatie van het voormalige schoolgebouw, nieuwbouw op het voormalige schoolplein en sloop – nieuwbouw van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan in een mix van 16 koopwoningen en bij voorkeur 6 sociale huurwoningen. Deze Startnotitie is vervolgens

uitgewerkt in het bestemmingsplan "Ophelialaan -Jac. P. Thijsselaan De Hoeksteen". Dit bestemmingsplan is op 16 november 2023 vastgesteld in de Gemeenteraad.

Woningbouwprogramma

De te ontwikkelen woningen betreffen grotendeels grondgebonden woningen, waarvan 8 grondgebonden en/of gestapeld in het te transformeren hoofdgebouw van de voormalige school. De prijscategorieën van de woningen betreffen sociale huur en/of goedkope koop (7 woningen) middeldure koop (9 woningen) en dure koop (6 woningen). De VON-prijsgrenzen worden door de Gemeente bepaald en luiden als volgt, prijspeil 2025:

Woningtype	Maximale VON- of huurprijs
Sociale huur	€ 900,07
Goedkope koop	€ 238.000, - VON
Middeldure koop laag	> € 238.000, - - < € 344.000, - VON
Middeldure koop hoog	> € 344.000, - - < € 432.000, - VON
Dure koop	> € 432.000, - VON

De in de tabel genoemde prijzen betreffen de VON-prijzen van de betreffende categorie conform de Woonagenda 2020, geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2025. Deze prijzen worden jaarlijks door de Gemeente vastgesteld.

Sociale huurwoningen

De 6 sociale huurwoningen worden integraal meegenomen in de uitwerking van het ontwerp van het bouwplan en ontworpen in de oorspronkelijke categorie van de 7 goedkope koopwoningen (< €238.000 VON). De 6 woningen moeten solitair zijn te verkopen en te exploiteren als sociale huurwoning (geen onderdeel zijn van een splitsing in appartementsrechten/vereniging van eigenaren). De Ontwikkelende Partij realiseert deze woningen en moet hiervoor een toegelaten instelling vinden als koper om de woningen te kunnen verhuren.

De Ontwikkelende Partij dient de woningen aan de toegelaten instelling aan te bieden voor dezelfde VON-prijs als waarvoor deze woningen als koopwoning aan een particuliere koper zouden worden verkocht. Indien de toegelaten instelling deze woningen niet wenst af te nemen voor de aangeboden prijs, dan staat het de Ontwikkelende Partij vrij om deze als koopwoning te verkopen in de categorie goedkope koop. De Ontwikkelende Partij dient aantoonbaar minimaal drie maanden te hebben onderhandeld met een toegelaten instelling zonder dat er overeenstemming is bereikt, alvorens hij mag concluderen dat hij aan zijn inspanningsverplichting heeft voldaan.

Flexibiliteit woningaantal in het voormalige schoolgebouw en op de kavel Jac. P. Thijsselaan

In het voormalige schoolgebouw moeten 8 woningen worden gerealiseerd en op de kavel aan de Jac. P. Thijsselaan 2 woningen. Indien bij de nadere uitwerking van het bouwplan naar voren komt dat deze maximale aantallen onder toepassing van de gestelde randvoorwaarden en eisen leiden tot een of meerdere woningen met een onwenselijke (woon)kwaliteit is enige flexibiliteit mogelijk. Bij de transformatie van het schoolgebouw kan door de indeling een te kleine woning ontstaan bij toepassing van het maximale aantal van 8. Op de kavel aan de Jac. P. Thijsselaan moet rekening worden gehouden met de inpassing van de in het gebied aanwezige nestboom van de beschermde ransuil. De kroonprojectie en het wortelpakket van deze boom bevinden zich deels boven het bouwvlak van deze kavel en daarmee moet rekening worden gehouden in het ontwerp van de te realiseren woningen.

Of een tweekapper daarin goed kan worden ingepast, of dat dit toch een vrijstaande woning moet worden, zal moeten blijken bij de uitwerking van het bouwplan. Er wordt daarom ruimte geboden om bij het uitwerken van het bouwplan maximaal 2 woningen minder te ontwerpen als dit noodzakelijk is om tot een ontwerp te komen met kwalitatief aanvaardbare woningen. Een en ander ter beoordeling van de Gemeente. Dit zou er dan uiteindelijk toe kunnen leiden dat er geen 22 woningen worden gerealiseerd, maar 20. In welke categorie er dan woningen komen te vervallen zal mede worden betrokken in de beoordeling door de Gemeente van de aanpassing van het aantal woningen.

Zelfbewoningsplicht en toewijzing

Voor alle woningen geldt dat de Woonvisie 2024 - 2030 en de Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019 van toepassing zijn. Dit houdt onder meer in dat er een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding met afroomregeling ten gunste van de Gemeente van toepassing is voor de goedkope en middeldure koopwoningen en er een instandhoudingsplicht en doelgroep geldt voor de (eventuele) sociale huurwoningen en de goedkope en middeldure koopwoningen. Eén en ander is uitgewerkt in de Overeenkomst.

De sociale en middeldure koopwoningen van het project De Hoeksteen worden in eerste instantie toegewezen aan Aalsmeeders met een passend inkomen. Met een aanpassing van de huidige Huisvestingsverordening kan dit doel gerealiseerd worden. Naar verwachting zal dit eind 2025 gebeuren, ruim voordat de woningen van de Hoeksteen in de verkoop zullen gaan. Daarnaast is het de intentie om in de nieuwe huisvestingsverordening de voorrangsregeling voor kopers met lokale binding op te nemen.

Tenderprocedure

Doelstelling in de planning van de tenderprocedure is om circa 7 maanden na de publicatiedatum van de stukken een gunningsbesluit te kunnen nemen over de gunning van de ontwikkeling aan de winnende inschrijver zodat, na een verder ontwerp- en vergunningsproces, uiterlijk in Q2 2027 de grond in eigendom kan worden overgedragen door de Gemeente aan een De Ontwikkende Partij en de renovatie, sloop- nieuwbouw kan starten.

De tenderprocedure, Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure op grond van de Aw 2012, voor De Hoeksteen valt uiteen in twee fases: een selectiefase en een gunningsfase. Hierna worden kort de processtappen van deze twee fases geschetst en daarbij wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de tender.

Selectiefase

In deze fase kunnen alle geïnteresseerden zich inschrijven die denken in aanmerking te komen voor de realisatie van de woningen. In de selectiefase worden criteria gegeven of een ontwikkelende partij geschikt is om de woningen te realiseren. Deze criteria zijn opgenomen in de bijgevoegde Selectieleidraad. Deze bevat de benodigde informatie voor een ontwikkelende partij om een beeld te vormen van de eisen en randvoorwaarden die worden gesteld aan de ontwikkeling. Daarnaast bevat de Selectieleidraad informatie over de selectieprocedure en over de procedure die de Gemeente zal volgen om tot een koopovereenkomst te komen met de te selecteren ontwikkelende partij aan wie de grondverkoop ten behoeve van de realisatie van de woningen gegund wordt.

Op basis van de in deze Selectieleidraad opgenomen criteria worden maximaal 5 partijen geselecteerd die worden uitgenodigd deel te nemen aan de gunningsfase. Met behulp van de Gunningsleidraad wordt vervolgens bepaald aan welke Inschrijver de Ontwikkelingsopgave wordt gegund aan de hand van de hoogste bieding.

In de selectiefase vindt een beoordeling van de verzoeken tot deelneming van de geadigden plaats op basis van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen met als doel vijf geadigden te selecteren die zullen deelnemen aan de inschrijvingsfase. Tot de uit-

sluitingsgronden behoren vooral dat de inschrijvende partij niet eerder strafrechtelijk is veroordeeld en dat er geen sprake is van eerdere financiële malversaties. De geschiktheidseisen zijn vooral gerelateerd aan het indienen van referentieprojecten met kenmerken die ook bij De Hoeksteen gelden, zoals woningbouw in een stedelijke omgeving en het transformeren van bestaande bouw met cultuurhistorische elementen.

Wanneer er na voorgaande selectiestappen méér dan vijf gegadigden overblijven zal de selectie van vijf gegadigden die zullen worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase op basis van loting plaatsvinden. Bij de loting worden alle aanmeldingen die voldoen aan de vormvereisten en geschiktheidseisen en waarop geen uitsluitingsgrond van toepassing is betrokken. De loting vindt plaats door een door de Gemeente aan te wijzen notaris.

Gunningsfase

Wanneer vanuit de selectiefase vijf gegadigden (of mogelijk minder) zijn geselecteerd voor de gunningsfase dan wordt met deze gegadigden de gunningsfase gestart. De Ontwikkelopgave wordt gegund op basis van het gunningscriterium 'hoogste prijs'. Dit betekent dat enkel de grondbieding bepalend is voor de selectie van de Ontwikkelende Partij en er geen kwaliteitscriteria worden meegewogen. De inschrijver kan bij haar inschrijving rekenschap geven van het Programma van Eisen. Het plan moet aan de gestelde eisen gaan voldoen en er is ook een aantal wensen benoemd. Met de wensen moet rekening worden gehouden bij de uitwerking van het bouwplan maar het is geen verplichting.

De gestelde eisen in het Programma van Eisen De Hoeksteen, die als bijlage is opgenomen bij de tenderdocumenten, liggen op het vlak waar dit plan aan moet voldoen: beeldkwaliteit, woonprogramma, toewijzing en de maximale koop- of huurprijs. Ook het aantal bijbehorende parkeerplekken is vastgelegd. De Ontwikkelende Partij moet de kavel bouwrijp maken, de watergangen dempen en graven, oude speeltoestellen en andere objecten verwijderen van het voormalige schoolplein.

Vanuit de ontheffing Wet Natuurbescherming, behorende bij het bestemmingsplan is een aantal eisen opgelegd die moeten worden nageleefd en uitgevoerd binnen het projectgebied.

Nestplaats voor de Ransuil

Binnen het projectgebied staat een boom met beschermde status en moet beschermd en behouden blijven omdat het een nestplaats voor de ransuil bevat. Deze boom staat aan de rand van de te bebouwen kavel aan de Jac. P. Thijssestraat. Er moet rekening worden gehouden met de inpassing van de in het gebied aanwezige nestboom van de beschermde ransuil. De kroonprojectie van deze boom bevindt zich deels boven het bouwvlak van deze kavel en daarmee moet rekening worden gehouden in het ontwerp van de te realiseren woningen. Of een tweekapper daarin goed kan worden ingepast, of dat dit toch een vrijstaande woning moet worden, zal moeten blijken bij de uitwerking van het bouwplan. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met het wortelpakket van de boom. Om ervoor te zorgen dat het wortelpakket zich niet verder uitbreidt onder de nieuw te bouwen woning(en) plaatst de Gemeente voor aanvang van de werkzaamheden een wortelscherm aan de zijde van de te bouwen woning(en).

Verblijfsplaatsen en foerageergebied voor de gewone vleermuis

Direct na de sloopwerkzaamheden en voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden legt de Gemeente ter compensatie een foerageergebied van 9 meter met kruidenrijke planten en een gemengde haag met daarin leibomen voor de vleermuizen aan. De Gemeente maakt in

samenspraak met een ecooloog hiervoor een beplantingsplan. Voordat de aanleg kan plaatsvinden moet De Ontwikkelende Partij de watergangen dempen, graven en verbreden conform de door de Gemeente aan te vragen Watervergunning.

In de holtes van het schoolgebouw zijn verblijfsplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Voor De Ontwikkelende Partij kan starten met werkzaamheden moeten deze vleermuis verblijfsplaatsen door een ecooloog worden dichtgemaakt. Dit gaat in opdracht van de Gemeente. Voor permanente compensatie moet De Ontwikkelende Partij bij de renovatie van het gebouw minimaal 138 strekkende meters aan boeidelen aanbrengen met voldoende ruimte en mogelijkheden voor alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis.

Samenwerkingsovereenkomst en Koopovereenkomst

Naast de selectieleidraad en de gunningsleidraad is de Samenwerkingsovereenkomst, met daarin als bijlage de koopovereenkomst, een belangrijk document binnen de bijgevoegde stukken. De Samenwerkingsovereenkomst beschrijft de procesafspraken van de samenwerking tussen De Ontwikkelende Partij en de Gemeente bij de uitwerking van de inschrijving naar een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan. De voorwaarden van de tender zijn daarin vastgelegd en de winnende inschrijving wordt ook een onderdeel van de afspraken die door de Ontwikkelende Partij moeten worden nagekomen. Daarbij toetst de Gemeente de uitwerking van het bouwplan aan de voorwaarden van de tender en aan de winnende inschrijving.

De koopovereenkomst is een bijlage van de Samenwerkingsovereenkomst en wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat De Ontwikkelende Partij de beschikking heeft over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan en dat is komen vast te staan of aan de verplichting tot onderhandeling over de verkoop van de sociale huurwoningen aan een toegelaten instelling is voldaan. In de Samenwerkingsovereenkomst zijn diverse termijnen opgenomen waarbinnen De Ontwikkelende Partij aan de overeengekomen afspraken moet voldoen. Daaraan zijn waar nodig boetes gekoppeld en ook zijn er mogelijkheden opgenomen voor de Gemeente om de overeenkomst te beëindigen indien De Ontwikkelende Partij tekortschiet in de nakoming. Door in te schrijven op de tender conformeert een ontwikkelende partij zich aan de inhoud van de Samenwerkingsovereenkomst. Bij de definitieve gunning wordt de Samenwerkingsovereenkomst - en de koopovereenkomst - door beide partijen ondertekend. Ondertekening namens de Gemeente geschiedt krachtens een collegebesluit. Het besluit tot gunning van de tender is voorbehouden aan het college. Zie hiervoor ook de paragraaf vervolgstappen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Met de inhoud van de tenderprocedure wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van betaalbaar wonen. Het uitgeven van gemeentelijke grond aan een derde dient te geschieden in concurrentie. Een tenderprocedure waarbij selectiecriteria worden gehanteerd voor het bepalen van de kring van gegadigden en wie er mogen inschrijven en vervolgens een inschrijving wordt gegund op basis van een beoordeling op eisen en wensen is een gangbare manier om te voldoen aan het vereiste van in concurrentie grond uitgeven. De bevoegdheid tot het vaststellen van de tendervoorwaarden en het uitschrijven van de tenderprocedure is voorbehouden aan het college.

2. Het besluit om wel of niet tot gunning over te gaan in tenderprocedure is voorbehouden aan het college. Daarvoor wordt separaat een collegevoorstel aan u voorgelegd, na de beoordeling van de inschrijvingen in de gunningsfase. Tussentijds moeten er echter ook mededelingen worden gedaan aan gegadigden over de selectiefase, onder meer moet de Nota van Inlichtingen worden gepubliceerd op TenderNed, moet de selectie van de kring van inschrijvers worden medegedeeld aan de gegadigden en moet ook de aankondiging van de start van de gunningsfase en de tweede Nota van Inlichtingen worden gepu-

bliceerd op TenderNed. Daarvoor is het nodig dat het afdelingshoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling handelingen kan verrichten en daarvoor ook onder mandaat kan verlenen aan deelnemers aan het tenderteam, die hiervoor ook handelingen moeten verrichten. Een dergelijk mandaat is niet opgenomen in het vigerende mandaatbesluit. Daarom wordt hiervoor het benodigde mandaat gevraagd in dit besluitpunt.

3. Het kan nodig zijn om, ter verbetering en verduidelijking, taalkundige en inhoudelijke aanscherpingen door te voeren in de tenderdocumenten en deze inhoudelijk te wijzigen ten opzichte van de in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen versie van de tenderdocumenten. Dit betreft wijzigingen van ondergeschikte aard en geen wijzigingen die leiden tot een inhoudelijk andere insteek van de tender. Met het oog op de voortgang in de tenderprocedure kan niet iedere noodzakelijke wijziging opnieuw ter besluitvorming worden voorgelegd. Daarom wordt ook hiervoor een mandaat gevraagd.

4. De actualisatie van de taxatie op basis van de definitieve inhoud van de tenderdocumenten leidt tot een bijstelling van het resultaat van de grondexploitatie en dat gevolg wordt verwerkt in de tweede Bestuursrapportage 2025.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Gronduitgifte door de Gemeente dient in principe in concurrentie te geschieden, tenzij kan worden gemotiveerd waarom er slechts één serieuze gegadigde is voor de betreffende gronduitgifte. Een dergelijke motivering is voor De Hoeksteen niet aan de orde en voor een uitgifte in concurrentie is een tenderprocedure het meest geschikte middel. Of daarbij alleen om een bieding voor de grondprijs wordt gevraagd of ook om een (schets)ontwerp of andere in de weging mee te nemen elementen heeft te maken met de doelstelling van de Gemeente bij de beoogde gronduitgifte. Voor de gronduitgifte van De Hoeksteen is het betaalbare woningbouwprogramma aangemerkt als een speerpunt. Daarnaast is beeldkwaliteit een zwaarwegend element bij de planontwikkeling voor deze locatie. Voor aanvang van het opstellen van de tender zijn de speerpunten afgestemd met de betrokken portefeuillehouder. Op basis van deze speerpunten is getracht een evenwichtige tender vorm te geven, waarbij gezocht is naar een balans tussen eisen en wensen en ook de uitvoerbaarheid door een marktpartij. Een alternatief voor een tenderprocedure is er in dit geval niet, wel zou een andere keuze kunnen worden gemaakt over de daarbij te hanteren speerpunten. Gezien de eerdere afstemming over de speerpunten is dat nu niet aan de orde.

Participatie

In het besluitvormingstraject rond de Startnotitie en het Bestemmingsplan (nu Omgevingsplan) heeft participatie plaatsgevonden. Destijds is gesproken met omwonenden en zijn er inloopavonden georganiseerd. De laatste inloopavond was op 18 september 2023 voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad werd aangeboden. Van deze avond hebben belanghebbenden gebruik gemaakt om nog nader van gedachten te wisselen over het bestemmingsplan om woningen te bouwen in het voormalige schoolgebouw en op het schoolplein. Het bestemmingsplan heeft geleid tot enkele zienswijzen en uiteindelijk is er geen beroep tegen aangetekend, zodat het bestemmingsplan sinds begin 2024 onherroepelijk is. De uitwerking van de tender beweegt zich volledig binnen het kader van het bestemmingsplan en is niet verder onderhevig aan participatie. Bij de omgevingsvergunning staat op de gebruikelijke wijze bewaar en beroep open tegen de afgifte. De omgeving wordt geïnformeerd over het bouwplan en de geplande werkzaamheden. De Gemeente maakt het plangebied woonrijp en zal omwonenden en belanghebbenden betrekken bij het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte.

Kanttekeningen en risico's

Ten tijde van het starten van het opstellen van de tenderdocumentatie zijn de (programmatische) uitgangspunten bestuurlijk afgestemd en deze volgen de lijn van het op dat

moment geldende woonbeleid. Ook in de startnotitie voor De Hoeksteen is aansluiting gezocht bij het op dat moment geldende woonbeleid dat is vertaald naar deze tender.

Het minimale grondbod is gebaseerd op een taxatie van de grondwaarde van het te realiseren woonprogramma. Het betreft een ingewikkelde opgave; de transformatie van het oude schoolgebouw inclusief asbestsanering, de eisen vanuit de Ontheffing Wet Natuurbescherming, sloop van bijgebouwen van de school en sloop van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan. In het project komen ook sociale huurwoningen en woningen in de goedkope koop, middelduur hoge- en lage segment. Het wordt voor de geselecteerde partij een uitdaging voor De Hoeksteen om een succesvolle tender te doorlopen en het plan tot ontwikkeling naar nieuwbouwwoningen met nieuw ingerichte openbare ruimte te brengen. Marktpartijen proberen een goede afweging tussen de te realiseren winst en aanwezige risico's te maken. Daarbij wordt ook ingeschat hoe deze propositie zich verhoudt tot andere proposities die marktpartijen op het oog hebben.

Het uitschrijven van een tender met allerlei eisen en wensen en met een vastgesteld minimaal grondbod kent als belangrijkste risico dat er geen interesse is van ontwikkelende partijen om zich in te schrijven. Marktpartijen doen dit vooral wanneer zij de risico's van de ontwikkeling te hoog vinden of het samenstel van eisen en wensen voor hen leidt tot het niet financieel haalbaar achten van de ontwikkeling. Geprobeerd is om dit te ondervangen door een minimaal grondbod te eisen op basis van een taxatie en daarvoor een programma van eisen voor mee te geven. Inschrijvers kunnen zich op de hoogte stellen van het gevraagde programma en de eisen en wensen waar het bouwplan aan moet gaan voldoen. Desalniettemin kan het altijd gebeuren dat een tenderprocedure mislukt. Op dat moment wordt de tender stopgezet, moet geëvalueerd worden om welke redenen marktpartijen niet hebben ingeschreven en moet daarna de keuze worden gemaakt op welke manier de tender daarna opnieuw kan worden opgestart.

Bovendien bestaat de opgave niet enkel uit een zuivere gronduitgifte maar uit sloop van de opstallen aan de Ophelialaan 228 en 230A en het bouwrijp maken van het terrein ten behoeve van de bouw. Deze onderdelen van de opdracht zijn aanbestedingsplichtige onderdelen. Door de opgave middels een tenderprocedure conform de Aanbestedingswet 2012 te organiseren worden risico's op mogelijke onrechtmatig handelen bij de gronduitgifte gemitigeerd. Verder zijn er risico's verbonden aan de sloop en het bouwrijp maken van het verkochte gedeelte van het terrein. Bij de sloop is er risico dat er meer asbest moet worden verwijderd dan nu is ingeschat. Bij het bouwrijpmaken moet de Ontwikkelende Partij rekening houden met verschillende eisen en voorwaarden op het bouwterrein. Ook deze risico's zijn ondervangen in het stellen van een minimaal grondbod

De eisen en voorwaarden vanuit de ontheffing Wet Natuurbescherming vormen een extra uitdaging voor deze tender. Er moet rekening worden gehouden met de nestplaats van de Ransuil, deze boom dient extra beschermd te worden nu en in de toekomstige situatie. Ook moet rekening worden gehouden met de verblijfsplaatsen van de vleermuizen en een foerageergebied worden aangelegd en in stand gehouden. Er is vanuit de ontheffing een tijdvenster opgelegd waarbinnen geen werkzaamheden mogen plaatsvinden om verstoring van de nestplaats van de uil te voorkomen. Er mogen geen verstorende werkzaamheden worden verricht tussen 15 februari en 1 september.

Financiën

Voor het project De Hoeksteen is, gelijktijdig met het bestemmingsplan, een actieve grondexploitatie door de Gemeenteraad vastgesteld in 2023. Deze is daarna in 2024 en 2025 geactualiseerd. De marktwaarde van de locatie met het voorgenomen programma is 9 februari 2025 (opnieuw) getaxeerd door een objectieve taxateur.

In de tender is het minimale grondbod gebaseerd op de getaxeerde grondwaarde. Daarbij wordt rekening gehouden met de activiteiten die De Ontwikkelende Partij zelf dient uit te voeren, zoals het slopen en bouwrijp maken. Het minimale grondbod dat door ontwikkelende partij moet worden betaald voor de gronden gelegen in het Projectgebied bedraagt € 1.400.000, - (waardepeil 9 februari 2025) en is kosten koper. De levering vindt plaats met overdrachtsbelasting. Zie voor de onderbouwing van het minimale grondbod de niet-openbare bijlage 2. Juridische levering vindt plaats nadat de winnende inschrijver een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft voor het gegunde bouwplan. Naar verwachting is dat niet eerder dan Q2 2027.

Mocht de hoogste inschrijving gelijk zijn aan het minimale grondbod, dan verslechtert het geraamde resultaat van de grondexploitatie met ongeveer € 200.000, - tot € 60.000, - positief. De belangrijkste reden van de verslechtering komt voort uit de risico's en de beperkingen die de opgave kent als gevolg van de voorwaarden die vanuit de ontheffing Wet Natuurbescherming. Deze risico's en beperkingen kunnen impact hebben op de biedingen. De impact van de risico's en beperkingen was bij de jaarrekening 2024 nog onvoldoende in beeld.

De Gemeente maakt de locatie zelf woonrijp. Met de kosten van het woonrijp maken is rekening gehouden in de grondexploitatie. Er wordt in de tenderprocedure uitgegaan van een minimaal grondbod. Daarbij is het minimum en het maximumaantal woningen voorgeschreven. Voor de goedkope koopwoning(en) en middeldure koopwoningen is ook een antispeculatiebeding met een afroomregeling ten gunste van de Gemeente van toepassing. Deze moet worden opgelegd aan de kopers van een woning met een termijn van 10 jaar, in combinatie met een zelfbewoningsplicht. Indien een woning gedurende deze termijn wordt verkocht en de koper daarvoor ook ontheffing krijgt van de zelfbewoningsplicht, dient de koper vanaf het eerste jaar een aflopend percentage van de meeropbrengst van de woning af te dragen aan de Gemeente. Na afloop van de termijn van 10 jaar vervalt deze regeling. De eventuele opbrengst van deze afroomregeling komt ten goede van de Gemeente.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Nadat het college het besluit heeft genomen tot het starten van de tender, zullen alle tenderstukken, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel, worden gepubliceerd op TenderNed, de daarvoor geplande datum is 28 mei 2025. Hiermee worden alle stukken openbaar en kunnen ontwikkelende partijen zich aanmelden voor de selectie. Na een inschrijfperiode, Nota van Inlichtingen en een beoordelingsperiode moet dit na ongeveer 4 maanden leiden tot maximaal 5 partijen die worden toegelaten tot de gunningsfase. Vervolgens duurt het ongeveer 2 maanden tot het moment dat de partijen een bieding kunnen doen. Hierna start het beoordelen van alle inschrijvingen, wat na ongeveer 2 maanden leidt tot een gunningsbeslissing. De gunningsbeslissing is voorbehouden aan het college op een daartoe strekkend voorstel op basis van de beoordeling van de inschrijvingen door de beoordelingscommissie. Het voornemen tot gunning wordt pas kenbaar gemaakt na het besluit door het college. Na het verstrijken van de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen in verband met het voornemen tot gunning, kan de definitieve gunning plaatsvinden aan de winnende inschrijver. De totale tenderprocedure belooft daarmee ongeveer 11 maanden.

Na deze 11 maanden is het aan de winnende inschrijver om te komen tot een bouwplan en een uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning. Dit verdere proces om te komen tot een omgevingsvergunning-aanvraag wordt ingeschat op maximaal 9 maanden. De snelheid waarmee dit proces wordt doorlopen is mede afhankelijk van hoe snel de inschrijver

werkt en of de uitwerking blijft voldoen aan de inhoud van de tender en de winnende inschrijving. In de koopovereenkomst is de maximale termijn van 9 maanden opgenomen voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan de grond in eigendom worden overgedragen en worden gestart met slopen en bouwrijp maken door De Ontwikkende Partij.

Evaluatie

Het verloop van de tender zal intern ambtelijk worden geëvalueerd om de ervaringen mee te nemen in volgende tenderprocedures voor andere projecten binnen de Gemeente

Duurzaamheidsaspecten

Binnen deze tender moeten de woningen voldoen aan de eisen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) en worden geen bovenwettelijke eisen gesteld.

Bijlagen

Bijlage 1: Tenderdocumenten planontwikkeling en gronduitgifte De Hoeksteen – Ophelialaan/ Jac. P. Thijsselaan Aalsmeer

Bijlage 2: Onderbouwing minimaal grondbod planontwikkeling en gronduitgifte De Hoeksteen – Ophelialaan/ Jac. P. Thijsselaan Aalsmeer

Behandeld in B&W-vergadering

27 MEI 2025, nrt

Besluit B&W

Conform advies
