Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-002626/ D26-220680

Datum afstemming portefeuillehouder: 22 september 2026

Portefeuillehouder: wethouder Paul Slettenhaar

Behandelend ambtenaar:
J. Koch en S. van der Linden
j.koch@amstelveen.nl/s.van.der.linden@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Appellaan/Notenlaan - Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht

Besluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit:
De in Bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht – Appellaan/Notenlaan aan te gaan met Woningstichting Eigen Haard.

Samenvatting
De gemeente heeft op basis van het collegebesluit van 26 augustus 2025 een intentieovereenkomst gesloten met woningbouwcorporatie Woningstichting Eigen Haard (hierna: Eigen Haard), waarin partijen afspraken hebben gemaakt om samen te onderzoeken of een woningbouwontwikkeling haalbaar is en of het wenselijk is de locatie aan de Appellaan/Notenlaan, het perceel kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie M, nummer 7160 (gedeeltelijk), in erfpacht uit te geven teneinde sociale huurwoningen te ontwikkelen.

De haalbaarheid is gedurende deze intentiefase onderzocht en partijen hebben geconcludeerd dat er voor de beoogde realisatie van een appartementencomplex met 38 sociale huurwoningen sprake is van een haalbare ontwikkeling. Conform de Nota Grondbeleid 2023 geeft de gemeente Amstelveen gronden ten behoeve van de ontwikkeling van sociale huurwoningen uit in erfpacht om zo grip te houden op het sociale karakter van nieuwbouwwoningen. De gemeente en Eigen Haard wensen over te gaan tot het sluiten van een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (hierna: de erfpachtovereenkomst), waarbij de gemeente een perceel grond in voortdurende erfpacht uitgeeft aan Eigen Haard. Eigen Haard kan vervolgens, als zij een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft, overgaan tot de realisatie van sociale huurwoningen.

Uw college wordt voorgesteld te besluiten tot het aangaan van de in Bijlage 1 opgenomen Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht.

Doel
Het realiseren van een appartementencomplex met 38 sociale huurwoningen op de locatie Appellaan/Notenlaan ter vergroting van de voorraad sociale huurwoningen in Amstelveen.

Prestatie

Het in erfpacht uitgeven van grond op de locatie Appellaan/Notenlaan aan Woningstichting Eigen Haard, zodat deze kan overgaan tot realisatie van een appartementencomplex met 38 sociale huurwoningen, en hiervoor een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht aangaan.

Voorgeschiedenis en context

Gelet op de grote woningbouwopgave die landelijk, maar ook plaatselijk speelt, is onderzocht of de gemeentelijke locatie aan de Appellaan/Notenlaan kan worden ingezet voor woningbouw.

Voor de ontwikkeling van de Appellaan/Notenlaan heeft de gemeente op basis van het collegebesluit van 26 augustus 2025 (met nummer Z25-002626 D25-285547) een intentieovereenkomst gesloten met Woningstichting Eigen Haard (hierna: Eigen Haard), om te onderzoeken of de beoogde woningbouwontwikkeling met sociale huurwoningen haalbaar is en of tot uitgifte in erfpacht van gemeentegrond kan worden gekomen. Eigen Haard is de woningcorporatie waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft over de sociale woningvoorraad in de gemeente. Partijen hebben het onderzoek afgerond met een positieve conclusie en nu kan de vervolgstap worden gezet om te komen tot uitgifte in erfpacht en realisatie van het bouwplan door Eigen Haard.

Eigen Haard wenst op deze locatie een bouwplan te realiseren, bestaande uit een appartementencomplex met 38 sociale huurwoningen. Het definitief ontwerp van het bouwplan is als bijlage 4 opgenomen bij de erfpachtovereenkomst (Bijlage 1 bij het collegevoorstel). Als gevolg van het bouwplan moeten er in het omliggende openbaar gebied aanpassingen worden gedaan, waaronder het verbreden van de Appellaan en de Notenlaan, het verhogen van de Gleditsialaan, de aanleg van een aantal parkeerplaatsen en het verleggen van kabels en leidingen (als onderdeel van het bouwrijp maken van het erfpachtperceel).

Op grond van het collegebesluit van 26 augustus 2025 is het voornemen tot uitgifte in erfpacht gepubliceerd in het Gemeenteblad op 16 oktober 2025. Er zijn geen reacties op de kennisgeving binnengekomen. Daarmee is voldaan aan de vereisten zoals omschreven in het Didam-arrest en kan de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (hierna: erfpachtovereenkomst) worden aangegaan.

De erfpachtovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat Eigen Haard een voor de woningbouwontwikkeling benodigde omgevingsvergunning heeft verkregen en de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt. Het TAM-omgevingsplan "Appellaan 6" dat deze ontwikkeling planologisch mogelijk maakt is op 1 juli 2026 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk. De omgevingsvergunning wordt, conform afspraak in de intentieovereenkomst, aangevraagd na ondertekening van de erfpachtovereenkomst. Na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning en nadat het terrein bouwrijp is gemaakt, wordt het erfpachtrecht gevestigd en kan worden gestart met de bouw.

Uw college wordt voorgesteld te besluiten tot het aangaan van de in Bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen erfpachtovereenkomst voor de locatie Appellaan/Notenlaan met Woningstichting Eigen Haard. In dit voorstel is een toelichting op hoofdlijnen opgenomen, voor de nadere inhoud van de afspraken wordt u verwezen naar de inhoud van de

erfpachtovereenkomst.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1. De behoefte aan huisvesting in de sociale huursector is groot in Amstelveen. Uit speerpunt 3.7 van de Woonvisie 2023-2030 blijkt de wens van de gemeente om meer sociale huurwoningen te laten bouwen door toegelaten instellingen.

1.2. Dat er in Amstelveen een dringende behoefte is om meer woningen beschikbaar te maken in deze categorie.

1.3. Op grond van de Nota Grondbeleid 2023 geschiedt de uitgifte van grond voor sociale huurwoningen door middel van uitgifte in erfpacht onder toepassing van de daarvoor vastgestelde 'Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amstelveen voor woningbouwcorporaties 2009'. Daarnaast is de vigerende Grondprijzenbrief Amstelveen 2026 van toepassing op de daarvoor aan de gemeente te betalen vergoeding. Indien de levering van het recht van erfpacht plaatsvindt op het moment dat een nieuw besluit is genomen over de vigerende grondprijzen voor sociale huur, zal de te betalen vergoeding worden aangepast op basis van dit nieuwe besluit.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Met het aangaan van de erfpachtovereenkomst wordt uitvoering gegeven aan het door de gemeenteraad vastgestelde TAM-omgevingsplan "Appellaan 6" en de bijbehorende gemeentelijke grondexploitatie Appellaan-Notenlaan. Er is hiervoor geen alternatief aan de orde.

Participatie/Communicatie

De gemeente heeft in 2024 een uitgebreid participatietraject doorlopen. Het eerste concept van het schetsplan van Eigen Haard heeft van 18 juli tot en met 6 september 2024 ter voor een ieder inzage gelegen. In deze periode heeft ook een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Via het platform Amstelveen Denk Mee zijn reacties opgehaald, welke reacties allen individueel zijn beantwoord door de gemeente.

Van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 heeft het ontwerp van het benodigde TAM-omgevingsplan ter inzage gelegen. In deze periode is wederom een informatieavond georganiseerd. Naar aanleiding van deze informatieavond en de suggesties van omwonenden - zowel tijdens deze avond als in hun zienswijzen over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan - is het plan op onderdelen aangepast. Er is geen beroep ingediend tegen het TAM-omgevingsplan.

Eigen Haard is verantwoordelijk voor de communicatie tijdens het bouwproces. Alvorens met de bouw wordt gestart, dient Eigen Haard een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Communicatie tijdens het bouwproces maakt hiervan integraal onderdeel uit. Daarbij dient Eigen Haard zorg te dragen voor tijdige, duidelijke en adequate informatievoorziening aan omwonenden en andere belanghebbenden over de planning van de werkzaamheden, de te verwachten hinder, verkeersmaatregelen, wijzigingen in de bereikbaarheid en de wijze waarop meldingen en klachten kunnen worden ingediend en afgehandeld. Gedurende de uitvoering van het project blijft Eigen Haard verantwoordelijk voor het actief informeren van de omgeving over relevante ontwikkelingen en eventuele wijzigingen in de uitvoering.

Kantekeningen en risico's

Het TAM-omgevingsplan "Appellaan 6", dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt, is op 1 juli 2026 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk geworden. Tegen de voor het bouwplan benodigde omgevingsvergunning staat na verlening nog bezwaar en beroep open.

Financiën

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een gemeentelijke grondexploitatie Appellaan-Notenlaan opgesteld, waarin zowel de kosten als de opbrengsten zijn opgenomen. De gemeenteraad heeft deze grondexploitatie op 1 juli 2026 vastgesteld.

Er is sprake van uitgifte in erfpacht met afkoop van de canon voor een tijdvak van 50 jaar. Bij de berekening van de afkoopsom voor de voorlopige canon is uitgegaan van de op 30 december 2025 door het college vastgestelde Grondprijzenbrief Amstelveen 2026 en het afgesproken woningprogramma. Partijen gaan ervan uit dat uitgifte in erfpacht in 2027 plaatsvindt. De definitieve afkoopsom van de erfpachtcanon zal op moment van uitgifte definitief worden berekend aan de hand van de op het moment van uitgifte geldende grondprijzenbrief. In de berekening is rekening gehouden met 19 woningen tot de aftoppingsgrens en 19 woningen tot sociale huurprijsgrens (voorheen de liberalisatiegrens).

Eigen Haard betaalt de canon via een afkoopsom voor een tijdvak van 50 jaar. Na deze 50 jaar wordt de (afkoopsom) canon opnieuw berekend. Betaling van de afkoopsom van de erfpachtcanon voor het eerste tijdvak van 50 jaar geschiedt bij het passeren van de notariële akte.

Gelet op het feit dat de erfpacht voortdurend is en de hoogte van de afkoopsom aansluit bij de waarde van de grond, is er voor de omzetbelasting sprake van een levering. De levering van een bouwterrein is van rechtswege belast met btw. Eigen Haard is derhalve 21% omzetbelasting verschuldigd over de afkoopsom.

De gemeente heeft kosten gemaakt in de periode tot en met het opstellen van de erfpachtovereenkomst. In de Project Start Up-brief (PSU-brief) en de intentieovereenkomst is vastgelegd dat Eigen Haard voor de haalbaarheidsfase een kostenbijdrage betaalt aan de gemeente en de daarvoor uitgereikte facturen zijn door Eigen Haard aan de gemeente voldaan. In de PSU-brief en intentieovereenkomst is vastgelegd dat indien een opvolgende (erfpacht)overeenkomst tot stand komt, de reeds betaalde bedragen voortvloeiende uit de PSU-brief en intentieovereenkomst worden verrekend met de te betalen afkoopsom van de erfpachtcanon. Deze kostenbijdragen zijn niet met omzetbelasting belast, de afkoopsom voor erfpachtcanon is dat wel. Verrekening van de betaalde kostenbijdragen vindt plaats na het bepalen van de over de gehele afkoopsom van de erfpachtcanon verschuldigde omzetbelasting.

De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het bouwrijp maken van het erfpachtperceel en de voor het bouwplan benodigde aanpassingen aan het openbaar gebied worden voldaan uit de opbrengsten van de (afkoopsom van de) erfpachtcanon.

Zowel de verrekening van de door Eigen Haard voorgeschoten kosten als de kosten van bouwrijp maken en het aanpassen van het openbaar gebied zijn voorzien als kosten in de vastgestelde grondexploitatie.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Het collegevoorstel en besluit worden na besluitvorming gepubliceerd. De erfpachtovereenkomst (Bijlage 1) bij dit voorstel wordt niet gepubliceerd. Verzoeken om openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Woo, zullen onder toepassing van de in de Woo opgenomen artikelen worden beoordeeld en afgehandeld, waarbij de belanghebbende wederpartij ook wordt betrokken in de afhandeling van het verzoek. Delen van de erfpachtovereenkomst worden openbaar na het passeren van de notariële akte, door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers van het Kadaster.

Eigen Haard zal op de hoogte worden gebracht van het genomen besluit. Na positieve besluitvorming zal de erfpachtovereenkomst door beide partijen worden ondertekend. De ondertekende erfpachtovereenkomst zal worden toegestuurd naar de notaris die belast is met het opmaken van de notariële akte. Het passeren van de akte is afhankelijk van het onherroepelijk worden van de voor het bouwplan benodigde omgevingsvergunning en het bouwrijp maken van het in erfpacht uit te geven perceel gemeentegrond. Naar verwachting kan de bouw starten in Q2 2027.

Evaluatie

De werkwijze die is gehanteerd bij dit project zal intern gebruikt worden om lering uit te trekken voor gelijksoortige vervolgprojecten in de toekomst.

Duurzaamheidsaspecten

Het appartementsgebouw is ontworpen om zuinig met elektriciteit om te gaan. Er wordt gewerkt met bodemenergie en een slimme inrichting van de wooneenheden.

Bij de afweging van het meest geschikte energiesysteem voor dit project is gekeken naar de technische haalbaarheid, de netbelasting, de locatie-specifieke context en de investeringskosten. Op basis van deze overwegingen is gekozen voor een lucht-water warmtepompsysteem. Het lucht-water systeem biedt voor dit project de beste balans tussen duurzaamheid, haalbaarheid en betaalbaarheid.

Bijlagen

1. Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht – Appellaan/Notenlaan

Behandeld in B&W-vergadering: 28 september 2026.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.