

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-088512;D26-129523

Datum afstemming
portefeuillehouder: 6 juli 2026

Portefeuillehouder: wethouder Paul Slettenhaar

Behandelend ambtenaar:
Suzanne van der Linden/Riccardo van Thienen
s.van.der.linden@amstelveen.nl/r.van.thienen
@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Augustinuspark - Voorovereenkomst tot kostenverhaal

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Tot het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Voorovereenkomst tot kostenverhaal – Augustinuspark;
2. De uit besluitpunt 1 voortvloeiende wijziging van de begroting (kostenverhaal in het facilitair project 'Augustinuspark') te verwerken in bij de eerstvolgende moment in P&C-cyclus.

Samenvatting

Initiatiefnemer en de gemeente zijn al enige tijd met elkaar in gesprek over de herontwikkeling van het Augustinuspark. Op 20 augustus 2024 respectievelijk 23 december 2025 heeft uw college de Beleidstoets Augustinuspark (kenmerk: WABO_VO-20230055) vastgesteld en het Vervolgbesluit wenselijkheid (kenmerk: Z24-088512/D25-44169) genomen in het kader van de herontwikkeling van het Augustinuspark.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van bovengenoemde besluiten een schetsontwerp ingediend voor de herontwikkeling. De herontwikkeling betreft een beoogd bouwplan bestaande uit: de sloop van de huidige winkels en appartementen en de realisatie van 102 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen, waarvan een gedeelte is voorzien in bestaand openbaar gebied. Op grond van het schetsontwerp blijkt dat partijen over en weer gronden van elkaar nodig hebben om het bouwplan te kunnen realiseren en het omringende openbaar gebied in te richten. Uw college heeft zich in het Vervolgbesluit wenselijkheid op het standpunt gesteld dat het schetsontwerp als basis kan dienen om te onderzoeken of hiermee sprake is van een maatschappelijk, stedenbouwkundig, ruimtelijk, financieel en economisch haalbare en voor zowel initiatiefnemer als de gemeente aanvaardbare herontwikkeling van het kostenverhaalsgebied. Partijen wensen te onderzoeken of de door initiatiefnemer beoogde herontwikkeling haalbaar is en welke grondtransacties er nodig zijn (en tegen welke voorwaarden). Om de (proces)afspraken omtrent het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek schriftelijk vast te leggen en het kostenverhaal voor deze fase zeker te stellen, wordt voorgesteld om de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Voorovereenkomst tot kostenverhaal – Augustinuspark (hierna: Voorovereenkomst) aan te gaan.

Doel



Het bijdragen aan de gemeentelijke woningopgave door het (planologisch) meewerken aan de voorgenomen realisatie van het bouwplan van initiatiefnemer bestaande uit 102 appartementen met bijbehorende buitenruimte en parkeerplaatsen in het Augustinuspark ter vervanging van de huidige bebouwing.

Prestatie

Het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Voorovereenkomst, zodat partijen in gezamenlijkheid de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling kunnen onderzoeken en kan worden beoordeeld of tot een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal en koopovereenkomst kan worden gekomen om vervolgens tot realisatie van het bouwplan te komen.

Voorgeschiedenis en context***Voorgeschiedenis***

Initiatiefnemer en de gemeente zijn al enige tijd met elkaar in gesprek over de herontwikkeling van het Augustinuspark. Op 20 augustus 2024 respectievelijk 23 december 2025 heeft uw college de Beleidstoets Augustinuspark (kenmerk: WABO_VO-20230055) vastgesteld. Initiatiefnemer heeft na vaststelling van de wenselijkheid van het initiatief een schetsontwerp van het initiatief gemaakt dat is beoordeeld op de omgevingstafel. Dit schetsontwerp is vervolgens in overleg met de gemeente door initiatiefnemer gewijzigd. Het gewijzigd schetsontwerp (hierna: Schetsontwerp) wijkt op onderdelen af van het door de gemeente in de Beleidstoets Augustinuspark beoordeelde initiatief (woonprogramma, parkeren en bouwhoogte). Op 23 december 2025 heeft uw college het Vervolgbesluit wenselijkheid (kenmerk: Z24-088512/D25-44169) genomen in het kader van de herontwikkeling van het Augustinuspark waarbij is vastgesteld dat de uitwerkingsopgaven genoemd in het wenselijkheidsbesluit voldoende zijn uitgewerkt in het Schetsontwerp en dit Schetsontwerp als basis kan dienen voor de verdere uitwerking in de haalbaarheidsfase.

PSU-brief

Na het Vervolgbesluit is tussen de gemeente en de initiatiefnemer de zogenoemde Project Start-Up brief ondertekend, op basis waarvan de initiatiefnemer de kosten voor het opstarten van het project en het opstellen van de voorovereenkomst aan de gemeente heeft voldaan.

Voorovereenkomst

De herontwikkeling van het kostenverhaalsgebied waarvoor het Schetsontwerp is opgesteld betreft een beoogd bouwplan bestaande uit: de sloop van de huidige winkels en appartementen en de realisatie van 102 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen, waarvan een gedeelte is voorzien in bestaand openbaar gebied (hierna: Bouwplan). De gemeente stelt zich op het standpunt dat het Schetsontwerp als basis kan dienen om te onderzoeken of hiermee sprake is van een maatschappelijk, stedenbouwkundig, ruimtelijk, financieel en economisch haalbare en voor zowel initiatiefnemer als de gemeente aanvaardbare herontwikkeling van het kostenverhaalsgebied. De initiatiefnemer heeft de wens om het haalbaarheidsonderzoek op te starten. Om de (proces)afspraken omtrent het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek schriftelijk vast te leggen en het kostenverhaal voor deze fase zeker te stellen wordt voorgesteld bijgaande in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Voorovereenkomst aangegaan.



Grondverkoop en grondaankoop

Uit het Schetsontwerp blijkt dat initiatiefnemer een nader te bepalen gedeelte van het gemeentelijk openbaar gebied nodig heeft ten behoeve van de realisatie van het beoogde appartementengebouw dat onderdeel uitmaakt van het Bouwplan (hierna: Percelen Gemeente). Daarnaast blijkt dat initiatiefnemer een gedeelte van de percelen waarop nu bebouwing staat, niet nodig heeft ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan (hierna: Percelen Initiatiefnemer). Een nader te bepalen gedeelte van de Percelen Initiatiefnemer (na sloop van de bebouwing) zal aan het bestaande openbaar gebied worden toegevoegd. Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek als hierboven genoemd is daarom tevens het onderzoek naar verkoop van de over en weer benodigde percelen. Om de waarde van de over en weer mogelijk te verkopen percelen vast te stellen, zal de gemeente conform het gemeentelijk grondbeleid aan een onafhankelijke taxateur de opdracht geven om de marktconforme waarde van deze percelen vast te stellen.

Didam

Indien uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat er sprake is van een voor beide partijen haalbare ontwikkeling en er is gebleken dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de grondverkoop aan initiatiefnemer van het nader te bepalen gedeelte van het openbaar gebied ten behoeve van het Bouwplan, zal de gemeente voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst een kennisgeving publiceren welke voldoet aan de criteria die zijn gesteld door de Hoge Raad in het kader van het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778, HR 26-11-2021).

Verdere inhoudelijke toelichting

Voor een verdere inhoudelijke toelichting op deze Voorovereenkomst wordt u verwezen naar de toelichting in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel en de in Bijlage 2 opgenomen Voorovereenkomst.

U wordt voorgesteld om te besluiten tot het aangaan van bijgaande in Bijlage 2 opgenomen Voorovereenkomst zodat het haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van het Augustinuspark kan worden opgestart.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

- 1.1 Het aangaan van de Voorovereenkomst maakt het voor de gemeente mogelijk om, in gezamenlijkheid met initiatiefnemer, de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren in het kader van het onderzoek naar de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de gewenste herontwikkeling van het Augustinuspark. Initiatiefnemer doet hiervoor een financiële bijdrage aan de gemeente, waarmee de kosten van de door de gemeente te verrichte werkzaamheden in beginsel zijn gedekt.
- 2.1 Door het aangaan van de Voorovereenkomst wordt voorzien in het kostenverhaal van de gemeentelijke werkzaamheden die samenhangen met de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek. De financiële afspraken worden verwerkt in de begroting in de eerstvolgende P&C cyclus.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Om te komen tot een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal en koopovereenkomst, op basis waarvan de ruimtelijke procedure kan worden opgestart en vervolgens een bouwplan gerealiseerd kan worden, is het aangaan van een voorovereenkomst een noodzakelijke stap en passend bij de gemeentelijke werkwijze



waarbij eerst onderzoek wordt gedaan naar de haalbaarheid van het voorgenomen initiatief en het verhaal van de daarbij gepaard gaande kosten. Hiervoor is geen alternatief beschikbaar.

Participatie/Communicatie

Over de inhoud van de te sluiten overeenkomst is geen participatie aan de orde. Het betreffen privaatrechtelijke afspraken tussen partijen. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan het indienen van het Schetsontwerp geparticipeerd met de omgeving. Indien nodig zal er in het vervolgtraject nog aanvullende participatie plaatsvinden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een website waarop de nodige informatie over het project beschikbaar is.

Kanttekeningen en risico's***Grondeigendom binnen kostenverhaalsgebied***

Initiatiefnemer is eigenaar van een gedeelte van de binnen het kostenverhaalsgebied gelegen percelen met opstallen en appartementsrechten. Het overige gedeelte van de percelen met opstallen en appartementsrechten is nog in eigendom van de huidige bewoners c.q. gebruikers van de woningen en bedrijfsruimten, maar initiatiefnemer heeft reeds voor een deel van deze percelen/appartementsrechten koopovereenkomsten gesloten met de eigenaren. Daarnaast is de gemeente eigenaar van de buitenruimte/het openbaar gebied binnen het kostenverhaalsgebied. Initiatiefnemer heeft diverse koopovereenkomsten gesloten met de huidige bewoners c.q. gebruikers van de opstallen. Voor het aangaan van de Voorovereenkomst is het niet noodzakelijk dat initiatiefnemer alle eigendomsrechten heeft. Echter bij het aangaan van een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal en koopovereenkomst moet initiatiefnemer, ter beoordeling van de gemeente, genoegzaam kunnen aantonen te beschikken over de eigendomsrechten van de betreffende percelen en appartementsrechten door overlegging van een notariële akte van levering dan wel een notariële verklaring waaruit blijkt dat initiatiefnemer een onherroepelijk recht heeft op levering van deze percelen en appartementsrechten dan wel een rechtsgeldige koopoptie in de vorm van een koopovereenkomst met daarin opgenomen een onherroepelijk recht op levering.

Financiën***Gerealiseerd kostenverhaal 'PSU brief' (kostenverhaal tot en met voorovereenkomst)***

Op 25 maart 2025 is door de gemeente verstuurd Project-Start-Up brief ('PSU-brief') door de initiatiefnemer getekend. In deze brief zijn afspraken vastgelegd over de werkzaamheden en de vergoeding van de gemeentelijke kosten van de eerste procesfase. De eerste procesfase betrof het opstellen en ondertekenen van de PSU-brief, het starten van de voorbereiding van de omgevingstafel om het ruimtelijk kader te bepalen en het overleggen inzake het tot stand komen van een voorovereenkomst om de haalbaarheid te onderzoeken. Initiatiefnemer heeft op grond van deze PSU-brief een bedrag aan de gemeente voldaan voor de eerste fase van het project. De gemeentelijke kosten en kostenbijdragen zijn opgenomen in het facilitaire project 'Augustinuspark'. Deze eerste fase eindigt met het sluiten van de Voorovereenkomst zoals opgenomen in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel.

Kostenverhaal via de Voorovereenkomst

Op basis van deze Voorovereenkomst worden alle onderzoeken gedaan naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief en wordt het bijbehorende kostenverhaal voor deze fase zeker gesteld. Wanneer het initiatief niet haalbaar blijkt en initiatiefnemer niet over wenst te gaan tot het sluiten van een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal, zal er geen bouwplan tot stand komen. Mede daarom zijn de plankosten voor deze fase



(tot en met het sluiten van de eventuele opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal en koopovereenkomst) apart gedekt. Deze fase is vervolgens ook weer onderverdeeld in deelfases (zogenoemde GO/NO-GO momenten) en daaraan gekoppelde betalingsmomenten. Deze kosten wordt verhaald middels het door initiatiefnemer aan de gemeente betalen van een kostenbijdrage.

De uit de Voorovereenkomst voortvloeiende wijziging van de begroting (kostenverhaal in het faciliterende project 'Augustinuspark') wordt verwerkt bij het eerstvolgende moment in de P&C-cyclus.

De kostenbijdrage is vrijgesteld van omzetbelasting, met uitzondering van de onderdelen die gerelateerd zijn aan de werkzaamheden waarin de gemeente handelt als ondernemer, zoals bij de waardebeoordeling, taxatie en de grondtransactie.

Eventueel door initiatiefnemer verschuldigde leges maken geen onderdeel uit van de kostenbijdrage.

Geen verrekening van kosten

Indien partijen niet overgaan tot het sluiten van de opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal en koopovereenkomst, vervallen de reeds aan de gemeente betaalde kosten aan de gemeente als vergoeding voor de verrichte werkzaamheden. Er vindt in dat geval geen restitutie plaats.

Voor een verdere toelichting wordt u verwezen naar de in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen Toelichting.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Nadat uw college heeft besloten tot het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Voorovereenkomst zal de Voorovereenkomst door beide partijen worden ondertekend en wordt een factuur verstuurd voor de betaling van het eerste deel van de door initiatiefnemer verschuldigde kostenbijdrage. Vervolgens zal uitvoering worden gegeven aan het haalbaarheidsonderzoek, bestaande uit een waardebeoordeling voor de in het Bouwplan voorziene grondtransacties, participatie, opstellen van de projectnota en uitwerken van het voorlopig ontwerp en het bijbehorende kostenverhaal voor de vervolgfase. De projectnota wordt aan uw college voorgelegd om door te geleiden naar de raad voor besluitvorming.

De initiatiefnemer zal een voorlopig ontwerp uitwerken op basis van de door de gemeenteraad vast te stellen projectnota. Op basis van een door de gemeente goedgekeurd voorlopig ontwerp zal een definitieve taxatie plaatsvinden teneinde de marktconforme koopprijs te bepalen voor de in het Bouwplan voorziene grondtransacties.

Zodra partijen hebben geconstateerd dat er sprake is van een voor beide partijen haalbare ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied, initiatiefnemer te kennen heeft gegeven over te willen gaan tot het sluiten van een vervolgovereenkomst en initiatiefnemer de kostenbijdrage daarvoor heeft betaald, zal de gemeente starten met het opstellen van de concept overeenkomst tot kostenverhaal en benodigde koopovereenkomst. De totstandkoming van deze overeenkomsten kan niet eerder plaatsvinden dan nadat uw college daarover een besluit heeft genomen. De overeenkomsten worden te zijner tijd ter besluitvorming aan u voorgelegd.



Dit collegevoorstel wordt na besluitvorming gepubliceerd. De toelichting in Bijlage 1 en de Voorovereenkomst in Bijlage 2 worden niet gepubliceerd. Afhandeling van verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) en betrekking hebben op de genoemde bijlagen zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de in de Woo opgenomen voorwaarden. Bij de afhandeling van het verzoek zal de initiatiefnemer ook worden betrokken.

Evaluatie

Er is op dit moment geen aanleiding om het proces tot nu toe en het aangaan van de Voorovereenkomst te evalueren.

Duurzaamheidsaspecten

Initiatiefnemer zal aan de hand van de door de gemeente op te stellen projectnota de daarin eventueel op te nemen duurzaamheidsambities verwerken in het voorlopig ontwerp.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting bij collegevoorstel Augustinuspark - Voorovereenkomst tot kostenverhaal

Bijlage 2: Voorovereenkomst tot kostenverhaal – Augustinuspark

Behandeld in B&W-vergadering: 14 juli 2026

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