

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-090601/D24-332116

Datum afstemming
portefeuillehouder: 13 maart 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
P. Trauschke en S. van der Linden
p.trauschke@amstelveen.nl /
s.van.der.linden@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (afkoop canon) - Maccabiadelaan

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

De in Bijlage 2 bij dit voorstel opgenomen Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht - Maccabiadelaan met Eigen Haard aan te gaan.

Samenvatting

In de bestuursopdracht 'Tijdelijke verblijfsvoorzieningen bijzondere doelgroepen Amstelveen', vastgesteld in de vergadering van 12 juli 2022, is opdracht gegeven voor de versnelde realisatie van tijdelijke verblijfsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen, waaronder Oekraïense ontheemden. De gemeente Amstelveen en Woningstichting Eigen Haard (hierna: Eigen Haard) hebben als gevolg van de bestuursopdracht onderzocht welke locaties hiervoor mogelijk in aanmerking komen. Daarbij is onder andere de locatie Maccabiadelaan (ter hoogte van de hoek Marathonlaan/Olympiadelaan) naar voren gekomen.

Naast tijdelijke huisvesting van bijzondere doelgroepen bestaat er ook de behoefte voor sociale huurwoningen. De gemeente en Eigen Haard hebben geconcludeerd dat een ontwikkeling van permanente bebouwing met sociale huurwoningen voor huurders met een zorgbehoefte mogelijk is en daarmee een effectieve bijdrage kan leveren aan het toevoegen van sociale huurwoningen aan de bestaande woningvoorraad. Bij besluit van 14 februari 2024 heeft uw college besloten tot het aangaan van een intentieovereenkomst met als doel samen met Eigen Haard de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de Maccabiadelaan te onderzoeken.

De haalbaarheid is gedurende deze intentiefase onderzocht en partijen hebben geconcludeerd dat er 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, waarbij de gemeente een perceel grond in voortdurende erfpacht uitgeeft aan Eigen Haard. Eigen Haard kan vervolgens, na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, overgaan tot de realisatie van sociale huurwoningen voor zorgbehoevenden, waarbij de woningen gedurende de eerste vijf jaar (maximaal) na oplevering door de gemeente van Eigen Haard worden gehuurd voor de opvang van Oekraïense ontheemden.



Uw college wordt voorgesteld te besluiten tot het aangaan van de in Bijlage 2 opgenomen overeenkomst tot uitgifte in erfpacht.

Doel

Het toevoegen van een nieuwe woonvoorziening voor zorgbehoevenden, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de in de Woonvisie 2023-2030 opgenomen doelstellingen. Daarnaast wordt er uitvoering gegeven aan de bestuursopdracht 'Tijdelijke verblijfsvoorzieningen bijzondere doelgroepen Amstelveen' en wordt voor een periode van maximaal vijf jaar (na oplevering van de woningen) voorzien in opvang voor Oekraïense ontheemden.

Prestatie

Het aangaan van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht zodat Eigen Haard over kan gaan tot de realisatie van het bouwplan.

Voorgeschiedenis en context

Sinds het begin van de Russische invasie van Oekraïne in februari 2022 zijn vele Oekraïners naar Nederland gevlucht. De gemeente staat voor de uitdaging om geschikte opvang voor de Oekraïense ontheemden te vinden. Aanvankelijk zijn zij in de gemeente Amstelveen voornamelijk in hotelkamers opgevangen. Deze situatie leent zich voor een tijdelijke opvang maar is minder geschikt voor langdurige opvang. Naarmate de oorlogssituatie in Oekraïne voortduurt, wordt het steeds duidelijker dat de oorlog waarschijnlijk niet op korte termijn zal eindigen.

In de bestuursopdracht 'Tijdelijke verblijfsvoorzieningen bijzondere doelgroepen Amstelveen', vastgesteld in de vergadering van 12 juli 2022, wordt opdracht gegeven voor de versnelde realisatie van tijdelijke verblijfsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen. Bij een onderzoek naar mogelijke geschikte locaties is onder andere de locatie Maccabiadelaan (ter hoogte van de hoek Marathonlaan/Olympiadelaan) naar voren gekomen.

De gemeente is eigenaar van de locatie aan de Maccabiadelaan te Amstelveen, met kadastrale aanduiding gemeente Amstelveen, sectie I, nummer 6726 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 1.613 m². Deze locatie heeft conform het vigerende (tijdelijk deel van) het omgevingsplan (bestemmingsplan Amstelveen Noord-Oost) de bestemming/functie 'Wonen - Woonzorg' en biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een appartementengebouw. Tot voor kort werd de locatie tijdelijk gebruikt als overloopparkerterrein voor de bezoekers van de sportvelden aan de Escapade. Per 30 augustus 2024 is dit niet langer mogelijk.

De gemeente is met Eigen Haard in overleg getreden om deze locatie op soortgelijke wijze als op de locatie Kalkbranderij tijdelijk in erfpacht uit te geven voor de realisatie van flexwoningen ten behoeve van -onder meer- de gemeentelijke opvang van Oekraïense ontheemden. Eigen Haard is de woningbouwcorporatie met wie de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt over de sociale huurwoningvoorraad in Amstelveen. Het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen is ook onderdeel van deze afspraken. Tijdens deze gesprekken hebben partijen geconcludeerd dat het realiseren van permanente sociale huurwoningen op deze locatie de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling ten goede komt. Nadat de te realiseren woningen tijdelijk zijn aangewend voor de opvang van Oekraïense ontheemden, kunnen deze daarna worden toegevoegd aan de sociale



huurwoningvoorraad en daarmee een bijdrage leveren aan de grote vraag naar sociale huurwoningen. Vanwege de vigerende bestemming zullen de sociale huurwoningen worden aangewend voor een doelgroep met een zorgbehoefte. Een en ander heeft geresulteerd tot een intentieovereenkomst, waar uw college eerder op 14 februari 2024 over heeft besloten. Gedurende de intentiefase zijn partijen tot een nadere uitwerking van het bouwplan gekomen en is ambtelijk overeenstemming bereikt over de voorwaarden van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (hierna: erfpachtovereenkomst).

Eigen Haard wenst een bouwplan te realiseren op het terrein aan de Maccabiadelaan, bestaande uit een appartementencomplex van 41 zelfstandige sociale huurwoningen en een gemeenschappelijke ruimte, met bijbehorende voorzieningen en buitenruimte. De gemeenschappelijke ruimte kan, indien gebleken is dat de gemeenschappelijke ruimte niet langer een dergelijke functie vervult, als extra huurwoning worden ingericht en verhuurd, waardoor het maximale aantal zelfstandige sociale huurwoningen 42 bedraagt. De huurwoningen zijn geschikt om zorg in te ontvangen. Het schetsontwerp van het bouwplan is als bijlage 4 opgenomen bij de erfpachtovereenkomst (Bijlage 2 bij het collegevoorstel). De gemeente legt de voor het bouwplan benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan. De kosten voor het bouw- en woonrijpen maken van het plangebied zijn reeds opgenomen in de grondexploitatie, welke op 9 oktober 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Eigen Haard is voornemens om het appartementencomplex voor een periode van maximaal 5 jaar direct na de oplevering van het appartementencomplex aan de gemeente te verhuren, zodat de gemeente deze kan gebruiken voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Daarna zal Eigen Haard de woningen verhuren als sociale huurwoningen voor huurders met een zorgbehoefte. Het voorgenomen gebruik van het appartementencomplex bestaat dus uit twee fases. Voor de eerste fase wordt een separate huurovereenkomst afgesloten. De huurovereenkomst valt buiten de scope van dit collegevoorstel.

In het kader van het Didam-arrest is het voornemen tot gronduitgifte (in erfpacht) gepubliceerd in het Gemeenteblad op 19 februari 2024. Er zijn geen reacties op de kennisgeving binnengekomen zodat de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht nu kan worden aangegaan. In dit voorstel is een toelichting op hoofdlijnen opgenomen, voor de nadere inhoud van de afspraken wordt u verwezen naar de erfpachtovereenkomst zoals toegevoegd bij dit voorstel als Bijlage 2.

Op 26 juli 2024 is de omgevingsvergunning voor het bouwplan aangevraagd en is op 21 oktober 2024 verleend. Tegen deze omgevingsvergunning zijn bezwaren binnengekomen. Inmiddels is de beslissing op bezwaar genomen (d.d. 11-03-2025), en zijn de bezwaren ongegrond verklaard. Bezwaarmakers kunnen binnen 6 weken na dit besluit beroep in stellen bij de rechtbank. Conform de erfpachtovereenkomst wordt het erfpachtrecht (notarieel) gevestigd nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, tenzij partijen hier in overleg van afwijken bijvoorbeeld om voortgang in het project te behouden.

Uw college wordt voorgesteld te besluiten tot het aangaan van de als Bijlage 2 toegevoegde Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (afkoop canon) voor de locatie Maccabiadelaan met Woningstichting Eigen Haard.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De behoefte aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen is groot in Amstelveen. Uit speerpunt 1.6 van de Woonvisie 2023-2030 blijkt dat er in Amstelveen een dringende



behoefte is om meer woningen beschikbaar te maken voor kwetsbare doelgroepen met een zorgvraag.

Door de realisatie van het bouwplan kunnen op de locatie Maccabiadelaan de eerste vijf jaar Oekraïense ontheemden worden opgevangen door de gemeente en uiterlijk na deze periode kunnen de woningen worden ingezet als sociale huurwoningen voor huurders met een zorgbehoefte. Momenteel wordt er gekeken om in regioverband afspraken te maken over de opvang van ontheemden. Dit kan betekenen dat er minder of mogelijk geen woningen voor de opvang (Oekraïense) ontheemden gereserveerd hoeven worden.

Met het voorgestelde besluit wordt uitvoering gegeven aan het eerder vastgestelde voornemen van de gemeente om de grond in erfpacht uit te geven aan Eigen Haard, zodat Eigen Haard over kan gaan tot realisatie van het bouwplan. Met de realisatie van het bouwplan wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen uit de Woonvisie 2023-2030 en wordt er uitvoering gegeven aan de bestuursopdracht 'Tijdelijke verblijfsvoorzieningen bijzondere doelgroepen Amstelveen'.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

In plaats van uitgifte in erfpacht kan de gemeente grond ook in eigendom uitgeven. Echter in de Nota Grondbeleid 2023 heeft de gemeente Amstelveen er bewust voor gekozen gronden ten behoeve van de ontwikkeling van sociale huurwoningen in erfpacht uit te geven om zo grip te houden op het sociale karakter van nieuwbouwwoningen. Er zijn voor dit project geen redenen om hiervan af te wijken.

Participatie

De gemeente heeft de omgeving geïnformeerd tijdens twee bewonersavonden op 27 februari 2024 en 11 juli 2024. Tijdens de bewonersavond op 27 februari 2024 is input opgehaald bij omwonenden. Op 11 juli 2024 is aan de omgeving teruggekoppeld wat er met de gedane suggesties is gedaan. Daarnaast is bij het besluit tot het aangaan van de intentieovereenkomst besloten de raad te informeren via een raadsbrief.

Kantekeningen en risico's

Ten tijde van het voorliggend collegevoorstel tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst is er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan. In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat de erfpacht pas ingaat zodra er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning, tenzij partijen hier schriftelijk van afwijken.

Door het, vooruitlopend op het onherroepelijk worden van de vergunning, ondertekenen van de erfpachtovereenkomst committeren partijen zich aan het voorgenomen bouwplan en kunnen voorbereidende werkzaamheden (waaronder bijvoorbeeld het aanbesteden van de aanleg van de openbare parkeerplaatsen) wel alvast in gang gezet worden.

Financiën

De gemeenteraad heeft op 9 oktober 2024 een grondexploitatie vastgesteld voor de ontwikkeling van deze locatie. Uitgangspunten die in de grondexploitatie gehanteerd zijn, zijn ook als zodanig opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Dat houdt in dat de gemeente de locatie (bouw)- en woonrijp maakt en dat Eigen Haard de opstallen ontwikkelt. De kosten voor het bouw- en woonrijpen maken van het plangebied zijn reeds opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie. Daarnaast zal er ten behoeve van het bouwplan het trottoir en het fietspad ter hoogte van het kruispunt van de Marathonlaan/Olympiadelaan moeten worden verlegd. Een raming van de kosten dient nog



te worden opgesteld en te worden verwerkt in de grondexploitatie. Deze kostenpost is al als risico voorzien. Nadat de raming is verwerkt in de grondexploitatie, vervalt het risico uit de risicoanalyse.

Bij de berekening van de afkoopsom voor de canon is uitgegaan van de op 7 januari 2025 door het college vastgestelde Grondprijzenbrief Amstelveen 2025. In de berekening is rekening gehouden met 20 woningen tot 1e aftoppingsgrens en 22 woningen tot liberalisatiegrens. Dit prijspeil is van toepassing als de uitgifte van erfpacht in 2025 plaatsvindt. Mocht uitgifte in 2026 (of later) plaatsvinden, dan wordt de afkoopsom aangepast aan de hand van het op dat moment vigerend beleid.

De afkoopsom van de canon zoals verwoord in de erfpachtovereenkomst is meegenomen in de vastgestelde grondexploitatie. De opbrengst wordt in Q1 of Q2 2025 verwacht.

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

De gemeente heeft kosten gemaakt in de periode tot en met het opstellen van de erfpacht. In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat Eigen Haard een kostenbijdrage betaalt ten bedrage van € 58.288,-. Hiermee zijn de gemeentelijke plankosten voor de intentiefase gedekt. Deze kosten worden in mindering gebracht op de afkoopsom van de erfpacht. Eigen Haard is desalniettemin over de gehele afkoopsom omzetbelasting verschuldigd.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Het collegevoorstel en besluit worden na besluitvorming gepubliceerd. De toelichting bij dit collegevoorstel (Bijlage 1) en de erfpachtovereenkomst (Bijlage 2) bij dit voorstel worden 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.

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 omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Op dit moment is de in erfpacht uit te geven grond nog niet bouwrijp, gelet op datakabel van Ziggo welke is gelegen in het in erfpacht uit te geven perceel. De datakabel wordt begin maart 2025 verlegd naar het openbaar gebied. Alvorens Eigen Haard beschikking krijgt over het perceel moeten voorts nog de boomstammen ter afscherming van het terrein (als parkeerplaats) worden verwijderd. Partijen wensen zo spoedig mogelijk na positieve besluitvorming en ondertekening, over te gaan tot de uitgifte in erfpacht zodat Eigen Haard kan starten met de bouwwerkzaamheden. Eigen Haard verwacht een realisatietermijn van maximaal 9 maanden. Er wordt gestreefd naar oplevering Q4 2025. De planning is mede afhankelijk van verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan. De inrichting van het openbaar gebied



(verleggen trottoir/fietspad en aanleg parkeerplaatsen) vindt deels gelijktijdig met de bouwwerkzaamheden van Eigen Haard plaats en deels na oplevering van de woningen. Uitgangspunt is dat dit binnen twee maanden na oplevering van de woningen gereed is. Over de voortgang van de bouw en wanneer de opvang van Oekraïense ontheemden kan worden aangevangen wordt uw college op de hoogte gehouden.

Eigen Haard en de gemeente zijn voornemens een huurovereenkomst aan te gaan inzake de woningen waarin de gemeente voornemens is opvang te bieden aan Oekraïense ontheemden. Deze woningen zal de gemeente huren van Eigen Haard voor maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de oplevering van het appartementencomplex. De huurovereenkomst valt buiten de scope van dit collegevoorstel.

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 bouwplan van Eigen Haard voldoet aan wet- en regelgeving. Gedurende de intentiefase heeft Eigen Haard, aan de hand van de 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling', onderzoek gedaan naar de invulling aan de in de leidraad opgenomen thema's in het bouwplan. Eigen Haard werkt met een standaard product in het kader van de NH-bouwstroom, als gevolg waarvan er sneller tot realisatie van woningbouw kan worden overgegaan. Er is invulling gegeven aan de thema's onder andere door het zo optimaal mogelijk indelen van het dak met PV-panelen (zonnepanelen) en groen, het toevoegen van gevelkasten in het ontwerp en de realisatie van groen en half verharding in de buitenruimte.

Bijlagen

1. Toelichting collegevoorstel Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (afkoop canon) – Maccabiadelaan
2. Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (afkoop canon) – Maccabiadelaan

Behandeld in B&W-vergadering: 18 maart 2025.

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