

College-advies

Onderwerp Middenwaard verkoop twee particuliere woningbouwkavels

Gevraagd besluit In te stemmen met de verkoop van twee particuliere woningbouwkavels op de locatie Middenwaard tegen de getaxeerde koopsom en onder toepassing van de kavelregels en het uitgifteproces zoals opgenomen in de bijlagen en voor het overige onder de gebruikelijke verkoopvoorwaarden bij de uitgifte van vrije woningbouwkavels.

Titels van de bijlagen Bijlage 1 – Verkaveling Middenwaard deelgebied 3 en deelgebied 4
Bijlage 2 - Kavelregels Middenwaard deelgebied 3 en deelgebied 4
Bijlage 3 - Kavelpaspoorten Middenwaard deelgebied 3 en deelgebied 4
Bijlage 4 - Menukaart en inschrijfformulier "Duurzame zelfbouw" Middenwaard
Bijlage 5 - Model Koopovereenkomst
Bijlage 6 - Publicatie

Openbaarheid Ja
Publicatie

Behandeld in B&W-vergadering d.d. 5 juli 2022

Besluit B&W Akkoord

Nummer Z22-016481/Z19-033043 D22-059770

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar D. Hesselink/ G. Stienen

Telefoonnummer 540 41 67

E-mail d.hesselink@amstelveen.nl

Besproken in staf met portefeuillehouder op 23 juni 2022



WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De uitgifte van twee particuliere woningbouwkavels in de Middenwaard, waarvan één kavel is gelegen in deelgebied 3 en één kavel in deelgebied 4 van de Middenwaard, onder toepassing van het voorgestelde uitgifteproces voor de realisatie van twee duurzame woningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De kavels uitgeven door middel van het voorgestelde uitgifteproces met behulp van kavelregels, kavelpaspoorten en een menukaart duurzame zelfbouw. Door het uitgifteproces worden kavelkopers uitgedaagd om de woning zo duurzaam mogelijk te realiseren. De kavel wordt uitgegeven aan de inzending met de hoogste duurzaamheidsambitie op grond van de menukaart duurzame zelfbouw.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

Op de locatie Middenwaard was oorspronkelijk een aftakking van de snelweg A3 voorzien. Door het vervallen van de A3 is de locatie Middenwaard vrijgekomen voor de ontwikkeling van woningbouw. De gemeenteraad heeft op 30 september 2015 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-Oost 2015' de bestemming 'Wonen' toegekend aan deelgebieden 1 en 4 van de Middenwaard. Op 20 juni 2017 heeft uw college het wijzigingsplan 'Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Middenwaard' vastgesteld en de bestemming van deelgebieden 2 en 3 van de Middenwaard gewijzigd naar 'Wonen'.

De locatie Middenwaard is opgedeeld in vier deelgebieden, zoals nader wordt aangeduid op de bijgevoegde Bijlage 1 – Verkaveling Middenwaard. Deelgebieden 1 en 2 van de Middenwaard worden via een tender in een projectmatige ontwikkeling uitgegeven. Deelgebieden 3 en 4 zijn uitgegeven ten behoeve van particuliere woningbouwkavels voor de realisatie van een vrijstaande woning. In 2018 heeft de uitgifte plaatsgevonden van 14 kavels in deelgebied 3. Vervolgens zijn in 2019 4 kavels in deelgebied 4 uitgegeven.

Deze gronduitgifte betreft de uitgifte van kavel 8, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie L, nummer 3806, met een oppervlakte van 451 m², gelegen aan de Brigantijn 7 in deelgebied 3 en kavel 16, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie L, nummer 3825, met een oppervlakte van circa 812 m², gelegen aan de Tjalk 4 in deelgebied 4. De kavels zijn nader aangeduid op de bijgevoegde grondverkooptekeningen en verkavelingstekeningen.

Kavel 8 is bij de uitgifte van deelgebied 3 in 2018 uitgegeven. Op 31 augustus 2020 is echter een vaststellingsovereenkomst gesloten met de kavelkopers van kavel 8, omdat zij vanwege uiteenlopende omstandigheden en tegenslagen de 'Koopovereenkomst Aardgasvrije Bouwkavels Middenwaard Kavel 8' niet konden nakomen. Kavel 16 is tot op heden niet uitgegeven, omdat er op het perceel een ontsluiting is gerealiseerd ten behoeve van het bouwverkeer van deelgebied 4. Inmiddels zijn de bouwplannen van de kavelkopers in deelgebied 4 grotendeels gerealiseerd. De ontsluiting kan nadat er geen zware transporten meer worden verwacht, in overleg met de kavelkoper van kavel 16 worden verwijderd.

Op basis van de kavelpaspoorten, kavelregels en de menukaart duurzame zelfbouw zijn de kavels op 30 november 2021 getaxeerd. Kavel 8 is getaxeerd op € 680.000,- vrij op naam en kavel 16 op € 974.000,- vrij op naam. De vrij op naam prijzen zijn inclusief BTW en prijspeil 24 november 2021. De getaxeerde prijs zal worden geïndexeerd conform CPI tot aan moment van overdracht.



Het verschil in getaxeerde waarde is voornamelijk gebaseerd op de grootte en de ligging van de kavels.

Voor beide kavels zijn specifieke kavelpaspoorten, kavelregels en een menukaart duurzame zelfbouw opgesteld. Bijgaand treft u de kavelpaspoorten, kavelregels en de menukaart duurzame zelfbouw aan. De kavelkopers behouden verder veel vrijheid ten aanzien van het architectonisch ontwerp. In de kavelregels is vastgelegd dat de woningen individueel worden ontworpen. Om het onderscheidend karakter van de woningen te waarborgen zijn identieke woningen niet toegestaan.

Uitgifteproces

U wordt voorgesteld de kavels uit te geven op basis van de kavelpaspoorten, kavelregels en de menukaart duurzame zelfbouw. De kavels worden toegewezen op basis van de hoogste duurzaamheidsambitie. De kavels worden pas verkocht als er een omgevingsvergunning is afgegeven. In de omgevingsvergunning worden de duurzame ambities getoetst aan het definitief ontwerp. In het vervolg wordt het uitgifteproces nader toegelicht.

Indien u instemt met het voorgestelde uitgifteproces, worden eventuele kavelkopers via de website van de gemeente Amstelveen en middels een korte publicatie geïnformeerd over de verkoop van de kavels. Met de publicatie en de voorgestelde selectieprocedure geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoger Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Potentiële kavelkopers worden via de website uitgenodigd op een informatieavond om het uitgifteproces en de duurzaamheidsambities nader toe te lichten. Het is van belang om geïnteresseerden in een vroeg stadium te informeren en te enthousiasmeren over de kansen en uitdagingen bij het ontwerpen van een duurzame woning. Naar alle waarschijnlijkheid zal de belangstelling voor deze kavels groot zijn. De selectieprocedure geschiedt vervolgens op basis van inschrijving en loting via een notaris. Geïnteresseerden hebben na de informatieavond acht weken om zich in te schrijven voor de loting.

Geïnteresseerden kunnen zich middels de bijgevoegde menukaart duurzame zelfbouw inschrijven voor de loting. Ze dienen zich in te schrijven op een kavel maar kunnen eventueel een tweede keuze aangeven. Om ervoor te zorgen dat er alleen serieuze kandidaten meedoen aan de loting, betalen kandidaten bij inschrijving € 500,- inschrijfgeld. De menukaart duurzame zelfbouw is opgesteld in samenspraak met Groot Ecobouw/Duurzaam bouwloket B.V. en bestaat uit een vijftal thema's: Energiezuinig bouwen, grondstoffen en materialen, bouwproces en afvalstoffen, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. Binnen elk thema kan men punten scoren door te kiezen voor zo duurzaam mogelijke oplossingen. De selectie van de gelukkige kavelkopers geschiedt op basis van het hoogste aantal punten. Indien twee geïnteresseerden een gelijk aantal punten hebben behaald, zal de notaris via loting de selectie voltooien.

Als de notaris de loting heeft voltrokken, krijgt de eerste plaats op de lotinglijst de kans om voor zijn voorkeurskavel een voorlopig ontwerp op te stellen. Nadat de winnaars van de loting hebben aangegeven een voorlopig ontwerp op te willen stellen voor de kavels, reserveert de gemeente de kavel voor acht maanden. De gemeente zal hen hieromtrent informeren middels een reserveringsbrief. De kavelkopers krijgen acht maanden om hun duurzame ambities uit te werken in een definitief ontwerp. In deze periode werken de kavelkopers hun duurzame ambities en ontwerpensen uit in een voorlopig ontwerp en vervolgens van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp. Tijdens het ontwerpproces van het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp bestaat de mogelijkheid voor de kavelkopers om hun ontwerp af te stemmen met de stedenbouwkundige en een deskundige van het Duurzaam bouwloket B.V..

Het definitief ontwerp wordt in overleg met het Duurzaam bouwloket B.V. getoetst aan het inschrijfformulier duurzame zelfbouw, het kavelpaspoort en de kavelregels op basis waarvan de loting heeft plaatsgevonden, voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. De



koopovereenkomst zal op grond van dit college-advies en het Mandaatbesluit ambtelijke organisatie gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2022 in mandaat worden gesloten, nadat de omgevingsvergunning is verleend en de duurzaamheidsambities uit de menukaart duurzame zelfbouw zijn getoetst. Op deze manier bewaakt de gemeente dat de duurzame ambities, op grond waarvan de kavel via loting aan de winnaars is toegewezen, ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst hebben de kavelkopers twee maanden om de financiering rond te krijgen. Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de financiering is verkregen, worden de kavels in eigendom overgedragen.

U wordt geadviseerd om in te stemmen met de verkoop onder toepassing van het voorgestelde uitgifteproces.

Argumenten

In het voorgestelde uitgifteproces worden de kavels voor de getaxeerde waarde verkocht. Kavelkopers worden door de specifieke kavelpaspoorten, de kavelregels en het lotingsproces op grond van de menukaart duurzame zelfbouw gestimuleerd om een zeer duurzame woning te realiseren. In deelgebied 3 en 4 van de Middenwaard heeft dit bij de eerdere gronduitgiftes geresulteerd in een aantal vooruitstrevende, zeer duurzame woningen.

Verder wordt er conform de Woonagenda 2020-2023 een zelfbewoningsplicht opgelegd van 3 jaar. Omdat de woningen voor een marktconforme prijs worden verkocht, is het toepassen van een anti-speculatiebeding na realisatie van het bouwplan niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

Kavel 16 is tot op heden niet uitgegeven, omdat er op het perceel een ontsluiting is gerealiseerd ten behoeve van het bouwverkeer van deelgebied 4. Nadat er geen zware bouwtransporten meer worden verwacht voor de realisatie van het bouwplan op kavel 16, kan de ontsluiting in overleg met de kavelkoper van kavel 16 worden verwijderd.

Kavel 8 is na de uitgifte in 2018 terug gekomen, omdat de kavelkopers de koopovereenkomst niet konden nakomen. Vanwege het onbebouwd blijven van kavel 8 heeft de bewoner van kavel 1 hinder ondervonden, omdat buurtbewoners op zijn kavel wandelen en hondenbezitters op kavel 1 hun hond uitlaten. De gemeente heeft met de kaveleigenaar van kavel 1 afgesproken dat de gemeente voor de helft bijdraagt aan het plaatsen van een hek tussen kavel 1 en kavel 8. Het gemeentelijke deel van de bijdrage wordt bij de koopsom van kavel 8 opgeteld.

Vanwege het onbebouwd blijven van kavel 16 ondervindt de bewoner van kavel 17 hinder, omdat buurtbewoners over zijn kavel wandelen en hondenbezitters op zijn kavel de hond uitlaten. De gemeente heeft ook met de kaveleigenaar van kavel 17 afgesproken dat de gemeente voor de helft bijdraagt aan het plaatsen van een hek tussen kavel 17 en kavel 16. Het gemeentelijke deel van de bijdrage wordt bij de koopsom van kavel 16 opgeteld.

Didam-arrest

De Hoge Raad heeft in recente jurisprudentie (Didam arrest, HR 26-11-2021, 20/00123, ECLI:NL:HR:2021:1778) uiteengezet hoe een overheidslichaam bij de verdeling van schaarse grond invulling dient te geven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten dient een overheidslichaam de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen.

In dat kader dient een overheidslichaam bij de verkoop van een onroerende zaak gelijke kansen te bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar de onroerende zaak. Indien te verwachten valt dat er meerdere gegadigden zijn, zal het overheidslichaam een selectieprocedure moeten hanteren op basis waarvan de contractpartij gekozen wordt.



Met de publicatie van het bericht en de voorgestelde selectieprocedure biedt de gemeente de bedoelde mededingingsruimte aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar de onroerende zaak.

Financiën

De kavels 8 en 16 welke worden uitgegeven maken onderdeel uit van de lopende (actieve) grondexploitatie Middenwaard. De gemeente geeft de gronden uit en verzorgt het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De getaxeerde waarde van beide kavels is verwerkt bij de reguliere actualisatie jaarrekening 2021.

De opbrengsten staan geraamd voor 2022. De gemeente sluit pas een koopovereenkomst met de geïnteresseerde kavelkopers op basis van een verleende omgevingsvergunning. De opbrengsten kunnen vanwege dit lange uitgifteproces ook in 2023 vallen.

De koopsom van kavel 8 en kavel 16 is gebaseerd op een door Brockhoff Makelaars opgesteld taxatierapport d.d. 30 november 2021. Aan taxateur zijn de menukaart "Duurzame Zelfbouw", de kavelpaspoorten en verkooptekeningen ter hand gesteld. Kavel 8 (Brigantijn 7) is getaxeerd op € 680.000,- vrij op naam en kavel 16 (Tjalk 4) op € 974.000,- vrij op naam. De vrij op naam prijzen zijn inclusief BTW en prijspeil 24 november 2021. De getaxeerde prijs zal worden geïndexeerd conform CPI tot aan moment van overdracht. Het verschil in getaxeerde waarde is voornamelijk gebaseerd op de grootte en de ligging van de kavels.

Financiële afspraken tijdens uitgifteproces

Om ervoor te zorgen dat er alleen serieuze kandidaten meedoen aan de loting, dienen deelnemers aan de loting bij de inschrijving inschrijfgeld ten bedrage van € 500,- te betalen. Indien een deelnemer de loting wint, wordt het inschrijfgeld bij de eigendomsoverdracht van de kavel in mindering gebracht op de koopsom. Indien de loting wordt gewonnen maar de winnaar ervan afziet om een voorlopig ontwerp voor een kavel op te stellen, vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente. Indien een deelnemer de loting verliest, wordt het inschrijfgeld aan de verliezer gerestitueerd.

Na de loting reserveert de gemeente de kavel voor acht maanden. Vanaf het moment van waardepeildatum taxatie (24 november 2021) tot en met de eigendomsoverdracht van de kavel zijn de kavelkopers een grondrente verschuldigd. De gemeente brengt een grondrente in rekening, zodat de getaxeerde grondwaarde van de kavels actueel blijft. De grondrente wordt tijdsevenredig bereken over de koopsom (exclusief omzetbelasting) op basis van de ten tijde van de eigendomsoverdracht geldende consumentenprijsindex. De grondrente is belast met omzetbelasting.

Vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst zijn de kavelkopers voor het gereserveerd houden van de kavel een optievergoeding aan de gemeente verschuldigd ten bedrage van € 2.500,-. De kavelkopers zijn de optievergoeding verschuldigd, omdat de koopovereenkomst kan worden ontbonden.

Verder zijn de kavelkopers een reserveringsvergoeding verschuldigd over de koopsom vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de eigendomsoverdracht van de kavel. De reserveringsvergoeding wordt op grond van artikel 3.3 Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Amstelveen 2011 tijdsevenredig berekend over de koopsom en is gelijk aan de wettelijke rente voor niet-handelstransacties. Op dit moment bedraagt de wettelijke rente voor niet-handelstransacties 2%.

De door kavelkopers verschuldigde optievergoeding wordt bij de eigendomsoverdracht verrekend met de verschuldigde reserveringsvergoeding, indien de koopovereenkomst niet wordt ontbonden



op grond van het financieringsvoorbehoud. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden, vervalt de optievergoeding aan de gemeente.

Om de genoemde bedragen voor de gemeente zeker te stellen, dienen kavelkopers na het vervallen van het financieringsvoorbehoud ofwel een waarborgsom van 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris, ofwel een schriftelijke bankgarantie te stellen ten belope van 10% van de koopsom.

Zoals genoemd in de paragraaf kanttekeningen heeft de gemeente voor de helft bijgedragen aan het plaatsen van een hek tussen kavel 8 en kavel 1. Het gemeentelijk deel van de bijdrage wordt bij de koopsom van kavel 8 opgeteld. De koopsom van kavel 8 wordt ten bedrage van € 2.266,- inclusief BTW opgehoogd.

Zoals genoemd in paragraaf kanttekeningen heeft de gemeente voor de helft bijgedragen aan het plaatsen van een hek tussen kavel 17 en kavel 16. Het gemeentelijk deel van de bijdrage wordt bij de koopsom van kavel 16 opgeteld. De koopsom van kavel 16 wordt ten bedrage van € 1.560,- inclusief BTW opgehoogd.

Communicatie

Indien u kunt instemmen met het voorgestelde uitgifteproces, worden potentiële kavelkopers via diverse kanalen geïnformeerd. Potentiële kavelkopers worden in ieder geval geïnformeerd via de website van de gemeente Amstelveen gepubliceerd, op de hoofdpagina en op <https://www.amstelveen.nl/wonen-leven/project/middenwaard>, en middels een kort bericht in het digitale Gemeentebblad. Naar aanleiding van de publicatie zal in juli een informatieavond georganiseerd worden.

Procedure

Zoals in de paragraaf aanleiding benoemd is kavel 8 terug gekomen. Kavel 8 is bouwrijp. Kavel 16 is niet bouwrijp, omdat er op het perceel een ontsluiting is gerealiseerd ten behoeve van het bouwverkeer van deelgebied 4. De ontsluiting is niet meer benodigd voor de overige kavels in deelgebied 4 en kan worden verwijderd, zodra de ontsluiting niet meer benodigd is voor zware transporten voor het bouwplan van kavel 16. De ontsluiting zal in overleg met de aannemer en kavelkoper van kavel 16 voor rekening van gemeente worden verwijderd.

Indien u kunt instemmen met het voorgestelde uitgifteproces, worden potentiële kavelkopers geïnformeerd via de website van de gemeente Amstelveen en middels een kort bericht in het digitale Gemeentebblad. Naar aanleiding van de publicatie zal in juli een informatieavond georganiseerd worden. De verkoop zal geschieden op basis van inschrijving en loting via notariskantoor Bellaar c.s. te Amstelveen. Na de informatieavond kunnen geïnteresseerden zich binnen zes weken op basis van de menukaart "Duurzame Zelfbouw" inschrijven op een kavel.
