

College-advies

Onderwerp Allonge Voorovereenkomst tot kostenverhaal - Ouderkerkerlaan 150 te Amstelveen

Gevraagd besluit

1. Het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit advies opgenomen 'Allonge Voorovereenkomst tot kostenverhaal – Ouderkerkerlaan 150 te Amstelveen'.
2. Het verlenen van een mandaat aan het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling voor het publiceren van een kennisgeving (Didam-publicatie) van het voornemen tot het aangaan van een koopovereenkomst onder de voorwaarden als genoemd in dit advies.

Titels van de bijlagen

Bijlage 1: Toelichting bij College-advies Allonge Voorovereenkomst tot kostenverhaal – Ouderkerkerlaan 150 te Amstelveen

Bijlage 2: Allonge Voorovereenkomst tot kostenverhaal – Ouderkerkerlaan 150 te Amstelveen

Bijlage 3: Raadsbrief Kennisgeving aangaan Allonge Voorovereenkomst tot kostenverhaal – Ouderkerkerlaan 150 te Amstelveen

Besluit van/info aan de raad nodig
Openbaarheid

Raad ter informatie via raadsbrief (raadsbrief vereist)
Ja

Behandeld in B&W-vergadering d.d.
Besluit B&W

6 juni 2023
Akkoord

Nummer Z19-057305;D22-146549

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Besproken in staf met portefeuillehouder op 25 mei 2023

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar J.Koch/E. de Reeper

Telefoonnummer 4147/4412

E-mail

j.koch@amstelveen.nl/e.de.reeper@amstelveen.nl



WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het verlenen van medewerking aan het verzoek van exploitant tot maken van aanvullende afspraken met betrekking tot onder andere het onderzoek naar de haalbaarheid van het bouwplan aan de Ouderkerkerlaan 150 te Amstelveen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De tussen de gemeente en exploitant gemaakte aanvullende afspraken worden vastgelegd in bijgaande Allonge. Hiermee wordt het kostenverhaal verzekerd in verband met de aanvullende en voorbereidende werkzaamheden die de gemeente op verzoek van exploitant zal uitvoeren vooruitlopend op het sluiten van de opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal en koopovereenkomst.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Inleiding

Op 10 november 2020 is tussen de gemeente Amstelveen en exploitant de 'Voorovereenkomst tot kostenverhaal – Ouderkerkerlaan 150 te Amstelveen – definitieve versie d.d. 2 november 2020' (hierna: Voorovereenkomst) tot stand gekomen. Partijen hebben in de Voorovereenkomst afspraken gemaakt over het uit te voeren onderzoek naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het voorgenomen bouwplan. Het bouwplan betreft de realisatie van een appartementencomplex met circa 130 appartementen. Het onderzoek naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid is in gang gezet maar is nog niet afgerond.

Allonge

In het kader van bovengenoemd onderzoek naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid hebben partijen aanvullende afspraken gemaakt. Dit mede om de invoering van de Omgevingswet voor te blijven. Deze aanvullende afspraken zijn vastgelegd in bijgaande in Bijlage 2 bij dit college-advies opgenomen Allonge. De in de Allonge gemaakte afspraken betreffen een aanvulling c.q. wijziging op de Voorovereenkomst en is er onlosmakelijk mee verbonden.

In Bijlage 1 bij dit college-advies is een nadere toelichting te vinden op bepaalde onderdelen van dit advies.

Grondverkoop

Gebleken is dat exploitant een gedeelte van het bij de gemeente Amstelveen in eigendom zijnde gebied rondom het bouwplan nodig heeft om het bouwplan te kunnen realiseren. De gemeente is bereid om, indien er sprake is van een ruimtelijk en financieel haalbaar plan voor beide partijen, een gedeelte ter grootte van circa 1.100 m² aan exploitant te verkopen zodat de voorgenomen gebiedsontwikkeling van exploitant integraal door exploitant kan worden uitgevoerd. De exacte omvang van het te verkopen perceel wordt nader bepaald op basis van het voorlopig ontwerp van het bouwplan. De waarde van het te verkopen perceel gemeentegrond wordt op basis van een onafhankelijk taxatie vastgesteld.

Het te verkopen perceel gemeentegrond maakt integraal onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling van exploitant aan de Ouderkerkerlaan 150 en is niet solitair te ontwikkelen. Zonder de voorgenomen ontwikkeling aan de Ouderkerkerlaan 150 zou er op deze locatie geen gronduitgifte door de gemeente aan de orde zijn.



Didam-publicatie/kennisgeving

Op 26 november 2021 (HR 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Hoge Raad uiteengezet dat een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken gelijke kansen moet bieden aan (potentiële) gegadigden en dat het gelijkheidsbeginsel in acht moet worden genomen. Indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, dan moet dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden vastgesteld en dient het voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op basis van die criteria gemotiveerd door de gemeente bekend te worden gemaakt.

Vooruitlopend op de eventuele verkoop aan exploitant van het gemeentelijk perceel dat exploitant nodig heeft voor haar bouwplan, is het noodzakelijk om een kennisgeving te publiceren om daarmee te voldoen aan de door de Hoge Raad genoemde voorwaarden voor een één op één uitgifte. Gezien de bovengenoemde argumenten (onder het kopje Grondverkoop) is de gemeente van oordeel dat er maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van het betreffende gemeenteperceel, zijnde exploitant.

Mandatering publicatie kennisgeving aan het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling

Aan het publiceren van een dergelijke kennisgeving ligt een college-besluit ten grondslag. Het advies aan het college tot het publiceren van de kennisgeving van de voorgenomen verkoop wordt vaak gelijktijdig met het advies tot het aangaan van de koopovereenkomst (en in dit geval ook een overeenkomst tot kostenverhaal) aan het college voorgelegd. Na positief besluit van het college tot het aangaan van de koopovereenkomst wordt de kennisgeving gepubliceerd. Ondertekening van de overeenkomst(en) vindt plaats na verloop van 20 kalenderdagen als hierboven genoemd in het geval zich geen andere serieuze gegadigde meldt en, in het geval er een kort geding aanhangig is gemaakt, niet eerder dan nadat de rechter in kort geding uitspraak heeft gedaan of de gemeente al dan niet mag overgaan tot het aangaan van de koopovereenkomst.

Het publiceren van de kennisgeving voorafgaand aan het ter besluitvorming aan het college voorleggen van het aangaan van de koopovereenkomst zoals hierboven genoemd, levert tijdswinst op. Dit omdat het publiceren van de kennisgeving dan al kan plaatsvinden als partijen overeenstemming hebben bereikt over de koopsom en het kostenverhaal en het publiceren niet hoeft te wachten tot na besluitvorming over de koopovereenkomst. Ondertekening van de koopovereenkomst vindt in dat geval plaats direct na besluitvorming door het college en hoeft dan niet meer te wachten op de publicatie. Dit is in belang van exploitant omdat wordt getracht voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure de invoering van de Omgevingswet voor te blijven en daarvoor is het behalen van tijdswinst bevorderlijk.

Het voorafgaand publiceren betekent niet dat het college niet vrij is om te besluiten de overeenkomst tot kostenverhaal en koopovereenkomst al dan niet aan te gaan. Het eerder publiceren van de kennisgeving staat daar niet aan in de weg. Het is een kennisgeving van een voornemen tot verkoop, niet van een besluit tot verkoop.

Op grond van het bovenstaande wordt u geadviseerd om het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling te mandateren om deze kennisgeving op basis van de hierboven gegeven motivering te zijner tijd (voorafgaand aan besluitvorming omtrent de opvolgende overeenkomsten) te publiceren.

Beeldkwaliteitskader

Door de gemeente is het Beeldkwaliteitskader Ouderkerkerlaan 150 (hierna: Beeldkwaliteitskader) opgesteld. Het Beeldkwaliteitskader is als bijlage 3 opgenomen bij de Allonge. Het voorlopig en definitief ontwerp van het bouwplan van exploitant dienen te voldoen aan de in het Beeldkwaliteitskader opgenomen uitgangspunten. De kosten die samenhangen met het opstellen



van en het toetsen van het voorlopig en definitief ontwerp van het bouwplan aan het Beeldkwaliteitskader zijn voor rekening van exploitant.

Advies

U wordt geadviseerd bijgaande Allonge met exploitant aan te gaan zodat uitvoering kan worden gegeven aan de daarin gemaakte afspraken om daarmee te trachten de invoering van de Omgevingswet voor te blijven. Tevens wordt u geadviseerd om aan het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling mandaat te verlenen om te zijner tijd de kennisgeving tot het aangaan van de koopovereenkomst te publiceren in het (digitale) Gemeenteblad.

Argumenten

Door het aangaan van de Allonge met exploitant worden de aanvullende afspraken vastgelegd en het bijbehorende kostenverhaal zeker gesteld.

Kantttekeningen

-

Financiën

De kosten die samenhangen met de aanvullende werkzaamheden die de gemeente gaat uitvoeren zijn voor rekening van exploitant. Een nadere toelichting met betrekking tot de financiën is terug te vinden in de niet openbare Bijlage 1 bij dit college-advies.

Communicatie

Het college-advies wordt na besluitvorming gepubliceerd, evenals de raadsbrief die in Bijlage 3 bij dit college-advies is opgenomen. De toelichting welke is opgenomen in Bijlage 1 en de Allonge welke is opgenomen in Bijlage 2 worden niet gepubliceerd.

Afhandeling van eventuele 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 Woo. Bij de afhandeling van het verzoek zal de belanghebbende wederpartij ook wordt betrokken.

Via bijgevoegde raadsbrief zal de gemeenteraad worden geïnformeerd over de gesloten Allonge.

Procedure

Indien u besluit bijgaande Allonge aan te gaan, zal deze ter ondertekening worden aangeboden aan exploitant. Na ondertekening door beide partijen zal er een factuur aan exploitant worden uitgereikt waarmee de kosten die samenhangen met de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden, aan de gemeente kunnen worden voldaan. Na betaling zal de gemeente aanvangen met de in de Allonge overeengekomen werkzaamheden en zal vervolgens verdere uitvoering worden gegeven aan de Voorovereenkomst en de Allonge. Eventuele opvolgende overeenkomsten tussen partijen zullen te zijner tijd ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

De kennisgeving waarin de gemeente haar voornemen tot verkoop van het perceel openbaar gebied bij de Ouderkerkerlaan 150 kenbaar maakt zal te zijner tijd worden gepubliceerd.