

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-085304 D24-259872

Datum afstemming
portefeuillehouder: 22 augustus 2024
wethouder Floor Gordon
Portefeuillehouder:

Behandelend ambtenaar:
R. Koekenbier/ I. Kuiper
4426/
r.koekenbier@amstelveen.nl/
i.kuiper@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Tender planontwikkeling en gronduitgifte Landtong

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. de in Bijlage 1 van dit collegevoorstel opgenomen tenderdocumenten voor de planontwikkeling en gronduitgifte van de locatie Landtong vast te stellen en deze vrij te geven voor publicatie op TenderNed ten behoeve van het starten van de tenderprocedure.
2. de uit besluitpunt 1 voortvloeiende wijziging van de meerjarenbegroting, inhoudende een fasering van € 10,75 miljoen grondopbrengst van 2025 naar 2026, op te nemen in de actualisering grondexploitaties op basis van de jaarstukken 2024.
3. het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling te mandateren tot het verrichten van handelingen en het doen van mededelingen ten behoeve van het doorlopen van de onder besluitpunt 1 bedoelde tenderprocedure, waarbij tevens het verlenen van ondermandaat is toegestaan aan leden van het tenderteam die zijn betrokken bij het selecteren van de kring van gegadigden op basis van de Selectieleidraad. Het nemen van het gunningsbesluit op basis van de Gunningsleidraad is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders.

Samenvatting

Het project Landtong bestaat uit de nieuwbouw van de scholen De Akker en De Horizon met kinderopvang en gymzaal en de realisatie van 4 appartementengebouwen met in totaal minimaal 155 en maximaal 160 appartementen in de middeldure huur- en koopsector. De oude schoolgebouwen staan op gemeentegrond en worden gesloopt. Op de vrijkomende locatie is de woningbouw voorzien, een en ander conform het door de raad vastgestelde bestemmingsplan d.d. 17 februari 2021. De sloop kan plaatsvinden nadat de nieuwbouw van de school gereed is en de scholen zijn verhuisd. Daarna kan de woningbouwontwikkeling plaatsvinden. Daarvoor is het nodig om een ontwikkelaar te selecteren voor de gronduitgifte en de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan.

De verkoop van gemeentegrond ten behoeve van de ontwikkeling van een bouwplan dient in concurrentie te geschieden. De aangewezen methode daarvoor is een tenderprocedure op grond waarvan een ontwikkelende partij kan worden geselecteerd. Voor de ontwikkeling van de Landtong is een tenderprocedure opgesteld die uit twee fasen bestaat: de selectiefase en de gunningsfase.



In de eerste fase worden op basis van de eisen en wensen zoals opgenomen in de Selectieleidraad maximaal vijf geschikte gegadigden geselecteerd. Deze komen in aanmerking voor het doen van een inschrijving in de gunningsfase. In de tweede fase wordt de inhoud van de inschrijvingen beoordeeld op het voldoen aan de in de Gunningsleidraad opgenomen eisen en wensen. Inschrijvers moeten daarvoor onder meer een uitgewerkt schetsontwerp van hun voorgenomen bouwplan indienen. Inschrijvingen worden eerst getoetst op het voldoen aan de eisen. Alleen de inschrijvingen die daaraan voldoen worden beoordeeld op de wensen. De ontwikkelaar van het plan dat in deze beoordeling het beste scoort, komt in aanmerking voor de gunning. De inschrijvers wordt door middel van de wensen in deze tender uitgedaagd om een goede prestatie te leveren op het gebied van beeldkwaliteit, duurzaamheid en circulariteit. Het middeldure woningbouwprogramma is daarbij een vast uitgangspunt. Voor de gedetailleerde inhoud van de toepasselijke eisen en wensen wordt u verwezen naar de tenderdocumenten en de toelichting in dit collegevoorstel.

U wordt geadviseerd de tenderprocedure te starten door publicatie op TenderNed van de in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen tenderdocumenten.

Doel

Het uitgeven van grond voor het ontwikkelen en realiseren van een bouwplan met minimaal 155 en maximaal 160 appartementen in de middeldure koop en huur ter uitvoering en realisatie van de in het Bestemmingsplan "Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Landtong" opgenomen woonbestemming.

Prestatie

Het uitschrijven van een tenderprocedure, met daarin de gemeentelijke eisen en wensen zoals vastgelegd in de bij dit collegevoorstel in Bijlage 1 opgenomen tenderdocumenten, ten behoeve van het selecteren van een ontwikkelende partij, die in aanmerking komt voor het ontwikkelen en realiseren van het bouwplan en het kopen van de grond van de gemeente.

Voorgeschiedenis en context

Locatie en herontwikkeling

Het scholencluster aan de straten Landtong en Kringloop in de wijk Groenelaan is in 1970 opgeleverd en bevindt zich aan het eind van haar levensduur. De gebouwen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en renovatie van de 6 separate schoolgebouwen en 2 gymzalen was economisch niet rendabel ten opzichte van nieuwbouw. Om deze reden is vanaf 2018 gewerkt aan een totaalplan voor dit gebied met als basis de nieuwbouw voor de beide scholen De Akker en De Horizon in één gebouw, tezamen met kinderopvang en een nieuw gymzaal. Omdat deze clustering zeer ruimte-efficiënt is, ontstond de mogelijkheid om binnen de vrijgevallen ruimte een plan te maken voor woningbouw. In 2019 is daarop een Startnotitie in procedure gebracht die op 2 oktober 2019 is vastgesteld in de gemeenteraad. Dat plan gaat uit van een nieuw schoolgebouw, met schoolplein en een "kiss and ride-zone" en aanvullend de bouw van maximaal 160 appartementen in 4 woonblokken, voor 100% in de middeldure sector in een mix van huur en koopwoningen. Deze Startnotitie is vervolgens uitgewerkt in het bestemmingsplan "Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Landtong". Dit bestemmingsplan is op 17 februari 2021 vastgesteld in de gemeenteraad.



Nieuwbouw school en sloop en bouwrijp maken

Op basis van dit bestemmingsplan is eerst gestart met de procedure voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw. Er is krediet beschikbaar gesteld, een architect is geselecteerd en vervolgens is op basis van een ontwerp met bijbehorende omgevingsvergunning een aannemer geselecteerd die de school zou bouwen. De bouw van de school is gestart in april 2023. De oplevering en vervolgens verhuizing van de school wordt verwacht in de herfstvakantie van 2024. Het kinderdagverblijf verhuist dan in januari 2025, waarna de oude gebouwen vanaf dat moment kunnen worden gesloopt. Dat proces neemt ongeveer zes maanden in beslag. De planning van de realisatie van het nieuwe schoolgebouw en de sloop van de oude gebouwen vormt de context van de planning voor de tenderprocedure. Naar verwachting kan de gemeente de locatie eind 2025 geheel bouwrijp opleveren. Een risico daarbij is nog het tijdig kunnen slopen van een oud trafostation van Liander en de ondergrond daarvan weer in eigendom aan de gemeente overgedragen te krijgen. Daarnaast dienen enkele te behouden bomen te worden verplaatst naar een andere plek. De voorbereidingen zijn daarvoor al getroffen, en naar verwachting kunnen de bomen op zijn laatst in oktober 2025 worden verplaatst. Voordat de gunningsfase van de tenderprocedure een aanvang neemt, zal duidelijk zijn of de beoogde termijn van bouwrijp opleveren kan worden gerealiseerd.

Woningbouwprogramma ontwikkellocatie

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling op de locatie Landtong moet een gronduitgifte plaatsvinden en een bouwplan worden ontwikkeld om tot realisatie van de gewenste middeldure huur- en koopappartementen te komen. In het bestemmingsplan is de bouw van maximaal 160 woningen in vier bouwblokken voor appartementen mogelijk gemaakt, waarbij 1 blok aan de Landtong is aangewezen voor middeldure huurwoningen onder toepassing van de Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018. Daarnaast zijn drie kleinere blokken aan de Kringloop aangewezen voor middeldure koopwoningen. De twee gebouwen aan de Landtongzijde krijgen vijf woonlagen en de twee gebouwen aan de polderzijde krijgen vier woonlagen. Onder alle gebouwen komt (half) verdiept parkeren. De bouwhoogte van de gebouwen fluctueert tussen de 14 en maximaal 17 meter.

De appartementsgebouwen krijgen aan alle zijden ramen en (eventueel) balkons, zodat er altijd zicht is op de omgeving en er geen sprake is van gebouwen met achterkanten of zijkant. Ook op straatniveau worden de gebouwen zo gesitueerd dat er voldoende doorzicht is door het gebied heen, vanaf zowel de Kringloop als de Landtong. Daarnaast komen er twee openbare doorsteken voor voetgangers tussen de gebouwen aan de Kringloop, die het groene openbaar gebied tussen de nieuwe school en de woongebouwen verbinden met de Kringloop. Eén daarvan moet ook toegankelijk zijn via een hellingbaan.

Binnen de bouwvelop zijn maximaal 160 appartementen mogelijk in oppervlaktes van gemiddeld 50 tot 65 m² GBO. In de tender is een minimum gesteld van 155 woningen. Daarmee is er voldoende ruimte voor het oplossen van ontwerpgegevens, maar is de gemeente wel verzekerd van een zo groot mogelijk aantal woningen binnen het maximum. Minimaal 45% van de woningen moet in de lage middeldure huursector te worden gerealiseerd. Effectief gaat dit om minimaal 70 woningen. De overige woningen zijn middeldure koopwoningen in de lage en midden categorie. Beide woningtypen (middeldure koop laag en middeldure koop midden) dienen in een evenredig aantal te worden gerealiseerd (verhouding 50%-50%, waarbij een verschil van maximaal 3



woningen is toegestaan indien een gelijke verdeling door het totaal aantal te realiseren woningen niet mogelijk is).

Als uitgangspunten voor het woningbouwprogramma geldt daarbij het volgende:

- De middeldure koopwoningen in de lage categorie hebben een gemiddelde oppervlakte van minimaal 55 m2 GBO met minimaal één slaapkamer en een maximale prijs van € 385.072,- (prijsspeil 1 januari 2024);
- De middeldure koopwoningen in de midden-categorie hebben een gemiddelde oppervlakte van minimaal 65 m2 GBO met minimaal twee slaapkamers en een maximale prijs van € 409.637,- (prijsspeil 1 januari 2024);
- De middeldure huurwoningen laag hebben een gemiddelde oppervlakte van minimaal 50 m2 GBO met minimaal één slaapkamer en een maximale huurprijs van € 1.059,95,- per maand (prijsspeil 1 januari 2024);
- De hiervoor genoemde prijzen zullen jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd met behulp van de CPI index alle huishoudens. De prijzen na indexatie zullen jaarlijks door de Gemeente bekend worden gemaakt aan de Ontwikkelende Partij.
- De te realiseren parkeerplaatsen in de garage worden gekoppeld aan de woningen. De hiervoor genoemde koop- en huurprijzen zijn daarmee inclusief parkeerplaats in het geval er sprake is van een woning met een gekoppelde parkeerplaats.
- Aan een aantal woningen kan geen parkeerplaats worden toegewezen. Voor deze woningen geldt wel de hiervoor genoemde maximum huur- of koopprijs. Deze bewoners van deze woningen dienen in het openbare gebied te parkeren. Er geldt ter plaatse nog geen parkeerregime.

Tenderprocedure

Doelstelling in de planning van de tenderprocedure is om in Q2 van 2025 een gunningsbesluit te kunnen nemen over de gunning van de ontwikkeling aan de winnende inschrijver zodat, na een verder ontwerp- en vergunningsproces, uiterlijk medio 2026 de grond in eigendom kan worden overgedragen door de gemeente aan de ontwikkelaar en de bouw van de appartementen kan starten.

De tenderprocedure voor Landtong valt uiteen in twee fases: een selectiefase en een gunningsfase. Hierna worden kort de processtappen van deze twee fases geschetst en daarbij wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de tender en de daarin opgenomen eisen en wensen waarop de inschrijvingen zullen worden beoordeeld. Voor de complete inhoud van de tenderprocedure wordt verwezen naar de in Bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen stukken.

Selectiefase

In deze fase kunnen alle geïnteresseerden zich inschrijven die denken in aanmerking te komen voor de realisatie van de appartementen. In de selectiefase worden criteria gegeven of een ontwikkelende partij geschikt is om de appartementen te realiseren. Deze criteria zijn opgenomen in de bijgevoegde *Selectieleidraad*. Deze bevat de benodigde informatie voor een ontwikkelende partij om een beeld te vormen van de eisen en randvoorwaarden die worden gesteld aan de ontwikkeling. Daarnaast bevat de Selectieleidraad informatie over de selectieprocedure en over de procedure die de Gemeente zal volgen om tot een koopovereenkomst te komen met de te selecteren ontwikkelende partij aan wie de grondverkoop ten behoeve van de realisatie van de appartementen gegund wordt.



Op basis van de in deze Selectieleidraad opgenomen criteria worden maximaal 5 partijen geselecteerd die worden uitgenodigd deel te nemen aan de gunningsfase. Met behulp van de *Gunningsleidraad* wordt vervolgens bepaald aan welke Inschrijver de Ontwikkelingsopgave wordt gegund. Deze partij kan vervolgens –indien de planologische procedure succesvol doorlopen is- de te bebouwen gronden in het Plangebied aankopen en voor zijn rekening en risico het zelf ontwikkelde plan realiseren. Kort samengevat worden in de selectiefase meerdere inschrijvers geselecteerd en in de gunningsfase één inschrijving.

In de selectiefase vindt een beoordeling van de verzoeken tot deelneming van de gegadigden plaats op basis van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen met als doel vijf gegadigden te selecteren die zullen deelnemen aan de inschrijvingsfase. Tot de uitsluitingsgronden behoren vooral dat de inschrijvende partij niet eerder strafrechtelijk is veroordeeld en dat er geen sprake is van eerdere financiële malversaties. De geschiktheidseisen zijn vooral gerelateerd aan het indienen van referentieprojecten met kenmerken die ook bij Landtong kenmerkend zijn, zoals het bouwen van gestapelde woningen in een stedelijke omgeving, het bouwen van huur- en koopwoningen in één project en het bouwen van een project met minimaal tien woningen met een lagere energieprestatie dan op het moment van de betreffende vergunningaanvraag wettelijk was vereist. Daarmee trachten we gegadigden te selecteren die al hebben aangetoond bereid te zijn een stap extra te zetten op het vlak van duurzaamheid en energiezuinigheid.

Wanneer er na voorgaande selectiestappen méér dan vijf gegadigden overblijven, dan zullen de ingediende referentieprojecten worden gescoord op verschillende criteria. Deze zijn gerelateerd aan het binnenstedelijk en gestapeld bouwen van een gemengd woonprogramma, aan het bouwen in de omgeving van een school en aan het energiezuinig en duurzaam bouwen.

Gunningsfase

Wanneer vanuit de selectiefase vijf gegadigden (of mogelijk minder) zijn geselecteerd voor de gunningsfase dan wordt met deze gegadigden de gunningsfase gestart. De criteria waaraan moet worden voldaan in deze fase zijn opgenomen in de bijgevoegde *Gunningsleidraad*. De gegadigden wordt gevraagd een inschrijving in te dienen die voldoet aan allerlei gestelde eisen (opgenomen in de *Gunningsleidraad* en, vooral, het Technisch Programma van Eisen) en wensen. Aan de gestelde eisen dient logischerwijs te worden voldaan, met andere woorden, wanneer niet aan één van de eisen wordt voldaan dan wordt de inschrijving terzijde gelegd. Dit is anders bij de gestelde wensen, aangezien op de wensen kan gescoord worden, waarbij de ene inschrijving beter beoordeeld kan worden dan een andere. Op basis van deze score kan daadwerkelijk tot een keuze voor de beste inschrijving worden gekomen.

De gestelde eisen in het Technisch Programma van Eisen liggen op het gebied waar dit plan aan móét voldoen: aan een bepaald aantal woningen, van een bepaalde grootte en een bepaalde maximale koop- of huurprijs. Ook het aantal bijbehorende parkeerplekken is vastgelegd en de manier waarop de panden toegankelijk moeten zijn en dat hierin bepaalde voorzieningen, zoals bijvoorbeeld traforuimtes, moeten zijn opgenomen. Daarnaast dienen de woningen aan bepaalde geluidsvereisten te voldoen en zijn er eisen opgenomen over het bouwterrein.



Tot slot gelden ook enige eisen op het gebied van beeldkwaliteit en energiezuinigheid en duurzaam circulair materiaalgebruik. Voornoemde aspecten zijn ook nadrukkelijk meegenomen in een bundel aan wensen, om verder op te scoren: hoe beter een inschrijving scoort op de aspecten beeldkwaliteit enerzijds en energiezuinigheid en circulariteit van het materiaal anderzijds, des te hoger de score van de betreffende inschrijving.

Vanwege de ambities van de gemeente op het gebied van energiezuinigheid en circulair materiaalgebruik is gekozen de score op deze aspecten mee te wegen op 30% voor energiezuinigheid en 30% voor circulariteit. De overige 40% van de score wordt ingezet op het aspect beeldkwaliteit. Hiermee is te verwachten dat de inschrijvers, in hun streven om nummer 1 te worden, komen met een duurzaam en energiezuinig plan dat ook qua uitstraling en beeldkwaliteit goed past in de omgeving.

Er is besloten geen weging te geven aan het aspect financiën, maar om het grondbod te fixeren. Dit betekent dat iedere inschrijver bij zijn inschrijving zich vastlegt op het betalen van dit grondbod en dat niet in de tender is opgenomen dat een hoger grondbod leidt tot een hogere score in de tender. Hiervoor is gekozen, omdat ten eerste veel eisen worden gesteld aan de vorm en kwaliteit van de gebouwen. Ten tweede is ook het woningbouwprogramma, dat geheel middelduur is, in de prijsvorming geheel begrensd. Ten derde wordt er een zelfbewoningsplicht en anti speculatiebeding met afroomregeling voor de koopwoningen opgelegd met een termijn van vijf jaar, zodat kopen met het oog op speculatie wordt beperkt en niet aantrekkelijk is. Voor de huurwoningen geldt dat deze allemaal dienen te voldoen aan de Doelgroepenverordening 2018. Daarmee zijn ook deze woningen beperkt in de vrije prijsvorming en gebonden aan een exploitatietermijn van minimaal 20 jaar na gebruiksklare oplevering. Omdat het daarnaast wenselijk is dat er vooral wordt gescoord op de aspecten beeldkwaliteit en energiezuinigheid en circulariteit, is besloten om de weging op financiën en het grondbod achterwege te laten. Meer hierover in de paragraaf Financiën.

Samenwerkingsovereenkomst en Koopovereenkomst

Naast de selectieleidraad en de gunningsleidraad is tot slot de Samenwerkingsovereenkomst, met daarin als bijlage de koopovereenkomst, een belangrijk document binnen de bijgevoegde stukken. De Samenwerkingsovereenkomst beschrijft de procesafspraken van de samenwerking tussen de ontwikkelaar en de gemeente bij de uitwerking van de inschrijving naar een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan. De voorwaarden van de tender zijn daarin vastgelegd en de winnende inschrijving wordt ook een onderdeel van de afspraken die door de ontwikkelende partij moeten worden nagekomen. Daarbij toetst de gemeente de uitwerking van het bouwplan aan de voorwaarden van de tender en aan de winnende inschrijving.

De koopovereenkomst is een bijlage van de Samenwerkingsovereenkomst en wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de ontwikkelaar de beschikking heeft over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan. In de Samenwerkingsovereenkomst zijn diverse termijnen opgenomen waarbinnen de ontwikkelaar aan de overeengekomen afspraken moet voldoen. Daaraan zijn waar nodig boetes gekoppeld en ook zijn er mogelijkheden opgenomen voor de Gemeente om de overeenkomst te beëindigen indien de ontwikkelaar tekort schiet in de nakoming. Door in te schrijven op de tender conformeert een ontwikkelende partij zich aan de inhoud van de Samenwerkingsovereenkomst. Bij de definitieve gunning wordt de Samenwerkingsovereenkomst -en de koopovereenkomst- door beide partijen



ondertekend. Ondertekening namens de gemeente geschiedt krachtens een collegebesluit. Het besluit tot gunning van de tender is voorbehouden aan het college. Zie hiervoor ook de paragraaf Vervolgstappen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Met de inhoud van de tenderprocedure wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van betaalbaar wonen, beeldkwaliteit, duurzaamheid en de energietransitie.
2. Het uitgeven van gemeentelijke grond aan een derde dient te geschieden in concurrentie. Een tenderprocedure waarbij selectiecriteria worden gehanteerd voor het bepalen van de kring van gegadigden en wie er mogen inschrijven en vervolgens een inschrijving wordt gegund op basis van een beoordeling op eisen en wensen is een gangbare manier om te voldoen aan het vereiste van in concurrentie grond uitgeven. De bevoegdheid tot het vaststellen van de tendervoorwaarden en het uitschrijven van de tenderprocedure is voorbehouden aan het college.
3. Het besluit om wel of niet tot gunning over te gaan in tenderprocedure is voorbehouden aan het college. Daarvoor wordt separaat een collegevoorstel aan u voorgelegd, na de beoordeling van de inschrijvingen in de gunningsfase. Tussentijds moeten er echter ook mededelingen worden gedaan aan gegadigden over de selectiefase, onder meer moet de Nota van Inlichtingen worden gepubliceerd op TenderNed, moet de selectie van de kring van inschrijvers worden medegedeeld aan de gegadigden en moet ook de aankondiging van de start van de gunningsfase en de tweede Nota van Inlichtingen worden gepubliceerd op TenderNed. Daarvoor is het nodig dat het afdelingshoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling handelingen kan verrichten en daarvoor ook ondermandaat kan verlenen aan deelnemers aan het tenderteam, die hiervoor ook handelingen moeten verrichten. Een dergelijk mandaat is niet opgenomen in het vigerende mandaatbesluit. Daarom wordt hiervoor het benodigde mandaat gevraagd in dit besluitpunt.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Gronduitgifte door de gemeente dient in principe in concurrentie te geschieden, tenzij kan worden gemotiveerd waarom er slechts één serieuze gegadigde is voor de betreffende gronduitgifte. Een dergelijke motivering is voor de Landtong niet aan de orde en voor een uitgifte in concurrentie is een tenderprocedure het meest geschikte middel. Of daarbij alleen om een bieding voor de grondprijs wordt gevraagd of ook om een (schets)ontwerp of andere in de weging mee te nemen elementen heeft te maken met de doelstelling van de gemeente bij de beoogde gronduitgifte. Voor de gronduitgifte van de Landtong is het middeldure woningbouwprogramma in een mix van koop- en huur aangemerkt als een speerpunt. Daarnaast zijn beeldkwaliteit, duurzaamheid en circulariteit aangemerkt als zwaarwegende elementen bij de planontwikkeling voor deze locatie. Voor aanvang van het opstellen van de tender zijn de speerpunten afgestemd met de betrokken portefeuillehouders. Op basis van deze speerpunten is getracht een evenwichtige tender vorm te geven, waarbij gezocht is naar een balans tussen eisen en wensen en ook de uitvoerbaarheid door een marktpartij. Een alternatief voor een tenderprocedure is er in dit geval niet, wel zou een andere keuze kunnen worden gemaakt over de daarbij te hanteren speerpunten. Gezien de eerdere afstemming over de speerpunten is dat nu niet aan de orde.

Participatie

In het besluitvormingstraject rond de Startnotitie in 2019 heeft participatie plaatsgevonden. Destijds is gesproken met omwonenden en het Wijkplatform. Een en



ander heeft toen geleid tot het iets verschuiven van het schoolgebouw ten opzichte van de appartementen Olmenstaete. De hoeveelheid en de positionering van de appartementengebouwen heeft in deze participatie niet ter discussie gestaan. De bouwhoogte is passend bij de omgeving en de hoeveelheid appartementen is gemaximeerd. Het bestemmingsplan heeft geleid tot enkele zienswijzen en uiteindelijk is er geen beroep tegen aangetekend, zodat het bestemmingsplan sinds begin 2021 onherroepelijk is. De uitwerking van de tender beweegt zich volledig binnen het kader van het bestemmingsplan en is niet verder onderhevig aan participatie. Bij de omgevingsvergunning staat op de gebruikelijke wijze bewaar en beroep open tegen de afgifte. De omgeving wordt geïnformeerd over het bouwplan en de geplande werkzaamheden.

Kanttekeningen en risico's

Kanttekeningen toepasselijk woonbeleid en recent vastgesteld woonbeleid

Recent is op het vlak van het gemeentelijk woonbeleid een aantal bestuurlijke besluiten genomen met daarin een wijziging van het op dat moment vigerende beleid. De voor de tender Landtong relevante besluiten betreffen het vaststellen van de *Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2023* en de *Nota passend en betaalbaar wonen*. Die besluiten raken een aantal uitgangspunten die de basis vormen voor de inhoud van de tender Landtong. Dat betreft in ieder geval het onderscheid in middeldure huur- en koopprijs categorieën, de hoogte van de maximumbedragen en de instandhoudingstermijn van de middeldure huur. Daarnaast betreft het de voorwaarde dat deze maximumprijzen inclusief een gebouwde parkeerplaats moeten zijn indien er een parkeerplaats bij de woning hoort.

Ten tijde van het starten van het opstellen van de tenderdocumentatie zijn de (programmatische) uitgangspunten bestuurlijk afgestemd en deze volgen de lijn van het op dat moment geldende woonbeleid. Ook in het bestemmingsplan voor de Landtong is aansluiting gezocht bij het op dat moment geldende woonbeleid, daarin is de *Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018* publiekrechtelijk van toepassing verklaard op de middeldure huurwoningen in het project Landtong.

De uitwerking van de programmatische uitgangspunten in de tender is hiervoor toegelicht in de paragraaf Voorgeschiedenis en context onder het kopje *Woningbouwprogramma ontwikkellocatie*.

De programmatische inhoud van de tender staat al geruime tijd vast en de hoofdlijn van de tendervoorwaarden heeft in het eerste kwartaal van 2024 de input gevormd voor de taxatie van de grondprijs en de toepasselijke koopsom voor de Landtong. Het aanscherpen van de technische inhoud van de tenderdocumentatie heeft daarna nog enige tijd in beslag genomen, maar aan de grondslagen die van belang zijn voor de taxatie is in die periode niets gewijzigd. Het aan uw college voorleggen van het voorstel tot vaststellen van de tenderdocumenten en het vrijgeven voor publicatie op TenderNed is aangehouden tot na de bouwvakperiode van 2024. In de tussentijd is de *Nota passend en betaalbaar wonen* bestuurlijk vastgesteld, waardoor het uitschrijven van deze tenderprocedure plaatsvindt nadat dit beleidsdocument is vastgesteld door het college. De tenderdocumenten houden op grond van het hiervoor omschreven proces van opstellen geen rekening met het nieuwe beleid voor middeldure koop- en huurwoningen. Gezien de verwevenheid van het programma met de diverse elementen van de tenderprocedure, waaronder -maar niet uitsluitend- de taxatie van de grondprijs, is het



niet mogelijk om het woningbouwprogramma in de tender eenvoudig te wijzigen naar het nieuw geformuleerde beleid voor middeldure koop- en huurwoningen.

Voor de middeldure huurwoningen is het niet mogelijk om de gewijzigde verordening alsnog van publiekrechtelijk van toepassing te verklaren. Het is ook niet mogelijk om privaatrechtelijk af te wijken van de toepassing van de Doelgroepenverordening 2018. In de taxatie van de grondprijs voor de Landtong is ook rekening gehouden met de toepassing van deze verordening en de daarin opgenomen verhuurtermijn van minimaal 20 jaar. Om de nieuwe beleidsregels van toepassing te kunnen verklaren op de huurwoningen in het project landtong zou een nieuw omgevingsplan met beleidsregels moeten worden opgesteld en in procedure gebracht. Dat proces kost minimaal twaalf maanden.

Daarnaast moet de inhoud van de tenderdocumenten worden aangepast aan de door te voeren wijzigingen. Dat zou betekenen dat een groot deel van de tenderdocumenten opnieuw moet worden opgesteld, waarna de taxatie ook opnieuw moet plaatsvinden voor het bepalen van de grondprijs. Dat proces kost, naast de hiervoor omschreven wijziging van het omgevingsplan, ongeveer zes maanden.

De tijd en moeite die gepaard gaat met het aanpassen van het omgevingsplan en de tenderdocumenten aan het nieuwe vigerende woonbeleid staat niet in verhouding met het inhoudelijke effect ervan. U wordt geadviseerd de tenderdocumenten vast te stellen in de vorm zoals opgenomen in Bijlage 1 bij dit voorstel.

Risico slagen tenderprocedure

Het uitschrijven van een tender met allerlei eisen en wensen en met een vastgesteld grondbod kent als belangrijkste risico dat er geen interesse is van ontwikkelende partijen om zich in te schrijven. Marktpartijen doen dit vooral wanneer zij de risico's van de ontwikkeling te hoog vinden of het samenstel van eisen en wensen voor hen leidt tot het niet financieel haalbaar achten van de ontwikkeling. Geprobeerd is om dit te ondervangen door de gestelde eisen en wensen te maximeren op hetgeen nu in de stukken is opgenomen, te focussen op de hoofdaspecten "energie en duurzaamheid" en "beeldkwaliteit" en niet nog meer eisen en wensen te stellen. Het gehele pakket vormt een redelijk pakket waarmee een marktpartij uit de voeten zou moeten kunnen om een inschrijving te doen. Desalniettemin kan het altijd gebeuren dat een tenderprocedure mislukt. Op dat moment wordt de tender stopgezet, moet geëvalueerd worden om welke redenen marktpartijen niet hebben ingeschreven en moet daarna de keuze worden gemaakt op welke manier de tender daarna opnieuw kan worden opgestart.

Financiën

De gemeente maakt de uit te geven locatie bouwrijp en maakt de omgeving van het bouwplan woonrijp.

Voor het project Landtong is, gelijktijdig met het bestemmingsplan, een actieve grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld in 2021. Deze is daarna jaarlijks geactualiseerd. De grondopbrengst die is voorzien op basis van de tenderprocedure is begin 2024 getaxeerd door Basevalue. In de taxatie is rekening gehouden met alle eisen en wensen die de gemeente stelt in de tender. De waarde van de grond is getaxeerd op € 10.750.000,- exclusief BTW met waardepeildatum 24 januari 2024. De uitkomsten van de taxatie is reeds bij Perspectiefnota 2025 verwerkt in de grondexploitatiebegroting.



In de tender is het grondbod gefixeerd op de getaxeerde grondprijs, waarbij dit bedrag wordt geïndexeerd vanaf de waardepeildatum tot aan de datum van juridische levering. De grondprijs (koopsom) die door ontwikkelende partij moet worden betaald voor de gronden gelegen in het Projectgebied bedraagt € 10.750.000 exclusief BTW (waardepeildatum 24 januari 2024) en is kosten koper. Daarbij is sprake van indexatie conform CPI (alle huishoudens, 2015 = 100) vanaf de waardepeildatum tot aan de datum van juridische levering en betaling van de koopsom. Juridische levering vindt niet eerder plaats dan nadat de grond bouwrijp is gemaakt door de gemeente en de winnende inschrijver over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikt voor het gegunde bouwplan. Naar verwachting is dat niet eerder dan Q2 2026. De onderhavige wijzigingen in planning en planning van tussentijdse winstneming vormen onderdeel van de actualisatie van de grondexploitatiebegroting bij opstelling van de jaarstukken 2024.

Er wordt in de tenderprocedure uitgegaan van een vast grondbod. In de tendervoorwaarden wordt de nadruk gelegd op een plan dat scoort op beeldkwaliteit, energie en duurzaamheid. Daarbij is het minimum en het maximum aantal woningen voorgeschreven en is de verhuurprijs en de verkoopprijs van de woningen gemaximaliseerd in de categorie middelduur. Daarnaast is een gemiddelde oppervlakte voorgeschreven en het minimale aantal slaapkamers per woningcategorie. Voor de middeldure koopwoningen is ook een antispesulatiebeding met een afroomregeling ten gunste van de gemeente van toepassing. Deze moet worden opgelegd aan de kopers van een woning met een termijn van 5 jaar, in combinatie met een zelfbewoningsplicht. Indien een woning gedurende deze termijn wordt verkocht en de koper daarvoor ook ontheffing krijgt van de zelfbewoningsplicht, dient de koper het eerste jaar (na oplevering van de woning en inschrijving in de GBA op het adres) 100% van de meeropbrengst van de woning af te dragen aan de gemeente, het tweede jaar 80%, het derde jaar 60%, het vierde jaar 40% en in het vijfde jaar 20%. Na afloop van de vijfjaarstermijn vervalt deze regeling. De eventuele opbrengst van deze afroomregeling komt ten goede van de gemeente.

Op grond van de gegeven samenstelling van wensen en eisen is ervoor gekozen om niet ook nog een bieding te vragen voor de grondprijs, maar deze te fixeren op een vast bedrag. Daarmee blijft de inhoud van de tenderprocedure in balans en valt te verwachten dat het aantrekkelijk is voor marktpartijen om een inschrijving te doen.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Nadat het college het besluit heeft genomen tot het starten van de tender, zullen alle tenderstukken, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel, worden gepubliceerd op TenderNed, de daarvoor geplande datum is maandag 9 september 2024. Hiermee worden alle stukken openbaar en kunnen ontwikkelende partijen zich aanmelden voor de selectie. Na een inschrijfperiode, Nota van Inlichtingen en een beoordelingsperiode moet dit na ongeveer 3 maanden leiden tot 5 partijen die toe worden gelaten tot de gunningsfase. Vervolgens duurt het ongeveer 3 maanden tot het moment dat de partijen een inschrijving kunnen doen met het indienen van een schetsontwerp, ook weer met gebruikmaking van een tussentijdse Nota van Inlichtingen. Hierna start het beoordelen van alle inschrijvingen, wat na ongeveer 2 maanden leidt tot een gunningsbeslissing. De gunningsbeslissing is voorbehouden aan het college op een daartoe strekkend voorstel op basis van de beoordeling van de inschrijvingen door de beoordelingscommissie. Het voornemen tot gunning wordt pas kenbaar gemaakt na het besluit door het college. Na



het verstrijken van de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen in verband met het voornemen tot gunning, kan de definitieve gunning plaatsvinden aan de winnende inschrijver. De totale tenderprocedure belooft daarmee ongeveer 9 maanden.

Na deze 9 maanden is het aan de winnende inschrijver om vanuit het schetsontwerp te komen tot een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning. Dit verdere proces om te komen tot een omgevingsvergunningaanvraag wordt ingeschat op maximaal 9 maanden. De snelheid waarmee dit proces wordt doorlopen is mede afhankelijk van hoe snel de inschrijver werkt en of de uitwerking blijft voldoen aan de inhoud van de tender en de winnende inschrijving. Daarvoor toetst de gemeente tussentijds steeds de opgestelde stukken op het voldoen aan deze documenten. In de koopovereenkomst is de maximale termijn van 9 maanden opgenomen voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente kan de locatie eind 2025 geheel bouwrijp opleveren. Na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan de grond in eigendom worden overgedragen en worden gestart met de bouw. Als het proces zeer voorspoedig verloopt zal dit op zijn vroegst begin 2026 het geval zijn en naar verwachting Q2 2026.

Evaluatie

Het verloop van de tender zal intern ambtelijk worden geëvalueerd om de ervaringen mee te nemen in volgende tenderprocedures voor andere projecten binnen de gemeente.

Duurzaamheidsaspecten

Binnen deze tender spelen energiezuinigheid van de woningen en circulariteit van de bouwmaterialen een grote rol in de gunningscriteria. Gekozen is om energiezuinigheid en circulariteit in de totale weging van de score een aandeel te geven van 60% ten opzichte van 40% voor beeldkwaliteit. Voor de inhoud van de gunningscriteria wordt u verwezen naar de Gunningsleidraad in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel.

Bijlagen

Bijlage 1: Tenderdocumenten planontwikkeling en gronduitgifte Landtong

Behandeld in B&W-vergadering: 2 september 2024.

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