



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-083641 D25-199783 **Openbaarheid:** Ja

**Afgestemd met
portefeuillehouder**

via staf / mail datum: 19 februari 2026

Portefeuillehouder: wethouder S.J.R. de Vries

Behandelend ambtenaar:

Frank Vervoorn

020 5404413

f.vervoorn@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Bilderdammerweg 6-30 Kudelstaart - Koopovereenkomst Eigen Haard

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Tot het aangaan van de in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen Koopovereenkomst Bilderdammerweg 6-30 te Kudelstaart met Woningstichting Eigen Haard.

Samenvatting

De gemeente en Woningstichting Eigen Haard hebben op 24 oktober 2024 de Intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Bilderdammerweg 6-30 Kudelstaart gesloten met als doel het gezamenlijk onderzoeken van de haalbaarheid van de gewenste herontwikkeling van deze locatie. Daarbij gaat het om een ontwikkeling door Eigen Haard van een appartementengebouw met circa 25 sociale huurwoningen en een ontwikkeling door de gemeente van circa 8 grondgebonden koopwoningen in de categorie middelduur (minimaal 50%) en vrije sector, inclusief de bij de totale ontwikkeling behorende openbare ruimte. Tevens zijn afspraken gemaakt over het doen van afstand van het op de locatie Bilderdammerweg 6-30 gevestigde recht van erfpacht door Eigen Haard. Daardoor komt de volledige eigendom van de locatie weer bij de gemeente. Voor de ontwikkeling van Eigen Haard zal bij gebleken haalbaarheid een koopovereenkomst worden gesloten voor de verkoop van de grond.

Ten behoeve van de nadere uitwerking is ondermeer een projectnota en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op 13 februari 2025 heeft de gemeenteraad deze stukken vastgesteld tezamen met de grondexploitatie.

Bij de nadere uitwerking is het bouwplan van Eigen Haard vastgesteld op 26 sociale huurappartementen. Op basis van het programma is de koopsom voor de grond vastgesteld. Aan de zijde van de gemeente is vastgesteld dat de totale herontwikkeling van de locatie past binnen de vastgestelde projectnota en grondexploitatie. Eigen Haard heeft ook bepaald dat het bouwplan voor de 26 sociale huurappartementen haalbaar is. Vervolgens is de concept koopovereenkomst opgesteld ten behoeve van het vastleggen van de afspraken tussen de gemeente en Eigen Haard. Tevens heeft de gemeente voor de ontwikkeling van de 8 grondgebonden woningen een ontwerp-TAM-omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht voor vaststelling door de gemeenteraad.

Na het sluiten van de koopovereenkomst zal voor het bouwplan van Eigen Haard een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd. De behandeling van de conceptaanvraag is zo goed als afgerond, waardoor de omgevingsvergunning na de officiële aanvraag op korte termijn kan worden verleend. Eigen Haard is voornemens om zo spoedig mogelijk na verlening te starten met de bouw. Hiertoe is in de koopovereenkomst opgenomen dat de levering van de grond ook kan plaatsvinden voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

De koopovereenkomst is opgenomen als Bijlage 1 bij dit college voorstel en u wordt voorgesteld te besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst.

Doel

Herontwikkeling van de locatie Bilderdammerweg 6-30 Kudelstaart met 26 sociale huurappartementen door Woningstichting Eigen Haard en circa 8 grondgebonden koopwoningen in de categorie middelduur (minimaal 50%) en vrije sector door de gemeente.

Prestatie

Het aangaan van de in Bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen koopovereenkomst met Woningstichting Eigen Haard met betrekking tot de verkoop en levering van het benodigde perceel grond voor de realisatie van het bouwplan met 26 sociale huurappartementen.

Voorgeschiedenis en context

Intentieovereenkomst en afstand recht van erfpacht

Bij collegebesluit van 22 oktober 2024 heeft uw college besloten tot het aangaan van de Intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Bilderdammerweg 6-30 Kudelstaart (hierna: Intentieovereenkomst) met Woningstichting Eigen Haard (hierna: Eigen Haard). De intentieovereenkomst is op 24 oktober 2024 door beide partijen ondertekend. Het doel van de Intentieovereenkomst betrof het onderzoeken van de haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van de locatie Bilderdammerweg 6-30 met circa 25 sociale huurappartementen en 8 grondgebonden woningen. De sociale huurwoningen vormen het bouwplan van Eigen Haard en voor de ontwikkeling van de 8 grondgebonden woningen wordt op een later moment een geschikte koper/ontwikkelaar gezocht door de gemeente door middel van een tenderprocedure.

In de met Eigen Haard gesloten Intentieovereenkomst zijn afspraken opgenomen over het gezamenlijke haalbaarheidsonderzoek en de nadere uitwerking van de beide voorziene bouwplannen op basis van de daarvoor op te stellen en bestuurlijk vast te stellen stukken zoals de projectnota, het beeldkwaliteitsplan en de gemeentelijke grondexploitatie. Verder zijn procesafspraken opgenomen over het nader bepalen van de te doorlopen procedure voor het planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling, de methode van vaststelling van de koopsom voor de door de gemeente aan Eigen Haard te verkopen grond en de wijze van besluiten over het al of niet aangaan van de daarvoor te sluiten koopovereenkomst. Eigen Haard is voor de gemeentelijke werkzaamheden met betrekking tot het haalbaarheidsonderzoek een kostenbijdrage aan de gemeente verschuldigd. Indien het tot een koopovereenkomst komt, is die bijdrage verrekenbaar met de koopsom. Ook is in de Intentieovereenkomst vastgelegd dat Eigen Haard ten gunste van de gemeente afstand doet van het recht van erfpacht op de locatie Bilderdammerweg 6-30 te Kudelstaart, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie D, nummer 1827 ter grootte van 4.580 m². Bij akte van 31 oktober 2024 is de akte gepasseerd met betrekking tot de afstand van het recht van erfpacht door Eigen Haard, waardoor de gemeente de volledige eigendom van het perceel heeft.

Na het sluiten van de Intentieovereenkomst is in het kader van het Didam-arrest een kennisgeving gepubliceerd van het voornemen van de gemeente om grond één op één uit te geven aan Eigen Haard voor de realisatie van circa 25 sociale huurappartementen. Hiertegen zijn geen bezwaren geuit bij de gemeente. Voor de 8 grondgebonden koopwoningen zal de gronduitgifte in concurrentie geschieden via een tender, waardoor een dergelijke kennisgeving niet nodig is. Deze tender moet nog nader worden uitgewerkt en kan in procedure worden gebracht nadat het beoogde bouwplan voor 8 woningen mogelijk is gemaakt door een wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor is door de

gemeente een TAM-omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Naar verwachting wordt hiervoor in mei 2026 een raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Projectnota en nadere uitwerking bouwplan

De beoogde herontwikkeling past niet in het omgevingsplan. Om tot een nadere uitwerking van de bouwplannen te kunnen komen is daarom eerst een projectnota en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij de projectnota is ook de gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze stukken zijn op 13 februari 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. In de projectnota zijn de randvoorwaarden voor de nadere uitwerking opgenomen. Tevens is benoemd dat voor de planologische procedure voor het bouwplan van Eigen Haard in principe wordt gewerkt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en voor het bouwplan van de gemeente met een TAM-omgevingsplan.

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde stukken heeft Eigen Haard het voorlopig ontwerp van het bouwplan opgesteld en ter toetsing voorgelegd aan de gemeente. Dit heeft geleid tot een bouwplan voor 26 sociale huurappartementen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Het betreft 3-kamer woningen met een oppervlakte van ongeveer 60 m². De door Eigen Haard aan de gemeente te betalen koopsom is vastgesteld op basis van de categorie sociale huurwoningen en de vigerende gemeentelijke grondprijzen voor sociale woningbouw.

Op basis van de verkaveling van het bouwplan van Eigen Haard en de gemeentelijke ontwikkeling met 8 grondgebonden koopwoningen, is door de gemeente het inrichtingsplan van het toekomstig openbaar gebied nader uitgewerkt. In het openbaar gebied komen in totaal 47 maaiveld parkeerplaatsen, welke zijn bedoeld voor beide bouwplannen. Tevens is in het plan rekening gehouden met een ontsluiting van het achtergelegen perceel van de Herenweg 11, waarop mogelijk een woningbouwontwikkeling zal plaatsvinden. Dit achtergelegen perceel kan alleen tot ontwikkeling komen indien het kan worden ontsloten naar de Bilderdammerweg. Dat is mogelijk gemaakt in het ontwerp van de herontwikkeling van de locatie Bilderdammerweg 6-30. Het bouw- en woonrijp maken van de gehele locatie geschiedt door en voor rekening en risico van de gemeente. Onderdeel van het bouwrijp maken is ook de sanering van de locatie. Het bouwrijp maken is eind februari van dit jaar afgerond. Woonrijp maken gebeurt op een later moment.

Koopovereenkomst

Op basis van de doorlopen processtappen zoals beschreven in de Intentieovereenkomst is gebleken dat voor de gemeente en Eigen Haard sprake is van een haalbare ontwikkeling. Na het akkoord van Eigen Haard op de haalbaarheid, is de koopovereenkomst nader uitgewerkt met betrekking tot het perceel gedeelte van de locatie Bilderdammerweg 6-30 dat Eigen Haard nodig heeft voor de realisatie van het bouwplan voor de sociale huurwoningen. Dit betreft een perceel grond kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie D, nummer 1827 (gedeelte), ter grootte van circa 1.009 m². Zoals hiervoor aangehaald is de koopsom bepaald op basis van de vastgestelde grondprijzen voor sociale huurwoningen en het woningbouwprogramma. In de koopovereenkomst is een suppletiebeding opgenomen voor het geval de sociale huurwoningen in de toekomst in een andere huurcategorie worden verhuurd en/of als koopwoning worden uitgepand. In dat geval kan er sprake zijn van een nabetaling op de grondprijs. De prestatieafspraken tussen de gemeente en Eigen Haard zijn eveneens van toepassing op de wijze van verhuur van de te realiseren woningen. Op grond van de prestatieafspraken zal Eigen Haard een bepaalde wijze van toewijzing hanteren van deze woningen. In principe krijgen

inwoners van Kudelstaart voorrang en daarna Aalsmeerders. Alleen wanneer er nog woningen resteren na deze toewijzing komen andere gegadigden in aanmerking. De koopovereenkomst bevat ook de bepaling dat het eventuele risico op nadeelcompensatie in verband met de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komt van Eigen Haard.

Na het sluiten van de koopovereenkomst zal voor het bouwplan van Eigen Haard een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd. De behandeling van de conceptaanvraag is zo goed als afgerond, waardoor de omgevingsvergunning na de officiële aanvraag op korte termijn kan worden verleend. Eigen Haard is voornemens om zo spoedig mogelijk na verlening van de omgevingsvergunning en de levering van de grond te starten met de bouw. Hiertoe is in de koopovereenkomst opgenomen dat de levering van de grond ook kan plaatsvinden voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

U wordt voorgesteld om te besluiten tot het aangaan van bijgaande in Bijlage 1 opgenomen Koopovereenkomst.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Door het aangaan van de koopovereenkomst met Eigen Haard kan uitvoering worden gegeven aan de beoogde herontwikkeling van de locatie Bilderdammerweg 6-30 te Kudelstaart met (deels) sociale woningbouw in de vorm van 26 sociale huurappartementen. Deze komen in de plaats van de eerder op deze locatie gesloopte 12 sociale huurwoningen. Hiermee worden extra sociale huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De ontwikkeling is passend in de door de gemeenteraad vastgestelde projectnota en de gemeentelijke grondexploitatie. Met de ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan dit deel van Kudelstaart na de sloop van de verouderde huurwoningen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De te verkopen grond is nodig voor de ontwikkeling van het bouwplan van Eigen Haard. De verkoop is in lijn met de beoogde ontwikkeling van de locatie en passend in de vastgestelde projectnota en grondexploitatie. Op grond hiervan worden geen alternatieven aan u voorgelegd.

Participatie

Er is geen participatie aan de orde met betrekking tot het aangaan van deze Koopovereenkomst. Het betreffen privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en Eigen Haard. Met betrekking tot de inhoud van de gebiedsontwikkeling heeft participatie plaats gevonden op de daarvoor geëigende wijze.

Kanttekeningen en risico's

Eigen Haard heeft de mogelijkheid om direct na afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwplan het te verkopen perceel af te nemen en te starten met de bouw. In het geval de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt en in hoogste instantie wordt vernietigd, dan zal het perceel terug geleverd moeten worden aan de gemeente indien het niet mogelijk blijkt om het beoogde bouwplan te realiseren. Een en ander conform de bepalingen in de koopovereenkomst die is opgenomen in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel.

Financiën

De gemeenteraad heeft op 13 februari 2025 de grondexploitatie Bilderdammerweg 6-30 (BIE) vastgesteld. Uitgangspunten die in de grondexploitatie gehanteerd zijn met betrekking tot het aan Eigen Haard te verkopen gedeelte van de locatie, zijn ook als zodanig opgenomen in de koopovereenkomst. Het aangaan van de koopovereenkomst

heeft geen financiële gevolgen voor de grondexploitatiebegroting, met uitzondering van de financiële effecten vanuit de geactualiseerde Grondprijzenbrief Aalsmeer 2026. De juridische levering vindt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 plaats.

De door Eigen Haard te betalen koopsom ad EUR 727.685,40 exclusief omzetbelasting is bepaald op basis van de op 29 oktober 2020 vastgestelde Nota Grondbeleid van de gemeente Aalsmeer, de op 6 januari 2026 vastgestelde Grondprijzenbrief Aalsmeer 2026 en het woningbouwprogramma van 26 sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. De levering van het perceel grond is belast met omzetbelasting. Indien de juridische levering van het perceel onverhoopt plaatsvindt nadat door uw college nieuwe grondprijzen zijn vastgesteld, dan zal de koopsom worden bepaald op basis van deze nieuwe grondprijzen. De grondprijzen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Het is in dit geval niet de verwachting dat dit aan de orde zal zijn bij deze verkoop.

Voor een toekomstige wijziging naar een andere categorie woningen of een functiewijziging is toestemming en medewerking nodig van de gemeente en daarbij kan ook een nabetaling op de koopsom aan de orde zijn op basis van de gewijzigde woningcategorie of gewijzigde functie. Deze afspraak is vastgelegd in een suppletiebeding in de koopovereenkomst en dit beding kent de gebruikelijke termijn van vijftig jaar na levering van de grond.

Op de koopsom wordt, na het berekenen van de over de koopsom verschuldigde omzetbelasting, een bedrag ad EUR 50.558,00 in mindering gebracht. Dit betreft de door Eigen Haard op grond van de Intentieovereenkomst aan de gemeente betaalde kostenbijdrage. Deze verrekening maakt reeds onderdeel uit van de kaders van de grondexploitatiebegroting.

Het eventuele risico op nadeelcompensatie in verband met de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is voor rekening van Eigen Haard.

Verantwoording over voortgang en effecten op het financiële projectresultaat vindt plaats via de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie en via de reguliere planning- en controlcyclus.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Het collegevoorstel met besluit wordt na besluitvorming gepubliceerd. De koopovereenkomst in Bijlage 1 wordt 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 bijlage, zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de Woo. Bij de afhandeling van het verzoek zullen de belanghebbende wederpartijen ook worden betrokken.

Na positieve besluitvorming wordt de koopovereenkomst door Eigen Haard en de gemeente ondertekend. Na afgifte van de door Eigen Haard aan te vragen omgevingsvergunning kan de levering van de grond plaatsvinden. Naar verwachting gebeurt dat in maart 2026. De bouw start vervolgens zo spoedig mogelijk en Eigen Haard verwacht de woningen in het laatste kwartaal van dit jaar te kunnen opleveren. Dan kan ook het woonrijp maken worden uitgevoerd door de gemeente.

Voor de gemeentelijke ontwikkeling met 8 grondgebonden woningen is een TAM-omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Naar verwachting wordt hiervoor in mei 2026 een raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Voor de ontwikkeling van deze woningen en de gronduitgifte zal een tenderprocedure worden

doorlopen door de gemeente. Hierover wordt op een later moment een collegevoorstel aan u voorgelegd.

Evaluatie

niet van toepassing

Duurzaamheidsaspecten

Eigen Haard heeft aangegeven het bouwplan te laten realiseren door Moos, onderdeel van de Nieuw Hollandse Bouwstroom, een netwerk van woningcorporaties en industriële bouwers, gericht op de ontwikkeling van duurzame, betaalbare en hoogwaardige woningen.

Bij het ontwerp van het bouwplan is uitgegaan van een Milieuprestatie Gebouw (MPG) van 0,496 terwijl de wettelijk geldende norm op dit moment 0,8 bedraagt. Dit betekent dat er extra aandacht is besteed aan de duurzaamheid van de gebruikte materialen en het beperken van de milieubelasting. Voor het overige dient het bouwplan te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het vlak van duurzaamheid en energie.

Bijlagen

Bijlage 1: Koopovereenkomst Bilderdammerweg 6-30 te Kudelstaart

Behandeld in B&W-vergadering

d.d. 3 maart 2026, nr. 6

Besluit B&W

Conform advies
