



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-057813

Openbaarheid: Ja

Raad: Nee

**Afgestemd met
portefeuillehouder**

via staf / mail datum: 16 april 2026

Portefeuillehouder: wethouder S.J.R. de Vries

Behandelend ambtenaar:

W. Pije

0634559817

w.pije@amstelveen.nl

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp

Bestuursopdracht erfpachtafspraken Eigen Haard bij herontwikkeling

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Een mandaat te verlenen aan Guus Koppenaal en Willem Pije om namens het college in 2026 het gesprek te voeren met Eigen Haard en de gemeente Aalsmeer over:
 - a. de inzet en nadere uitwerking van suppletiebepalingen en/of afbouwregelingen bij erfpacht en grondverkoop in het kader van herstructurering en sloop/nieuwbouw;
 - b. de grond(prijs)waardering bij erfpacht dan wel grondeigendom bij herstructurering en sloop/nieuwbouw;
 - c. de gewenste grootte van nieuwe sociale huurwoningen;
 - d. aanvullende samenwerkingsafspraken, aanvullend op de bestaande prestatieafspraken.

Samenvatting

Bij de uitwerking van de suppletieregeling voor het project Bilderdammerweg is gebleken dat de gemeente Aalsmeer en woningcorporatie Eigen Haard een verschillende kijk hebben op de toepassing van deze regeling. Binnen dit project is hier een oplossing voor gevonden. Tegelijkertijd is de intentie uitgesproken om in 2026 een algemeen gesprek te voeren over de inzet van suppletiebepalingen en afbouwregelingen bij erfpacht en grondverkoop, met name bij herstructurering en sloop/nieuwbouw. Deze bestuursopdracht geeft invulling aan die afspraak en beoogt hiervoor bestuurlijk mandaat te verlenen.

Doel

Het vaststellen van duidelijke, bestuurlijk gedragen uitgangspunten voor toekomstige herstructurerings- en sloop/nieuwbouwprojecten op gemeentelijke grond en enkele aanvullende afspraken over de grootte van nieuwbouwwoningen en samenwerking tussen gemeente en corporatie

Prestatie

Het voorleggen van een voorstel aan het college met daarin afspraken tussen gemeente en Eigen Haard over inzet van suppletie bij herstructurering en sloop/nieuwbouw en over de grondprijswaardering in deze situatie, naast enkele aanvullende afspraken over woninggrootte en samenwerking.

Voorgeschiedenis en context

In 1996 is het Gemeentelijk Woningbedrijf Aalsmeer verkocht aan woningcorporatie Eigen Haard. Daarbij zijn de opstallen overgedragen aan Eigen Haard en is de onderliggende grond door de gemeente in erfpacht uitgegeven.

In 2025 zijn nieuwe afspraken gemaakt over de heruitgifte van erfpacht voor bestaand bezit. Deze liggen nog voor de laatste formaliteiten bij de notaris, maar zullen binnenkort

worden ondertekend. Voor herstructurering en sloop/nieuwbouw zijn hierin geen expliciete afspraken opgenomen. Voor grondverkoop is uitgegaan van de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente. Bij de recente herontwikkeling van de Bilderdammerweg is gebleken dat deze kaders onvoldoende houvast bieden en leiden tot verschillende interpretaties. Wethouder De Vries heeft de intentie uitgesproken om in hier in 2026 met Eigen Haard over in gesprek te gaan, met oog voor de financiële belangen van beide partijen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Het bovenstaande traject, dat wethouder De Vries heeft toegezegd, gaan we de komende maanden lopen. Deze bestuursopdracht is bedoeld om een mandaat op te halen bij het college, zodat de nieuwe afspraken met Eigen Haard ambtelijk kunnen worden uitgewerkt. Dit moet leiden tot een definitief voorstel dat aan het college ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

In deze gesprekken wordt er gezocht naar een balans tussen de financiële en de volkshuisvestelijke belangen van de gemeente. Verdichting op strategische plekken in bestaande buurten door de toevoeging van sociale huur appartementen is een van de doelen van de Woonvisie 2024-2030. Vanuit dit perspectief is het wenselijk om flexibel om te gaan met erfpacht- en grondafspraken met Eigen Haard in het geval van herstructurering en sloop/nieuwbouw. Deze flexibiliteit moet wel plaatsvinden binnen verantwoorde financiële en juridische kaders. Zo ontstaat er een balans tussen de grote volkshuisvestelijke opgave en de begroting van de gemeente.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

We kunnen ervoor kiezen om de algemene verkoopvoorwaarden aan te houden. Dit biedt duidelijkheid op korte termijn, maar leidt hoogstwaarschijnlijk tot interpretatieverschillen en risico op vertraging bij herstructurerings- en sloop/nieuwbouwprojecten.

Daarnaast is het mogelijk om per herstructureringsproject afzonderlijke afspraken te maken over erfpacht, suppletie en grondwaardering. Dit biedt flexibiliteit, maar mist consistentie en kan leiden tot een ongelijk speelveld, gebrek aan voorspelbaarheid en bestuurlijke druk bij complexe projecten.

Participatie

Er loopt een vergelijkbaar traject in Amstelveen. Een team bestaande uit de ambtelijk opdrachtgever, een planeconoom, en de beleidsadviseurs Wonen zullen deze gesprekken voeren. Zij representeren de financiële en de volkshuisvestelijke belangen van de gemeente. Zodra er een eerste, voorlopig voorstel ligt, ontvangen Eelke en het college een update. Een definitief voorstel wordt opnieuw doorgelicht door Eelke Freerkstra als controller en zal ter besluitvorming aan het college worden aangeboden.

Kanttekeningen en risico's

Als er een groot verschil zit tussen de standpunten van Eigen Haard en de gemeente, kan dit leiden tot langdurige onderhandelingen. Dit kost capaciteit en tast mogelijk de verstandhouding tussen de gemeente en de corporatie aan.

Er zitten geen grote, financiële risico's aan deze onderhandelingen. In de begroting zijn geen grondinkomsten in het geval van verdichting/herstructurering van corporatiebezit opgenomen. Dit betekent dat elke extra grondinkomsten bij dit soort projecten een plus op de begroting vormen.

Financiën

De bestuursopdracht vraagt ambtelijke inzet en wordt uitgevoerd binnen bestaande middelen. Eventuele financiële consequenties van aanvullende afspraken worden separaat inzichtelijk gemaakt en ter besluitvorming voorgelegd.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

- Start ambtelijk overleg met Eigen Haard;
- Uitwerken gezamenlijke uitgangspunten en mogelijke varianten;
- Eerste terugkoppeling aan het college, met voorkeursvariant en alternatieven;
- Opleveren gezamenlijk voorstel in juni 2026, mogelijke uitloop tot september;
- Tweede terugkoppelmoment college en besluitvorming door het college van B en W.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing.

Bijlagen

Niet van toepassing.

Behandeld in B&W-vergadering [d.d. 19 mei 2026, nr. 5](#)

Besluit B&W [Conform advies](#)