



Samenvatting

De gemeente besluit om de laatste 2 grote vrije sector kavels in het plan Ambyerveld openbaar middels inschrijving te gaan verkopen.

Beslispunten

- 1) Akkoord te gaan met het principe van verkoop middels inschrijving van de 2 grote bouwkavels gelegen in Ambyerveld;
- 2) De verkoop verder uit te werken en de definitieve verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan uw college;
- 3) De verkoopopbrengst, conform vigerend beleid, ten gunste te brengen van grondexploitatie Ambyerveld;
- 4) Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, sub b en i van de gemeente Wet open overheid geheimhouding op te leggen op bijlage G1 (Specificatie Grondexploitatie en taxatie). De geheimhouding duurt tot het moment waarop de op de bouwkavels te realiseren woningen zijn opgeleverd.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 1 oktober 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Het College is op 12 november 2013 akkoord gegaan met de verkoop middels loting - in 2 fasen - van 35 vrije sector (woning)bouw kavels in Ambyerveld. Dit besluit was exclusief de verkoop van de nu onderhavige verkoop van de 2 grote kavels (omdat dit geen reguliere vrije sector kavels betreffen).

Alle vrije sector kavels uit fase 1 (26 kavels) en fase 2 (9 kavels) zijn verkocht. Verder heeft de gemeente in het plan Ambyerveld bouwgrond aan de noord- en zuidzijde geleverd aan BPD voor de ontwikkeling van woningen in het plan. Deze woningen zijn gereed en volgens opgave allemaal verkocht.

De totale capaciteit in het plan Ambyerveld bedraagt 61 bouw kavels:

- 35 vrije sector kavels (fase 1+2) (eigendom gemeente, verkoop via Damen makelaardij)
Alle kavels zijn verkocht, van één kavel moet de akte (uiterlijk 2024) nog passeren.
- 22 projectmatig te ontwikkelen woningen (eigendom en verkoop door derden)
Alle woningen zijn verkocht.
- 2 vrije sectorkavels zijn particulier eigendom (eigen bouw).
1 kavel is inmiddels bebouwd en voor het ander kavel een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling is.
- 2 grote vrije sector kavels (fase 3) (eigendom gemeente)
Voorstel verkoop start Q4 2024

Fase 3 (de laatste fase) betreft 2 grote kavels met een grootte van resp. ca. 3600 m² (noord kavel) en 3275 m² (zuid kavel) voor het realiseren van landhuizen, welke zijn gelegen in het oostelijk gedeelte van Ambyerveld aan de straat “Kelten” (zie bijvoegde situatietekeningen). Deze grote kavels, met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden, zijn niet enkel hierom uniek maar ook door de fraaie ligging aan de stadsrand en direct aan de achterzijde grenzend -met derhalve een vrij uitzicht- aan het natuurgebied “de Dellen”.

In het noordelijke landhuis kunnen minimaal 2, maximaal 5 koop- of huur grondgebonden woningen/ appartementen in een appartementengebouw worden gerealiseerd (bebouwingsoppervlakte maximaal 600 m², nokhoogte maximaal 12 m). Voor het zuidelijke landhuis geldt een aantal van minimaal 2 en maximaal 7 koop- of huur grondgebonden woningen/ appartementen (bebouwingsoppervlakte maximaal 750 m², nokhoogte maximaal 12 m) in een appartementengebouw.



De bebouwingsvlakken worden aan de oostzijde bepaald door de grens van het waterwingebied welk is ingericht als openbare boomgaard en maakt géén onderdeel uit van de verkoop van de 2 kavels.

In het bestemmingsplan is sprake van een uitwerkingsplicht ten gunste van een 3^e kavel, meer zuidelijk gelegen. De uitwerkingsplicht kon worden benut zodra de kavel geen deel meer zou uitmaken van het waterwingebied en WML zou instemmen met bebouwing van deze gronden. Er is echter geen toestemming verkregen, deze kavel is niet uitgeefbaar en kan niet bebouwd worden. De 3^e kavel is dus vooralsnog vervallen.

De verkoop zal worden begeleid door Aelmans Buitenstate waarmee de gemeente een raamovereenkomst (makelaarsdiensten) heeft.

Dit type kavels kent geen directe concurrentie, de mogelijkheid om op een dergelijke landelijke locatie meerdere woningen te kunnen realiseren op zeer ruime percelen is uniek voor de regio. De verwachting is dat er veel interesse, waaronder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), vanuit de markt zal zijn.

Om de marktwerking optimaal te benutten bij de verkoop van deze unieke bouwkavels, zal er mede op advies van de verkopende makelaar (Aelmans), een openbare notariële inschrijving worden georganiseerd - zonder een richtbedrag - in combinatie met een brede marketingcampagne waarbij een ruime inschrijftermijn wordt gehanteerd van meerdere maanden. Zodoende heeft iedere potentieel geïnteresseerde de mogelijkheid om de aankoop- en ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken. De gemeente heeft de ervaring, dat bij eerdere verkopen, waarbij er wel een richtbedrag of vraagprijs werd gehanteerd, bidders vaak dit richtbedrag of iets hierboven bieden. Doordat deze kavels goed courant zijn, is dus het voorstel om bij deze verkoop géén richtbedrag te noemen om zodoende de marktwerking optimaal te benutten.

Geïnteresseerden zullen naar verwachting vooral projectontwikkelaars, beleggers (nationaal en internationaal) en CPO's zijn, maar ook particuliere kopers vallen niet uit te sluiten.

Er zal worden gegund aan de hoogste bidder, mits dit bedrag minimaal in lijn is met de externe taxatie (marktwaarde) welke in opdracht van de gemeente is uitgevoerd. Deze openbare verkoopprocedure is tevens "Didam-proof" aangezien aan iedereen de mogelijkheid wordt gegeven om een inschrijving te doen. Er kan per kavel of op beide kavels worden ingeschreven en er zal gegund worden op basis van de hoogste koopsom. De verkoopprocedure wordt nog nader uitgeschreven.



Indien de inschrijvingen uiteindelijk niet leiden tot gunning, zal aansluitend de verkoop worden doorgestart met een regulier verkooptraject.

De huidige (woning)vastgoedmarkt functioneert, volgens verkregen marktinformatie, ondanks de gestegen (hypotheek)rente nog steeds goed: de vraag naar woningen is nog steeds hoger dan het aanbod, waardoor de vastgoedmarkt er wel bij vaart.

De gemeente streeft planologisch naar bebouwingen van de kavels welke refereren aan boerderijen, die op de overgang van stad naar landschap zijn gelegen. Geen nostalgische kopieën, maar eigentijdse ontwerpen passend binnen het bestemmingsplan Ambyerveld en het Beeldkwaliteitsplan Ambyerveld (BKP). Conform dit Beeldkwaliteitsplan is het niet wenselijk dat de landhuizen de uitstraling krijgen van een appartementengebouw of een rijtje woningen, waarbij alle appartementen of woningen afzonderlijk afleesbaar zijn. Zij dienen de uitstraling te krijgen van één architectonisch element.

Per kavel kan er worden gedacht aan projectontwikkeling/belegging maar ook aan co-housing, bijvoorbeeld CPO of een woongroep voor ouderen met gemeenschappelijke voorzieningen. De uitwerking van de verkoopovereenkomst is project-specifiek en daarmee dus maatwerk. De Algemene Verkoop Voorwaarden (AVV) 2013 zijn thans nog van toepassing maar in de koopovereenkomst wordt aansluiting gezocht bij de nieuwe AVV die naar verwachting in november 2024 aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Bij de verkoop van vrije sectorkavels zal als gevolg van hoofdstuk 4 van de nieuwe AVV “Bouwterrein particuliere koopwoning(en)” een zelfbewoningsplicht van 3 jaar in plaats van 1 jaar (met boeteclausule) bij nieuwe koopwoningen opgenomen worden, ter uitwerking van de raadsnotie dd. 28-9-2021. Ook wordt de plicht van een ontwikkelaar om de zelfbewoningsplicht aan de kopers door te leggen opgenomen (gebruikelijk bij projectmatige bouw op gemeentelijke grond en geformaliseerd in de AVV 2024).

Verder zal er conform de AVV (2013 en 2024) een ontbinding bij niet-bouwen worden opgelegd en is het gemeentelijke BIBOB-beleid van toepassing op de verkoop. De kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het vergunningentraject.



2. Context

- Bestemmingsplan Ambyerveld (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2012);
- Beeldkwaliteitplan Ambyerveld dat door het college op 30 oktober 2007 werd vastgesteld en geactualiseerd op 26 juni 2012 (bij collegebesluit d.d.14 augustus 2012);
- Kadernota Grond-en Vastgoedbeleid 2022 (raadsbesluit 2022-30);
- Collegebesluit “Uitgifte bouw kavels Ambyerveld” d.d. 12 november 2013;
- Collegebesluit “Verkoop bouw kavels Ambyerveld (voorstel 1 op 1 verkoop en wijziging verkoopvoorwaarden)” d.d. 16 december 2014 (2014.48882);
- De grondexploitatie Ambyerveld is op 24 januari 2012 door de gemeenteraad goedgekeurd (raadsbesluit 01-2012);
- Uitgifte bouw kavels Ambyerveld (collegebesluit 12 november 2013);
- Gewijzigde overeenkomst tot koop Ambyerveld (collegebesluit 12 december 2014);
- Gewijzigde verkoopvoorwaarden Ambyerveld (collegebesluit 22 maart 2016).
- Woonbeleid:
 - Opkoopbescherming: het betreft hier nieuwbouw daarom is de opkoopbescherming niet van toepassing;
 - Betaalbaarheid: het gaat hier om de afronding van vrije kaveluitgifte in het hogere segment in een al langer bestaand (bestemmings-)plan. De Verordening betaalbare woningbouw en de betaalbaarheidseisen zijn hier daarom niet van toepassing;
 - RIB d.d. 23 oktober 2023 inzake verlengen zelfbewoningsplicht van 1 naar 3 jaar bij de verkoop gemeentelijke woningbouw kavels.
Verder is de bouw van deze woningen rechtstreeks toegestaan vanuit het bestemmingsplan.

3. Gewenste situatie

De gemeente start de verkoop van de 2 grote bouw kavels in Q4 2024.

Sinds arrest Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) is de handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed aangescherpt; de gemeentelijke handelswijze met betrekking tot de verkoop van deze 2 grote bouw kavels past daarbinnen. Onderhavige gronden zullen openbaar te koop middels inschrijving worden aangeboden.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Koper(s) is verplicht om gasloos te bouwen (Bouwbesluit, onder omgevingswet Besluit bouwwerken leefomgeving). In de koopovereenkomst zal er een paragraaf “duurzaam bouwen” worden opgenomen, waarbij koper verklaart zich in te zullen spannen om bij de ontwikkeling en realisatie de



methode GPR toe te passen op het gebied van milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en hier gemiddeld een 8 te scoren. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is niet toegestaan.

Aanvullend zullen om invulling te geven aan de thema's groen en duurzaamheid geïnteresseerden op het gebied van duurzaam bouwen door de gemeente worden geïnformeerd. Vanaf 1 januari 2021 geldt bij iedere vergunningaanvraag dat deze aan de norm van Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG) moeten voldoen.

5. Effect op de openbare ruimte

De kavels worden bouwrijp opgeleverd en zijn goed bereikbaar omdat de openbare ruimte rondom gereed is.

6. Personeel en organisatie

n.v.t

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.

8. Financiën

Op 11 juli 2023 is bij de jaarrekening 2022 de geactualiseerde grondexploitatie voor het plan Ambyerveld door de gemeenteraad vastgesteld (Raadsbesluit 38-2023).

In deze grondexploitatie is een opbrengst opgenomen in verband met de uitgifte van de 2 superkavels. Aangezien het hier niet gaat om individuele vrije sectorkavels (hiervoor is specifiek voor Ambyerveld in de nota grondprijzen 2020 en de grondprijzenbrief 2024 een prijs per m² kavel opgenomen), zijn recent adviezen opgevraagd omtrent grondwaarde voor de 2 onderhavige grote bouwkavels. Deze adviezen passen binnen deze grondexploitatie. De verkoopopbrengsten komen ten gunste van de grondexploitatie Ambyerveld. In de geheime financiële bijlage (G_1) is er een samenvatting van de grondexploitatie opgesomd en is de taxatiewaarde vermeld.

9. Aanbestedingen

Na instemming van uw college van onderhavig voorstel zal inschakeling van derden (makelaar en notaris) geschieden conform de gemeentelijke aanbestedingsregels en tegen de daarvoor geldende en gebruikelijke tarieven.



10. Participatie tot heden

Het betreft uitvoering van eerdere raadsvoorstellen (2007 en 2012). Destijds is conform de beleidslijn Participatie en Inspraak de buurt uitgebreid geïnformeerd en betrokken. Koper(s) is c.q. zijn voorts verantwoordelijk voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden inzake de planrealisatie en dient/dienen zelf een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt op te pakken.

11. Voorstel

- 1) Akkoord te gaan met het principe van verkoop middels inschrijving van de 2 grote bouwkavels gelegen in Ambyerveld;
- 2) De verkoop verder uit te werken en de definitieve verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan uw college;
- 3) De verkoopopbrengst, conform vigerend beleid, ten gunste te brengen van grondexploitatie Ambyerveld;
- 4) Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, sub b en i van de gemeente Wet open overheid geheimhouding op te leggen op bijlage G1 (Specificatie Grondexploitatie en taxatie). De geheimhouding duurt tot het moment waarop de op de bouwkavels te realiseren woningen zijn opgeleverd.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien uw college akkoord gaat met dit voorstel zal de verkoopprocedure worden opgestart. Na overeenstemming met de potentiële koper(s) zal een (voorlopige) koopovereenkomst worden opgesteld en welke overeenkomst ter definitieve goedkeuring aan uw college zal worden voorgelegd. Fase 3 van Ambyerveld is tevens de laatste verkoopfase. Met de nog resterende verkoop van de laatste vrije sectorkavel en deze 2 grote kavels kan dit project worden afgerond. De gronden worden openbaar te koop middels inschrijving aangeboden via o.a. de gemeentelijke website (www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed), onder vermelding van de selectiemethode, selectiecriteria en het te volgen tijdschema.