

# Procedurememo gronduitgiftebeleid gemeente

## Almere

### Procedurememo voor initiatieven voor (projectmatige) woningbouw/ontwikkeling

Almere staat bekend om de ruimte die wordt geboden aan particulier opdrachtgeverschap (PO), al dan niet in een georganiseerde vorm (collectief particulier opdrachtgeverschap; CPO). In de gebieden waar grond uitgegeven wordt voor particuliere woningbouw, wordt in de daarvoor vastgestelde verkavelingsplannen kavels aangewezen. Via de website [www.ikbouwminhuisinalmere.nl](http://www.ikbouwminhuisinalmere.nl) en de kavelwinkel in het stadhuis kunnen particulieren deze zelfbouw kavels bekijken, reserveren en aankopen. Alle andere gronden die voor woningbouw in aanmerking komen, maar niet voor (C)PO beschikbaar worden gesteld, zijn bedoeld voor projectmatige woningbouw. Via de gemeentelijke website [www.almere.nl](http://www.almere.nl) wordt per stadsdeel informatie verstrekt over de ontwikkeling van het betreffende gebied.

Ten aanzien van de gronden die voor projectmatige woningbouw zijn bestemd, beoordeeld de gemeente per locatie op welke wijze zij deze gronden wenst uit te geven. Uiteraard houdt de gemeente daarbij rekening met verplichtingen uit hoofde van wet- en regelgeving. Afhankelijk van de specifieke aard en omvang van de betreffende ontwikkellocatie, kan er gekozen worden voor een onderhandse gronduitgifte of een openbare uitgifteprocedure.

#### Gronduitgifte door middel van een Openbare uitgifteprocedure

Als de gemeente ervoor kiest om grond voor projectmatig te ontwikkelen woningbouw via een openbare uitgifteprocedure (aanbesteding, prijsvraag of concessie) uit te geven, dan publiceert zij dat voornemen daartoe op internet via de meest bekende websites die hiervoor in Nederland gebruikt worden, zoals [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) en [www.aanbestedingskalender.nl](http://www.aanbestedingskalender.nl).

In principe kan iedere partij die aan de daarvoor gestelde eisen voldoet, als gegadigde meedingen door zich aan te melden volgens de procedurevoorwaarden en/of het indienen van een aanbieding of inschrijving die voldoet aan de daaraan gestelde eisen. Op basis van de ontvangen inzendingen bepaalt de gemeente vervolgens, na een beoordeling volgens de met de publicatie bekendgemaakte criteria, met welke partij een koop- of ontwikkelovereenkomst gesloten kan worden. De gemeente Almere kan per gronduitgifte andere criteria hanteren. Als voorbeeld kunnen de volgende criteria dienen:

- Het aantal woningen dat de gegadigde per jaar afzet, in relatie tot de omvang van het project;
  - Financiële draagkracht van de gegadigde (voldoende middelen beschikbaar voor aankoop grond, bouwkosten, belastingen, marketing en communicatie, onvoorziene kosten, etc.);
  - Referentieprojecten (uitgevoerde projecten waarmee de gegadigde kan aantonen over bepaalde kwaliteiten te beschikken).
- Eventueel aan te vullen met specifieke eisen en criteria aan de hand van de betreffende ontwikkeling of locatie.

#### Onderhandse gronduitgifte

Bij gronduitgiften voor projectmatig te ontwikkelen woningbouw, waarbij gekozen wordt voor een onderhandse aanbesteding, selecteert de gemeente zelf één of meer marktpartijen die zij goed in staat acht het project succesvol te kunnen voltooien. Het gaat dan om partijen (zoals beleggers, woningcorporaties en ontwikkelaars) waar de gemeente goede ervaringen mee heeft opgedaan uit eerdere ontwikkelingen

Gemeente Almere



of waarvan bekend is dat zij woningen kunnen realiseren binnen het beoogde prijs- en kwaliteitsniveau en de lange termijn gebiedskwaliteit. Indien daarbij gekozen wordt voor een onderhandse uitgifte met concurrentie, dan wordt via een mini-competitie aan de hand van gewogen criteria (die per project kunnen verschillen), uiteindelijk één partij geselecteerd die in aanmerking komt voor het sluiten van een koop- of ontwikkelovereenkomst. Op het moment dat een woningbouwproject naar tevredenheid is afgerond en de gemeente goede ervaringen heeft opgebouwd met de betreffende partij, dan kan deze in het vervolg ook benaderd worden als mogelijke gegadigde bij een toekomstige onderhandse gronduitgifte.

De gemeente Almere stelt iedere vorm van interesse voor woningbouwontwikkeling op prijs. Het is echter niet mogelijk om gronden voor projectmatige woningbouwontwikkelingen te verwerven, buiten bovenstaande wijze van gronduitgifte om. De gemeente adviseert partijen die geïnteresseerd zijn in projectmatige woningbouwontwikkeling in Almere, om de hiervoor genoemde (aanbestedings-) websites en de gemeentelijke internetsite daarom regelmatig te bezoeken.

## **Wonen en Zorg**

### **Corporatie-initiatieven**

Gemeente Almere beoordeelt woon-zorginitiatieven op basis van financiële haalbaarheid, inhoudelijk programma en betrouwbaarheid (en wenselijkheid). Wanneer de woningen onder de liberalisatiegrens liggen kunnen de initiatieven doorgeleid worden naar corporaties. Met de in Almere werkzame corporaties is afgesproken dat zij 20% van de nieuwbouwproductie reserveren voor bijzondere doelgroepen. Dit zal voor een deel worden ingevuld door reeds in Almere werkzame zorgpartijen die een verzoek indienen bij de corporatie. Het is echter ook mogelijk dat een partij die zich via het Initiatievenloket meldt, “warm wordt overgedragen” aan één van de corporaties. Het moet dan echter wel gaan om woon-zorgvoorzieningen die voorzien in woningen met een huur onder de € 714 (liberalisatiegrens). De gemeente draagt zorg voor de toetsing van het initiatief en deze loopt langs twee lijnen:

A. financiële haalbaarheid

B. inhoudelijk programma & betrouwbaarheid zorgpartij

Op termijn kan er nog een derde toetsingscriterium aan toe worden gevoegd: wenselijkheid. De gemeente werkt momenteel aan een prioriteitenlijst woon-zorgvoorzieningen. Deze lijst beschrijft aan welke voorzieningen, gezien vanuit het belang van de stad, de meeste behoefte is. De initiatieven die zich melden worden dan ook langs deze “lat” gelegd.

### **Niet - corporatie-initiatieven**

Bij niet-corporatie initiatieven gaat het om projecten van koopwoningen, vrije sector huurwoningen of sociale huurwoningen die partijen zelf willen exploiteren. Deze initiatieven worden ook beoordeeld op de hierboven genoemde twee punten (haalbaarheid en betrouwbaarheid). Anders dan bij de corporaties waar de initiatieven een plek krijgen binnen de voor corporaties beschikbare gronden, moet er voor deze initiatieven “eigen plekken / locaties” worden gevonden. De gemeente gaat in de komende periode (binnen circa één jaar) een aantal locaties aanwijzen waar dergelijke initiatieven kunnen landen. Toewijzing van deze locaties vindt plaats volgens het hierboven beschreven openbare of onderhandse uitgifteprocedure. Waarbij in de aanbesteding voorwaarden gesteld kunnen worden aan het type woonzorg en kwaliteitsniveau. Uit de meest geschikte partijen zal dan een selectie worden gemaakt.