



Onderwerp	Tender De Velderhof, Mariënheem
Zaaknummer	29826-2025
B&W vergadering	26 augustus 2025
Integrale advisering	Timo Wijgman (stedenbouw), Frenk van Stipriaan (financiën), Marlon Hallink (grondzaken), Christian Linthorst (vergunningen), Jantine van den Beld (wonen)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Lenie Oldemaat

Bestuurssamenvatting

In uitbreidingsplan De Velderhof in Mariënheem is nog een bouwperceel van 1.908 m² beschikbaar waar 10 rijwoningen kunnen worden gebouwd. We stellen voor om deze woningen projectmatig te laten ontwikkelen. Als kader stellen we dat hier 4 betaalbare tussenwoningen (goedkope koop), 2 betaalbare hoekwoningen en 4 levensloopbestendige hoekwoningen worden gerealiseerd. Hierbij dienen alle hoekwoningen een stedenbouwkundig accent op maaiveld, en/of in hoogte te hebben.

Voor deze locatie wordt een tender uitgeschreven, omdat we de bouwgrond openbaar moeten verkopen. De doelstelling van deze verkoopprocedure is om een marktpartij te selecteren die de beste kwalitatieve aanbieding doet. Dat doen we via een openbare verkoopprocedure in twee stappen. De procedure en de voorwaarden leggen we bij deze aan uw college voor.

Beslispunten

- Akkoord te gaan met de (uitgangspunten van de) verkoopprocedure zoals beschreven in de "Selectieleidraad gronduitgifte De Velderhof Mariënheem".
- Akkoord te gaan met de uitgifte van het bouwperceel tegen een marktconforme grondprijs van € 605.785,- exclusief BTW.

Besluit

Conform



Inleiding

Op 20 juni 2024 heeft de gemeenteraad het omgevingsplan, onderdeel "Mariënheem, woningbouw De Velderhof" vastgesteld. De locatie is naar verwachting in september 2025 bouwrijp. Eind 2024 zijn er 41 kavels door de gemeente uitgegeven en 3 kavels verkocht door de voormalig grondeigenaar van de woningbouwlocatie.

Nu doen we het voorstel voor kaveluitgifte van de laatste 10 kavels in het 'nader uit te werken gebied' aan de zuidkant van woningbouwlocatie De Velderhof (roze arcering).



Figuur 1: nieuwbouwplan De Velderhof met aanduiding percelen

Voor deze locatie hebben we een tender voorbereid. De doelstelling van deze verkoopprocedure is om een marktpartij te selecteren die de beste kwalitatieve aanbieding doet. Daarbij dienen de woningen voor eigen rekening en risico op de aangegeven bouwpercelen gerealiseerd te worden. Dit moet binnen de gestelde kaders, waaronder:

- In totaal tien rijwoningen, bestaande uit drie blokken, waarvan
 - o vier betaalbare tussenwoningen (doelgroep starters). Voor deze woningen geldt een maximale VON-prijs van € 303.750 en de verplichting om KoopStart of een ander soortgelijke constructie toe te passen. Bij o.a.

- o doorverkoop van de woning wordt de ontvangen koperskorting en een deel van de waardeontwikkeling van de woning met de aanbieder verrekend.
 - o twee hoekwoningen (doelgroep starters), beide met een stedenbouwkundig accent in hoogte. Voor deze woningen geldt een maximale VON-prijs van € 405.000.
 - o vier levensloopbestendige hoekwoningen met een (ouder)slaapkamer en (eventueel voorbereide) badkamer op de begane grond (doelgroep senioren), allen met een stedenbouwkundig accent op maaiveld ten behoeve van het levensloopbestendig programma. Eén woning kent zowel een accent op maaiveld als in hoogte. Voor deze vier levensloopbestendige woningen geldt geen maximale VON-prijs, maar wordt gescoord op prijs-kwaliteitverhouding, ook in relatie tot de overige zes woningen.
- De drie bouwblokken bestaan uit drie representatieve zijden. Onderstaande afbeelding geeft de diverse segmenten weer.



De kaders van de ontwikkeling worden in het kavelpaspoort verder toegelicht. Deze is als bijlage opgenomen bij de selectieleidraad.

Tender en planning

Voor deze locatie wordt een tender uitgeschreven omdat we als gemeente moeten voldoen aan het Didam arrest en daarom gronden openbaar moeten verkopen. Hiervoor is een tenderprocedure in twee fases uitgewerkt, zodat de voorinvestering voor de niet-geselecteerde partijen beperkt is. Pas na de selectiefase volgt de gunningsfase waarin een ontwerp gemaakt moet worden door maximaal 4 partijen. In de praktijk betekent dit dat elke geïnteresseerde partij wordt uitgenodigd om een (beknopte) aanmelding in te dienen in de eerste fase, de selectiefase. In deze fase dient aangetoond te worden dat de partij voldoet aan enkele basiseisen (kerncompetenties) om toegelaten te worden tot de tender. Vervolgens wordt op basis van twee selectiecriteria (ontwikkelvisie en ontwikkelteam) een selectie gemaakt van maximaal 4 partijen. De geselecteerde partijen zullen hierna worden uitgenodigd tot het indienen van een nader



uitgewerkt voorstel in de gunningsfase. De voorstellen zullen worden beoordeeld, waarbij het voorstel met de beste kwaliteit de tender gegund zal krijgen.

De planning is als volgt (zie volledige planning in selectieleidraad):

Planning selectiefase	Data
Publicatie	maandag 1 september 2025
Bekendmaking selectiebeslissing	dinsdag 28 oktober 2025
Definitieve selectiebeslissing	maandag 10 november 2025

Planning gunningsfase	Data
Publicatie	maandag 10 november 2025
Deadline indienen inschrijving	donderdag 15 januari 2026
Bekendmaking gunningsbeslissing	donderdag 5 februari 2026
Definitieve gunning	maandag 16 februari 2026

Na gunning wordt de koopovereenkomst gesloten. Koper dient uiterlijk 1 november 2026 de aanvraag omgevingsvergunning in en neemt uiterlijk 31 december 2026 de grond af. Uiterlijk 1 juli 2027 dient de bebouwing gereed te zijn.

Beoogd effect

Inspelen op de woningbehoefte in Mariënheem door 10 rijwoningen te realiseren binnen de gestelde kaders.

Argumenten

1.1 De selectieleidraad zorgt voor een tender met gelijke kansen voor alle partijen zoals door het Didam arrest vereist bij de verkoop van gemeentelijke grond.

Door de verkoop openbaar te tenderen, met duidelijke kaders en randvoorwaarden krijgen alle partijen die geïnteresseerd zijn de kans mee te dingen naar realisatie van de ontwikkeling. Door in de eerste fase de gestelde eisen beperkt te houden, wordt een geringe tijdsbesteding aan de partijen gevraagd. Pas in de tweede fase wordt een ontwerp gevraagd dat past bij de gestelde eisen. Alle partijen worden onafhankelijk beoordeeld door een selectiecommissie.

1.2 De kavelprijs is marktconform en in lijn met de vastgestelde grondexploitatie.

De kavelprijs is vastgesteld op € 605.785,- exclusief BTW (gemiddeld € 317,50 per m² excl. BTW) en komt overeen met de kavelprijzen in vergelijkbare situaties en is daarmee marktconform. De prijs ligt vast en is geen onderdeel van de beoordelingscriteria, waardoor de gunning volledig op kwaliteit plaats kan vinden.

Duurzaamheid

Er wordt conform rijksbeleid aardgasloos gebouwd en conform het Bouwbesluit geldt dat voor nieuwbouwwoningen de BENG-eisen van toepassing zijn. Het gaat hierbij om 3 energieprestatie-eisen: energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie. In de koopovereenkomst worden afspraken gemaakt over het infiltreren van hemelwater op eigen terrein. In de gunningsfase is ruimte om extra punten toe te kennen aan duurzaamheid.



Kanttelingen

1.1 De verkoopprocedure neemt meer tijd in beslag dan een reguliere kavelverkoop

Omdat we op deze locatie extra kwaliteit voor ogen hebben, is het van belang dat we extra eisen stellen aan de beeldkwaliteit van de ontwikkeling. In de reguliere kavelverkoop (PO of CPO) is dit soort eisen stellen in een gezamenlijke ontwikkeling, eigenlijk niet mogelijk. Daarom is gekozen voor een tender voor marktpartijen. Om de tender voor zowel de markt als ons efficiënt te doorlopen, is het nodig deze op te splitsen in twee fases. Daardoor neemt de tenderfase nu meer tijd in beslag. De verwachting is dat dat na de tender weer ingelopen wordt, omdat het ontwerpproces dan grotendeels afgerond is.

1.2 Behoeft aan CPO

Plaatselijk Belang Mariënheem geeft de voorkeur aan het uitgeven van 3 van de 10 bouwkavels in CPO, omdat hier behoefte aan bestaat in het dorp. We hebben sterke voorkeur voor het projectmatig uitgeven van alle 10 bouwkavels, met daarbij de juiste randvoorwaarden (o.a. kwaliteit en maximale VON-prijs). Zo ontstaat er een samenhangend ontwerp in het nader uit te werken gebied (zie figuur 1), dat aantrekkelijk is voor geïnteresseerden, zowel qua ontwerp als qua prijs.

Financiën en Fiscale aspecten

De kavelprijs is vastgesteld op € 605.785,- exclusief BTW (€ 317,50 per m² excl. BTW). Deze is conform de grondprijsbrief residueel berekend op basis van kengetallen en komt overeen met de kavelprijzen in vergelijkbare situaties en is daarmee marktconform. De prijs ligt vast tot één jaar na definitieve gunning. Wanneer deze datum niet gehaald wordt, zal de grondprijs marktconform geïndexeerd worden.

De opbrengsten van de kavelverkoop maken onderdeel uit van de grondexploitatie De Velderhof.

Vervolg

Bij een positief besluit zal de tender volgens planning gepubliceerd worden.

Communicatie

De tender zal gepubliceerd worden op [Tenderned.nl](https://www.tenderned.nl). Ook zullen we partijen per mail informeren dat de tender in aantocht is.

Bijlagen

Bijlage

Selectieleidraad gronduitgifte De Velderhof Mariënheem, inclusief bijlagen (o.a. kavelpaspoort).