

Aan
de gemeenteraad

Datum 17 december 2024
Zaaknummer 2024-0126737
Betreft Mogelijkheden voor een 'Knarrenhof' in Smitzigt Amstelwijck

Vergadering van

Portefeuillehouder:	Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma	Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave:	Opgaven - Bouwende Stad
Auteur:	Furkan Ada
E-mail:	f.ada@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:	Mark van Oosterhout
Openbaar:	Ja

Deadline

Te behandelen in collegevergadering van 17 december 2024 en de raad van 4 februari 2024.

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Op 14 maart 2023 heeft uw raad in een openbare raadsvergadering een besluit genomen ons college opdracht te geven het initiatiefvoorstel 'Knarrenhof', ingediend door de fracties van de Verenigde Senioren Partij (VSP) en het Christen Democratisch Appèl (CDA), uit te voeren. Dit voorstel richtte zich op de ontwikkeling van een woonvorm specifiek voor senioren, bekend als een 'Knarrenhof', waarbij een woonhofje wordt gerealiseerd met circa 25 zelfstandige grondgebonden woningen, een gemeenschappelijk hofhuis en tuin op circa 5.000 m². Dit omvat een gevarieerde bouw in zowel het sociale als middensegment huur en koop, bij voorkeur in een groene omgeving en nabij wijkvoorzieningen.

Tijdens de begrotingsbehandeling op 5 november 2024 heeft ons college naar aanleiding van vragen van Verenigde Senioren Partij (VSP) aangegeven dat het realiseren van een 'Knarrenhof' door de gemeente zeer serieus wordt genomen. En dat een dergelijk marktinitiatief zal worden meegenomen in de realisatie binnen Amstelwijck. Omdat verschillende vergelijkbare 'Knarrenhof initiatieven' zich bij de gemeente hebben gemeld, is het vanwege het Didam-arrest niet mogelijk om een locatie specifiek toe te kennen aan een specifieke 'Knarrenhof' partij. Vergelijkbare initiatieven moeten een gelijke kans krijgen. De grond zal worden aangeboden op basis van kwaliteitscriteria die aansluiten bij het initiatief van de Stichting Knarrenhof.

In het licht van het eerdere besluit is er nu een mogelijkheid voor een dergelijk marktinitiatief op de locatie Smitzigt in Amstelwijck, welke binnenkort door de gemeente zal worden aanbesteed.

Wat is de te delen informatie?

Naar aanleiding van de forse groei van senioren in onze stad is het ambitiedocument 'Van zilver naar g-oud' opgesteld. Dit document benadrukt het belang van geclusterde wooncomplexen om senioren langer zelfstandig te laten wonen en in hun zorgbehoeften te voorzien.

Na het opstellen van het ambitiedocument 'Van zilver naar g-oud' is er een verkenning uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met het in uw initiatief genoemde aantal van circa 25 zelfstandige grondgebonden woningen, zowel huur als koop, in het sociale en middensegment. Hierbij is de

locatie Smitzigt in Amstelveen naar voren gekomen als geschikte plek voor een marktinitiatief zoals een 'Knarrehof'. Hiermee wordt ook het eerste deel van de opgave tot het realiseren 80 betaalbare woningen in de gebiedsontwikkeling Amstelveen ingevuld (naar aanleiding van de motie 'Gemengd Amstelveen is beter af').

Het initiatief van uw raad voor een 'Knarrehof' zal dan ook worden meegenomen bij de aanbesteding van de locatie Smitzigt in Amstelveen. Het aanbestedingsproces wordt als volgt ingericht. In de voorbereidende fase worden de aanbestedingsdocumenten opgesteld, waarin de eisen en wensen voor de locatie Smitzigt duidelijk worden omschreven in gunningscriteria. Een van die eisen is het realiseren van huisvesting voor senioren. Tijdens het opstellen van de gunningscriteria zullen wij deze zodanig formuleren dat inschrijvers gestimuleerd worden om samen te werken met een 'Knarrehof'-partij.

Na de voorbereiding wordt de aanbesteding openbaar gepubliceerd, zodat geïnteresseerde ontwikkelaars hun voorstellen kunnen indienen. De ingediende voorstellen worden vervolgens beoordeeld door een beoordelingscommissie, die de voorstellen aan de hand van de vastgestelde gunningscriteria evalueert. De ontwikkelaars die bereid zijn om ruimte te bieden aan een 'Knarrehof'-partij, krijgen extra punten, wat hen een voordeel geeft in de beoordeling.

Het voorstel met de hoogste score, rekening houdend met de extra punten voor de samenwerking met een 'Knarrehof'-partij, wordt geselecteerd voor de ontwikkeling van de locatie Smitzigt. Daarmee vergroten we de kans dat een 'Knarrehof'-initiatief de aanbesteding kan winnen.

De begeleiding van particulier opdrachtgeverschap die bij een 'Knarrehof'-initiatief hoort, ligt op deze wijze bij de ontwikkelaar. De gemeente blijft hierbuiten. De gemeente geeft de voorkeur aan deze opzet om te komen tot een 'Knarrehof', omdat het begeleiden van een particulier initiatief veel inzet en begeleiding vraagt. Hiervoor hebben wij de capaciteit niet beschikbaar. Door de ontwikkelaar de volledige verantwoordelijkheid te geven voor het initiatief ontzorgen we ons als gemeente, maar doen we toch recht aan het initiatiefvoorstel van uw raad.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

De beoogde ontwikkeling van Smitzigt zal verder worden uitgewerkt en de aanbestedingsstukken met selectie- en gunningscriteria zullen worden opgesteld. Zoals eerder aangegeven zullen de criteria ten behoeve van het stimuleren van de inschrijvers om aan te bieden met een 'Knarrehof'-initiatief duidelijk worden beschreven. Daarnaast zullen we een lijst van 'Knarrehof-partijen' opstellen en hen informeren over de aanbesteding, en een vooraankondiging publiceren op Tendersnet (het platform voor aanbestedingen).

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Op dit moment hebben wij nog geen volledig beeld van de kosten die verbonden zijn aan het proces. Het is belangrijk om te vermelden dat deze kosten invloed kunnen hebben op de grondexploitatie (GREX).

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

P.A.C.M. van der Velden
burgemeester