

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Rinia Chedi Tel.: (0495) 575 280	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004399

**ONDERWERP**

Sluiten van een realisatieovereenkomst met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid.

**ADVIES**

1. Voorleggen van de realisatieovereenkomst aan de gemeenteraad om eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken:
2. Kennisnemen van de realisatieovereenkomst die overeengekomen is met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

- Besluit van 20 september 2011: realisatie van 4 extra koopwoningen in deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.
- Besluit van 13 december 2011: instemmen met een aantal afwijkingen van de basiseisen van het Handboek Woonkeur ten behoeve van het bouwplan Kero Bouw en Vastgoed II B.V. in deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.
- Besluit van 7 februari 2011: beantwoording brief conform artikel 40 RvO naar aanleiding van de vragen van fractie PvdA over het bouwplan en de goedgekeurde 8 tal afwijkingen van de basiseisen Handboek Woonkeur. ?

Algemeen:

In het kader van de herontwikkeling van het deelgebied Sutjensstraat-Zuid zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Weert en Kero Bouw en Vastgoed II B.V. over de bouw van 16 woningen met bergingen en de aanleg van de 32 parkeerplaatsen.

Argumenten:

Weert, 27 januari 2012  De directeur,  	Commissie Ruimtelijke Ordering van 8 maart 2012	S		B	W	W	W	W
	Raad van 21 maart 2012	akkoord						
<b>Akkoord met advies</b>		Behandeling uiterlijk in college van 7 februari 2012						

Beslissing d.d.:

07 FEB. 2012

Nummer:

27

De secretaris,

Zie voor het overige het bijgevoegd raadsvoorstel

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Omwonenden
- ❖ Raadsleden

*Nadere specificatie:* N.V.T.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Informatieavond

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Informatiebijeenkomst

### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Afdeling openbaar gebied en sector controller

Extern:

n.v.t.

### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

De realisatieovereenkomst met Kero Bouw en Vastgoed II B.V.



Vergadering van de gemeenteraad van 21 maart 2012

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Rinia Chedi

Nummer raadsvoorstel: RAD-000599

Doorkiesnummer : (0495) 575 280

Agendapunt: -

### ONDERWERP

Sluiten van een realisatieovereenkomst met Kero Vastgoedontwikkeling II BV voor de realisatie van 16 woningen in deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.

#### AANLEIDING EN DOELSTELLING

Kero Bouw en Vastgoed II B.V. (de projectontwikkelaar) heeft voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid een bouwplan gemaakt voor 16 grondgebonden woningen. Hiervan zijn 12 koopwoningen bedoeld voor het lager koopsegment. Voor deze woningen is de verkoopprijs vastgesteld op circa € 174.000,- VON. De overige 4 hoekwoningen vallen in de duurdere koopcategorie en de verkoopprijs bedraagt niet meer dan € 200.000,- VON.

Per woning worden 2 parkeerplaatsen aangelegd op het maaiveld in het plangebied door de projectontwikkelaar. Deze parkeerplaatsen worden afzonderlijk door de gemeente verkocht aan de kopers van de woningen. De kopers hebben de mogelijkheid bij de aankoop en levering van de woningen, 2 parkeerplaatsen te kopen voor een totaal bedrag van € 6000,- inclusief BTW.

Een alternatief voor de aankoop van de parkeerplaatsen is vanaf de aankoopdatum van de woning 2 parkeerplaatsen gedurende 5 jaar van de gemeente te huren. Na het verstrijken van de 5 jaar is de koper verplicht de parkeerplaatsen aan te kopen voor het gezamenlijk bedrag van € 6000,- inclusief BTW. Dit alternatief wordt de kopers aangeboden vanwege de beperkte financieringsmogelijkheid onder de huidige marktomstandigheden. De maandelijkse huursom bedraagt voor de beide parkeerplaatsen € 30,- inclusief BTW.

#### PROBLEEMSTELLING

De projectontwikkelaar heeft het bouwplan getoetst aan de basiseisen van het Handboek Woonkeur. Het bouwplan voldoet op 8 tal punten niet aan de basiseisen. De projectontwikkelaar heeft voor deze afwijkingen voorstellen gedaan om de nodige aanpassingen te verrichten om het bouwplan kwalitatief haalbaar te maken. Het college heeft gemotiveerd ingestemd met deze afwijkingen.

#### OPLOSSINGSRICHTINGEN

Het bouwplan met de 16 woningen is voor een preadvies op 25 augustus 2011 aan de welstandscommissie voorgelegd. Met enkele opmerkingen over de detail uitwerking is het bouwplan door de welstandscommissie akkoord bevonden.

#### Juridische- en financiële aspecten van het contract

In de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar zijn de volgende afspraken vastgelegd:

- Op het uit te geven perceel worden 16 woningen en 16 bergingen gerealiseerd door de projectontwikkelaar.
- De projectontwikkelaar realiseert ten behoeve van deze 16 woningen op het eigendom van de gemeente 32 parkeerplaatsen.
- De koper is verplicht bij de aankoop van een woning 2 parkeerplaatsen van de gemeente af te nemen voor een totaal bedrag van € 6000,- inclusief BTW. Indien de koper bij de aankoop van de woning niet over ruime financieringsmiddelen beschikt, dan is het alternatief om de 2 parkeerplaatsen gedurende maximaal 5 jaar van de gemeente te huren tegen een gezamenlijk

maandelijkse bedrag van € 30, - inclusief BTW. Na het verstrijken van de 5 jaar is de koper verplicht de 2 parkeerplaatsen van de gemeente aan te kopen voor € 6000, - inclusief BTW.  
- De projectontwikkelaar zal de rest van het plangebied, afgezien van de overhoek, voor eigen rekening en risico als openbaar gebied inrichten.

### **Grondexploitatie**

Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan met 16 woningen en de bergingen koopt de projectontwikkelaar van de gemeente in totaal 2297 m2 bouwgrond voor de prijs van € 280, - per m2 (prijspeil 2010), voor een totaal bedrag van € 643.160,- VON.

Vanwege de ongunstige maat van het plangebied blijft een overhoek van circa 222 m2 over. Bij de gemeente heeft zich een belangstellende voor dit stukje grond aangemeld. Voor de terreinen zonder woonbestemming geldt een overhoektarief van € 72,- k.k.

De oorspronkelijke geraamde grondopbrengsten in de grondexploitatie zijn thans lager uitgevallen. Dit is vooral te wijten aan de wijziging in het bouwprogramma. Aanvankelijk waren in dit plangebied duurdere koopwoningen voorzien. Gelet op de huidige marktomstandigheden, de ongunstige kavelmaat en de ligging van het plangebied, is dit economisch gezien de beste oplossing. Het ontstane tekort van circa € 160.000,- kan weggewerkt worden door synergievoordelen te behalen door de werkzaamheden in de openbare ruimte gelijktijdig te laten plaatsvinden met het vervangen van de riolering. Nadat hierover duidelijkheid bestaat kan het nieuwe tekort op de grondexploitatie worden bepaald. Het tekort zal dan afgeboekt worden ten laste van de Algemene Reserves van het grondbedrijf.

### **COMMUNICATIE**

Over dit bouwplan zal voor de bewoners in Keent en andere belangstellenden een informatiebijeenkomst georganiseerd worden.

### **ADVIES RAADSCOMMISSIE**

Wordt ingevuld door de Raadsgriffier.

### **VOORSTEL COLLEGE**

1. Voorleggen van de realisatieovereenkomst aan de gemeenteraad om eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken:
2. Kennisnemen van de realisatieovereenkomst die overeengekomen is met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,  
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



*Nummer raadsvoorstel: RAD-000599*

## **RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2012;

### **b e s l u i t :**

Kennis nemen van en eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar maken betreffende de realisatieovereenkomst met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 maart 2012.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans