



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Paul Verhappen · Tel.: (0495) 575 284	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006800

ONDERWERP

Bouwen van woningen in Vrouwenhof

ADVIES

Instemmen met bijgevoegd addendum op de exploitatie-overeenkomst met de heer en mevrouw Van de Kerkhof-Clement inzake het plan Vrouwenhof, welke rechten en verplichtingen zijn overgedragen aan Vrouwenvelde Weert B.V.





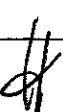


TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

Op 13 november 2012 heeft het college ingestemd met de exploitatieovereenkomst met de heer en mevrouw Van de Kerkhof-Clement inzake het plan Vrouwenhof.
Op 11 juni 2013 heeft het college ingestemd met overdracht van de rechten en verplichtingen, uit de exploitatie-overeenkomst aan Vrouwenvelde Weert B.V.
Op 17 december 2013 heeft het college ingestemd met toepassing van de hardheidsclausule in de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw" voor de nieuwbouw van starterswoningen "Vrouwenvelde" en de inkomensgrens verhoogd van € 40.000,- naar € 50.000,-.

Algemeen:

Ontwikkeling van de woningen van Vrouwenvelde Weert BV vindt plaats in 3 fasen. De 18 woningen in de 1^e fase staan sinds april 2013 te koop. Sindsdien zijn, ondanks uitgebreide aantoonbare inspanningen tot verkoop van woningen, slechts 2 woningen verkocht en is de verkooptrempel van 70% om te kunnen starten met het bouwen van woningen, zoals vastgelegd in de exploitatie-overeenkomst, nog niet gehaald. Vrouwenvelde Weert BV is in overleg getreden met de gemeente om te bezien of er mogelijkheden zijn om toch te

Weert, 15 januari 2014 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 28 januari 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Akkoord | <input type="checkbox"/> Niet akkoord |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.: | |

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
28 JAN. 2014

Nummer:

3

De secretaris

kunnen beginnen met bouw van een aantal woningen in de 1^e fase (fase C in de overeenkomst), in afwijking van de afspraken die hierover zijn gemaakt in de exploitatie-overeenkomst. Vrouwenvelde Weert BV heeft de gemeente verzocht mee te werken aan de volgende voorstellen:

1. Grondprijs opnieuw vast te stellen conform het nieuwe grondprijsbeleid.
2. Het opheffen van alle beperkingen/randvoorwaarden ten aanzien van de verkoop van starterswoningen.
3. Gefaseerde bouw per 4 rijwoningen bij de verkoop van 2 woningen, respectievelijk 6 half vrijstaande woningen bij verkoop van 3 woningen.
4. Grondafname per 4 rijwoningen, respectievelijk 6 half vrijstaande woningen.
5. Betaling van 4% rente over de grond per jaar vanaf 1 januari 2014 tot moment van levering.
6. Uitstel van betaling 1^e termijn van de exploitatiebijdrage fase A tegen betaling van 4% rente tot 1 januari 2015 of zoveel eerder als de woningen in fase C in zijn geheel zijn verkocht. Rentebetaling vindt vooraf plaats per 1 januari 2014.
7. Indexering van de exploitatiekosten vanaf 1 november 2013.
8. Legeskosten voor ontheffing om buiten het bouwvlak te kunnen bouwen verrekenen met de exploitatiebijdrage.

Argumenten:

Ad. 1. De 18 kavels in fase C koopt Vrouwenvelde bouwrijp van de gemeente. De ~~grondprijs voor deze kavels~~ is vastgelegd in de overeenkomst op een totaalbedrag van € 850.727,-- (excl. BTW en excl. indexering). Vrouwenvelde stelt voor om de grondprijs opnieuw vast te stellen conform het nieuwe grondprijsbeleid. De totaalprijs komt dan uit op een bedrag van € 894.216,-- (excl. BTW). Het voordeel van Vrouwenvelde is dat zij niet meer gebonden zijn aan de starterscriteria maar vrij zijn om de tussenwoningen (de beoogde starterswoningen) te verkopen zonder beperkingen. Daar staat tegenover dat er geen sprake meer is van een lage grondprijs maar van de reguliere vrije sector grondprijs voor rijwoningen. De inkomsten voor de gemeente stijgen dus. Geadviseerd wordt om in te stemmen met dit voorstel.

Ad. 2. Zie ad 1. Geadviseerd wordt om in te stemmen met dit voorstel.

Ad. 3. Een gefaseerde bouw zorgt voor grondverkoop en dus inkomsten voor de gemeente. Het loslaten van de verkoopdrempel van 70% heeft enkel positieve gevolgen voor de gemeente. Bovendien komt daarmee de bouw op gang waarmee de verkoop naar verwachting een impuls krijgt. Geadviseerd wordt in te stemmen met dit voorstel.

Ad. 4. Zie ad 3. Geadviseerd wordt in te stemmen met dit voorstel.

Ad. 5. In overleg met Vrouwenvelde BV is deze datum gewijzigd in 1 november 2013. Geadviseerd wordt in te stemmen met dit voorstel.

Ad. 6. Voor het op gang brengen van de bouw in fase C heeft Vrouwenvelde de beschikking nodig over financiële middelen. Dit omdat er al woningen worden gebouwd die nog niet zijn verkocht. Het kunnen beschikken over deze financiële middelen betekent dat de 1^e termijn van de exploitatiebijdrage, groot € 273.373,-- nog niet kan worden betaald. Vrouwenvelde betaalt over dit bedrag vooraf rente over de periode 1 november 2013 (datum fase 3 bouwrijp) tot 1 januari 2015. Als zekerheidstelling voor de betaling van de exploitatiebijdrage beschikt de gemeente over het hypotheekrecht van de gronden gelegen in de fasen A en B. Dit is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Geadviseerd wordt in te stemmen met dit voorstel.

Ad. 7. Betaling van de 1^e termijn van de exploitatiebijdrage is gekoppeld aan de datum waarop fase 3 bouwrijp zou zijn (1 juni 2013). Vanaf die datum geldt ook een indexering. Door omstandigheden was fase 3 pas op 1 november bouwrijp. Geadviseerd wordt daarom om in te stemmen met dit voorstel.

Ad. 8. Vrouwenvelde heeft verzocht om het door de gemeente opgestelde verkavelingsplan te wijzigen. Dientengevolge is een wijzigingsprocedure doorlopen om de



bouw van woningen conform het gewijzigde verkavelingsplan mogelijk te maken. Omdat het de wens was van Vrouwenvelde om anders te bouwen komen logischerwijs de legeskosten hiervoor ook voor hun rekening. Geadviseerd wordt niet in te stemmen met dit voorstel.

Kanttekeningen:

Ad. 6. Als zekerheidstelling voor de betaling van de exploitatiebijdrage beschikt de gemeente over het hypotheekrecht van de gronden gelegen in de fasen A en B. Hoewel dit een sterke zekerheid is, heeft de gemeente tot doel om zo snel mogelijk de exploitatiebijdrage te ontvangen en geen gebruik te maken van het hypotheekrecht. Het addendum op de overeenkomst regelt een uitgestelde betaling van de 1^e termijn van de exploitatiebijdrage. Alles overwegende is dit nu de beste oplossing. Voor de gemeente wordt het risico niet kleiner, wel wordt de kans groter dat de ontwikkeling op gang komt.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Wijziging van de grondprijzen zorgt voor een meeropbrengst ten gunste van de gemeente van ca. € 32.000,--.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
- Nadere specificatie: Vrouwenvelde Weert BV*

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling Projectontwikkeling: Peter Kuppens
Afdeling Ruimtelijk Beleid: Henk Creemers

Extern:

VD2advies

BIJLAGEN

Openbaar:

Addendum

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

ADDENDUM op de exploitatie-overeenkomst met de heer en mevrouw Van de Kerkhof-Clement d.d. 16 november 2012 inzake de bouw van woningen in het exploitatiegebied Vrouwenhof

De ondergetekenden:

1. de gemeente Weert, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Th.J.H.M. van Tilburg, hoofd afdeling Projectontwikkeling en hierna te noemen "de gemeente"
2. Vrouwenvelde Weert B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H.G.C. van Rens gevestigd Meerwijkweg 31, 5236 BL te 's-Hertogenbosch hierna te noemen "de exploitant-1".
3. dhr. H.J.J. van de Kerkhof en mw. A.M.E. Clement, wonende Leukerstraat 52, 6004 RE te Weert hierna te noemen "de exploitant-2".

De gemeente en de exploitanten gezamenlijk ook te noemen "de partijen".

In aanmerking nemende dat:

- Er op 16 november 2012 een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente Weert en de heer H.J.J. van de Kerkhof en mw. A.M.E. Clement inzake de aan- en verkoop van grond en de bouw van woningen in het exploitatiegebied Vrouwenhof.
- De rechten en verplichtingen volgend uit deze exploitatie-overeenkomst zijn overgedragen aan Vrouwenvelde Weert B.V., wat is vastgelegd in de brief d.d. 17 juni 2013 met kenmerk 57788 welke door partijen voor akkoord is getekend.
- Exploitant-1 sinds april 2013, ondanks aantoonbare inspanningen tot verkoop, slecht 2 woningen heeft verkocht.
- Exploitant-1 de gemeente heeft verzocht mee te werken aan maatregelen om de verkoop van woningen te stimuleren.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. **Artikel 5 lid 5 a)** wordt als volgt gewijzigd: betaling van deze 1^e termijn van de bijdrage (30%) vindt plaats op 1 januari 2015 of zoveel eerder als alle woningen in fase C zijn verkocht. De exploitant-1 betaalt over deze 1^e termijn van de exploitatiebijdrage aan de gemeente een rentevergoeding van 4% per jaar over de periode van 1 november 2013 tot 1 januari 2015.

}

De betaling van deze rente, over de gehele periode als voornoemd, een bedrag groot € 12.757,-, vindt vooraf plaats per 1 februari 2014.

2. **Artikel 5 lid 6** wordt als volgt gewijzigd: de exploitatiebijdrage conform **artikel 5 lid 5 b) t/m d)** wordt geïndexeerd met ingang van 1 november 2013.
3. **Artikel 6 lid 1** wordt als volgt gewijzigd: voor de grondprijs van alle gronden in de fasen B en C zoals opgenomen in art. 6 lid 1 gelden de grondprijzen voor vrije sector bouwgrond conform het grondprijsbeleid 2013/2014 van de gemeente Weert. Deze gewijzigde grondprijs wordt, indien zulks van toepassing is gelet op de overige bepalingen in de overeenkomst dienaangaande, per 1 januari 2015 geïndexeerd met de Consumentenprijsindex alle huishoudens 2005. De gewijzigde grondprijzen zijn opgenomen in de bijlage bij deze overeenkomst.
4. **Artikel 6 lid 3 b) 1^e zin** wordt als volgt gewijzigd: notarieel transport van gronden in fase C vindt gefaseerd plaats per 4 rijwoningen, respectievelijk 6 half vrijstaande woningen uiterlijk wanneer 2 van de 4 rijwoningen zijn verkocht respectievelijk 3 van de 6 halfvrijstaande woningen.
5. **Artikel 6 lid 3 b) laatste zin** wordt als volgt gewijzigd: de exploitant-1 is over de gewijzigde grondwaarde van de gronden van fase C, conform lid 1 van dit addendum, die op 1 januari 2015 niet zijn afgenomen een rente verschuldigd aan de gemeente van 4% per jaar vanaf 1 november 2013 tot 1 januari 2015.
6. **Artikel 7 lid 4** wordt als volgt aangevuld: het staat exploitant-1 vrij om de beoogde starterswoningen (tussenwoningen) te verkopen aan gegadigden die niet tot de doelgroep starters behoren. In dat geval gelden de randvoorwaarden conform artikel 7 lid 4 niet en gelden de grondprijzen uit ~~het lid 4~~ van dit addendum.
7. **Artikel 7 lid 5** wordt als volgt gewijzigd: de bouw van woningen in fase C vindt gefaseerd plaats per 4 rijwoningen zodra hiervan 2 woningen zijn verkocht, respectievelijk per 6 half vrijstaande woningen bij verkoop van 3 woningen.

Aldus overeengekomen in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Weert

d.d. 19 januari 2014

hoofd afdeling Projectontwikkeling,
de heer Th.J.H.M. van Tilburg

Vrouwenvelde Weert BV
de heer J.H.G.C. van Rens

de heer H.J.J. van de Kerkhof

mevrouw A.M.E. Clement

Bijlage bij addendum exploitatie-overeenkomst Van de Kerkhof-Clement

Datum: 16 januari 2014

	opp (m ²)	prijs/m ² cf overeenkomst	totaalprijs cf overeenkomst	indexering 1) cf overeenkomst	prijs/m ² cf addendum VON-prijs:1,21	totaalprijs cf addendum totaal	prijs/m ² conform addendum VON	totaalprijs cf addendum							
2-kappers	1267	€	246,67	€	312.530,89	€	316.746,51	€	221,49	€	280.627,83	€	268,00	€	339.556,00
vs rijwoningen	1244	€	266,67	€	331.737,48	€	336.212,17	€	264,46	€	328.988,24	€	320,00	€	398.080,00
starterswoningen	778	€	152,50	€	118.645,00	€	120.245,36	€	264,46	€	205.749,88	€	320,00	€	248.960,00
overig	356	€	246,67	€	87.814,52	€	88.999,02	€	221,49	€	78.850,44	€	268,00	€	95.408,00
Totaal					€ 850.727,89		€ 862.203,07		€ 894.216,39		excl. BTW		€ 1.082.004,00		VON

¹⁾Prijsindex Europees geharmoniseerd 2005 is 100: Laatste publicatie van de index is van november 2013

f