

Afdeling	: Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-2339040
Naam opsteller voorstel	: Roeland Kolkmeijer, Marian Arts	Zaaknummer: 715286
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Holding Weerens B.V. inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Lambroek te Stramproy.

Voorstel

1. Met het addendum op de realisatieovereenkomst in te stemmen.
2. Met de overdracht van de contract verplichting van Holding Weerens B.V. naar HVG Real Estate B.V. in te stemmen.

Inleiding

Het college heeft op 19 februari 2019 in principe ingestemd met het verzoek van Holding Weerens B.V. om een nieuw woongebied met 35 woningen in Stramproy (Lambroek) te ontwikkelen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

In vervolg hierop heeft het college op 26 januari 2021 ingestemd met de 'overeenkomst tussen de gemeente Weert en Holding Weerens B.V. inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Lambroek te Stramproy'. (hierna: Realisatieovereenkomst).

Het bestemmingsplan 'Lambroek-Stramproy', dat de ontwikkeling mogelijk maakt, is op 30 augustus 2023 onherroepelijk geworden.

De initiatiefnemer heeft verzocht om een aantal aanpassingen in de overeenkomst en overdracht van de contract verplichting.

Doel(en)

De ontwikkeling is belangrijk om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien.

Weert, 15 januari 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 23 januari 2024

Nummer: 13

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Resultaten

- Een, door beide partijen ondertekende, addendum op de overeenkomst
- Overdracht van de contractverplichting aan HVG Real Estate B.V.

Activiteiten

Afwikkeling van de overeenkomst.

Argumenten

1.1 *Het addendum brengt geen extra risico voor de gemeente met zich mee.*

De wijzigingen zijn gering van aard en zijn niet nadelig voor de gemeente.

1.2 *De oorspronkelijke overeenkomst is op een aantal punten door de tijd achterhaald.*

De overeenkomst is op 26 januari 2021 van kracht geworden. Door twee opeenvolgende beroepszaken bij de Raad van Staten en tussentijds een bestuurlijke lus en door een trage behandeling door de Raad van state is het bestemmingsplan pas op 30 augustus 2023 onherroepelijk geworden. Hierdoor zijn een aantal tijdsaspecten in de overeenkomst achterhaald of niet meer realistisch. In het addendum zijn een aantal tijdsaspecten geactualiseerd.

1.3 *De bankgarantie t.b.v. het bouwrijp maken komt te vervallen.*

De ontwikkelaar maakt, op zijn eigendom, het woningbouwgebied bouw- en woonrijp. Nadat de woningen zijn gebouwd en het terrein woonrijp is gemaakt wordt het openbaar gebied aan de gemeente overgedragen. Voor het geval de ontwikkelaar na de bouw van de woningen het openbaar gebied niet woonrijp maakt (bijvoorbeeld door faillissement) is de gemeente (voor haar kosten) gehouden dit te verzorgen. Om dit risico af te dekken is een bankgarantie gesteld. Deze was oorspronkelijk ook gesteld voor het bouwrijp maken. Dat is echter niet nodig. De gemeente loopt hierbij geen risico.

2.1 *Overdracht van de contract verplichting is mogelijk.*

In artikel 19 van de overeenkomst is het volgende vastgelegd: Indien de exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, behoeft zulks de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

2.2 *Er zijn geen redenen om geen medewerking te verlenen aan de overdracht aan HVG Real Estate B.V.*

HVG Real Estate BV uit Roermond heeft sinds 2014 ervaring met het ontwikkelen van woonwijken. In Weert heeft HVG, in samenwerking met bouwbedrijf Janssen in 2022 naar tevredenheid de zes woningen aan de Sportstraat gerealiseerd. Ook heeft HVG 8 woningen in Laarveld fase 3 gerealiseerd. In beide gevallen zijn bouwrijpe kavels geleverd en draagt de gemeente zorg voor het bouw- en woonrijp maken.

2.3 *Met de ontwikkeling wordt een impuls gegeven aan woningbouw in Stramproy.*

Lambroek betreft een ontwikkeling met 35 woningen, waarvan 24 projectmatig te realiseren woningen en 11 bouwkavels. 20 projectmatige woningen worden als levensloopbestendige woning gerealiseerd. De 4 overige woningen betreffen sociale woningen. Voorliggend plan is daarmee een mooie aanvulling op het plan Lewieze, waarin relatief veel bouwkavels zitten en beperkt projectmatige bouw. Het plan

draagt bij aan tekort aan gerealiseerde woningen ten opzichte van de groei van het aantal huishoudens en speelt in op de grote druk op de woningmarkt.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De door de gemeente te ontvangen bijdragen zijn ongewijzigd gebleven.

Overleg gevoerd met

Intern:

Concernstaf: Anne Schmidt

R&E: Marian Arts

Extern:

Holding Weerens

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Dit voorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Het voornemen van HVG is om dit jaar zo spoedig mogelijk te beginnen met het bouwrijp maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- Ingekomen brief
- Addendum

Datum: 21-12-2023

Aan: het college van b&w van de gemeente Weert

Onderwerp: Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Holding Weerens B.V. inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Lambroek te Stramproy.

Betreft: Verzoek overdracht rechten en verplichtingen aan derde.

Geacht college,

Op 14 januari 2021 is de overeenkomst gesloten tussen de gemeente Weert en Holding Weerens B.V. inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Lambroek te Stramproy.

Holding Weerens is voornemens de overeenkomst over te dragen aan HVG Real Estate B.V. HVG Real Estate B.V. heeft in dit kader verzocht om een aantal aanpassingen in de overeenkomst. Met ambtenaren van de gemeente is dit inhoudelijk afgestemd.

Wij verzoeken u in te stemmen met de overdracht van de vigerende overeenkomst aan HVG Real Estate B.V. en daaraan de voorwaarden te verbinden die in het bijgevoegde addendum zijn opgenomen.

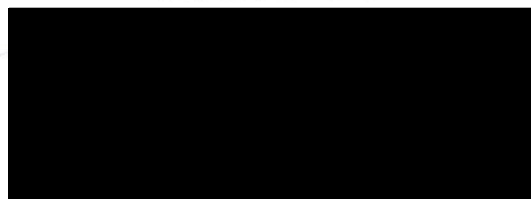
Met vriendelijke groet,

Holding Weerens B.V.



Datum: 26-12-2023

HVG Real Estate B.V.



datum:

21-12-2023

ADDENDUM

op de Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Holding Weerens bv inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Lambroek te Stramproy.

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer mr. R.J.H. Vlecken, hierna te noemen "de gemeente"

en

Holding Weerens bv, gevestigd te Stramproy, Kruisstraat 43, 6039 EJ, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] verder te noemen "verkoper"

en

HVG Real Estate BV, gevestigd te Roermond, Looskade 15, 6041 LE, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], verder te noemen "koper"

hierna gezamenlijk "Partijen" genoemd,

In aanmerking nemende dat:

- er een overeenkomst is gesloten tussen de gemeente Weert en verkoper ondertekend op 14 januari 2021;
- verkoper de rechten en plichten uit de overeenkomst op grond van artikel 19.1 van de hiervoor genoemde overeenkomst wenst over te dragen aan koper;
- de gemeente bereid is in te stemmen met overdracht van de rechten en plichten van de overeenkomst door verkoper aan koper;
- partijen in dit addendum een aantal wijzigingen op genoemde overeenkomst willen vastleggen.

Verder in aanmerking nemende dat:

- het de verkoper bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept-addendum;
- in dit concept-addendum uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- verkoper en koper er rekening mee moeten houden dat het concept-addendum na ondertekening door de verkoper en koper ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- ervan uitgaande dat besluitvorming door het college van Burgemeester en Wethouders geschiedt, eerst sprake is van wilsovereenstemming als het college een positief besluit heeft genomen en de overeenkomst namens de gemeente

ADDENDUM op de Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Holding Weerens bv inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Lambroek te Stramproy.

Weert is ondertekend en pas dan sprake is van een door partijen gesloten addendum;

- het de verkoper en koper bekend is dat er bij gebreke van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en het addendum in dat geval niet tot stand komt en dat verkoper en koper aan het niet tot stand komen van het addendum geen rechten kunnen ontlenen en dat de gemeente niet gehouden is tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1

Artikel 14, lid 6 van de overeenkomst wordt gewijzigd in:

- lid 6a
Betaling van de in lid 4 van dit artikel genoemde bijdrage voor ambtelijke projectbegeleiding vindt plaats nadat het bestemmingsplan voor dit plan onherroepelijk is en binnen 1 maand nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen.
- lid 6b
Betaling van de in lid 5 van dit artikel genoemde bijdrage voor de controle van de bestekken en de uitvoering van de openbare ruimte vindt plaats nadat met de uitvoering van het *bouwrijp* maken is begonnen en binnen 1 maand nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen.

Artikel 2

Artikel 14, lid 8 van de overeenkomst wordt gewijzigd in:

Betaling van de in lid 7 van dit artikel genoemde bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen vindt plaats in termijnen binnen 1 maand nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen.
1^e termijn: **€ 65.000,-**, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
2^e termijn: **€ 76.000,-**, nadat met de uitvoering van het bouwrijp maken is begonnen;
3^e termijn: **€ 75.504,-**, nadat met de uitvoering van het woonrijp maken is begonnen.

Artikel 3

Artikel 18 van de overeenkomst wordt gewijzigd in:

- 1 Ter nakoming van de verplichtingen betreffende planschade, zoals genoemd in artikel 17, stelt de exploitant binnen 1 maand nadat dit addendum is ondertekend, ter meerdere zekerheid van de gemeente een bankgarantie ter hoogte van € 50.000,-. Deze bankgarantie wordt telkens nadat aan een

ADDENDUM op de Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Holding Weerens bv inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Lambroek te Stramproy.

verplichting zoals bedoeld in lid 5 door exploitant is voldaan afgebouwd met het door exploitant ter zake betaalde bedrag. Met dien verstande dat tot aan het einde van de verjaringstermijn van 5 jaar (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Lambroek) in elk geval een bedrag van € 5.000,- als garantie blijft staan. De bankgarantie vervalt eerst nadat het besluit op het laatste tijdig ingekomen verzoek om planschade onherroepelijk is geworden.

- 2 Ter nakoming van de verplichtingen betreffende het *woonrijp* maken, stelt de exploitant, voordat wordt gestart met de bouw van de woningen, ter meerdere zekerheid van de gemeente een bankgarantie ter hoogte van € 340.000,-.
- 3 Na overdracht en aanvaarding van het openbaar gebied conform artikel 12 wordt de bankgarantie afgebouwd naar € 28.000,-.
- 4 Na het verstrijken van de onderhoudstermijn, zoals genoemd in artikel 13 vervalt de bankgarantie.
- 5 Het gestelde in lid 3 en 4 van dit artikel gebeurt nadat hiertoe een schriftelijk verzoek van de exploitant is ontvangen.

Het oorspronkelijke lid 3 – aangaande bouwrijp maken – komt te vervallen.

Artikel 4

Artikel 22 van de overeenkomst wordt gewijzigd in:

De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als alle afspraken op grond van deze overeenkomst door partijen zijn nagekomen. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

Lid 2 komt te vervallen.

Aldus overeengekomen in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

gemeente Weert
de heer R.J.H. Vlecken

d.d. 23-01-2024

Holding Weerens BV

d.d. 10-12-2023

HVG Real Estate BV

d.d. 1-12-2023

ADDENDUM op de Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Holding Weerens bv inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkwavels en openbaar gebied op de locatie Lambroek te Stramproy.

