

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2861923
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2861915
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Intentieovereenkomst haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat.

Voorstel

1. Met de intentieovereenkomst met Wonen Limburg in verband met het haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van de Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat in te stemmen.
2. Hiervoor een budget van € 25.000,- beschikbaar te stellen uit het raamkrediet nieuwe projecten.
3. Wethouder Van Gemert volmacht en machtiging te verlenen de intentieovereenkomst te ondertekenen.

Inleiding

Op 3 februari 2021 is de Gebiedsvisie Keent & Moesel vastgesteld. In de visie is beschreven hoe een vernieuwing van de wijken Keent & Moesel is beoogd door onder andere sloop en nieuwbouw van verouderde vroeg-naoorlogse portiek-etage woningen. Deze vernieuwing vindt gefaseerd plaats en heeft een doorlooptijd van 15-20 jaar. Voordat tot sloop wordt overgegaan vindt eerst nieuwbouw plaats. Hierdoor wordt een verhuisbeweging tot stand gebracht en bestaat de mogelijkheid voor bewoners om in de buurt te blijven wonen. Hiermee wordt hun sociaal netwerk in stand gehouden. Wonen Limburg is voor het grootste deel eigenaar van de te slopen woningen (618 van de 680 woningen). Volgens de huidige inzichten worden er ongeveer 930 nieuwe woningen gebouwd.

In de Gebiedsvisie is de aanpak van de Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat als parallelfase opgenomen. Hieraan is geen tijdsbestek gekoppeld. Reden is dat het om 8 VvE complexen gaat met een totale omvang van 138 woningen. Hiervan zijn 62 woningen in particulier bezit en 76 woningen in eigendom van Wonen Limburg. Herontwikkeling is een complexe opgave.

In de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel, ondertekend op 3 november 2022, zijn geen afspraken gemaakt over de aanpak van de Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat. De reden is de complexe opgave van herontwikkeling vanwege de gemixte eigendomssituatie, in combinatie met de financiële haalbaarheid. Het college heeft op 1 november 2022 ingestemd met de Samenwerkingsovereenkomst, nadat de raad op 5 oktober 2022 in de gelegenheid is gesteld om wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Op 5 december 2024 is bekend geworden dat de subsidieaanvraag op grond van het Volkshuisvestingsfonds 4e tranche, die door de gemeente is ingediend, partieel is toegekend. De gemeente ontvangt een bijdrage van ruim € 10,1 miljoen voor de aanpak

In te vullen door het B&W secretariaat:☒ Akkoord☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 15-04-2025

☐ Niet akkoord☐ Gewijzigde versie

Nummer: 4

De secretaris,

van de Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat. Er was een bijdrage van ruim € 11,3 miljoen aangevraagd.

De volgende stap in het proces is het doen van een haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van het gebied Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat.

Doel(en)

Duidelijkheid te verkrijgen over de haalbaarheid van herontwikkeling van de woningen aan de Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat.

Resultaten

Afgerond haalbaarheidsonderzoek.

Activiteiten

Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek.

Argumenten

1. In de intentieovereenkomst zijn afspraken met Wonen Limburg vastgelegd.

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het doel van de overeenkomst, de positie naar derden, het plan en programma, de te onderzoeken aspecten in het haalbaarheidsonderzoek, de organisatie, de informatie en communicatie, de financiële gevolgen en de duur, voorbehouden, duur, besluitvorming en tijdsbepaling, wijziging en beëindiging van de intentieovereenkomst en rechtskeuze. Dit zijn de gebruikelijke onderwerpen bij een intentieovereenkomst voor een haalbaarheidsonderzoek.

2. Er is budget nodig voor het haalbaarheidsonderzoek.

Er zijn externe adviezen nodig voor het haalbaarheidsonderzoek en er worden interne kosten gemaakt (urenbesteding). Het voorstel is om hiervoor € 25.000,- aan te wenden uit het raamkrediet voor nieuwe projecten. Dit geld wordt teruggestort als voor het project een projectbudget beschikbaar wordt gesteld of een grondexploitatie wordt geopend.

3. De portefeuillehouder dient een volmacht en machtiging verleend te worden

Dit is nodig om de intentieovereenkomst namens het college te kunnen ondertekenen.

Kanttekeningen en risico's

Aan het doen van een haalbaarheidsonderzoek zijn geen risico's verbonden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De kosten van onderzoeken worden door Wonen Limburg en door de gemeente elk voor 50% betaald.

Het budget van € 25.000,- wordt beschikbaar gesteld uit het raamkrediet voor nieuwe projecten (00699/43200/69999). Na aanwending van het raamkrediet voor dit haalbaarheidsonderzoek is nog een bedrag van € 30.000,- beschikbaar binnen het raamkrediet.

Overleg gevoerd met

Intern:

Financiën: Vivian Ingeveld, Mia Aerdt

RE&V: Jeroen Veraa

CS: Leon Heesen

Versnellingsteam: Peter Lanting

Extern:

Wonen Limburg

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Dit voorstel wordt op de TILS-lijst gezet.

Planning

Het haalbaarheidsonderzoek wordt dit jaar uitgevoerd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Intentieovereenkomst

Deze versie dient enkel voor discussiedoeleinden. Pas na bestuursakkoord van Wonen Limburg en besluit B&W en pas nadat de overeenkomst door ieder der partijen is getekend, zijn partijen aan de overeenkomst gebonden.



Intentieovereenkomst haalbaarheidsonderzoek Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat (Parallelfase Gebiedsvisie Keent & Moesel)

Intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en Stichting Wonen Limburg inzake een haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van 8 VvE complexen aan de Sint Jozefslaan 6 tm 100, 110 tm 240 (even) en Schaekenstraat 6 tm 52 (even), hierna: plandeel Sint Jozefslaan West-Schaekenstraat.

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, bij de KvK geregistreerd onder nummer 50320408, gevestigd en kantoorhoudend te Wilhelminasingel 101, 6001 GS Weert, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.J.J. van Gemert, wethouder Volkshuisvesting en Gebiedsontwikkeling, gevolmachtigd en gemachtigd tot ondertekening bij besluit van 15 mei 2025, hierna te noemen: **"de Gemeente"**,

en

Stichting Wonen Limburg, bij de KvK geregistreerd onder nummer 13012102, statutair gevestigd gemeente Roermond gevestigd en kantoorhoudende te Roermond, Willem II Singel 25, 6041 HP, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] in de functie van bestuursvoorzitter, hierna te noemen: **"Wonen Limburg"**,

hierna gezamenlijk ook aan te duiden als:

"Partijen",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. de Gebiedsvisie Keent & Moesel op 8 februari 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. In de Gebiedsvisie Keent & Moesel is de aanpak van het plandeel Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat als parallelfase opgenomen. Hieraan is in de visie geen tijdsbestek gekoppeld. Het plandeel Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat bestaat uit 8 VvE complexen en in totaal uit 138 woningen, waarvan 76 woningen in eigendom van Wonen Limburg, 60 woningen in particulier bezit en 2 woningen in eigendom van de Gemeente. In de fases 1 t/m 5 van de Gebiedsvisie Keent & Moesel worden 542 woningen gesloopt en worden er meer nieuwe woningen teruggebouwd. De Gemeente wil versnelling aanbrengen in de woningbouwproductie door o.a. zachte plancapaciteit versneld om te zetten in harde plancapaciteit;
- b. het plandeel Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat bestaat uit vroeg na-oorlogse portiek etage woningen, zonder lift die niet toekomstbestendig zijn voor wat betreft technische en duurzaamheidsaspecten. De veiligheid en leefbaarheid in de complexen staat onder druk. Het bereiken van een duurzame diverse bevolkingssamenstelling in leeftijd, herkomst, huishoudensgrootte, inkomen en (zorg)behoefte is een belangrijke doelstelling uit de Gebiedsvisie Keent & Moesel. Nieuwe woningen sluiten aan bij deze diversiteit. Doelstelling is verder het versterken van een gezonde en sociale leefomgeving;

- c. over het plandeel Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat zijn in de Samenwerkingsovereenkomst d.d. 3 november 2022 geen afspraken gemaakt, gelet op de complexiteit van de opgave;
- d. de Gemeente heeft een subsidie aangevraagd op grond van het Volkshuisvestingsfonds vierde tranche. De subsidieaanvraag ziet op het inponden en slopen van 62 particuliere woningen en de nieuwbouw van 108 woningen inclusief proceskosten. De subsidie is door het rijk partieel toegekend. De subsidie bedraagt € 10.134.771,27. De activiteiten dienen in de periode 1 januari 2025 tot en met 1 januari 2035 te worden uitgevoerd. Voor de aanpak van het plandeel Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat zijn aanvullende middelen nodig om tot een haalbare businesscase te komen. De aanpak van het plandeel Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat heeft invloed op de fasering zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Keent & Moesel;
- e. Partijen voor de aanpak van het plandeel Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat een haalbaarheidsonderzoek willen uitvoeren om te onderzoeken of inponden, sloop en nieuwbouw financieel, juridisch en technisch haalbaar is. Partijen achten het wenselijk het doel en de voorwaarden van deze onderzoeksfase schriftelijk vast te leggen.

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Doel van de Overeenkomst

- 1.1 Het doel van de intentieovereenkomst is om de planologische, ruimtelijke, functionele, economische, financiële en juridische haalbaarheid te onderzoeken van herontwikkeling door aankoop en sloop van 62 particuliere woningen door de gemeente, de sloop van 76 sociale huurwoningen door Wonen Limburg en de nieuwbouw van 76 sociale huurwoningen en 108 betaalbare koopwoningen met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen in het plangebied Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat onder voor Partijen aanvaardbare voorwaarden;
- 1.2 Wanneer het college van burgemeester en wethouders en het bestuur van Wonen Limburg mede op basis en naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie besluit dat het initiatief haalbaar én in de voorgestelde vorm gewenst is, kunnen afspraken worden gemaakt met betrekking tot de vervolgpprocedure en kunnen deze eventueel worden vastgelegd in een tussen Partijen nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Deze intentieovereenkomst verplicht niet tot het aangaan van enige vervolgovereenkomst(en).
- 1.3 Wonen Limburg is zich ervan bewust dat voor een wijziging van het omgevingsplan die voor realisering van een woongebouw nodig is de medewerking van de gemeenteraad nodig is en dat deze overeenkomst de raad op geen enkele wijze bindt.

Artikel 2: Positie ten opzichte van derden

- 2.1 Gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst verleent de Gemeente aan Wonen Limburg exclusiviteit met betrekking tot ontwikkelingen binnen het plangebied Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat en zullen daaromtrent geen besprekingen of onderhandelingen aangaan met derden, tenzij dit schriftelijk met instemming van de wederpartij(en) wordt overeengekomen.
- 2.2 Tijdens de duur van deze intentieovereenkomst onthouden Partijen zich van contacten, onderhandelingen, overeenkomsten en communicatie met derden die van nadelige invloed kunnen zijn op de uitgangspunten en het doel van deze overeenkomst, tenzij hiertoe door Partijen in gezamenlijkheid anders wordt besloten.

Artikel 3: Plan en programma

De ontwikkeling dient aan te sluiten bij de kaders die zijn vastgelegd in de subsidieaanvraag Volkshuisvestingsfonds 4^e tranche. De subsidieaanvraag is gebaseerd op de aankoop en sloop van 62 particuliere woningen en de bouw van 108 betaalbare koopwoningen. Aangezien er een partiële subsidietoekenning is gedaan heeft de Gemeente de ruimte gekregen van het rijk om met de aantallen en de categorieën te schuiven ten opzichte van de in de subsidieaanvraag gehanteerde aantallen en categorieën.

Artikel 4: Haalbaarheidsonderzoek

- 4.1 Door en voor rekening van partijen wordt in het kader van de haalbaarheidsstudie de volgende plandocumenten opgesteld:
- a. een planning;
 - b. een stedenbouwkundige studie met enkele scenario's naar de verkenning van de herontwikkelingsmogelijkheden;
 - c. een exploitatieberekening naar de financiële gevolgen van de herontwikkeling;
 - d. een strategie op de inponing van de particuliere woningen;
 - e. een strategie op de inzet van ruimtelijk instrumentarium door de gemeente;
 - f. een fiscaal advies, zoals met betrekking tot BTW;
 - g. een juridisch advies m.b.t. de uitgangspunten in het kader van het Didam-arrest;
 - h. een strategie op de rol van Partijen in de herontwikkeling;
 - i. een strategie op de herhuisvesting van bewoners;
 - j. een strategie op het tijdelijk beheer/de tijdelijke verhuur van woningen die zijn aangekocht;
 - k. in beeld brengen van de gevolgen van herontwikkeling voor de fasering binnen de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel.
- 4.2 De documenten worden uitdrukkelijk opgesteld in samenspraak tussen Partijen, waarbij rekening wordt gehouden met wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid. Daarbij wordt gekeken naar de haalbaarheid ten aanzien van planologische, ruimtelijke, functionele, economische, financiële en juridische aspecten.
- 4.1 Partijen verplichten zich om binnen de grenzen van hun bevoegdheden en verantwoordelijkheden, al het nodige te doen dat in redelijkheid en billijkheid van hen verwacht mag worden om te komen tot een aanvaardbaar resultaat van het haalbaarheidsonderzoek, respectievelijk al datgene na te laten wat een aanvaardbaar resultaat van het haalbaarheidsonderzoek frustreert.
- 4.2 De Gemeente zal, bij een eventueel vervolg, met inachtneming van het bepaalde in deze intentieovereenkomst, de samenwerkingsovereenkomst opstellen.

Artikel 5: Organisatie

- 5.1 Opdrachtgevers: Wonen Limburg en gemeente Weert
Stuurgroep
Voor afstemming en het bespreken van de voortgang van het proces wordt aangesloten bij de bestaande stuurgroep van de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Deze stuurgroep vergadert naar behoefte.
- 5.2 Projectteam
Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van de in deze intentieovereenkomst genoemde werkzaamheden en activiteiten in het kader van het onderzoek als bedoeld in artikel 1 en artikel 4 een (gezamenlijk) projectteam samenstellen, hierna te noemen: "het Projectteam intentieovereenkomst", waarin vertegenwoordigers van Partijen zitting hebben.
- 5.3 Partijen zullen het "Projectteam intentieovereenkomst" in de gelegenheid stellen om voldoende tijd en inzet aan de uitvoering van de intentieovereenkomst te besteden teneinde daaraan overeenkomstig het bepaalde in artikel 1 en artikel 4 uitvoering te kunnen geven.
- 5.4 Het projectteam heeft tot taak: voortgang van de uitvoering van deze overeenkomst te bewaken en doelstellingen te realiseren; zorg te dragen voor de algehele coördinatie van de uitvoering van de werkzaamheden die in het kader van deze overeenkomst dienen te worden verricht.
- 5.5 Dit projectteam bestaat vanuit de Gemeente uit een projectleider, planeconoom, jurist beleidsadviseur wonen, adviseur vastgoed, ambtelijk opdrachtgever. Afhankelijk van het onderwerp sluiten overige disciplines aan.
- 5.6 Vanuit Wonen Limburg sluiten aan een senior gebiedsontwikkelaar, senior project manager, assetmanager, senior medewerker leven en de VvE adviseur.

Artikel 6: Informatie en communicatie

- 6.1 Partijen stellen onderling informatie beschikbaar en wisselen ervaringen uit die nodig zijn voor de uitvoering van deze intentieovereenkomst.
- 6.2 Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en het voeren van communicatie met belanghebbenden en betrokkenen en zullen daarbij steeds met elkaar afstemming zoeken.

Artikel 7: Financiële gevolgen

- 7.1 Partijen dragen voor eigen rekening en risico ieder hun eigen (interne) kosten gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst. Voor de ambtelijke betrokkenheid en de daarbij behorende voorwaarden in een eventuele vervolgfase worden alsdan nieuwe afspraken gemaakt in een vervolgovereenkomst.
- 7.2 Partijen treden vooraf met elkaar in overleg over eventuele gezamenlijke kosten van externe opdrachten en eventuele benodigde (aanvullende) onderzoeken. Uitgangspunt is dat de Gemeente en Wonen Limburg elk 50% van deze kosten voor haar/zijn rekening neemt.

Artikel 8: Voorbehouden

- 8.1 Elke investeringsbeslissing alsmede een vervolgovereenkomst zijn onder voorbehoud van schriftelijke instemming van het bestuur en de raad van commissarissen van Wonen Limburg en het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad van de gemeente Weert.

Artikel 9: Duur, besluitvorming en tijdsbepaling

- 9.1 Deze intentieovereenkomst treedt in werking op de dag dat deze door alle Partijen rechtsgeldig is ondertekend en eindigt van rechtswege op 31 december 2025. Partijen zijn vervolgens geheel vrij van verplichtingen jegens elkaar waaronder begrepen aanspraken op schadevergoeding(en).
- 9.2 Voor het einde van deze intentieovereenkomst bezien Partijen of, en onder welke voorwaarden (vervolg)overeenkomst(en) worden aangegaan.
- 9.3 Voor 31 december 2025, of zoveel eerder indien mogelijk, besluiten partijen op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek of een haalbaar plan tot stand is gekomen en er een samenwerkingsovereenkomst kan worden gesloten.
- 9.4 De in lid 9.1 genoemde einddatum kan worden verlengd indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een door Partijen gezamenlijk ondertekende daartoe strekkende schriftelijke verklaring. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd.
- 9.5 Indien uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt, dat niet alle afzonderlijke door partijen genoemde doelen kunnen worden bereikt, dan wel één of meerdere partijen om moverende andere redenen geen vervolg willen geven aan het proces, treden partijen in overleg. In dit overleg wordt afgetast of een vervolgproces met partijen met een eventueel aangepaste doelstelling zinvol is en wordt afgesproken hoe afspraken dienaangaande worden vastgelegd.

Artikel 10: Wijziging en beëindiging van de intentieovereenkomst

- 10.1 Deze intentieovereenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen daarover expliciet overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts van kracht indien deze schriftelijk tussen Partijen is vastgesteld.
- 10.2 Partijen kunnen deze intentieovereenkomst tussentijds beëindigen, indien:
 - a. door Wonen Limburg surséance van betaling wordt aangevraagd of aan Wonen Limburg surséance van betaling wordt verleend;
 - b. voor of door Wonen Limburg faillissement wordt aangevraagd of faillissement wordt verleend;
 - c. er sprake is van liquidatie of staking van de activiteiten tijdens Wonen Limburg;

- d. zich onvoorziene omstandigheden voordoen, indien en voor zover deze onvoorzienbare omstandigheden van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de intentieovereenkomst niet mag verwachten.

10.3 Bij (tussentijdse) beëindiging zijn Partijen geheel vrij van verplichtingen jegens elkaar, waaronder begrepen aanspraken op schadevergoedingen, met uitzondering van een beëindiging als gevolg van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van verplichtingen uit hoofde van deze intentieovereenkomst.

Artikel 11: Rechtskeuze

11.1 Op deze intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

11.2 Bij geschillen zullen Partijen zich maximaal inspannen om in onderling overleg en eventueel met ondersteuning van deskundige adviseurs tot een oplossing te komen.

11.3 Indien door Partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig gemaakt worden bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond.

Bijlage: kaart plangebied

Aldus in tweevoud ondertekend te Weert op 17 april 2025.

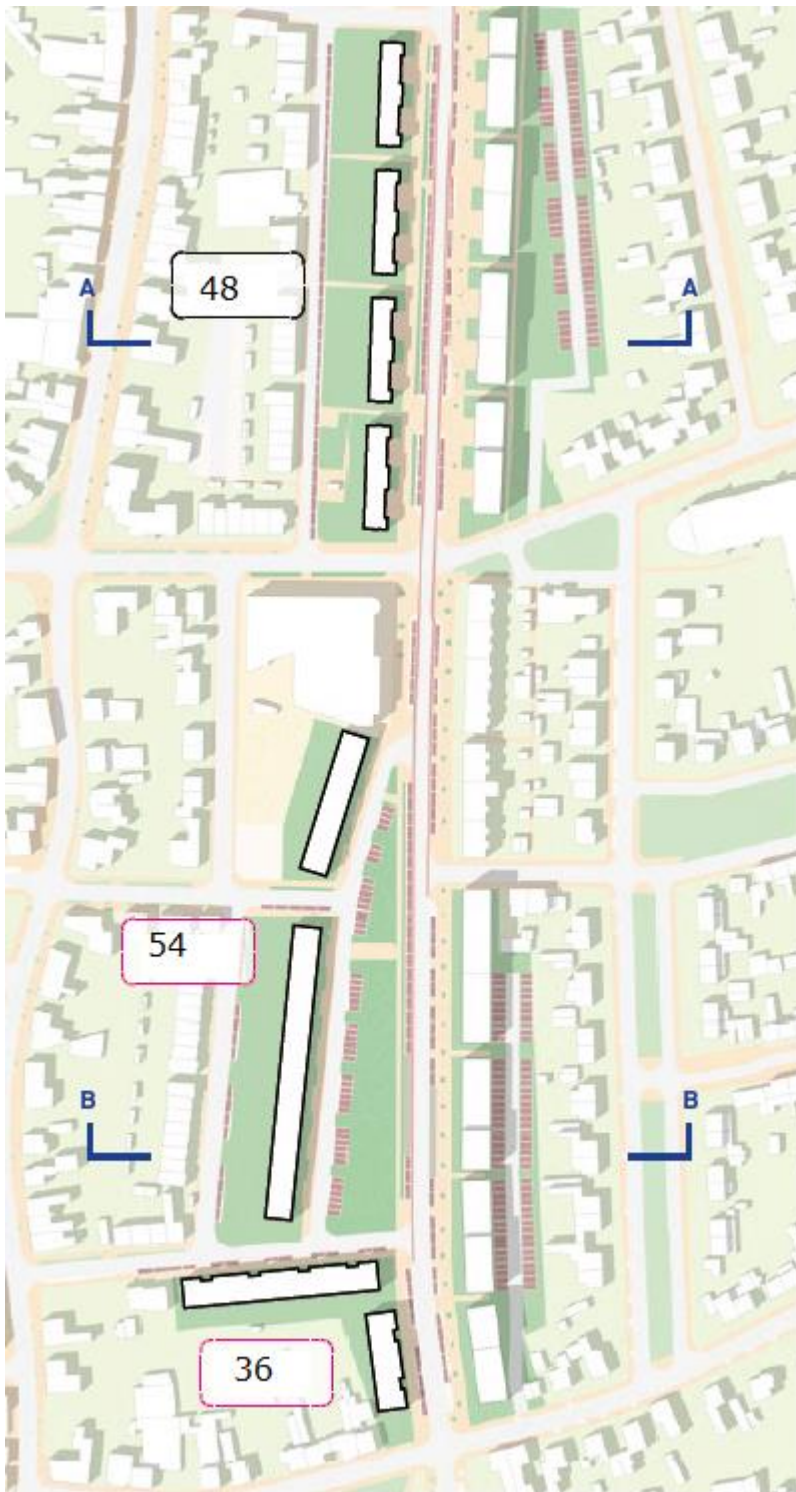
Stichting Wonen Limburg



Gemeente Weert

T.J.J. van Gemert

Bijlage: kaart plangebied



Kaart plangebied met aantallen woningen



Huidige situatie