

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: N.V.T.	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Susanne Eurlings	Tel.: (0495) 57 53 32
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008239

**ONDERWERP**

Realisatieovereenkomst Taphoeve, Julianastraat te Stramproy

**ADVIES**

Instemmen met het voorstel om:

1. Een realisatieovereenkomst te sluiten met Kwaspens woningbouw bv, voor de realisatie van vijf levensloopgeschikte woningen op de Taphoevelocatie te Stramproy.
2. Mandateren van mevrouw M.J.M. Meertens, directeur van de sector Ruimte, voor het ondertekenen van de realisatieovereenkomst.

**TOELICHTING**

Relatie met vorig voorstel:

Op 20 januari 2015 heeft u ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met de heer Kwaspens van Kwaspens woningbouw bv voor de realisatie van vijf levensloopgeschikte woningen op de Taphoevelocatie.

Algemeen:

Binnen de termijn in de intentieovereenkomst, waarin de haalbaarheid van het bouwplan aangetoond diende te worden, zijn vier van de vijf woningen verkocht. Voor Kwaspens woningbouw bv biedt dit voldoende garantie om met de gemeente afspraken te maken over het wijzigen van het bestemmingsplan en de afname van de grond op basis van de condities van het grondprijsbeleid 2015. Deze afspraken zijn vastgelegd in de bijgevoegde realisatieovereenkomst.

Argumenten:

Weert, 17 maart 2015  De directeur, 		S		B	W	W	W	W
					HL	FvE	PS	GG
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 31 maart 2015								

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

- A-stuk  
 B-stuk  
 C-stuk

Beslissing d.d.:

**Akkoord met advies**  
**01 APR. 2015**

Nummer: 19

De secretaris

Na ondertekening van de realisatieovereenkomst wordt het bestemmingsplan aangepast aan het bouwplan. Binnen maximaal 1 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan dient het gehele perceel in één keer te worden afgenomen. Binnen zes weken na het verkrijgen van een bruikbare omgevingsvergunning dient gestart te worden met de bouw van de woningen. De laatste woning moet binnen twee jaar nadat de omgevingsvergunning is verleend gereed zijn. Kwaspens woningbouw bv heeft inmiddels alle benodigde gegevens toegestuurd om de aanpassing van het bestemmingsplan in gang te zetten.

#### Kanttekeningen:

Doordat een gedeelte van de totale Taphoevelocatie van ca. 800 m2 niet wordt verkocht, dient de gemeente dit gedeelte in te richten. Hiervoor dient een inrichtingsplan te worden opgesteld. Binnen de grondexploitatie is hier rekening mee gehouden.

Voor de aanpassing van het bestemmingsplan en de verkoop van het bouwrijpe kavel dient een nieuw verkennend milieukundig onderzoek te worden uitgevoerd. Binnen de grondexploitatie zijn op basis van milieukundige gegevens uit het verleden geen aanvullende maatregelen opgenomen. Wanneer echter uit het nieuwe rapport blijkt dat alsnog aanvullende maatregelen genomen worden kan dit leiden tot een negatief saldo van de grondexploitatie.

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

De overeenkomst eindigt wanneer, met uitzondering van de afhandeling van planschade, alle woningen zijn verkocht, alle civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden zijn gerealiseerd en opgeleverd en aan alle betalingen is voldaan.

### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

#### Begrotingspost:

De kavel betreft 1250 m2 en wordt verkocht voor een grondprijs van € 205,- per m2 v.o.n. De koopsom van het totale perceel betreft € 256.250,-.

Ten aanzien van het bouwplan worden vijf parkeerplaatsen op openbaar gebied gerealiseerd. Voor de aanleg van deze parkeerplaatsen ontvangt de gemeente een bijdrage van € 5000,- excl. BTW.

#### Beschikbaar bedrag:

Voor het project is een grondexploitatie opgesteld met nummer G997001. De locatie is belast met een restboekwaarde van € 159.218,20. De opbrengst zal na het gereed komen van dit project minimaal zijn, omdat van de koopsom buiten de restboekwaarde ook de kosten voor bouw- en woonrijp betaald moeten worden.

Een (financieel) voordeel dat door de realisatie van dit plan ontstaat, is dat op een andere locatie, bijvoorbeeld Laarveld, vijf woningen minder afgewaardeerd hoeven te worden. Dit komt doordat in het woningbouwprogramma op deze locatie tien woningen zijn gepland. Door de realisatie van vijf woningen op deze locatie kunnen vijf woningen uit het contingent worden geschrappt.

Als garantie dat de bepalingen in de realisatieovereenkomst worden nageleefd, dan wel dat eventueel verschuldigde boetes worden betaald, zal Kwaspens woningbouw bv binnen vier weken na ondertekening van deze realisatieovereenkomst een borg ter grootte van € 10.000,- aan de gemeente overmaken. Deze borg wordt pas teruggestort wanneer Kwaspens woningbouw bv een gelijk bedrag op een door de notaris geopende G-rekening stort en de gemeente hiervan door de notaris in kennis wordt gesteld. Het op de G-rekening gestorte bedrag is bedoeld voor de naleving van de bepalingen in de realisatieovereenkomst en eventueel verschuldigde boetes. De gemeente kan hier aanspraak op maken wanneer na een eerste in gebreke stelling Kwaspens woningbouw bv nalatig blijft. De G-rekening wordt pas opgeheven na goedkeuring van de gemeente wanneer aan alle verplichtingen is voldaan, maar niet eerder dan de datum van passeren van de laatste notariële akte.

## **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Niet van toepassing

*Nadere specificatie:*

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

*Nadere specificatie:*

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

## **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Orte Hermus, planeconoom afdeling Projectontwikkeling

Extern:

De heer Kwaspn, Kwaspn woningbouw bv

## **BIJLAGEN**

Openbaar:

Realisatieovereenkomst Taphoeve

Niet-openbaar:

Niet van toepassing