GEMEENTE WEERT

WERTHABOULEVARD

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

10 januari 2018

Impressie zijde Penitentenstraat

Impressie kanaalzijde

EIGENDOMSSITUATIE

Bijlage -1-

Plangebied Werthaboulevard met aanduiding deelgebieden en bouwblokken

CONTRACTPARTIJEN

- Gemeente Weert
- Bouwbedrijven Jongen BV
- VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV

CONSIDERANS - INLEIDING

- Dat gemeente een grondpositie heeft
- Dat Jongen een grondpositie heeft
- Bedoelingen van partijen
- Wat beogen partijen met het aangaan van deze overeenkomst
- Wat behoort tot het plangebied
- Dat partijen hun onderlinge afspraken wensen vast te leggen over de ontwikkeling
- Verwijzing naar intentieovereenkomst en haalbaarheidsonderzoek
- Dat het bestemmingsplan op de locatie Tennishal woningbouw nu niet toelaat

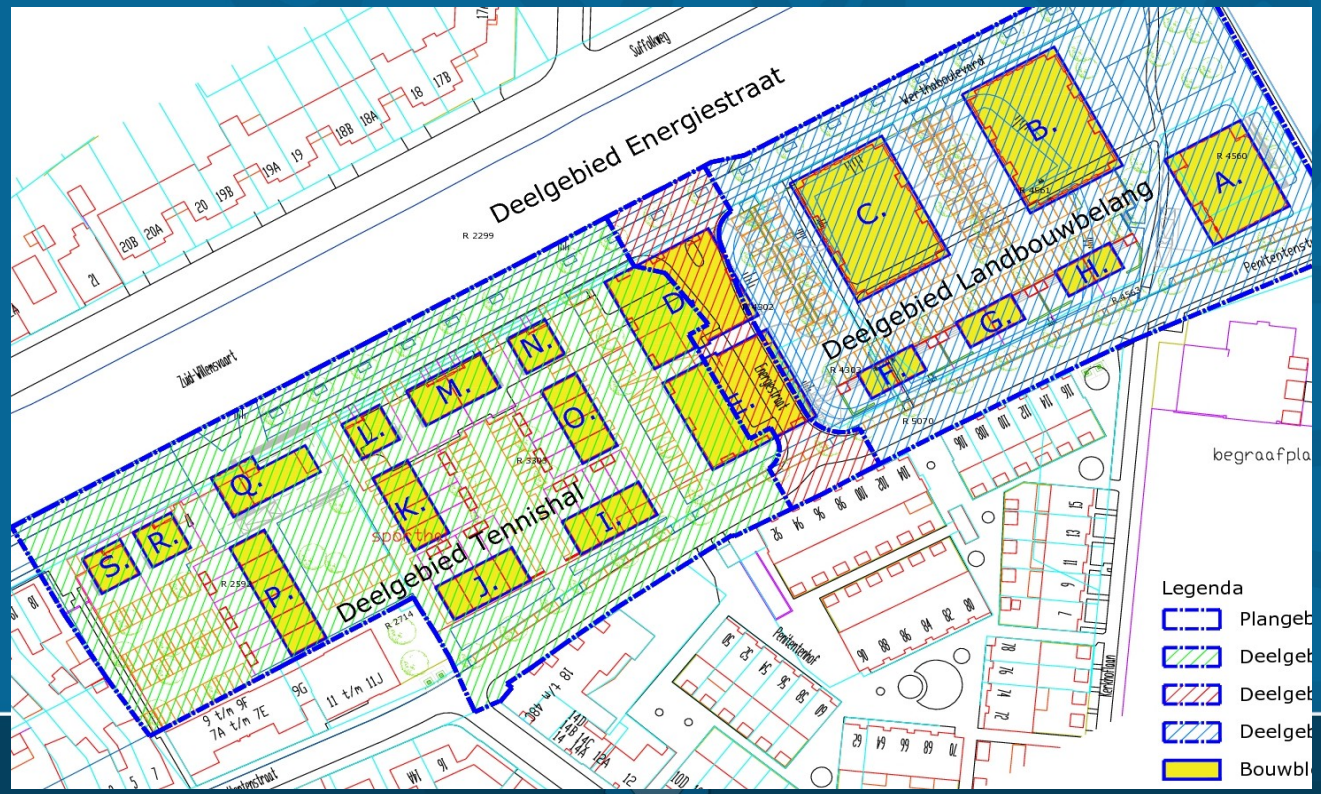
GRONDVERKOOP

- Deelgebied Landbouwbelang, getaxeerde grondwaarde € 2.744.797

- Deelgebied Energiestraat, getaxeerde grondwaarde <u>€ 306.595</u>
- Totaal grondopbrengst € 3.051.392

WONINGBOUWPROGRAMMA (ARTIKEL 5)

- Sociale huur appartementen: 76 (blokken C en E)
- Beleggershuur appartementen: 76 (blokken B en D)
- Koopappartementen: 21 (blokken A en Q)
- Grondgebonden huur/koop: 34
- Totaal 207



GRONDOVERDRACHT (HOOFDSTUK 2)

- Deelgebied Landbouwbelang
- Deelgebied Energiestraat

Terugkerende items per deelgebied:

- Staat van aflevering
- Milieu/bodem (art. 13, 22 en 33)
- Oprichten VVE
- Indexering en rente over de koopsom

INGERICHT OPENBAAR GEBIED NA REALISATIE (ART. 26 T/M 33)

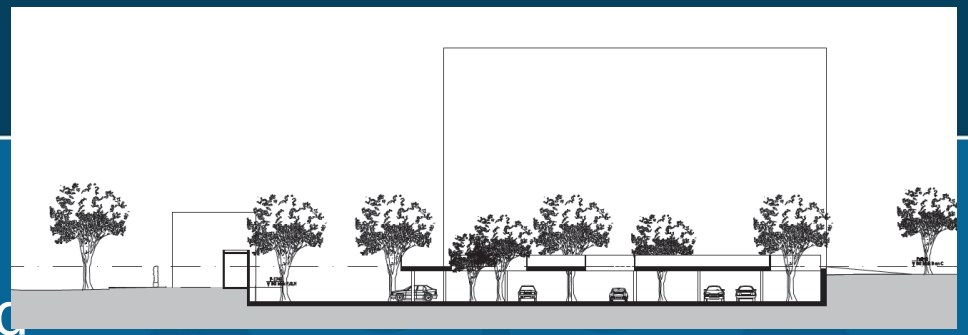
- Overdracht naar gemeente voor € 1,-

PLANONTWIKKELING (HOOFDSTUK 3)

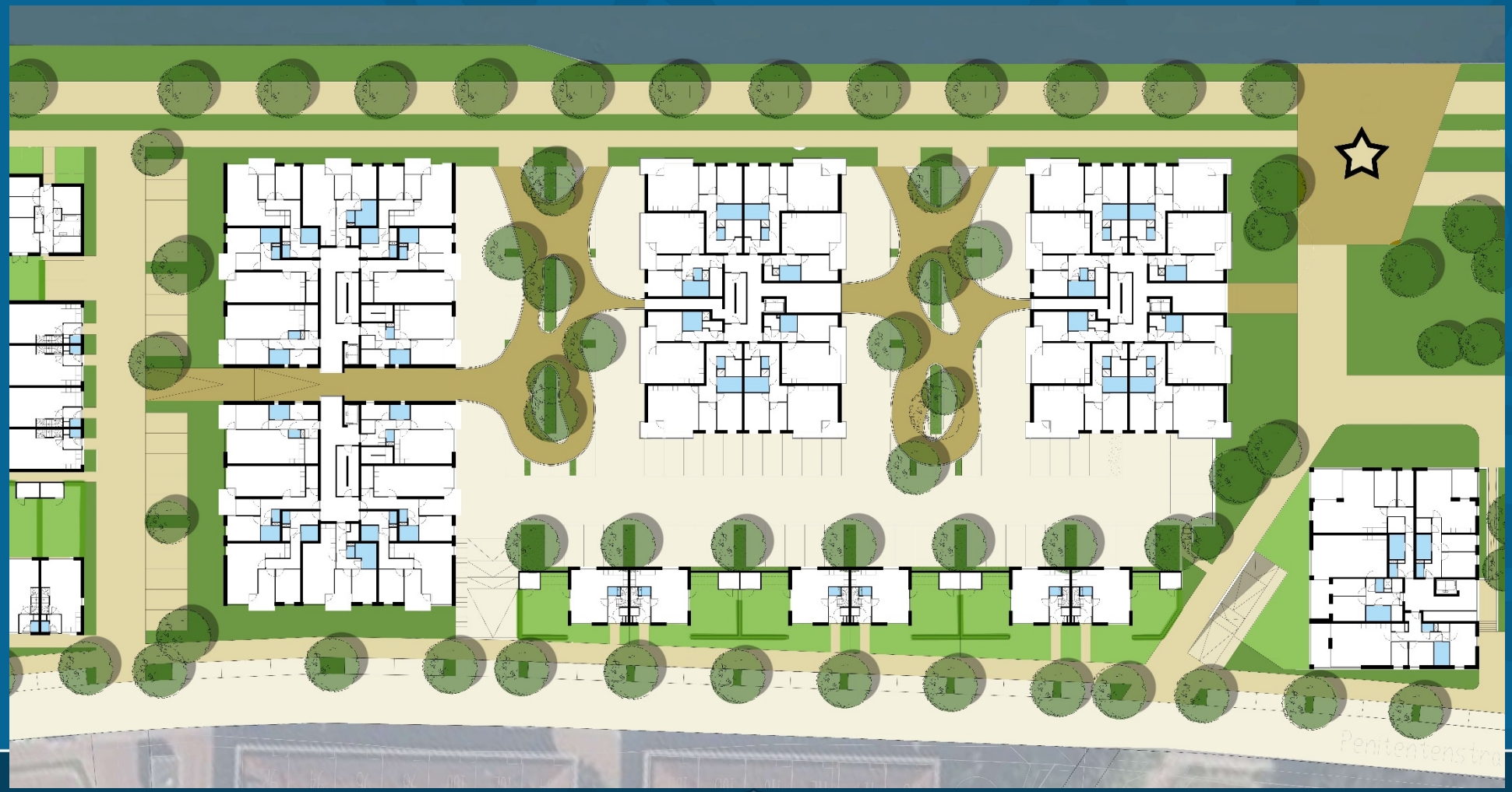
- Woningbouwprogramma
- Wijziging programma en bijbetaling (artikel 34)
  - Vóór aanvang van de bouwactiviteiten > opnieuw grondwaarde taxeren
  - Binnen een periode van 15 jaar:
    - Beleggershuur naar koop: € 10.000 x 76 = € 760.000,-
    - Sociale huur naar beleggershuur of koop > opnieuw taxeren
      - Hogere grondwaarde: gemeente krijgt bijbetaald
      - Lagere grondwaarde: geen terugbetaling door gemeente

  - Kettingbeding met boete

PARKEREN (ARTIKEL 34)



- 318 parkeerplaatsen volgens CROW-normen
- Voornamelijk gelegen in niet-openbaar gebied



KRAAN EN MOUTTOREN (ARTIKEL 35)

- Overeenkomst gaat niet uit van:
  - Behoud mouttoren
  - Terugplaatsen kraan

- Voortgang in bouw woningen is noodzakelijk
- Meer tijd/onderzoek nodig alvorens besluitvorming mogelijk is:
  - Herbestemmingsonderzoek mouttoren
  - Technische uitwerking
  - Dekking investeringskosten en exploitatielasten
  - Onderzoek subsidies
  - Bezwaren RWS
  - Vigerende bestemmingsplan en bestemmingsplan Binnenstad 2017

KRAAN EN MOUTTOREN

- Oplossing in overeenkomst:
  - Gemeenteraad kan tot 1-9-2018 besluiten om kraan en mouttoren alsnog te behouden
  - Gedurende deze periode gaat Jongen niet over tot indienen van sloopmelding voor mouttoren
  - Jongen is verplicht om het besluit van de raad uit te voeren
  - Taakstellende budgetten en maximale bij

PLANOLOGIE EN VERGUNNINGEN (ARTIKEL 36)

- Deelgebied Landbouwbelang
  - Uitgebreide omgevingsvergunning i.v.m. geringe afwijkingen van het bestemmingsplan
- Deelgebieden Energiestraat en Tennishal
  - Nog te bestemmen voor woningbouw
  - Woningbouwprognoses en regionale structuurvisie
  - Toepassen coördinatieregeling
- Beeldkwaliteitsplan
- Planschade (artikel 38)

BOUW- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 38)

- Binnen plangebied worden alle werkzaamheden uitgevoerd door Jongen
- Inrichtingsplan en bestek door Jongen op te stellen o.b.v.:
  - Beeldkwaliteitsplan
  - Technisch PVE
- Inrichtingsplan en bestek ter goedkeuring voorleggen aan gemeente
- Gemeente betaalt bijdrage van € 7 ton voor woonrijp maken van deelgebieden Landbouwbelang en Energiestraat
- Bouw- en woonrijp maken door en voor risi
  Jongen

OPBRENGSTEN

Huidige grex

- Grondverkoop: € 1.850.000
- Bouw- en woonrijp maken: € 1.100.00
- Saldo: € 750.000

Volgens voorliggende overeenkomst:

- Grondverkoop: € 3.050.000
- Bijdrage woonrijp maken: € 700.000
- Saldo: € 2.305.000

TIJDSBEPALINGEN

- Start bouw binnen 4 maanden na omgevingsvergunning en 70% woningen verkocht (geldt per gebouw)
- Deelgebied Landbouwbelang gereed: 24 maanden na start bouw
- Deelgebied Energiestraat: 24 maanden na start bouw
- Deelgebied Tennishal: 18 maanden na start bouw
- Totale doorlooptijd: 2 tot 2,5 jaar

KOSTEN (ARTIKEL 46)

- Ambtelijke kosten: € 100.000
- Bovenwijkse voorzieningen: € 103.500

GARANTIES

- Bankgarantie voor planschade (artikel 37)
- Bankgarantie van € 750.000 (artikel 40) nakoming bouw- en woonrijp, nakoming afname gronden)
- Concerngarantie van VolkerWessels (artikel 49)
- Plicht tot terug levering gronden tegen 70% van de koopprijs (artikel 51)

Einde