

B&W-voorstel

Onderwerp: Koopovereenkomst CPO Boschveld

1) Status

Het voorstel heeft betrekking op het uitoefenen van de collegebevoegdheden zoals gedefinieerd in artikel 160 Gemeentewet

2) Samenvatting

In vervolg op:

- Collegebesluit d.d. 20 mei 2014 inzake aangaan samenwerkingsovereenkomst
- Besluit raad d.d. 22 september 2015 tot vaststelling bestemmingsplan en
- Collegebesluit d.d. 24 februari 2016 inzake instemming met helofytenfilter

ligt thans de koopovereenkomst ter besluitvorming voor (betreffende de verkoop van grond in Boschveld aan de CPO Vereniging Bewust Wonen en Werken Boschveld).

Het op basis van de samenwerkingsovereenkomst uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek heeft geleid tot de conclusie dat het project realiseerbaar is. Inmiddels is het voor dit doel opgestelde bestemmingsplan onherroepelijk en is de benodigde omgevingsvergunning verleend. Levering van de grond is voorzien in mei van dit jaar.

Deze koopovereenkomst betreft de verkoop van de voor de realisering van het CPO project in Boschveld benodigde gronden. Ter plaatse wordt door de vereniging en haar individuele leden een duurzaam wooncomplex gerealiseerd. Voor de realisering van een helofytenfilter buiten de begrenzing van het verkochte wordt een opstalrecht gevestigd.

De verkoop heeft mede betrekking op het te handhaven pand Paardskerkhofweg 10 dat deel uitmaakt van het onderhavige project.

3) Voorstel

Besluiten tot verkoop van grond in Boschveld aan de CPO vereniging BWWB en in dat kader besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst met versiedatum 17 maart 2016.

Steller : Zwikker

Tel. : 6155635

E-mail : m.zwikker@s-hertogenbosch.nl

4) **Aanleiding**

Aan deze overeenkomst liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- A. Partijen hebben een Samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot een locatie in Boschveld (versiedatum 30 april 2014).
- B. Doelstelling is om op die locatie een duurzaam wooncomplex met een gemeenschappelijke buitenruimte te realiseren in overeenstemming met het voor dit doel herziene bestemmingsplan voor deze locatie.
- C. In de Samenwerkingsovereenkomst hebben partijen de uitgangspunten voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek vastgelegd.
- D. Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek hebben partijen geconcludeerd, dat het project haalbaar is. Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 22 december 2015.

5) **Inhoud**

Nadere toelichting op het onderwerp:

De onderhavige overeenkomst is gericht op het verkopen van grond ten behoeve van de realisering van een duurzaam wooncomplex
De verkoop geschiedt onder de in de koopovereenkomst vastgelegde voorwaarden.

De verkoop betreft:

- Een perceel grond ter grootte van ongeveer 4.310 m² (ten behoeve van 23 woningen en gemeenschappelijke voorzieningen)
- Het bebouwde perceel Paardskerkhofweg 10

Voorts wordt een opstalrecht gevestigd voor de realisering en instandhouding van een helofytenfilter (overeenkomstig collegebesluit d.d. 24 februari 2016).

De gemeente sluit de koopovereenkomst met de vereniging. De vereniging gaat over tot een splitsing in appartementsrechten. Er worden 23 nieuwe woningen gerealiseerd. Het 24e appartementsrecht wordt de woning Paardskerkhofweg 10. De buitenruimte en een gemeenschappelijke ruimte maken eveneens deel uit van het door de vereniging te realiseren programma. Onderdeel van de inrichting van de buitenruimte vormt het helofytenfilter. Dit wordt echter grotendeels gerealiseerd op de grond waarvoor een opstalrecht wordt gevestigd.

De vereniging is verantwoordelijk voor de levering aan de individuele leden of eventueel (maximaal 20 %) aan de achtervangpartij. Dit heeft te maken met het feit, dat het verkochte in één keer wordt geleverd door de gemeente en vloeit voort uit de verantwoordelijkheid van de vereniging voor het geheel.

Er is een anti-speculatiebeding opgenomen voor de termijn van drie jaar na eigendomsverkrijging.

De vereniging gaat uit van een bouwtijd van maximaal 48 maanden.

De algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn op de onderhavige verkoop van toepassing.

Het pand Paardskerkhofweg 10 wordt in de huidige staat geleverd. De gronden voor de nieuwbouw worden bouwrijp geleverd.

De Vereniging heeft bij het sluiten van deze overeenkomst de wens kenbaar gemaakt om de woning Paardskerkhofweg 8 op enig moment alsnog te kunnen betrekken in het wooncomplex

waartoe deze overeenkomst is aangegaan. Deze woning is gemeentelijk bezit en momenteel op reguliere basis verhuurd. In de koopovereenkomst is het gevraagde voorkeursrecht tot koop opgenomen (voor een termijn van 20 jaar).

6) Financiële paragraaf

De opbrengsten in het kader van de onderhavige grondverkoop komen ten gunste van de gemeentelijke grondexploitatie Boschveld.

De koopsom voor de grond bedraagt € 663.221,-- exclusief BTW

De koopsom voor het pand Paardskerkhofweg 10 bedraagt € 175.000,-- exclusief overdrachtsbelasting.

De kosten en belastingen ter zake van de levering komen voor rekening van koper.

Er is een waarborgsom (€ 23.000,--) gevraagd voor het geval de vereniging niet meewerkt aan het notarieel transport.

Bijlagen:

Ter inzage:

Koopovereenkomst met bijlagen