



GEMEENTE VALKENBURG AAN DE GEUL

Grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden

Herontwikkeling en woningbouw in Houthem



Locatie Onderstestraat 26 Houthem



Inhoudsopgave

1. Samenvatting.....	3
1.1	3
Voornemen tot grondverkoop(inclusief opstallen) onder voorwaarden.	3
1.2 Karakter van de procedure (geen aanbesteding)	3
2. Inleiding.....	3
2.1 Over Valkenburg aan de Geul.....	3
2.2. Aanleiding	4
2.3. Woonbehoefte onderzoek Houthem	4
3. Scope	5
4. Schouw en plenaire presentatie	5
5. Uw plan	6
5.1 Voorwaarden	6
5.2 Uitgangspunten locatie	7
6. Aanleveren gegevens en planning	9
7. Beoordeling	10
8. Disclaimer	11
9. Terugleveringsplicht en boetebeding	10
10. Bijlagen	12
Bijlage 1	13
Bijlage 2	14
Bijlage 3;	18
Bijlage 4	19
Bijlage 5	20



1. Samenvatting

1.1 Voornemen tot grondverkoop (inclusief opstallen) onder voorwaarden.

De gemeente Valkenburg aan de Geul is voornemens over te gaan tot verkoop van perceel, gelegen te 6301 KB Valkenburg (Houthem), Onderstestraat 26, kadastraal bekend als Houthem [HHM00] - sectie A - nummer 2854. Op deze locatie bevindt zich thans de voormalige Basisschool St. Gerlachus. Met dit voornemen beoogt de gemeente de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, waarbij ruimte wordt geboden voor een passende woningbouwontwikkeling die aansluit bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De verkoop zal plaatsvinden onder nader te stellen voorwaarden, waaronder begrepen (maar niet beperkt tot) afspraken omtrent realisatie, gebruik, planning en overige publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verplichtingen.

1.2 Karakter van de procedure (geen aanbesteding)

De onderhavige procedure betreft geen aanbesteding in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Het betreft een voorgenomen grondverkoop door de gemeente Valkenburg aan de Geul, waarbij de gemeente optreedt als verkoper van onroerend goed en niet als opdrachtgever voor werken, leveringen of diensten.

Er is derhalve geen sprake van een overheidsopdracht waarvoor een aanbestedingsplicht geldt. Wel is en blijft de gemeente gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel, zoals dit is geformuleerd door de Hoge Raad der Nederlanden in de recent gewezen 'Didam-arresten' (arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) dan wel de nadere duiding daarvan in het arrest van de Hoge Raad van 24 november 2023 (ECLI:NL:HR:2023:1692).

Ter naleving hiervan doorloopt de gemeente een transparantie procedure, waarbij meerdere potentieel gegadigden de gelegenheid krijgen om mee te dingen naar de aankoop van de grond. Met deze werkwijze wordt geborgd dat de gemeente op objectieve, transparante en non-discriminatoire wijze een koper selecteert die een haalbaar en kwalitatief passend plan realiseert, in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

2. Inleiding

2.1 Over Valkenburg aan de Geul

Valkenburg aan de Geul kent naast de wijk Valkenburg ook de kernen Houthem-Sint Gerlach, Berg en Terblijt-Vilt, Sibbe-IJzeren, Schin op Geul en Walem. De gemeente telt ca. 17.000 inwoners. De totale oppervlakte van de gemeente bedraagt 3.690 ha waar een totale lengte van 106 km aan wegen doorheen loopt.

De gemeente is uitgegroeid tot de belangrijkste toeristische trekpleister van de regio, met 1,2 miljoen overnachtingen per jaar en een veelvoud aan dagjesmensen.



De gemeente Valkenburg aan de Geul staat voor een aantal opgaven binnen de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie van de gemeente Valkenburg aan de Geul is op 7 oktober 2024 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt sindsdien het integrale strategische kader voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie vormt voor de langere termijn de strategische leidraad voor initiatieven, keuzes en besluitvorming met betrekking tot de fysieke leefomgeving van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

[Omgevingsvisie - Gemeente Valkenburg aan de Geul](#)

Daarnaast is op 16 december 2025 het 'Programma wonen Valkenburg aan de Geul 2025-2050' vastgesteld. In dit programma leggen we uit hoe we de komende jaren willen omgaan met wonen. Het gaat over vragen als: voor wie bouwen we huizen, waar kunnen die komen en hoe zorgen we dat Valkenburg aan de Geul een fijne plek blijft om te wonen?

Het Programma Wonen is raadpleegbaar via de volgende link:

<https://doemee.valkenburg.nl/nl-NL/projects/programma-wonen-2025-2030>

De gemeente is trots op haar unieke karakter en wil ook in de toekomst aantrekkelijk blijven om te wonen, werken, winkelen en recreëren. Tegelijkertijd wordt ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen, passend bij een veranderende samenleving.

Lees meer over gemeente Valkenburg aan de Geul op www.valkenburg.nl.

2.2. Aanleiding

Op het gebied van wonen staat de gemeente Valkenburg aan de Geul voor een grote opgave. In het kader van de Woondeal Limburg (2023) heeft de gemeente zich verbonden om de bouw van circa 1.200 woningen mogelijk te maken. In het kader van Wonen en Zorg ligt er een behoorlijke opgave voor nul-trede woningen. Tevens is in het kader van de Omgevingsvisie de ambitie uitgesproken om te komen tot een evenwichtiger samenstelling van onze inwoners. Dat vraagt om het binden en aantrekken van starters en jonge gezinnen.

Valkenburg aan de Geul beschikt in Houthem over een voormalige schoollocatie die zij wil inzetten ten behoeve van woningbouw om zo bij te dragen aan het invullen van de bovengenoemde opgaven.

2.3. Woonbehoefte onderzoek Houthem

Houthem telt circa 1.570 inwoners en kent een duidelijke demografische ontwikkeling die direct samenhangt met de woningbehoefte in het dorp. De bevolkingssamenstelling laat zien dat ongeveer een derde van de inwoners 65 jaar of ouder is, terwijl het aandeel jongeren en jonge gezinnen relatief laag is. Deze verhouding wijst op een sterke vergrijzing en een beperkte doorstroming op de woningmarkt. De huidige woningvoorraad in Houthem bestaat grotendeels uit eengezinswoningen die vaak al langdurig door dezelfde bewoners worden bewoond. Veel ouderen wonen nog zelfstandig in woningen die qua grootte en indeling niet altijd meer aansluiten bij hun levensfase. Tegelijkertijd is het voor jongeren en starters lastig om passende en betaalbare woonruimte te vinden binnen de kern. Dit draagt eraan bij dat jongeren Houthem verlaten, waardoor de ontgroening verder toeneemt.

De woningbehoefte in Houthem vraagt daarom om een meer gedifferentieerd woningaanbod. Er is met name behoefte aan levensloopbestendige en gelijkvloerse woningen voor ouderen, zodat zij binnen het dorp kunnen blijven wonen en er doorstroming op gang komt. Daarnaast zijn betaalbare woningen voor starters en jonge huishoudens belangrijk om het dorp aantrekkelijk te houden voor nieuwe en terugkerende inwoners.



Door in te zetten op een evenwichtige woningontwikkeling kan Houthem niet alleen beter inspelen op de huidige vergrijzing, maar ook bijdragen aan het behoud van een vitale en toekomstbestendige dorpsgemeenschap, met ruimte voor zowel ouderen als jongeren.

3. Scope

Deze grondverkoop onder voorwaarden staat open voor professionele partijen in de woningbouw. Combinaties van partijen zijn toegestaan. Om deel te nemen aan deze inschrijving dient u:

- bijlage 2 in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- een stedenbouwkundige massastudie aan te leveren (zie verder 3.1 (voorwaarden) punt 5,6,7).

Alle inschrijvende partijen worden uitgenodigd om op een nader te bepalen datum en tijdstip de locatie te bezichtigen (schouw) en een plenaire presentatie bij te wonen.

4. Schouw en plenaire presentatie

Wij bieden u de mogelijkheid de locatie, inclusief bestaande opstallen te bezoeken.

Datum: 18-06-2026 - 14.00 tot 15.00
Locatie: Onderstestraat 26
6301 KB Houthem

Tijdens deze schouw is er geen gelegenheid om vragen te stellen. Na de schouw is er de mogelijkheid de korte presentatie over het proces en de bijlagen van de gemeente bij te wonen. Hierna is er tijd om vragen te stellen.

Datum: 18-06-2026
Locatie: De holle eik
Baron de Selysstraat 4
6301 JZ Valkenburg

Aanmelden kan tot 16-06-2026 12.00uur via h.frank@valkenburg.nl onder vermelding van 'schouw Houthem', inclusief uw bedrijfsnaam. Wij verzoeken u het aantal deelnemers te beperken tot maximaal 3 personen per aanmelding.

5. Uw plan.

5.1 Voorwaarden

Het plan moet voldoen aan de volgende voorwaarden.

1. Het bevat een woningbouwprogramma dat voorziet in 2/3 betaalbaar conform het Programma Wonen

4.1 TE HANTEREN BEDRAGEN KOOP VON-EN HUURPRIJZEN 9PRIJSPEIL 2025)¹⁴

Op basis van de Woondeal 2023 gelden woningen tot € 405.000,- als betaalbaar¹⁵. Dat vraagt echter om een jaarinkomen van circa € 85.000,-.

Dat is afgerond twee keer modaal. En dus voor veel van onze inwoners -zeker de starters- niet te betalen. Daarom hebben we een verdere onderverdeling gemaakt in het segment betaalbare koop, dat ook aansluit bij onze regeling inzake de starterslening. Ervaring heeft inmiddels geleerd dat als we hier op sturen de markt ook beweegt. Dat levert het volgende overzicht op.

Huur	
Sociale huur, maximaal:	€ 900,07
Midden huur	€ 900,07 - € 1.184,81
Dure huur, vanaf:	€ 1.184,83
Koop¹⁶	
Goedkope koop	t./m. € 280.000,-
Laag betaalbare koop	€ 280.000 - € 345.000,-
Hoog betaalbare koop	€ 345.000 - € 405.000,-
Dure koop, vanaf:	€ 405.001,-

Jaarlijks zullen we deze prijzen per 1 juli indexeren. Voor de huren geldt de huurverhoging bepaald door het Minister van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

Voor de koop passen we een inflatiecorrectie toe op basis van de analyses door het CBS. Per plan leggen we onder andere de afspraken over de prijzen vast in een anterieure overeenkomst, inclusief de jaarlijkse aanpassing ervan.

Plannen waarvoor al een anterieure overeenkomst is afgesproken, blijft de betreffende afspraken gelden. Is er voor de initiatiefnemer in die gevallen gemotiveerde aanleiding om te vragen om een aanpassing, dan is de bovenstaande tabel van toepassing.¹⁷

Indien wordt afgeweken van de uitgangspunten uit het Programma Wonen, dient dit deugdelijk en navolgbaar te worden gemotiveerd. De gemeente beoordeelt of deze motivering, gelet op de beleidsdoelstellingen en de specifieke locatie, voldoende is om het plan alsnog in behandeling te nemen. De gemeente behoudt zich het recht voor om plannen waarbij deze motivering als onvoldoende wordt beoordeeld, uit te sluiten van verdere deelname.

2. Het woningbouwprogramma dient conform onze Woonzorgvisie te voorzien in woningen geschikt voor verschillende levensfasen (nul-treden), met een minimaal gebruiksoppervlak van 50 m² -GBO conform BBL-.
3. Het woningbouwprogramma levert een bijdrage aan het invullen van de vraag van starters, jonge gezinnen en vitale doorstromers (55+ die kleiner willen gaan wonen). Hierbij wordt rekening gehouden met de sociale en economische binding van onze huidige inwoners en jongeren die vanwege een gebrek aan betaalbare woningen noodgedwongen hebben moeten verhuizen naar een andere gemeente.
4. Bij de uitwerking en realisatie van het plan dient inschrijver rekening te houden met de door de gemeente gestelde randvoorwaarden ten aanzien van de planontwikkeling, de maatschappelijke binding van toekomstige bewoners en het duurzaam gebruik van de te realiseren woningen. In dat kader hecht de gemeente bijzondere waarde aan het bevorderen van doorstroming en lokale binding binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul, het tegengaan van speculatieve doorverkoop en het borgen van duurzaam eigen gebruik van de te realiseren woningen. De nadere uitwerking van deze voorwaarden, waaronder de zelfbewoningsplicht, de voorrangregeling voor inwoners van Valkenburg aan de Geul en het antispeculatiebeding, is opgenomen in Bijlage 2 bij deze leidraad. De inschrijver verklaart akkoord te gaan met de volgende voorwaarden:
 - toepassing van een zelfbewoningsplicht bij verkoop van de te realiseren woningen;
 - voorrang bij eerste verkoop voor inwoners van de gemeente Valkenburg aan de Geul;
 - toepassing van een antispeculatiebeding met een duur van vijf (5) jaar;
 - borging van voornoemde verplichtingen bij toekomstige overdracht door middel van een kettingbeding.



5. Parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien, conform de parkeernorm van Valkenburg aan de Geul. Parkeeroplossingen dienen zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken.
6. Een stedenbouwkundige massastudie brengt de ruimtelijke en visuele effecten van een project in kaart, zonder dat er een gedetailleerd ontwerp is. Het doel is om voldoende inzicht te bieden in de opzet van het ontwerp. Deze massastudie dient een 3D-weergave te bevatten, waarin zowel het nieuwe ontwerp als de omliggende bestaande bebouwing zichtbaar zijn, inclusief het aansluitende maaiveld. Daarnaast is het van belang om ook de locatie van buitenruimten, parkeervoorzieningen en ingangen mee te nemen in de beoordeling.
7. De gevelaanzichten en doorsneden van de bouwvolumes moeten duidelijk maken wat de uiteindelijke goot- en nokhoogte van zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing zijn en hoe deze zich ten opzichte van elkaar verhouden.
8. Het behoud van de bestaande mergelmuur aan de Onderstestraat is verplicht vanwege de cultuurhistorische waarde en de karakteristieke uitstraling van de locatie.
9. De bestaande opstallen worden mee overgedragen, doch dienen geen onderdeel uit te maken van de nieuwe ontwikkeling. Sloop wordt zodoende geprefereerd.
10. De gemeente gaat in beginsel uit van volledige sloop en vervangende nieuwbouw als voorkeursscenario voor de herontwikkeling van de locatie.
Indien een marktpartij echter gemotiveerd kan aantonen dat behoud en hergebruik van het bestaande Casco leidt tot aantoonbare meerwaarde op het gebied van duurzaamheid, milieuprestatie, circulariteit, CO₂-reductie, materiaalhergebruik en/of beperking van de totale milieubelasting, staat de gemeente open voor beoordeling van een voorstel op basis van Cascohergebruik.
Het is daarbij aan de indienende partij om de technische, stedenbouwkundige, financiële en milieukundige haalbaarheid van deze aanpak deugdelijk te onderbouwen. De gemeente behoudt zich het recht voor om, op basis van deze integrale beoordeling, te bepalen of een dergelijk alternatief passend is binnen de gemeentelijke ambities en de beoogde gebiedsontwikkeling.
11. De onderbouwing of verduidelijking zoals aangegeven moeten voldoen aan de volgende voorwaarden;
Lettertype: Ariel
Lettergrote: 11-12 pnt.
Regelafstand: 1,15
Maximale omvang: 1 A4

Indien geoordeeld wordt dat het plan niet of niet geheel aan bovenstaande voorwaarden voldoet, dan wordt uw plan terzijde gelegd en vindt er geen verdere, inhoudelijke behandeling plaats.

5.2 Uitgangspunten locatie

Voor deze locatie zoekt de gemeente een plan dat verder gaat dan alleen stenen stapelen. We willen hier levensloopbestendige, gestapelde woningen realiseren die niet alleen inspelen op de behoefte van ouderen, maar óók aantrekkelijk en flexibel zijn voor andere en jongere doelgroepen. We zien een plek voor ons waar bewoners comfortabel en zelfstandig kunnen wonen, maar waar ook ruimte is voor ontmoeting, contact en samenleven. Denk aan een groene buitenruimte die uitnodigt tot gesprekken op een bankje of activiteiten die burens verbinden. Zo wordt het complex méér dan een woongebouw: een fijne plek waar sociale cohesie vanzelf ontstaat en waar jong en oud zich thuis voelt.



Plannen met verschillende typen woningen (zowel huur als koop) met daarin ook woningen met verschillende prijzen binnen de categorie betaalbaar hebben voor ons een meerwaarde ten opzichte van plannen die enkel uitgaan van koopwoningen met een prijs tegen grens van betaalbare woningen aan.

Daarnaast is het in kader van de energietransitie essentieel om oplossingen te implementeren die een minimale belasting vormen voor het elektriciteitsnet én betaalbaar zijn voor de bewoners. Daarbij kunt u bijvoorbeeld gebruik maken van de ontwerpprincipes voor netbewuste nieuwbouw (<https://www.enexisgroep.nl/actuele-themas/energietransitie/nieuwe-ontwerpprincipes-voor-netbewust-bouwen/>).

Verder wordt invulling gegeven aan: natuur-inclusief bouwen, klimaatadaptatie, hittestress, waterberging, circulariteit en milieubelasting. Voor het concreet implementeren en toetsen van deze (duurzaamheid)aspecten wordt gebruik gemaakt van de GPR-methode in de vervolgfase.

Voor de nieuwbouw wordt een hoge architectonische kwaliteit vereist, waarbij het ontwerp aantoonbaar dient aan te sluiten op de karakteristieke omgeving van Houthem. Het behoud en de integratie van de historische mergelmuur aan de Onderstestraat 26 vormen daarbij een essentieel uitgangspunt. Deze muur dient als waardevol cultuurhistorisch element zichtbaar en herkenbaar onderdeel te blijven van de nieuwe ontwikkeling.

Als bijlage 5 treft u een stedenbouwkundig onderzoek aan, met daarin een voorbeeld voor de invulling van de kavel. Een voorbeeld dat door de gemeenteraad reeds goed werd ontvangen.

De locatie zal in de huidige staat, dus inclusief opstallen, verhardingen en overige inrichtingselementen (“as-it-is”), worden overgedragen. Als bijlage 3 is een kadastrale kaart opgenomen met de aanduiding en de oppervlaktes.



6. Aanleveren gegevens en planning

Wij vragen u het volgende aan te leveren:

- Het ingevulde formulier grondaanbieding en planuitwerking (bijlage 2)
- de stedenbouwkundige massastudie van de locatie voorzien van bijlagen.

Indienen kan enkel digitaal per email tot en met maandag 21-09-2026 om 12:00 uur, via info@valkenburg.nl. Vermeld in het onderwerp 'grondverkoop onder voorwaarden woningbouwplannen Houthem' en uw bedrijfsnaam.

Activiteit	Datum
Openbare Publicatie(op de website van de Gemeente Valkenburg aan de Geul en overheid.nl) Grondverkoop (inc.opstallen) onder voorwaarden	dinsdag 09-06-2026
Uiterste datum voor aanmelden schouw en plenaire presentatie	Dinsdag 16-06-2026, 12.00 uur
Schouw en plenaire presentatie	Donderdag 18-06-2026
Uiterste datum indienen bijlage 2, stedenbouwkundig ontwerp en bijlagen.	Maandag 21-09-2026, 12.00 uur
Bekendmaking geselecteerde via mail	Maandag 19-10-2026
Bekendmaking geselecteerde via website gemeente	Dinsdag 20-10-2026



7. Beoordeling

De beoordeling van de ingediende plannen wordt uitgevoerd door een beoordelingsteam bestaande uit:

- Projectleider Gebiedsontwikkeling;
- Projectleider woningbouw;
- Beleidsmedewerker wonen;
- Beleidsmedewerker duurzaamheid;
- Stedenbouwkundige;
- Casemanager RO.

De gemeente Valkenburg aan de Geul behoudt zich het recht voor om de samenstelling en omvang van het beoordelingsteam te wijzigen.

De beoordeling vindt plaats op zorgvuldige, transparante en niet-discriminerende wijze, waarbij de plannen integraal worden beoordeeld vanuit de verschillende vakinhoudelijke disciplines en beleidskaders. De beoordeling vindt plaats op basis van de door gegadigden ingediende massastudie, bijlagen en het formulier zoals opgenomen in bijlage 2.

De beoordeling verloopt in twee stappen:

1. Toetsing (knock-out voorwaarden)

Allereerst wordt vastgesteld of het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Plannen die hier niet aan voldoen, worden uitgesloten van verdere beoordeling.

2. Inhoudelijke beoordeling

De plannen die voldoen aan de gestelde voorwaarden worden in samenhang beoordeeld aan de hand van de vastgestelde uitgangspunten, waarbij wordt gekeken naar de kwaliteit van het plan en de mate van uitvoerbaarheid en haalbaarheid. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van een puntensystematiek en is de gemeente niet gehouden een rangorde van alle ingediende plannen op te stellen.

De beoordeling vindt plaats op basis van de ingediende stukken, zonder nadere onderhandelingen, behoudens eventuele verduidelijkingsvragen.

De gemeente is voornemens om met één partij - zijnde de partij die, gelet op de uitgangspunten en voorwaarden, het beste invulling geeft aan de beoogde ontwikkeling - over te gaan tot contractuele vastlegging van de grondverkoop. In de daaropvolgende fase wordt het plan nader uitgewerkt en onderzocht, mede in relatie tot de benodigde planologische procedures en uitvoeringsaspecten.

Motivering wijze van beoordeling en keuze

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling - zijnde een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling - acht de gemeente het passend om de ingediende plannen te beoordelen aan de hand van de vooraf vastgestelde uitgangspunten en voorwaarden zoals opgenomen in dit document.

De gehanteerde uitgangspunten en voorwaarden zijn vooraf kenbaar gemaakt aan alle potentiële gegadigden. De uiteindelijke keuze voor een partij wordt deugdelijk gemotiveerd, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze het geselecteerde plan zich onderscheidt binnen de gestelde kaders.

Deze werkwijze stelt de gemeente in staat om, met inachtneming van de uitgangspunten uit het Didam-arrest, op een transparante, objectieve en niet-discriminerende wijze een partij te selecteren.

Gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling en het karakter van de grondverkoop onder voorwaarden, wordt deze aanpak proportioneel en passend geacht en blijft de procedure toegankelijk voor een brede groep marktpartijen.



Aan deze beoordeling en de uitkomst daarvan kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om de procedure te allen tijde te wijzigen, op te schorten of te beëindigen, zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot schadevergoeding.

8. Disclaimer

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, behoudt de gemeente zich het recht voor om de grondverkoop onder voorwaarden op ieder moment geheel of gedeeltelijk te beëindigen of niet tot verkoop over te gaan. Gegadigden hebben in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van kosten die zijn gemaakt in het kader van deelname. Het indienen van een plan geschiedt volledig voor eigen rekening en risico.

Dit document en de bijlagen zijn met zorg samengesteld. Indien zich onvolkomenheden, procedurefouten en/of tegenstrijdigheden voordoen, dienen deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vóór de uiterste datum van indiening, kenbaar te worden gemaakt aan h.frank@valkenburg.nl onder vermelding van eventuele consequenties en/of correctievoorstellen. Het niet tijdig melden van dergelijke onvolkomenheden of bezwaren kan ertoe leiden dat deze niet meer in behandeling worden genomen.

9. Terug leveringsplicht en boetebeding

Indien de koper niet voldoet aan de verplichting tot realisatie van het project binnen de overeengekomen termijnen, is de koper verplicht de gronden op eerste verzoek van de gemeente terug te leveren aan de gemeente. Van niet-realisatie is in ieder geval sprake indien:

- niet binnen één jaar na ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend;
- niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een aanvang is gemaakt met de bouw;
- de realisatie van het project niet voortvarend ter hand wordt genomen of wordt gestaakt.

In geval van niet-nakoming verbeurt de koper, zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van:

- € 50.000 bij het niet tijdig indienen van een ontvankelijke vergunningsaanvraag;
- € 100.000 bij het niet tijdig starten van de bouw.
- € 100.000 bij het aantoonbaar niet voortvarend realiseren van het project of als de realisatie wordt gestaakt.

De boete heeft het karakter van een direct opeisbare sanctie op de tekortkoming en laat onverlet het recht van de gemeente om, in geval van niet-nakoming, de terug leveringsverplichting als bedoeld in dit artikel in te roepen. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om naast de boete aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de werkelijke schade hoger is dan het bedrag van de verbeurde boete. Het inroepen van de terug leveringsverplichting laat de verschuldigdheid van de boete en het recht op aanvullende schadevergoeding onverlet.

De teruglevering van de gronden vindt plaats tegen de oorspronkelijke koopprijs, waarbij de gemeente gerechtigd is de verbeurde boete en eventuele schade te verrekenen. Alle kosten die



samenhangen met de teruglevering, waaronder begrepen notariële kosten en overdrachtskosten, komen volledig voor rekening van de koper. De koper is verplicht volledige medewerking te verlenen aan de teruglevering. De gemeente behoudt zich het recht voor om, indien sprake is van overmacht of niet-toerekenbare omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van bovenstaande bepalingen.

10. Bijlagen

1. (knock-out) voorwaarden en beoordelingscriteria
2. Formulier grondaanbieding en planuitwerking
3. Kadastrale kaart, inclusief aanduiding en oppervlakte
4. Huidige opstallen foto's
5. Stedenbouwkundige voorbeeld schets



Bijlage 1

voorwaarden (Knock-outcriteria)	leesbevestiging en akkoord
1. Ontvankelijke vergunningsaanvraag na ondertekening koopovereenkomst moet binnen 1 jaar zijn ingediend.	<input type="radio"/> akkoord
2. Sloop huidige opstallen of casco hergebruik.	<input type="radio"/> akkoord
3. Ontwikkeling past binnen de kaders van de regionale woondeal.	<input type="radio"/> akkoord
4. Ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar binnen het bestaande weefsel.	<input type="radio"/> akkoord
5. Behoud mergelmuur aan de Onderstestraat 26 is vereist.	<input type="radio"/> akkoord
6. Levensloopbestendige woningen met in en om het gebouw aandacht voor sociale cohesie.	<input type="radio"/> akkoord
7. Hoge architectonische kwaliteit passend bij de karakteristieke omgeving	<input type="radio"/> akkoord
8. Innovatieve oplossingen voor duurzaamheid mobiliteit en energie	<input type="radio"/> akkoord



Bijlage 2

FORMULIER GRONDAANBIEDING EN PLANUITWERKING

Projectlocatie: Onderstestraat 26 - voormalige basisschool Gerlachus, Houthem
Gemeente Valkenburg aan de Geul

Gegevens inschrijver

Naam organisatie:

Contactpersoon:

Adres:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Datum indiening:

1. Programma en woningbouw

1.1 Aantal woningen:

1.2 Typen woningen (bijvoorbeeld appartementen, grondgebonden, etc.):

1.3 Verdeling prijsklassen (sociaal / midden / koop):

1.4 Indicatieve afmetingen per woningtype (m² GBO):

1.5 Bandbreedte afmetingen (bij benadering, bijvoorbeeld ± m²):

1.6 Mate van levensloopbestendigheid en toelichting max 1 a4:

2. Duurzaamheid en leefomgeving

2.1 Beschrijf de duurzaamheidsmaatregelen binnen het plan (energie, materialen, circulariteit, biodiversiteit):

2.2 Beschrijf op welke wijze rekening wordt gehouden met de energietransitie (bijvoorbeeld gasloos, zonnepanelen, isolatie, etc.):

2.3 Beschrijf de visie van de organisatie op duurzaamheid:



2.4 Beschrijf de bijdrage van het plan aan de leefomgeving (groen, ontmoeting, klimaatadaptatie, veiligheid):

2.5 Beschrijf op welke wijze in het plan aandacht wordt besteed aan sociale cohesie en ontmoeting:

2.6 Extra toelichting (maximaal 1 A4)

3. Stedenbouwkundig plan en visie

De inschrijver voegt een stedenbouwkundig plan toe van maximaal 10 pagina's in de vorm van een massastudie, inclusief:

- massastudie;
- 3D-weergave waarin zowel het nieuwe ontwerp als de omliggende bestaande bebouwing zichtbaar zijn, inclusief het aansluitende maaiveld;
- ontsluiting en parkeren;
- Eventuele aanvullende architectonische uitwerking;
- Toelichting op het ontwerp en de planopzet (optioneel, maximaal 1 A4).

4. Haalbaarheid en planning

Ter beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan wordt de inschrijver verzocht een beknopte toelichting van maximaal 1 A4 te geven op de haalbaarheid en planning van de voorgenomen ontwikkeling, door in te gaan op de volgende onderdelen:

Geplande fasering van het project: Een beschrijving van de verschillende fasen van het project, vanaf initiatief en planvorming tot en met realisatie.

Indicatieve planning tot realisatie: Een globale en realistische planning, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn opgenomen, waaronder in ieder geval de indiening van de omgevingsvergunning, de start van de bouw na verlening van omgevingsvergunning en de beoogde oplevering.

Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen: Een overzicht van de voornaamste risico's die van invloed kunnen zijn op de voortgang en realisatie van het plan, inclusief de wijze waarop deze risico's worden beheerst of gemitigeerd.

Toelichting op de uitvoerbaarheid van het plan: Een beknopte onderbouwing van de financiële, technische en organisatorische haalbaarheid van het plan.

De opgegeven planning en uitgangspunten hebben een indicatief karakter en vormen een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het plan. In de vervolgfase zullen deze, in overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul, nader worden geconcretiseerd en waar nodig bijgesteld.

Daarbij geldt dat de planning voldoende realistisch en onderbouwd dient te zijn, zodat deze als basis kan dienen voor het bewaken van de voortgang en het maken van nadere afspraken over de realisatie van het plan.



5. Format grondbieding

(verplicht te hanteren)

De inschrijver dient de grondbieding eenduidig en volledig aan te leveren conform onderstaand format. Afwijkingen kunnen leiden tot ongeldigverklaring van de bieding.

De verkoop van de gronden vindt plaats op basis van een integrale beoordeling van de ingediende plannen en de daaraan verbonden voorwaarden. De hoogte van de grondbieding wordt daarbij meegewogen, maar is niet op zichzelf bepalend voor de selectie. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de gronden niet te verkopen aan de inschrijver met de hoogste grondbieding.

Opbouw grondbieding

De grondbieding dient minimaal te bestaan uit:

Totale grondbieding (in euro's, exclusief btw)

€

Grondprijs per woning (gemiddeld)

€ per woning

Aantal woningen waarop de bieding is gebaseerd

..... woningen

Korte toelichting op de bieding (max. 1 A4)

Hierin wordt in ieder geval ingegaan op:

uitgangspunten van de grondwaarde;

relatie met het programma (typologieën/prijsklassen);

aannames ten aanzien van kosten en opbrengsten;

eventuele risico's en gevoeligheden.

Rekenvoorbeeld (ter illustratie)

Onderstaand voorbeeld dient uitsluitend ter verduidelijking van de wijze van indienen. Aan dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend.

Aantal woningen: 15 (appartementen)

Totale grondbieding: € 375.000 - € 525.000 (excl. btw)

Gemiddelde grondprijs per woning: € 25.000 - € 35.000

Korte toelichting

De grondbieding is in dit voorbeeld gebaseerd op een programma van appartementen in het betaalbare segment (koopprijs tot € 280.000), conform het beleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De gehanteerde bandbreedte voor de grondprijs per woning weerspiegelt een conservatieve inschatting, waarbij rekening is gehouden met de haalbaarheid van het plan, de huidige bouwkosten en de randvoorwaarden vanuit het project.

Inschrijvers worden uitgenodigd om, binnen de kaders van het plan, een zo optimaal mogelijke grondbieding te doen. De in dit rekenvoorbeeld opgenomen bandbreedte is indicatief en bedoeld ter illustratie. Inschrijvers worden geacht zelfstandig een marktconforme en onderbouwde grondbieding te doen. Biedingen die evident niet realistisch of niet uitvoerbaar worden geacht, kunnen door de gemeente terzijde worden gelegd.

Voorwaarden

De grondbieding dient onvoorwaardelijk en bindend te zijn.

De bieding dient te worden uitgedrukt in euro's (exclusief btw).



6. Geschiktheid

Referentieproject(en) woningbouw max 2 (laatste 10 jaar):

- projectomschrijving
- omvang (aantal woningen / m²)
- rol van de organisatie
- status (gerealiseerd / in uitvoering)

Toelichting:

- Maximaal 1 a4
- Financiële draagkracht (bijvoorbeeld jaarrekening of verklaring van de accountant):

7. Verklaring en akkoord voorwaarden

De inschrijver verklaart akkoord te gaan met de volgende voorwaarden:

- Toepassing van een zelfbewoningsplicht bij verkoop van woningen.
- Voorrang bij eerste koop voor inwoners van Valkenburg aan de Geul.
- toepassing van antispeculatiebeding van 5 jaar.
- Borging van voorgenoemde verplichtingen bij toekomstige overdracht door middel van een kettingbeding.
- Start bouw binnen een jaar na onherroepelijke omgevingsvergunning.
- Indienen van een ontvankelijke vergunningsaanvraag binnen 1 jaar na ondertekening koopcontract.
- Sloop van opstallen of casco hergebruik.
- Behoud van de mergelmuur aan de Onderstestraat 26.
- Stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan.
- Terug leveringsplicht en boetebeding bij niet-realiseren.

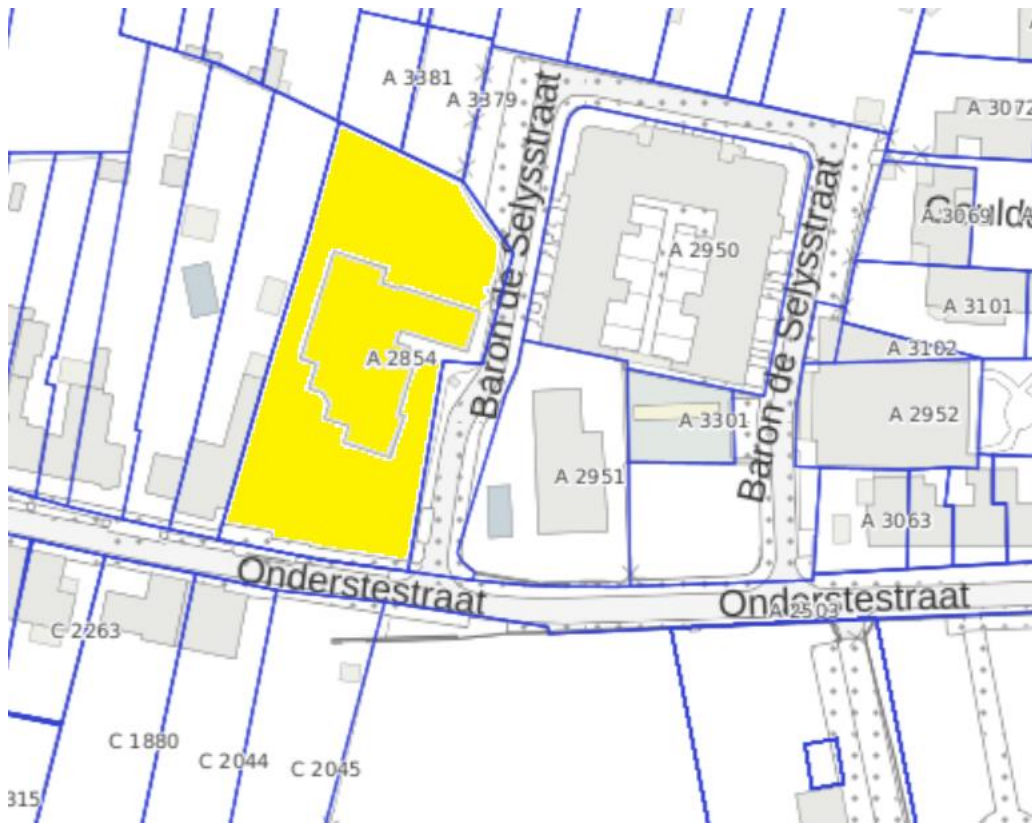
Naam ondertekenaar:

Functie:

Datum:

Handtekening:

Bijlage 3;



Het perceel kadastraal bekend als Houthem [HHM00] - sectie A - nummer 2854 - lokaal bekend als voormalig basisschool Gerlachus - oppervlakte 2368,79m²

Bijlage 4

Huidige opstallen:
Voorzijde Onderstestraat



achterzijde



Luchtfoto

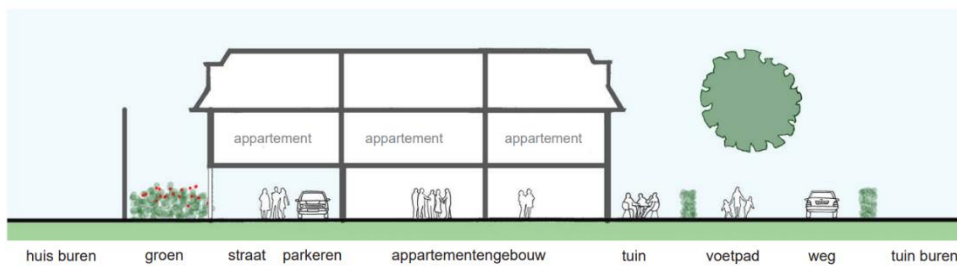


Bijlage 5



VERDIEPING -1-

Schaal 1 : 500
Formaat A3



PRINCIPE DOORSNEDE

Schaal 1 : 200
Formaat A3

