

Aandachtspunten uit Koop- en realisatieovereenkomst t.b.v. Selectieleidraad Woningbouw Bredius

1. Definitieve gunning is onder voorwaarde van een onherroepelijk bestemmingsplan en is daarmee van invloed op de planning en het project. Een ontbindende voorwaarde is opgenomen in de concept-Koop- en realisatieovereenkomst;
2. 50 sociale huurwoningen, waarvan eigendom en exploitatie uiteindelijk ligt bij een toegelaten instelling.
De sociale huurwoningen moeten worden overgedragen aan een corporatie waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. Hiervoor dient uiterlijk in de inschrijvingsfase van de aanbesteding een (intentie)overeenkomst met de betreffende corporatie te worden overgelegd.
3. Er bestaat geen afwijkmogelijkheid voor het realiseren van minder dan 50 woningen in het sociale- en 15 woningen in het middeldure segment.
4. Voor de sociaal- en middeldure huurwoningen geldt een verplichte instandhoudingstermijn van 25 jaar. Hiervan kan alleen met toestemming van college van B&W worden afgeweken.
5. 25 Vrije sector koopwoningen met een zelfbewoningsplicht (5 jaar aan de eerste bewoner);
6. Meerwaardeclausule die buiten werking zal kunnen treden na vaststelling bestemmingsplan en in overleg met RVB. Gedurende de aanbestedingsprocedure komt hier duidelijkheid over;
7. Woonrijp maken voor rekening Koper conform de gestelde eisen van de aanbestedingsdocumenten met de verplichting tot teruglevering van het openbare gebied aan gemeente voor € 1,00 na 6 maanden na voltooiing van het Woonrijp maken.
8. Minimale GPR-score is aantoonbaar in aanbieding, bij het definitief ontwerp én na realisatie. In de concept-Koop- en realisatieovereenkomst wordt dit als bepaling opgenomen en geldt een boeteclausule bij niet-nakoming;
9. De Koop- en realisatieovereenkomst wordt ondertekend en krijgt rechtskracht op de datum van gunning (ingangsdatum) en eindigt zodra het Project is gerealiseerd en opgeleverd, een en ander met inachtneming van de nazorgperiode volgend uit de planning van de Koper;
10. Verkochte wordt bouwrijp geleverd. Fiscaal gezien (ex artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968) is er wel sprake van een bouwterrein, omdat het hier onbebouwde grond betreft, die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen.
11. Bouwtermijn: maximaal 24 maanden na verkrijgen bruikbare omgevingsvergunning, maar realisatie van het project uiterlijk 1 juli 2025.
12. Indien het 7 juli 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Bestemmingsplan Bredius 2020 niet onherroepelijk wordt of na een (tussen)uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gewijzigd wordt vastgesteld, treden Partijen in overleg over de gevolgen en een eventueel noodzakelijke oplossing. Nadere uitleg volgt in de inschrijvingsfase.
13. De juridische levering van het Verkochte vindt uiterlijk plaats twee weken na het moment van verkrijgen van (een) bruikbare omgevingsvergunning(en) op basis waarvan Koper de eerste woningen kan realiseren doch uiterlijk 1 juli 2023.
14. Indien de juridische levering later plaatsvindt dan twee weken na verkrijging bruikbare omgevingsvergunning dan wel 1 juli 2023, dan is een rentevergoeding over de koopprijs aan de gemeente verschuldigd van 4,5% op jaarbasis tot het moment van de nieuwe datum van levering.
15. De verslechtering van de (externe) marktomstandigheden en de financiële situatie van de Koper wordt niet gezien als onvoorziene omstandigheid ex artikel 6:258 BW