

Bijlage 6

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. Scenario's zijn uiteengezet in de conceptovereenkomst;
2. 50 sociale huurwoningen, waarvan eigendom en exploitatie uiteindelijk ligt bij een toegelaten instelling (met prestatieafspraken met gemeente Gooise Meren, zie hierna onder 6);
3. 15 huurwoningen 'middelduur', bij voorkeur bij dezelfde toegelaten instelling met een maximale huursom van 875 per maand (prijspeil 2021)
4. 25 Vrije sector koopwoningen met een antispeculatiebeding (10 jaar) en zelfbewoningsplicht (3 jaar);
5. Meerwaardeclausule die buiten werking zal kunnen treden na vaststelling bestemmingsplan en in overleg met RVB;
6. 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.
7. Er bestaat geen afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van minder dan 50 woningen in het sociale en 15 woningen in het middeldure segment.
8. Voor de categorieën sociaal en middelduur geldt een verplichte instandhoudingstermijn van 25 jaar. Hiervan kan alleen met toestemming College worden afgeweken.
9. Inrichting openbaar gebied voor rekening Koper met teruglevering aan gemeente voor € 1,00
10. Inrichting plangebied inclusief aanleg parkeerplaatsen en toegangsweg dient gelijktijdig met woningbouw te worden opgeleverd;
11. Hemelwaterafvoer op eigen terrein (erf v betreffende woning), dus gescheiden vuilwaterafvoer naar gemeenteriool;
12. Minimale GPR-score is aantoonbaar in aanbidding, bij het definitief ontwerp én na realisatie. In de conceptovereenkomst staat hiervoor een boeteclausule;
13. De Overeenkomst treedt in werking op datum 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;
14. De grond wordt bouwrijp geleverd. Het woonrijp-maken dient nog plaats te vinden door de marktpartij zelf. 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.
15. Bouwtermijn: maximaal 24 maanden na verkrijgen bruikbare omgevingsvergunning, maar realisatie van het project uiterlijk 1 juli 2024.
16. De koopovereenkomst is tijdens de gemeente pas onvoorwaardelijk als het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Bij niet onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan, kan aan de inhoud van de concept- koop en realisatieovereenkomst door Koper geen recht worden ontleend, anders dan een vergoeding voor aantoonbaar gemaakte kosten (maximum n.o.t.g.) in verband met de planvoorbereiding.
17. De juridische levering vindt uiterlijk plaats 1 maand na het moment van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning(en) op basis waarvan Koper de eerste 15 woningen kan realiseren, onder gelijktijdige voldoening van de koopsom grond.