

## **In den Bosch Fase II, Maasbree**

### **Kaderstelling 6 bouwkavels voor Projectmatige Bouw**

#### **Dit document**

Via de kavelwinkel van de gemeente Peel en Maas verloopt de verkoop van de 6 bouwkavels in het plan In den Bosch. Dit document met de kaderstelling maakt integraal onderdeel uit van de procedure die de gemeente hiervoor volgt.

#### **Kaderstelling en voorwaarden**

Naast de kaders zoals die voor het gehele plan In den Bosch gelden, namelijk het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, geldt voor deze 6 bouwkavels nog de volgende kaderstelling:

- Elke bouwkavel heeft een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>
- De woningen zijn sociale koopwoningen voor starters met – inclusief aankoop grond - een maximale verkoopprijs € 240.000,= V.O.N. Hierbij geldt de aanneming dat zowel de provincie Limburg als het college van Burgemeester en Wethouders van Peel en Maas in april 2021 besluiten om de huidige grens voor een starterslening van € 225.000,= te verhogen
- De te bouwen woningen moeten levensloopbestendig zijn of anderszins toekomstbestendig gemaakt kunnen worden op een kwalitatief goede manier. De gemeente Peel en Maas hecht er aan dat er in de gemeente niet alleen voor de vraag van vandaag wordt gebouwd, maar dat er ook oog is voor de woningbehoefte van morgen. De wijze waarop dit mogelijk is moet op voorhand duidelijk worden gemaakt
- De te verkopen starterswoningen dienen bij oplevering over een keuken en badkamer te beschikken
- Onder levensloopbestendig wordt verstaan: een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar, rolstoeltoegankelijk en drempelvrij is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, badkamer en toilet, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden of waarbij de mogelijkheid bestaat dat de primaire ruimtes op dezelfde bouwlaag aanwezig zijn doordat de aansluitingen hiervoor aanwezig zijn
- Als doelgroep voor deze zes woningen is gekozen voor de starter, waarbij de gemeente Peel en Maas via de verordening Starterslening onder een starter verstaat "een persoon die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt". Wanneer de woning samen met een partner wordt gekocht, moet het voor beiden de eerste eigen koopwoning zijn
- De zelfbewoningsplicht uit de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Peel en Maas (AVV) wordt via de koopovereenkomst van toepassing verklaard
- De aangegeven verkaveling is een vast gegeven
- De bouwende aannemer moet vooraf aantonen dat deze voldoet aan de eisen van Garantie Waarborg Woningbouw

#### **Grondprijs**

De kavelprijs bedraagt € 215,- per m<sup>2</sup>, exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2021). Per kavel van circa 180 m<sup>2</sup> komt dit neer op circa € 46.827, inclusief BTW maar exclusief notaris- en kadasterkosten en eventuele rentekosten.

Verkoop vindt plaats aan de projectontwikkelaar die via ABC kan doorleveren aan de toekomstige koper. Verkoop van de grond kan ook plaatsvinden rechtstreeks aan de toekomstige kopers van de grond die een aannemingsovereenkomst hebben gesloten. Voor nog niet verkochte kavels geldt dat de projectontwikkelaar de kavels dient te kopen voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden op een of meer van de 6 bouwkavels.

De gemeente zal verder vooraf controleren of de beoogde koper van de woning aan de starterseis voldoet.

#### **Uw aanbieding**

De aanbieding moet in ieder geval bevatten:

- Volledig gegevens van uw organisatie inclusief de contactgegevens van de contactpersoon
- Rechtsgeldige ondertekening
- Een plan van welke woningen u wilt bouwen en in op welke wijze en in welke mate u de volgende thema's in de woningen een plaats geeft:
  - Levensloopbestendigheid of anderszins toekomstbestendigheid
  - Verkoopprijs V.O.N. woning met kavel, zo mogelijk onder de gegeven maximale verkoopprijs
  - Duurzaamheid

- Kwaliteits- en afwerkingsniveau
- Het plan bestaat, exclusief bijlagen, uit minimaal vier en maximaal zes pagina's A4. Daarbij vindt de gemeente het logisch dat u het plan voorziet van bijlagen met tekeningen, schetsen en/of foto's.
- Uiteraard dient het bouwplan te voldoen aan de gestelde kaders en voorwaarden zoals het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

### **Selectie**

Van alle inschrijvingen beoordeelt de gemeente of zij voldoen aan de kaderstelling en voorwaarden en in welke mate zij onderscheidend zijn in de meerwaarde ten opzichte van die kaderstelling, wat de inschrijving aan extra's biedt. Met het beste plan zet de gemeente de verkoopprocedure voort, waarbij de gemeente mogelijk kiest voor een Bibob-toets als onderdeel van de procedure. Indien meerdere plannen door de gemeente als beste worden beoordeeld, zal loting door de notaris uitsluitend geven.

Gemeente Peel en Maas, Team OO

Versie: definitief

Datum: 13 april 2021