SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
WOONZORGCOMPLEX BROECKGOUW

Ondergetekenden:

1. **Stichting De Zorgcirkel**, statutair gevestigd te Purmerend, aldaar kantoorhoudend aan de Persijnlaan 99 (1447 EF), ten deze vertegenwoordigd door mevrouw M. Cremers, bestuurder, hierna te noemen "De Zorgcirkel",

2. **Stichting Woningbeheer De Vooruitgang**, statutair gevestigd te Edam-Volendam, kantoorhoudend aan de Julianaweg 190 te (1131 DL) Volendam, ten deze vertegenwoordigd door de heer A.F.C. de Boer, bestuurder, hierna te noemen De Vooruitgang,

3. **Stichting Wooncompagnie**, statutair gevestigd te Hoorn (NH), aldaar kantoorhoudende aan de Geldelozeweg 41 (1625 NW), ten deze vertegenwoordigd door de heer S.J.T. van Schaik, bestuurder, hierna te noemen: "Wooncompagnie",

en

4. de **gemeente Edam-Volendam**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouders de heer V. Tuijp en de heer A. Koning, daar toe op grond van artikel 171, lid 2, Gemeentewet gemandateerd door de burgemeester, mevrouw L.J. Sievers, handelend ter uitvoering van een op grond van artikel 160 Gemeentewet op 12 juni 2018 door burgemeester en wethouders genomen besluit, voor deze rechtshandeling domicilie kiezend Willem van der Knoopdreef 1, 1132 KN Volendam, hierna te noemen "de Gemeente",

De Vooruitgang en Wooncompagnie hierna gezamenlijk te noemen: "**de Corporaties**"; de Corporaties, De Zorgcirkel en de Gemeente hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" en ieder afzonderlijk ook: "**Partij**",

in aanmerking nemende dat:

A. De Zorgcirkel een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 5 van de Wet toelating zorginstellingen;
B. De Zorgcirkel beoogt zorg als bedoeld in artikel 5 van de Wet toelating zorginstellingen te verlenen in een nog te realiseren woon- en zorgcomplex aan de Wieringenlaan, hoek Kimsterweg te Volendam, welke locatie thans eigendom is van de Gemeente;
C. de Corporaties toegelaten instellingen zijn als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;

D. de Corporaties beogen bedoeld woon- en zorgcomplex te ontwikkelen en te realiseren, bestaande uit sociale-huurwoningen, sociale infrastructuur, kleinschalige zorginfrastructuur en een maatschappelijke ruimte;
E. de Corporaties en De Zorgcirkel beogen dat een derde de maatschappelijke ruimte in bedoeld woon- en zorgcomplex zal exploiteren, met name door activiteiten te ontplooien waarbij sociale interactie plaatsvindt tussen de bewoners van het woon- en zorgcomplex, zowel onderling als met buurtgenoten;
F. de Corporaties en De Zorgcirkel, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, willen samenwerken ter zake van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het woon- en zorgcomplex en de voorwaarden voor die samenwerking hierbij willen vastleggen;
G. de Corporaties en De Zorgcirkel daartoe een concept- en haalbaarheidsplan hebben laten opstellen;
H. recente wet- en regelgeving ter zake van het investeren in en exploiteren van woonruimte van personen die voortdurend (intensieve) zorg behoeven, het noodzakelijk maakt dat de Corporaties en De Zorgcirkel in hun onderhavige samenwerking zo nodig gezamenlijk nieuwe oplossingsrichtingen voor de investeringen in en de exploitatie van het woon- en zorgcomplex vinden, de daaruit voortvloeiende risico's delen, naar oplossingen zoeken en daarvoor middelen ter beschikking stellen;
I. de Gemeente met name partij is bij onderhavige Overeenkomst vanuit haar hoedanigheid als verkoper van de Locatie en in het kader van haar publieke verantwoordelijkheden (en dus uitdrukkelijk niet als opdrachtgever voor de verdere planuitwerking en/of het realiseren van het Woon- en zorgcomplex);
J. de ontwikkelrechten voor de Locatie dienen komen te vervallen indien onderhavige Overeenkomst voortijdig wordt beëindigd (bijvoorbeeld door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde), zodat de Gemeente ten aanzien van de Locatie geheel vrij zal zijn,

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Beschermd Wonen:	een vorm van wonen waarbij de bewoner een toe- en doorgankelijk tweekamerappartement huurt, met medegebruik van een buurtkamer per cluster van tien op één etage gelegen appartementen terwijl 24 uur per dag, zeven dagen per week professionele zorg intramuraal aanwezig is;
Bouwdeel 'Beschermd Wonen':	het deel van het Woon- en zorgcomplex waarin de BW-woningen en bijbehorende sociale infrastructuur en Zorginfrastructuur gelegen zijn;
BW-woningen:	sociale-huurwoningen bestemd voor Beschermd Wonen;
Concept- en haalbaarheidsplan:	het Concept- en haalbaarheidsplan 'Beschermd Wonen met een plus in de Broeckgouw, Volendam, opgesteld door Fame Planontwikkeling op 21 maart 2018 (Bijlage 1 bij de Overeenkomst);

Locatie:	het gebied aan de Wieringenlaan, hoek Kimsterweg te Volendam, zoals weergegeven op de als Bijlage 2 bij de Overeenkomst behorende situatietekening;
Ontwerp- en realisatieteam	het ontwerp- en realisatieteam als bedoeld in artikel 8, lid 1;
Overeenkomst	de onderhavige samenwerkingsovereenkomst;
Planning:	de planning als bedoeld in artikel 9;
Projectgroep:	de projectgroep als bedoeld in artikel 8, lid 1;
SO	een structuurontwerp (met inbegrip van een programma van eisen), als bedoeld in de Standaardtaakbeschrijving (STB) 2014 (BNA), van het Woon- en zorgcomplex;
Social Firm:	een onderneming met een in beginsel maatschappelijke doelstelling;
Stuurgroep:	de stuurgroep als bedoeld in artikel 8, lid 1;
Verkochte 1:	een door de Gemeente aan De Vooruitgang te verkopen kavel grond, kadastraal bekend gemeente Edam, sectie C, nummer 6495 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend Wieringenlaan, hoek Kimsterweg te Volendam, zoals nader blijkend uit het door de Stuurgroep vastgestelde VO-plus;
Verkochte 2:	twee door de Gemeente aan Wooncompagnie te verkopen kavels grond, kadastraal bekend gemeente Edam, sectie C, nummer 6218 en nummer 6495 (beide gedeeltelijk), plaatselijk bekend Wieringenlaan te Volendam, zoals nader blijkend uit het door de Stuurgroep vastgestelde VO-plus;
VO-plus	een voorontwerp, als bedoeld in de Standaardtaakbeschrijving (STB) 2014 (BNA), van het Woon- en zorgcomplex;
Wonen met een Plus:	een vorm van wonen waarbij naast het wonen ook diensten, welzijn en zorg worden gefaciliteerd en gecoördineerd en door de bewoners in samenhang met het wonen kunnen worden afgenomen;
Woon- en zorgcomplex:	een op de Locatie te realiseren gebouwencomplex in drie bouwdelen, waarin Beschermd Wonen (40 woningen) en Wonen met een Plus (60 woningen) mogelijk wordt gemaakt, in combinatie met zorgverlening, welzijnsfaciliteiten en (andere) relevante dienstverlening;
W+woningen	sociale-huurwoningen bestemd voor Wonen met een Plus;
Zorginfrastructuur:	de ruimten in het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' die bestemd zijn voor de uitvoering van zorg, begeleiding en/of behandeling, zoals overlegruimte en personeelstoilet.

Artikel 2 Verkoop grond

2.1. De Gemeente zal aan De Vooruitgang het Verkochte 1 verkopen. De koopprijs voor het Verkochte 1 bedraagt 25% van de in lid 3 bedoelde totale koopprijs. Het Verkochte 1 zal bestemd zijn voor de bouw van een gedeelte van het Woon- en zorgcomplex, welk gedeelte 25 W+woningen en sociale infrastructuur zal bevatten. De Gemeente verbindt aan de verkoop van het Verkochte 1 niet de voorwaarde dat het

Woon- en zorgcentrum ook daadwerkelijk (deels) op het Verkochte 1 dient te worden gerealiseerd; er is aldus geen sprake van een bouwplicht.

2.2. De Gemeente zal aan Wooncompagnie het Verkochte 2 verkopen. De koopprijs voor het Verkochte 2 bedraagt 75% van de in lid 3 bedoelde totale koopprijs. Het Verkochte 2 zal bestemd zijn voor de bouw van een gedeelte van het Woon- en zorgcomplex, welk gedeelte 35 W+woningen, 40 BW-woningen, zorginfrastructuur, sociale infrastructuur en de in artikel 7 bedoelde maatschappelijke ruimte zal bevatten. De Gemeente verbindt aan de verkoop van het Verkochte 2 niet de voorwaarde dat het Woon- en zorgcentrum ook daadwerkelijk (deels) op het Verkochte 2 dient te worden gerealiseerd; er is aldus geen sprake van een bouwplicht.

2.3. De koopprijs van het Verkochte 1 en de koopprijs van het Verkochte 2 zullen tezamen € 950.000,- (zegge: negenhonderdvijftig duizend euro) bedragen. De koopprijzen zijn exclusief de over de eigendomsoverdracht verschuldigde kosten en belastingen en inclusief de kosten van bouw- en woonrijp maken. De eigendomsoverdracht van het Verkochte 1 en de eigendomsoverdracht van het Verkochte 2 zullen plaatsvinden in de sfeer van de omzetbelasting.

2.4. De verkoop van het Verkochte 1 en de verkoop van het Verkochte 2 zullen plaatsvinden binnen twee maanden na de dag waarop de inschrijvingen op de in artikel 4, lid 1, bedoelde aanbesteding door de Corporaties dienen te zijn ontvangen, bij afzonderlijke schriftelijke koopovereenkomsten, conform het als Bijlage 3 bij de Overeenkomst behorende concept.

2.5. De Gemeente zal het Verkochte 1 en het Verkochte 2 drie maanden voorafgaand aan de eigendomsoverdracht bouwrijp hebben gemaakt overeenkomstig het door de Stuurgroep vastgestelde VO-plus, het in lid 6 bedoelde inrichtingsplan en de in de koopovereenkomsten vermelde specificaties.

2.6. De Gemeente zal de directe omgeving van het Verkochte 1 en het Verkochte 2 binnen twee maanden na de oplevering van het Woon- en zorgcomplex door de aannemer aan De Vooruitgang respectievelijk Wooncompagnie, woonrijp maken conform een door de Gemeente in overleg met de Corporaties op te stellen inrichtingsplan en het voor de Gemeente in de wijk Broeckgouw gebruikelijke uitvoeringsniveau.

Artikel 3 Planontwikkeling

3.1. De Corporaties zullen een door hen aan te wijzen architect opdracht verlenen om in overleg met de stedenbouwkundig supervisor van de Gemeente een SO op te stellen voor het Woon- en zorgcomplex, met inachtneming van de beeldkwaliteit zoals die volgt uit de toepasselijke publiekrechtelijke kaders en het Concept- en haalbaarheidsplan. Het SO wordt door de Corporaties ter bespreking voorgelegd aan de Projectgroep en ter vaststelling voorgelegd aan de Stuurgroep.

3.2. De Corporaties zullen een door hen aan te wijzen architect opdracht verlenen een VO-plus op te stellen voor het Woon- en zorgcomplex, op basis van het vastgestelde SO en het Concept- en haalbaarheidsplan. Het VO-plus wordt door de Corporaties ter bespreking voorgelegd aan de Projectgroep en ter vaststelling voorgelegd aan de Stuurgroep.

3.3. Uitsluitend de Corporaties dragen de kosten van de door de architect en eventuele andere door hen gezamenlijk bij de planontwikkeling betrokken adviseurs ter uitvoering van de leden 1 en 2 aan hen in rekening te brengen kosten en wel in de verhouding 1:3 (d.w.z. De Vooruitgang 25%, Wooncompagnie 75%), onverminderd het bepaalde in artikel 10, lid 14. Overigens draagt elk der Partijen zijn eigen kosten ter uitvoering van dit artikel 3 zelf, behoudens het bepaalde in artikel 8, lid 6.

3.4. Partijen gaan er van uit dat het Ruimtelijk voorkeursmodel als bedoeld in paragraaf 4.2 van het Concept- en haalbaarheidsplan past binnen het bestemmingsplan "De Broeckgouw". Mocht blijken dat dit uitgangspunt onjuist is of mocht de Stuurgroep een SO of een VO-plus vaststellen dat niet binnen dat bestemmingsplan past, dan zal de Gemeente zich er toe inspannen dat een ruimtelijke maatregel wordt getroffen die realisatie van het Woon- en zorgcomplex alsnog mogelijk maakt. De Gemeente en de Corporaties zullen dan zo nodig zich ertoe inspannen met elkaar een ('anterieure') overeenkomst aan te gaan als bedoeld in artikel 6:24, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 4 Aanbesteding en realisatie

4.1. De Corporaties zullen op basis van het vastgestelde SO en het vastgestelde VO-plus de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Woon- en zorgcomplex meervoudig aanbesteden. In geval van een onderhandse aanbesteding zullen de Corporaties de door hen uit te nodigen marktpartijen selecteren in overleg met de Projectgroep. De Corporaties dragen de kosten van de aanbesteding in de verhouding 1:3 (d.w.z. De Vooruitgang 25%, Wooncompagnie 75%).

4.2. De in lid 1 bedoelde planontwikkeling zal bestaan uit het uitwerken van het tot het vastgestelde SO behorende programma van eisen en het vastgestelde VO-plus tot een definitief ontwerp en een technisch ontwerp (e.e.a. als bedoeld in artikel 5 van de model-basisovereenkomst behorende bij de UAV-GC 2005) voor het Woon- en zorgcomplex. Acceptatie van het definitief ontwerp respectievelijk het technisch ontwerp door de Corporaties vindt plaats in overleg met het Ontwerp- en realisatieteam, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Corporaties als opdrachtgevers tot de ontwikkelwerkzaamheden. De Corporaties spannen zich er toe in dat de opdrachtnemer tot de ontwikkelwerkzaamheden als voorzitter participeert in het Ontwerp- en realisatieteam. Het definitief ontwerp en het technisch ontwerp zullen voor wat betreft het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' niet zonder goedkeuring van de Stuurgroep mogen afwijken van het programma van eisen Beschermd Wonen van FAME, als bedoeld in paragraaf 4.1 van het Concept- en haalbaarheidsplan.

4.3. De in lid 1 bedoelde realisatie zal bestaan uit het bouwen van het Woon- en zorgcomplex met inachtneming van het door de Corporaties geaccepteerde definitief ontwerp en het door de Corporaties geaccepteerde technisch ontwerp.

4.4. De Corporaties zullen gerechtigd zijn geen opdracht te verstrekken tot de in lid 1 bedoelde verdere planontwikkeling en de realisatie van het Woon- en zorgcomplex indien de eveneens in lid 1 bedoelde aanbesteding niet leidt tot ten minste één geldige inschrijving die voor hen beiden in redelijkheid aanvaardbaar is. Een inschrijving wordt in ieder geval geacht voor een Corporatie niet in redelijkheid aanvaardbaar te

zijn indien de prijs waarvoor is ingeschreven voor wat betreft het aan die Corporatie toe te rekenen deel van het Woon- en zorgcomplex, hoger is dan een bedrag ('plafondbedrag') dat door de Corporaties zal worden vastgesteld en voorafgaand aan het doen van de inschrijving bij een notaris zal worden gedeponeerd.

4.5. De Corporaties zullen gezamenlijk, uiterlijk bij de vaststelling van het VO-plus, een schriftelijke overeenkomst aangaan, waarin zij nadere afspraken maken ter uitwerking van het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel.

Artikel 5 Toewijzing en verhuur van de woningen; zorgverlening

5.1. Na de oplevering van het Woon- en zorgcentrum zal elk der Corporaties zijn deel daarvan voor eigen rekening en risico exploiteren, onverminderd het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.

5.2. Elk der Corporaties zal de woningen in zijn deel van het Woon- en zorgcentrum gedurende ten minste 25 jaar na de oplevering als sociale-huurwoning exploiteren en verhuren aan daarvoor met inachtneming van de volgende leden van dit artikel in aanmerking komende personen. Na afloop van genoemde termijn zal elk der Corporaties bevoegd zijn om haar woningen in het Woon- en zorgcentrum te verkopen, behoudens eventueel met de Gemeente in het kader van de Woningwet te maken afwijkende afspraken. Zodra een woning in het Woon- en zorgcentrum in eigendom is overgedragen aan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon die niet een Corporatie is, heeft de Overeenkomst geen betrekking meer op die woning.

5.3. Dertig (30) W+woningen zijn bestemd voor personen van 55 jaar of ouder, die over een zorgindicatie op grond van de Zorgverzekeringswet of de Wet maatschappelijke ondersteuning beschikken. De in de vorige volzin bedoelde W+woningen zijn als zodanig weergegeven op het als Bijlage 4 bij de Overeenkomst behorende overzicht 'allocatie woningen Woon- en zorgcentrum De Broeckgouw'. Voor wat betreft deze W+woningen wordt De Zorgcirkel in de gelegenheid gesteld geschikte personen als huurder aan de desbetreffende Corporatie voor te dragen. De Corporaties zullen zich ertoe inspannen met een door De Zorgcirkel op grond van het vorige lid voorgedragen persoon een huurovereenkomst met betrekking tot de desbetreffende W+woning aan te gaan. De selectie en de voordracht van huurders geschiedt met inachtneming van het als Bijlage 5 bij de Overeenkomst behorende document 'Woningtoewijzing Broeckgouw'.

5.4. De niet in het vorige lid bedoelde W+woningen zijn bestemd voor personen van 55 jaar of ouder, die niet over een zorgindicatie beschikken. De Corporaties beogen dat hierdoor ook vitale personen een W+woning zullen bewonen, zodat de bewoners van het Woon- en zorgcentrum een geschakeerde groep zullen vormen. De in de vorige volzin bedoelde W+woningen zijn als zodanig weergegeven op het als Bijlage 4 bij de Overeenkomst behorende overzicht 'allocatie woningen Woon- en zorgcentrum De Broeckgouw'. De Corporaties dragen zelf, elk voor zijn eigen W+woningen, zorg voor de woningtoewijzing.

5.5. De BW-woningen zijn bestemd voor personen van 55 jaar of ouder, die over een zorgindicatie op grond van de Wet Langdurige Zorg beschikken voor 24-uurs zorg in de thuissituatie. De BW-woningen zijn als zodanig weergegeven op het als Bijlage 4 bij de Overeenkomst behorende overzicht 'allocatie woningen Woon- en zorgcentrum De Broeckgouw'. Verhuur van een BW-woning door Wooncompagnie vindt uitsluitend plaats aan personen, die daarvoor zijn voorgedragen door De Zorgcirkel. De selectie en de voordracht van huurders geschiedt met inachtneming van het als Bijlage 5 bij de Overeenkomst behorende document 'Woningtoewijzing Broeckgouw'. V.w.b. de eerste verhuur na de oplevering geldt dat Wooncompagnie uiterlijk vier weken vooraf aan De Zorgcirkel de datum noemt waarop de huurovereenkomsten dienen aan te vangen. Wooncompagnie meldt vervolgens elke ontvangen opzegging van de huur van een BW-woning binnen vijf werkdagen aan De Zorgcirkel.

5.6. Wooncompagnie zal zich ertoe inspannen met een door De Zorgcirkel op grond van het vorige lid voorgedragen persoon een huurovereenkomst met betrekking tot de desbetreffende BW-woning aan te gaan. Wooncompagnie zal zich er - indien juridisch toegestaan - toe inspannen in die huurovereenkomst een beding op te nemen, op grond waarvan het de huurder verboden is de geïndiceerde zorg af te nemen van een ander dan De Zorgcirkel, met als doel voldoende draagvlak te creëren voor een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie van 24-uurs zorgverlening door De Zorgcirkel in het Bouwdeel 'Beschermd Wonen'.

5.7. De Zorgcirkel vergoedt aan Wooncompagnie de kosten van leegstand van elke BW-woning.

5.8. Indien De Zorgcirkel eerder dan vijfentwintig jaar na de oplevering van het Woon- en zorgcentrum de Overeenkomst door opzegging beëindigt of stopt met het verlenen van 24-uurszorg in de BW-woningen, zal zij aan Wooncompagnie een schadeloosstelling te betalen welke lineair afloopt van € 600.000 (zegge: zeshonderd duizend euro) tot nul, zoals weergegeven in Bijlage 6 bij de Overeenkomst.

5.9. De Zorgcirkel doet voorafgaand aan het aangaan van de ontwikkel- en aanneemovereenkomst met betrekking tot het Woon- en zorgcentrum door Wooncompagnie, een abstracte ('on first demand') bankgarantie stellen ad € 600.000 (zegge: zeshonderd duizend euro), gedurende vijfentwintig jaar na de oplevering van het Woon- en zorgcentrum lineair aflopend conform het verloop van de in het vorige lid bedoelde schadeloosstelling. De bankgarantie dient te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling die beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:11 van de Wet op het financieel toezicht en haar bepalingen behoeven goedkeuring van Wooncompagnie. De bankgarantie strekt tot zekerheid van de in het vorige lid bedoelde schadeloosstelling door De Zorgcirkel.

5.10. De Zorgcirkel draagt voor haar rekening zorg voor het verkrijgen van een gebruiksvergunning, het opstellen, bewaken en opvolgen van een ontruimingsplan en adequate opvolging van brandmeldingen, een en ander m.b.t. het Bouwdeel 'Beschermd Wonen', en - in geval van een brand of andere noodsituatie - voor tijdige evacuatie van de bewoners van de BW-woningen.

5.11. De Zorgcirkel zal niet zonder goedkeuring van de eigenaar van een W+woning 24-uurszorg aan een bewoner van die W+woning verlenen of een persoon die kennelijk behoefte heeft aan 24-uurszorg voordragen als huurder van een W+woning. Het doel hiervan is te voorkomen dat de brandveiligheid in W+woningen of het desbetreffende gebouw in het geding komt en dat de eigenaar van een W+woning verantwoordelijkheid gaat dragen voor brandalarmering of alarmopvolging (BHV). Aan eventuele goedkeuring kunnen voorwaarden worden verbonden. De Corporaties dragen er voor hun rekening zorg voor dat in de W+woningen loze leidingen worden ingebouwd voor brandalarmering, maar zullen geen beheersmaatregelen als bedoeld in het volgende lid treffen.

5.11a Tot de in het vorige lid bedoelde voorwaarden zal in ieder geval behoren dat De Zorgcirkel - voor zover vereist - beschikt over een gebruiksvergunning met betrekking tot het desbetreffende gebouw en dat voldaan is aan de wettelijke vereisten van brandveiligheid in die woning of het desbetreffende gebouw. Indien het treffen van een voorziening aan die woning of het desbetreffende gebouw (waaronder mede begrepen het plaatsen van een brandmeldinstallatie) vereist is, zal de eigenaar van die woning voor zijn rekening zorg dragen voor dat treffen van die voorziening mits de kosten daarvan niet leiden tot verslechtering van het exploitatieresultaat met betrekking tot het desbetreffende gebouw ('budgettair neutraal'). Onder de kosten van het treffen van een voorziening worden mede verstaan de kosten van onderhoud en vervanging van een voorziening. Indien en voor zover een beheersmaatregel met betrekking tot die woning of het desbetreffende gebouw vereist is, zal De Zorgcirkel voor haar rekening die beheersmaatregel treffen. Onder beheersmaatregel wordt in ieder geval verstaan: het opstellen, bewaken en opvolgen van een ontruimingsplan, adequate opvolging van brandmeldingen en - in geval van een brand of andere noodsituatie - tijdige evacuatie van de bewoners van de woningen waarvoor het treffen van de beheersmaatregel vereist is.

5.11b Indien en voor zover het treffen van een voorziening aan een woning of een gebouw naar verwachting niet budgettair neutraal zal zijn, een en ander als bedoeld in het vorige lid, zullen Partijen, gezamenlijk nader besluiten hoe de kosten daarvan gefinancierd worden, en daarbij als volgt te werk gaan:

a. de Gemeente zal een eenmalige bijdrage leveren vanuit de in 2018 naar de gemeente overgehevelde middelen van de voormalige Beleidsregel Zorginfrastructuur, gemaximeerd tot het overgehevelde budget 2018 of bemiddelen bij het verkrijgen van subsidie van derden;
b. indien en voor zover de onder a. bedoelde inspanning van de Gemeente niet leidt tot het budgettair neutraal maken van het treffen van een voorziening, zal de desbetreffende Corporatie zich inspannen de kosten van het treffen van die voorziening te verhalen op de huurder(s), bij wijze van servicekosten, indien en voor zover wettelijk toegestaan;
c. indien en voor zover ook de onder b. bedoelde inspanning van een Corporatie niet leidt tot het budgettair neutraal maken van het treffen van een voorziening, zullen die Corporatie, De Zorgcirkel en de Gemeente gezamenlijk bijdragen in de kosten van het treffen van die voorziening, ieder voor een derde deel.

5.12. Indien en voor zover blijkens het vastgestelde VO-plus in het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' Zorginfrastructuur zal worden gerealiseerd, zal De Zorgcirkel die Zorginfrastructuur van Wooncompagnie huren gedurende de periode waarin zij in dat bouwdeel 'Beschermd Wonen' 24-uurszorg verleent, tegen een nader vast te stellen huurprijs. De Zorgcirkel en Wooncompagnie zullen daartoe uiterlijk drie maanden nadat de Corporaties de ontwikkel- en aanneemovereenkomst(en) met betrekking tot het Woon- en zorgcentrum zijn aangegaan, een schriftelijke huurovereenkomst aangaan, conform het ROZ-model voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW.

5.13. De Zorgcirkel en Wooncompagnie zullen uiterlijk drie maanden nadat de Corporaties de ontwikkel- en aanneemovereenkomst(en) met betrekking tot het Woon- en zorgcentrum zijn aangegaan, een schriftelijke overeenkomst aangaan ter zake van het gebruik door De Zorgcirkel van andere ruimten dan de in het vorige lid bedoelde ruimten in het kader van haar bedrijfsuitoefening in het Bouwdeel 'Beschermd Wonen', waaronder - doch niet daartoe beperkt - het begeleiden van haar cliënten bij hun dagelijkse activiteiten en de verzorging van haar cliënten.

5.14. De Zorgcirkel zal jegens Wooncompagnie gehouden zijn om gedurende de periode waarin zij in het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' 24-uurszorg verleent zich als een goed zorgverlener jegens haar cliënten in het Woon- en zorgcentrum te gedragen, zulks naar in Nederland algemeen aanvaarde normen. Het bepaalde in de vorige volzin zal ook deel uitmaken van de in het lid 12 bedoelde huurovereenkomst en de in het vorige lid bedoelde overeenkomst.

5.15. De Gemeente verklaart dat zij en haar ter zake bevoegde bestuursorganen akkoord zijn met de door de Corporaties en De Zorgcirkel blijkens het bepaalde in en bij dit artikel 5 voorgenomen toewijzing van woonruimten in het Woon- en zorgcentrum en voor zover nodig ontheffing verlenen aan verplichtingen uit de huisvestingsverordening van de Gemeente en de reguliere afspraken met de Corporaties over woonruimteverdeling.

Artikel 6 Eerste recht van koop

6.1. Indien Wooncompagnie besluit tot verkoop van het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' zal De Zorgcirkel het eerste recht van koop van dat bouwdeel hebben. Dit recht houdt in dat De Zorgcirkel als eerste in de gelegenheid wordt gesteld dat bouwdeel te kopen.

6.2. Onder verkoop als bedoeld in het eerste lid wordt verstaan verkoop gedurende de periode waarin De Zorgcirkel krachtens deze overeenkomst in het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' 24-uurszorg verleent, alsmede gedurende een jaar na die periode. De Zorgcirkel heeft geen recht van eerste koop indien verkoop plaats vindt nadat zij zelf het initiatief heeft genomen tot beëindiging van het verlenen van 24-uurszorg in het Bouwdeel 'Beschermd Wonen'.

6.3. Wooncompagnie zal De Zorgcirkel een besluit tot verkoop als bedoeld in het eerste lid bij aangetekend schrijven mededelen, onder vermelding van de koopprijs. Het recht van eerst koop vervalt indien De Zorgcirkel niet binnen zes weken na dagtekening van het aangetekend schrijven Wooncompagnie schriftelijk en onvoorwaardelijk heeft medegedeeld dat zij het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' wenst te kopen. Indien De Zorgcirkel binnen zes weken na dagtekening van het aangetekend schrijven

Wooncompagnie schriftelijk heeft medegedeeld dat zij het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' niet wenst te kopen, zal Wooncompagnie dat bouwdeel niet binnen een jaar na die dagtekening aan een derde mogen verkopen tegen een lagere koopprijs dan de aan De Zorgcirkel meegedeelde koopprijs.

6.4. Een aanbod van Wooncompagnie tot koop van het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' is altijd onder voorbehoud van de eventueel wettelijk vereiste goedkeuring van vervreemding, ook als dat voorbehoud in voorkomend geval niet expliciet wordt gemaakt.

6.5. Wooncompagnie en De Zorgcirkel zullen de leden 1 tot en met 4 van dit artikel overnemen in de huurovereenkomst als bedoeld in art. 5, lid 12.

Artikel 7 Maatschappelijk ruimte

7.1. Partijen achten het noodzakelijk dat in het Woon- en zorgcomplex een maatschappelijk ruimte ter grootte van twee woningbeukdelen aanwezig is. De succesfactor voor het Woon- en zorgcomplex leunt op en is verbonden met de exploitatie van een ontmoetingsruimte waar maatschappelijke activiteiten en/of welzijnsactiviteiten ontplooid worden en interactie tussen bewoners en buurtgenoten plaatsvindt. Aan de activiteiten wordt invulling gegeven door een Social Firm.

7.2. Wooncompagnie is verantwoordelijk voor de realisatie en voor de verhuur of verkoop van de maatschappelijke ruimte. De Gemeente is verantwoordelijk voor het werven van een Social Firm voor de bedoelde activiteiten in de maatschappelijke ruimte per de datum van oplevering van het Woon- en zorgcomplex en voor voortzetting daarvan gedurende minimaal tien jaar. De Gemeente gaat daarvoor actief op zoek naar een geschikte exploitant en draagt deze aan bij Wooncompagnie.

7.3. Wooncompagnie en de Gemeente zien het liefst dat de maatschappelijk ruimte in eigendom komt van een Social Firm. Wanneer dit onmogelijk blijkt is Wooncompagnie bereid om de ruimte kostendekkend, binnen de toegestane regels van de Woningwet, voor de duur van tien jaar, casco te verhuren aan gemeente of een exploitant. De Gemeente garandeert Wooncompagnie voor de termijn van tien jaar na de datum van oplevering van het Woon- en zorgcomplex dat de maatschappelijk ruimte wordt gehuurd door haarzelf of een Social Firm en dat de huur tijdig wordt betaald. De garantie bedraagt maximaal € 8.400,-- (zegge: achtduizend vierhonderd euro) per jaar. De garantie eindigt zodra Wooncompagnie de maatschappelijk ruimte vervreemdt.

7.4. Indien Wooncompagnie besluit de maatschappelijke ruimte te verbouwen ten behoeve van sociale-huurwoningen is zij de Gemeente daarvoor dezelfde grondwaarde per W+woning verschuldigd als vermeld in de te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte 2, geïndexeerd volgens het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens, zoals vastgesteld door het Centraal bureau voor de statistiek.



Artikel 8 Overleg

8.1. De Zorgcirkel, De Vooruitgang en Wooncompagnie werken samen in een projectorganisatie, die bestaat uit een Stuurgroep, een Projectgroep en een Ontwerp- en realisatieteam. De projectorganisatie kan bij besluit van de Stuurgroep worden gewijzigd of beëindigd.

8.2. De Zorgcirkel, De Vooruitgang en Wooncompagnie erkennen een gezamenlijk belang bij de ontwikkeling, de realisatie en de exploitatie van het Woon- en zorgcomplex. Zij werken in de projectorganisatie samen met het oog op dat gezamenlijke belang. Een en ander laat onverlet dat De Zorgcirkel een eigen verantwoordelijkheid heeft voor zorgverlening en dat De Vooruitgang en Wooncompagnie ieder een eigen verantwoordelijkheid hebben voor vastgoedexploitatie. De relevante wettelijke bepalingen, waaronder die van de Woningwet, worden in acht genomen. Uitoefening van stemrecht door De Zorgcirkel binnen de projectorganisatie mag er niet toe leiden dat tegen de zin van Wooncompagnie of De Vooruitgang het budgettaire stichtingskostenkader van het vastgoed wordt overschreden.

8.3. De Stuurgroep bestaat uit drie personen. Namens elk der in lid 1 genoemde Partijen heeft een lid van het dagelijks bestuur zitting in de Stuurgroep. Onmiddellijk na de ondertekening van de Overeenkomst bestaat de Stuurgroep uit de personen die als zodanig zijn vermeld in Bijlage 7 bij deze Overeenkomst. De Stuurgroep voorziet zelf in het voorzitterschap.

8.4. De Stuurgroep komt ten minste eenmaal per kwartaal bijeen en voorts zo vaak als een Partij nodig oordeelt.

8.5. Van elke vergadering van de Stuurgroep wordt een verslag opgemaakt dat in voor de eerstvolgende vergadering ter vaststelling wordt geagendeerd. Wooncompagnie is penvoerder van de Stuurgroep. Elk lid van de Stuurgroep kan zich in vergaderingen van de Stuurgroep laten ondersteunen door de betrokken projectleider uit zijn eigen organisatie.

8.6. De Stuurgroep geeft sturing aan de planontwikkeling als bedoeld in artikel 3, bewaakt de hoofdlijnen van de uitvoering van de Overeenkomst en neemt de besluiten die haar in de Overeenkomst expliciet zijn opgedragen. De Stuurgroep is bevoegd om voor gemene rekening van De Zorgcirkel, De Vooruitgang en Wooncompagnie externe adviseurs aan te stellen. De kosten van die adviseurs worden onderling verrekend volgens een door de Stuurgroep vast te stellen verhouding.

8.7. De Projectgroep bestaat uit zes personen. Namens elk der Corporaties hebben de ontwikkelmanager en de betrokken projectleider zitting in de Projectgroep. Namens De Zorgcirkel hebben de zorgmanager en de betrokken projectleider zitting in de Projectgroep. Onmiddellijk na de ondertekening van de Overeenkomst bestaat de Projectgroep uit de personen die als zodanig zijn vermeld in Bijlage 7 bij deze Overeenkomst. De Projectgroep voorziet zelf in het voorzitterschap. De Corporaties zijn bevoegd te verlangen dat de architect de vergaderingen van de Projectgroep bijwoont. De Projectgroep kan besluiten dat ook andere adviseurs de vergaderingen van de Projectgroep bijwonen. Wooncompagnie is penvoerder van de Projectgroep.

8.8. De Projectgroep komt ten minste tweemaal per kwartaal bijeen en voorts zo vaak als een in lid 1 genoemde Partij nodig oordeelt. De Projectgroep besluit bij unanimiteit in een vergadering waarin namens elk der in lid 1 genoemde Partijen ten minste één lid aanwezig is. Van elke vergadering van de Projectgroep wordt een verslag opgemaakt dat voor de eerstvolgende vergadering ter vaststelling wordt geagendeerd.

8.9. De Projectgroep bereidt vergaderingen van de Stuurgroep voor en voert de door de Stuurgroep genomen besluiten uit. De Projectgroep bewaakt de uitvoering van de Overeenkomst conform de Planning en geeft sturing aan de vergunningsprocedures en aan het nemen van eventueel noodzakelijke planologische maatregelen. De Projectgroep bespreekt de door de Corporaties op grond van artikel 3 op te stellen ontwerpdocumenten en voert de taken uit die haar in de Overeenkomst expliciet zijn opgedragen.

8.10. Het Ontwerp- en realisatieteam bestaat uit vier personen. De marktpartij aan wie de verdere planontwikkeling en de aanbesteding zijn opgedragen is voorzitter van het ontwerp- en realisatieteam. Namens elk der Corporaties en namens De Zorgcirkel hebben de betrokken projectleiders zitting in het Ontwerp- en realisatieteam. De architect en eventuele andere adviseurs van de marktpartij zullen tot vergaderingen van het Ontwerp- en realisatieteam worden toegelaten zodra enig lid van het Ontwerp- en realisatieteam Aannemer dat verzoekt. Het Ontwerp- en realisatieteam heeft als taak de in artikel 4, lid 1, bedoelde verdere planontwikkeling en realisatie te begeleiden, c.q. de Corporaties te ondersteunen ter zake van de kwaliteitsborging als bedoeld in de paragrafen 19 tot en met 23 van de UAV-GC 2005, een en ander onverminderd de verantwoordelijkheid van de Corporaties voor de uitvoering van de met bedoelde marktpartij te sluiten overeenkomst(en).

8.11. Zodra een in lid 1 genoemde Partij daartoe verzoekt maken de Corporaties en De Zorgcirkel nadere afspraken over externe communicatie met betrekking tot het Woon- en zorgcomplex gedurende de planontwikkeling en de realisatie.

8.12. De Corporaties en De Zorgcirkel zullen na de oplevering van het Woon- en zorgcentrum en voorts zolang als De Zorgcirkel 24-uurszorg verleent aan bewoners van de BW-woningen of de bevoegdheid heeft personen voor te dragen als huurders van BW-woningen of W+woningen op nader overeen te komen wijze periodiek overleg voeren over de uitvoering van hun samenwerking ter zake van het Woon- en zorgcentrum.

Artikel 9 Planning

9.1. Partijen zullen zich ertoe inspannen dat de Overeenkomst wordt uitgevoerd met inachtneming van de Planning die als Bijlage 8 bij de Overeenkomst behoort.

9.2. De Planning kan uitsluitend met voorafgaande goedkeuring van de Gemeente worden gewijzigd. De Corporaties zullen een verzoek tot wijziging van de Planning steeds tijdig schriftelijk ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente zal steeds binnen twee weken na het voorleggen van een verzoek tot wijziging door de Corporaties haar goedkeuring daaraan verlenen, mits die instemming in redelijkheid van haar kan worden gevergd.

Artikel 10 Opschortende en ontbindende voorwaarden

10.1. De Overeenkomst wordt uitsluitend voor wat betreft de artikelen 2, 4 en 5 aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de raad van commissarissen van De Vooruitgang goedkeuring verleent aan het voorgenomen besluit van het bestuur van De Vooruitgang tot de aankoop van het Verkochte 1 en de uit de Overeenkomst voortvloeiende investering door De Vooruitgang.

10.2. De Overeenkomst kan worden ontbonden door uitsluitend De Vooruitgang indien het in lid 1 bedoelde besluit van de raad van commissarissen van De Vooruitgang niet uiterlijk op 1 augustus 2018 is genomen.

10.3. De Overeenkomst wordt uitsluitend voor wat betreft de artikelen 2, 4, 5 en 7 aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de raad van commissarissen van Wooncompagnie goedkeuring verleent aan het voorgenomen besluit van het bestuur van Wooncompagnie tot de aankoop van het Verkochte 2 en de uit de Overeenkomst voortvloeiende investering door Wooncompagnie.

10.4. De Overeenkomst kan worden ontbonden door uitsluitend Wooncompagnie indien het in lid 1 bedoelde besluit van de raad van commissarissen van Wooncompagnie niet uiterlijk op 1 augustus 2018 is genomen.

10.5. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de in artikel 4 bedoelde aanbesteding niet uiterlijk vijf maanden na ondertekening van de Overeenkomst leidt tot ten minste één geldige inschrijving die voor beide Corporaties in redelijkheid aanvaardbaar is. Uitsluitend de Gemeente, De Vooruitgang en Wooncompagnie kunnen zich, ieder afzonderlijk, op deze ontbindende voorwaarde beroepen.

10.6. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat niet uiterlijk op 1 april 2019 een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen voor het bouwen van en - zo nodig - het in gebruik nemen of gebruiken van het Woon- en zorgcentrum. Uitsluitend De Vooruitgang, Wooncompagnie en de Gemeente kunnen zich, ieder afzonderlijk, op deze ontbindende voorwaarde beroepen.

10.7. Wooncompagnie is, totdat de in artikel 5, lid 9, bedoelde zekerheid is gesteld, bevoegd de Overeenkomst te ontbinden indien De Zorgcirkel in staat van faillissement is verklaard of surseance van betaling of haar eigen faillissement heeft aangevraagd of indien een besluit tot ontbinding of beëindiging van bedrijfsactiviteiten van De Zorgcirkel is genomen.

10.8. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de raad van toezicht van De Zorgcirkel niet uiterlijk op 1 augustus 2018 goedkeuring heeft verleend aan het besluit van het bestuur van De Zorgcirkel tot het aangaan van de Overeenkomst. Uitsluitend De Zorgcirkel kan zich op deze ontbindende voorwaarde beroepen.

10.9. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat De Zorgcirkel niet tijdig de zekerheid als bedoeld in artikel 5, lid 9, heeft gesteld. Uitsluitend Wooncompagnie kan zich op deze ontbindende voorwaarde beroepen.

10.10. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente niet uiterlijk op 1 augustus 2018 goedkeuring heeft verleend aan het aangaan van de Overeenkomst.

10.11. Ontbinding van de Overeenkomst op grond van één van de voorgaande leden van dit artikel vindt plaats door middel van een aangetekend schrijven of deurwaardersexploot van een tot ontbinding bevoegde Partij aan elk van de andere Partijen. Door de ontbinding is de Overeenkomst van rechtswege voor wat betreft alle Partijen ontbonden, onverminderd het bepaalde in lid 12.

10.12. Een beroep van een Partij op een ontbindende voorwaarde heeft eerst werking nadat twee maanden sinds het doen van dat beroep zijn verstreken en Partijen er niet binnen die periode in zijn geslaagd de Overeenkomst, in goed overleg en met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van elk der Partijen, zodanig te wijzigen dat de grond waarop die ontbinding kan worden ingeroepen, wordt weggenomen. Voor de duur van dit overleg wordt de uitvoering van de artikelen 2 tot en met 7 opgeschort.

10.13. Ontbinding van de Overeenkomst op een in dit artikel genoemde grond leidt van rechtswege tot ontbinding van een ter uitvoering van de Overeenkomst tussen twee of meer der Partijen gesloten overeenkomst.

10.14. In geval van ontbinding van de Overeenkomst op een in dit artikel genoemde grond delen De Vooruitgang en Wooncompagnie de door hen gemaakte externe kosten in de verhouding 1:3 (d.w.z. De Vooruitgang 25%, Wooncompagnie 75%). Onder externe kosten worden verstaan alle kosten van proces- en projectvoorbereiding na de concept- en haalbaarheidsfase, uitgezonderd de kosten van de inzet van de eigen organisatie, waaronder mede begrepen ingeleend of gedetacheerd personeel. In geval van ontbinding van de Overeenkomst op de in lid 8 genoemde grond vergoedt De Zorgcirkel aan De Vooruitgang en Wooncompagnie elk de helft van de door hen met inachtneming van de eerste volzin van dit lid te dragen externe kosten. In geval van ontbinding van de Overeenkomst op de in lid 9 genoemde grond vergoedt De Zorgcirkel aan De Vooruitgang en Wooncompagnie elk de door hen met inachtneming van de eerste volzin van dit lid te dragen externe kosten.

10.15. Indien een Partij op grond van het bepaalde in dit artikel 10 de bevoegdheid heeft verkregen de Overeenkomst wegens een bepaalde ontbindingsgrond te ontbinden, kan elk der andere Partijen hem schriftelijk verzoeken binnen zes weken na ontvangst van dat verzoek aan alle andere Partijen schriftelijk mede te delen of hij wel dan niet gebruik van die bevoegdheid wenst te maken. Zodra eerstbedoelde Partij alle andere Partijen schriftelijk mededeelt dat hij de Overeenkomst niet wegens die ontbindingsgrond wenst te ontbinden of indien hij niet binnen die termijn van zes weken de Overeenkomst met inachtneming van lid 11 en onverminderd de leden 12, 13 en 14 ontbindt, eindigt van rechtswege diens bevoegdheid de Overeenkomst wegens die ontbindingsgrond te ontbinden.

Artikel 11 Verval ontwikkelrechten

11.1. De Zorgcirkel erkent dat het door de Gemeente eerder aan haar toebedeelde ontwikkelrecht ten aanzien van de Locatie door het aangaan van de Overeenkomst en – uitsluitend ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst – bij de Corporaties komt te liggen.

11.2. De Zorgcirkel erkent eveneens dat, indien de Overeenkomst om welke reden dan ook wordt beëindigd, het oorspronkelijk aan haar toegekende ontwikkelrecht, zoals benoemd in dit lid 1 niet herleeft en het ontwikkelrecht van de Corporaties eindigt, zonder vergoeding van schade, winst en kosten.
11.3. De Corporaties erkennen dat zij – uitsluitend ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst – komen te beschikken over het ontwikkelrecht dat oorspronkelijk is toegekend aan De Zorgcirkel.
11.4. De Corporaties erkennen eveneens dat, indien de Overeenkomst om welke reden dan ook wordt beëindigd, het ontwikkelrecht eindigt, zonder vergoeding van schade, winst en kosten.
11.5. Indien de Overeenkomst om welke reden dan ook wordt beëindigd, valt het ontwikkelrecht terug aan de Gemeente.

Artikel 12 Geschillenbeslechting

12.1. Alle zich daartoe lenende geschillen tussen partijen, voortvloeiend uit deze overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten tussen Partijen, worden in eerste instantie onderworpen aan mediation.
12.2. Indien het tot stand komen van mediation ter zake van een geschil als bedoeld in dit artikel in een gegeven situatie onmogelijk blijkt, dan wel een ingevolge dit artikel tot stand gekomen mediationprocedure eindigt zonder een daarop aansluitende vaststellingsovereenkomst tussen Partijen, kan het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Haarlem.
12.3. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van elk der partijen om in spoedeisende omstandigheden een geschil voor te leggen aan de voorzieningenrechter te Haarlem.

Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden

13.1. In het geval van het ontstaan van een onvoorziene omstandigheid, die naar het oordeel van (een der) Partijen tot gevolg heeft dat de rechtsverhouding tussen Partijen wijzigt of dat de Overeenkomst niet uitgevoerd zal kunnen worden zoals Partijen bij het aangaan daarvan voor ogen staat, zullen Partijen trachten in onderling overleg een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing te bereiken, daarbij rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen. Het bepaalde in de voorgaande volzin laat onverlet de eventuele wettelijke of contractuele aansprakelijkheid van een Partij voor schade die voortvloeit uit een in die volzin bedoelde omstandigheid.
13.2. Indien het overleg als bedoeld in het eerste lid niet binnen een redelijke termijn plaatsvindt of niet tot overeenstemming leidt, heeft de meest gerede Partij het recht die omstandigheid aan te merken als een geschil.

Artikel 14 Looptijd Overeenkomst

14.1. De Overeenkomst treedt in werking zodra zij namens elk der Partijen is ondertekend.

14.2. De Overeenkomst eindigt voor wat betreft De Zorgcirkel door opzegging aan elk der andere Partijen, onverminderd het bepaalde in artikel 5, leden 8 en 9. Bedoelde opzegging is pas mogelijk na de oplevering van het Woon- en Zorgcentrum en nadat de in artikel 5, lid 9, bedoelde zekerheid is gesteld en vindt plaats bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste twaalf maanden. De Overeenkomst eindigt voor wat betreft De Zorgcirkel tevens van rechtswege doordat zij de zorgverlening in het Bouwdeel 'Beschermd Wonen' beëindigt, onverminderd het bepaalde in artikel 5, leden 8 en 9.

14.3. De werking van artikel 7 van de Overeenkomst eindigt tien jaar na de oplevering van de in dat artikel bedoelde maatschappelijke ruimte door de aannemer aan Wooncompagnie.

14.4. De Overeenkomst eindigt voor wat betreft een Corporatie door opzegging aan elk der andere alsdan resterende Partijen. Die beëindiging is pas mogelijk nadat vijfentwintig jaar zijn verstreken sinds de oplevering van het Woon- en zorgcentrum. De opzegging vindt plaats bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar.

14.5. Overigens eindigt de Overeenkomst, voor zover haar verbintenissen niet reeds door nakoming zijn geëindigd, door een gezamenlijk besluit van alle alsdan resterende Partijen.

Artikel 15 Slotbepalingen

15.1. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.

15.2. Is of wordt de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

15.3. Derden kunnen aan het bepaalde in de Overeenkomst geen rechten ontlenen.

15.4. Mededelingen en kennisgevingen als bedoeld in de Overeenkomst kunnen schriftelijk of per e-mail worden gedaan, behoudens voor zover in de Overeenkomst anders is bepaald.

15.5. De gegevens in hoofdstuk 5 ("Financiële analyse) van het Concept- en haalbaarheidsplan en bijlage 2 bij het Concept- en haalbaarheidsplan gelden als bedrijfsgegevens, die door de Corporaties en De Zorgcirkel vertrouwelijk aan de Gemeente zijn meegedeeld, als bedoeld in artikel 10, lid 1, sub c, van de Wet openbaarheid van bestuur. Ook eventuele ter voorbereiding of uitvoering van de Overeenkomst aan de Gemeente verstrekte respectievelijk te verstrekken gegevens ter zake van de begroting van de stichtingskosten van het Woon- en zorgcentrum zullen als zodanige bedrijfsgegevens gelden.

Artikel 16 Bijlagen

Bij de Overeenkomst behoren de navolgende acht door Partijen geparafeerde bijlagen, die integraal onderdeel van de Overeenkomst vormen:

1. Bijlage 1: het Concept- en haalbaarheidsplan 'Beschermd Wonen met een plus in de Broeckgouw, Volendam, opgesteld door Fame Planontwikkeling op 21 maart 2018;
2. Bijlage 2: situatietekening Locatie;
3. Bijlage 3: concept koopovereenkomst;
4. Bijlage 4: overzicht 'allocatie woningen Woon- en zorgcentrum De Broeckgouw';
5. Bijlage 5: overzicht 'Woningtoewijzing Broeckgouw' d.d. 22 november 2017;
6. Bijlage 6: lineair verloop schadeloosstelling als bedoeld in artikel 5, lid 8;
7. Bijlage 7: leden Stuurgroep en Projectgroep;
8. Bijlage 8: Planning.

In geval van tegenstrijdigheid tussen een bepaling in de Overeenkomst en een bepaling in een bijlage, gaat de bepaling in de Overeenkomst vóór.

Aldus opgemaakt in viervoud en ondertekend op 20 juni 2018 te Edam,

De Zorgcirkel:

. . . . . .
M. Cremers

De Vooruitgang:

. . . . . .
A.F.C. de Boer

Wooncompagnie:

. . . . . .
S.J.T. van Schaik

gemeente Edam-Volendam:

. . . . . .
V. Tuijp

. . . . . .
A. Koning

BIJLAGE 1

210314 01-0453.1 15 c&h-plan
Broeckgouw wijzigingen geaccepteerd

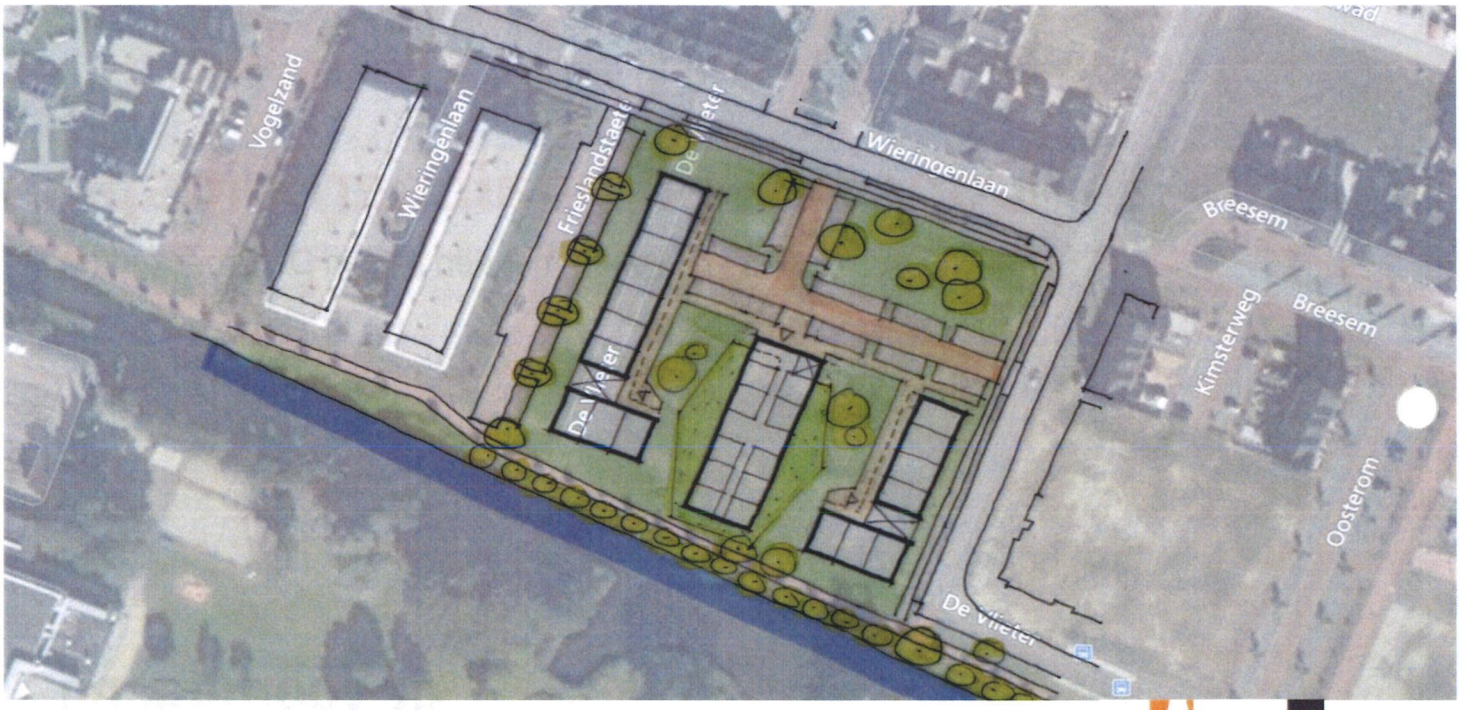
Concept- en haalbaarheidsplan

Beschermd Wonen en Wonen met een plus in De Broeckgouw, Volendam

de vooruitgang
stichting woningbeheer

woonCompagnie

De Zorgcirkel
Ouder worden in een stijl die bij u past


Vogelzand
Wieringenlaan
Wieringenlaan
Breesem
Breesem
Kimsterweg
Oosterom

FAME

Datum:	21 maart 2018
Opdrachtgever:	Wooncompagnie, De Vooruitgang en De Zorgcirkel
Fase:	Concept- en haalbaarheidsfase
Status:	Definitief, vastgesteld door stuurgroep
Doel:	Vaststellen haalbaarheid project
Opgesteld door:	Gerrit van der Pol (gvanderpol@famegroep.nl) Wout Westendorp (wwestendorp@famegroep.nl)
Projectnr.:	01-0453.1
Contact:	FAME Planontwikkeling Burgemeester Roelenweg 40 8021 EW Zwolle

Inhoud

1. Inleiding 54
1.1 Aanleiding 54
1.2 Doel 54
1.3 Plaats binnen het proces 54
2. Uitgangspunten voor realisatie 76
2.1 Aanvullingen n.a.v. stuurgroep 24 november 2017 87
3. Locatieanalyse 98
3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 98
4. Ruimtelijke vertaling 109
4.1 Ruimtelijk programma 109
4.2 Ruimtelijk voorkeursmodel 1110
4.5 Conclusies 1211
5. Financiële analyse 1312
5.1 Uitgangspunten 1312
5.2 Stichtingskosten 1312
5.3 Demarcatie 1413
5.4 Ambitie m.b.t. duurzaamheid en energieverbruik 1413
5.5 Conclusie: investeringskosten versus budget 1413
6. Organisatie, planning en vervolgstappen 1514
6.1 Projectorganisatie 1514
6.2 Planning 1615
7. Risico's en tegenmaatregelen 1716
8. Conclusie en gevraagd besluit 1817
8.1 Conclusies 1817
8.2 Te nemen besluit 1817
Bijlagen 1918
1. Ruimtelijke vertaling van het voorkeursmodel 1918
2. Stichtingskosten van het voorkeursmodel 1918

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Zorgorganisatie De Zorgcirkel en woningcorporaties De Wooncompagnie en De Vooruitgang hebben elkaar gevonden in een gezamenlijke visie op het huisvesten van ouderen en mensen met een (intensieve) ondersteuningsvraag. Gezamenlijk willen partijen, in nauwe samenwerking met andere lokale betrokken maatschappelijke partners, een toekomstbestendige woonproject realiseren, bestaande uit 40 tweekamerwoningen (Beschermd Wonen[1]) en 60 driekamerwoningen (Wonen met een Plus[2]), in de Broeckgouw in Volendam. Het programma beschermd wonen zal ingezet worden voor mensen met een intensieve zorgvraag met 24-uurs aanwezige Wlz-zorg. De 60-tal driekamerappartementen Wonen met een Plus zullen voornamelijk ingezet worden voor ouderen op hogere leeftijd (80+) en/of mensen met een somatische of lichte ondersteuningsvraag . De beoogde locatie voor dit programma is gelegen aan de Wieringenlaan in De Broeckgouw en deze is in eigendom van de gemeente. Besloten is een concept- en haalbaarheidsplan te laten uitwerken om de haalbaarheid nader te verkennen.

Gezien alle huidige en nog te verwachten ontwikkelingen, zoals o.a. gewijzigde wet- en regelgeving in zowel de corporatie- als de zorgsector en een toenemende diversiteit in inkomen en sociale en culturele achtergronden van de (potentiële) bewoners, wordt het uitgangspunt meer en meer dat huisvesting in basis geschikt moet zijn voor een (toekomstige) contractuele scheiding van wonen en zorg. Dit betekent dat de wooneenheden ook verhuurd kunnen worden aan mensen met een indicatie voor intensieve zorg en dat daarbij een koppeling is gemaakt tussen de huur- en de zorgovereenkomst.

Vanuit deze achtergrond hebben De Zorgcirkel, De Vooruitgang en De Wooncompagnie aan FAME gevraagd voor dit initiatief de haalbaarheid te bepalen.

1.2 Doel

Het doel van dit concept- en haalbaarheidsplan is vanuit het perspectief van de (toekomstige) bewoners en de veranderingen in financieringsvormen en wet- en regelgeving de integrale toekomstbestendige ontwikkelingsuitgangspunten voor de realisatie van het gewenste programma vast te stellen voor de korte en lange termijn.
Het gewenste programma bestaat uit:

- 40 eenheden voor mensen met een intensieve zorgvraag (WLZ), vergelijkbaar met het concept Beschermd Wonen van FAME.
- 60 eenheden voor mensen met een lichte ondersteuningsvraag, vergelijkbaar met het concept Wonen met een Plus van FAME.
- een of twee ruimten voor ontmoeting, ook voor bewoners uit de wijk.

1.3 Plaats binnen het proces

Dit haalbaarheidsonderzoek volgt n.a.v. uitgebreide verkenningen en gesprekken tussen de betrokken organisaties en tevens de gemeente. De klantgroepen, aantallen woningen en de woonconcepten zijn daarin uitvoerig besproken en onderzocht. In dit rapport wordt hier niet verder op ingegaan. Meer informatie hierover is te vinden in het visiedocument 'Visie op wonen en zorg

[1] Beschermd Wonen is een alternatief voor het traditionele verpleeghuis, waarbij men een eigen toe- en doorgankelijk tweekamerappartement huurt, inclusief een buurtkamer per clustering op een woonetage. In deze woonvorm is te allen tijde 24 uur professionele zorg aanwezig.

[2] Wonen met een Plus is een alternatief voor de traditionele verzorgingshuizen en wordt ingezet voor een bredere doelgroep dan alleen ouderen. Bij nieuwbouw, maar ook in bestaand vastgoed, bijvoorbeeld bij de transformatie van een verzorgingshuis of door het opwaarderen van een seniorencomplex, kan het concept Wonen met een Plus worden uitgerold. Dan gaat het vooral om de organisatie en het bij elkaar brengen van diensten en voorzieningen. De kern van Wonen met een Plus is dat naast het wonen ook diensten, welzijn en zorg zijn gefaciliteerd en gecoördineerd en in samenhang kunnen worden afgenomen.

vanuit een ander perspectief' en in de daarbij behorende oplegnotitie visiedocument t.b.v. de (bestuurlijke) vraagstukken d.d. 13 juli 2017.

Op basis van dit rapport kan door de stuurgroep en door de besturen van de betrokken organisaties een go/no go besluit genomen worden voor verdere planvorming en uitwerking.

2. Uitgangspunten voor realisatie

De volgende aandachtspunten en randvoorwaarden vanuit de opdrachtgevers zijn verwerkt in dit rapport:

Kernpunten uit Oplegnotitie t.b.v. bestuurlijke vraagstukken d.d. 13 juli jl.:

- Het streven van een ieder is het complex met verschillende bouwdelen zo te situeren dat het door de bewoners als een eenheid wordt ervaren.
- we ontwikkelen een aantrekkelijk woongebouw voor mensen met verschillende zorg- en ondersteuningsvragen, maar op termijn eventueel ook regulier te verhuren door te streven naar flexibele bouw en vooraf goed na te denken over de programmaopzet. We kijken daarbij vooral vanuit het gebruikersperspectief, dit perspectief is vooraf uitgewerkt in een programma van eisen dat gedurende de ontwikkeling als toetsingskader dient;

Input Wooncompagnie via e-mail d.d. 3 augustus jl.:

- 60 x 3 kamer appartementen van 9 x 7,5 of 9,6 x 7,0 + eigen berging + 2 extra casco's voor ontmoetingsruimte.
- 40 x 2 kamer appartementen a concept BW FAME met eigen berging en eigen privébuitenruimte.
- alle kamers in de woningen ontvangen direct daglicht.
- woningen mogen niet alleen op noord georiënteerd zijn.
- per verdieping kan geschakeld worden tussen klantgroepen.
- beide concepten moeten eigen entrees hebben.
- huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (ca. € 592,- per maand pp 2017).
- Investeringskosten maximaal ca. € 150.000 per woning, inclusief grond en btw, met afwerkingsniveau standaard sociale huur. Dit houdt bijv. in zonder stoffering, geen apparatuur in keukens en/of andere zorgspecifieke extra's. (*red:* Dit moet nog nader gedemarceerd worden, zie hoofdstuk 5, financiële analyse, voor de uitgangspunten waar nu mee gerekend is).

Aanvulling De Vooruitgang via e-mail d.d. 4 augustus jl.:

- Ook de BW – woningen moeten een eigen buitenruimte krijgen. Wanneer dit binnen de investeringskaders past heeft een eigen privebuitenruimte per appartement, naast de gezamenlijke buitenruimte, de voorkeur.

Aanvulling Zorgcirkel via e-mail d.d. 4 augustus jl.:

- Er is capaciteit nodig voor 60 bewoners met een intensieve zorgvraag, naast de 40 BW dus ook 20 bewoners in de 3 kamer woningen
- Alle woningen zelfstandige huur
- Indeling tweekamerappartementen conform plattegrond FAME of Zorgcirkel. (*Red*: Er is in dit onderzoek rekening gehouden met de plattegrond van FAME. Zorgcirkel heeft in het projectgroepoverleg op 14 september 2017 bevestigd dat deze plattegrond aansluit bij haar wensen en visie en heeft hiervoor akkoord gegeven.)

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten heeft de architect van FAME de ruimtelijke mogelijkheden op de kavel verkend. Van deze grove schetsen zijn vervolgens enkele modellen preciezer uitgewerkt. Het voorkeursmodel is door de projectgroep en in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente vastgesteld.

2.1 Aanvullingen n.a.v. stuurgroep 24 november 2017

Op 24 november 2017 is het concept- en haalbaarheidsplan besproken in de Stuurgroep WOZOCO Broeckgouw. Hierin zijn de volgende aanvullende afspraken gemaakt, met *cursief* aangegeven waar deze in dit rapport verwerkt zijn:

1. Zowel de BW- als de W+-woningen op de begane grond dienen voorzien te zijn van een nader te bepalen (individuele) buitenruimte die de verhuurbaarheid bij functieverandering op termijn voor andere doelgroepen vergroot.

   Verwerkt bij hoofdstuk 4.1, Ruimtelijk programma en hoofdstuk 5.1, Uitgangspunten financiële analyse

2. Het woonrijp maken van de resterende openbare ruimte van het perceel en de kosten daarvan, dienen te worden overdragen aan gemeente Edam-Volendam.

   Verwerkt bij hoofdstuk 5.1, Uitgangspunten financiële analyse en hoofdstuk 5.2, Stichtingskosten

3. De ambitie is om de drie woongebouwen gasloos te maken en qua energieprestaties aan te sluiten bij BENG 1 2 3. Het maximale investeringsbudget per woning wordt hiervoor verhoogd naar € 170.000 per woning.

   Verwerkt bij hoofdstuk 5.1, Uitgangspunten financiële analyse en nieuw hoofdstuk 5.4 Ambitie m.b.t. duurzaamheid en energieverbruik

4. De kwestie van de meerkosten van de BMI-installatie en opvolging bij de W+-woningen en de toedeling daarvan, dient via een voorstel geregeld te worden dat gedragen kan worden door alle partijen, inclusief de gemeente.

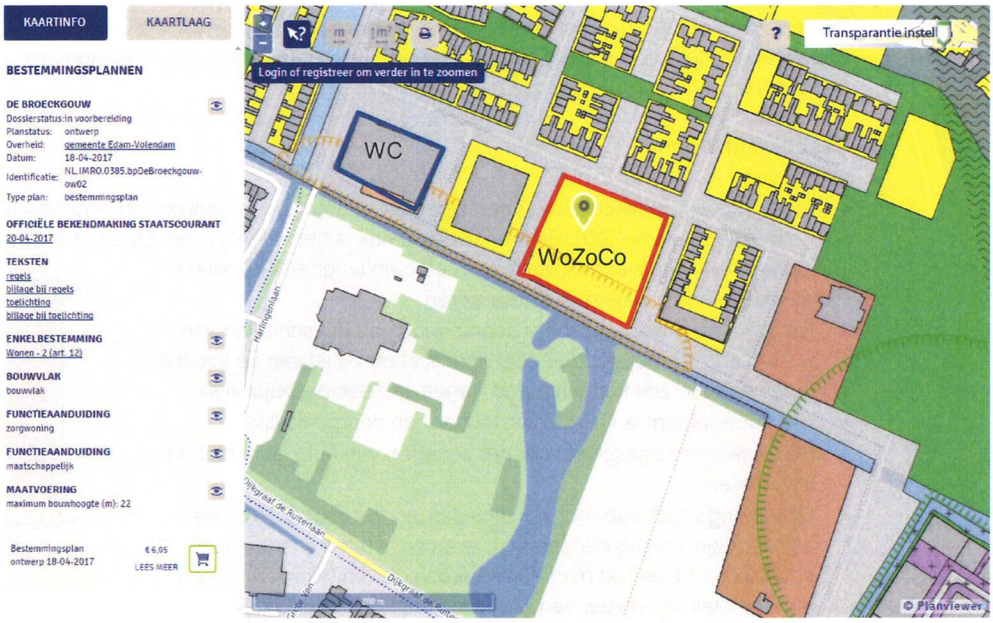
   Verwerkt bij hoofdstuk 5.1, Uitgangspunten financiële analyse en hoofdstuk 5.3, Demarcatie

5. De projectorganisatie, zoals beschreven in de concept- en haalbaarheidsstudie d.d. 13 oktober 2017, dient te worden aangepast aan de overeen gekomen werkwijze.

   Verwerkt bij hoofdstuk 6.1, Projectorganisatie en hoofdstuk 6.2, Planning

3. Locatieanalyse

De locatie voor het nieuw te realiseren woonzorgcomplex (WoZOCo) is gelegen in de nieuwbouwwijk De Broeckgouw in Volendam, vlakbij het wijkwinkelcentrum (WC). Zie ook de bestemmingsplankaart hieronder. De locatie is in zijn geheel nog onbebouwd (grasland). Het bestemmingsplan zoals vastgesteld op 27 september 2017gaat uit van de bestemming Wonen – 2, met als speciale functieaanduidingen: *zorgwoning* en *maatschappelijk*. De bouwhoogte is maximaal 22 m (7 bouwlagen). Het beoogde programma past hier ruimschoots binnen.



Figuur 1: plankaart concept bestemmingsplan d.d. 18 april 2017

3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Uit overleg op 3 augustus 2017 met de stedenbouwkundige van de gemeente bleek echter dat een lagere bouwhoogte wenselijk is dan in het (op dat moment nog concept) bestemmingsplan is opgenomen. Stedenbouwkundig is maximaal 15 meter (5 bouwlagen) het uitgangspunt, bij voorkeur zelfs niet hoger dan 12 meter (4 bouwlagen).
Andere stedenbouwkundige randvoorwaarden die uit dit gesprek naar voren zijn gekomen zijn:

- Rooilijn van naastgelegen appartementencomplex aanhouden.
- Het groentje in de noordoosthoek moet behouden blijven.
- Parkeernorm van 0,6 voor BW en 1,55 voor sociale huur/W+. Totale parkeerbehoefte circa 117 bij 100 appartementen.
- Bouwhoogte: bij voorkeur 4 bouwlagen, incidenteel of als het echt niet anders kan 5.
- Zo compact mogelijk bouwen zodat er veel ruimte voor groen blijft en geen langgerekt gebouw langs de zuidzijde van de kavel (langs het water).
- Eventueel aanvullend programma dat wenselijk is vanuit de gemeente en/of de corporaties of de Zorgcirkel kan, maar dan dient wel rekening gehouden met de voor dat programma geldende parkeernorm.

4. Ruimtelijke vertaling

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke mogelijkheden onderzocht en toegelicht. In samenwerking met de stedenbouwkundige van de gemeente is hieruit een voorkeursvariant geselecteerd .

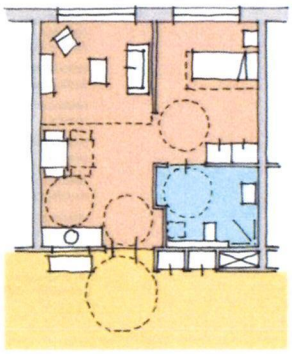
4.1 Ruimtelijk programma

Het beoogde programma omvat in de basis 40 appartementen volgens het concept Beschermd Wonen. Daarnaast zullen er ca. 60 appartementen Wonen met een Plus worden ontwikkeld. Het programma van eisen Beschermd Wonen van FAME vormt de basis voor het Beschermd Wonen. Voor het Wonen met een Plus is een woning van ca. 67 m2 GBO aangehouden met ondersteunende functies zoals omschreven in het visiedocument en de oplegnotitie. Hieronder een selectie van belangrijke uitgangspunten per woonconcept:

Beschermd Wonen

De woning

- Iedere bewoner beschikt over een eigen tweekamer-appartement van minimaal 45 m2 gebruiksoppervlak (GO). Binnen dit oppervlak is het mogelijk een zitkamer met een open keukenblok, een slaapkamer met eigen badkamer en bij voorkeur een kleine interne berging te realiseren.
- De bewoner moet bij verdere doorvoering van het scheiden van wonen en zorg het appartement, inclusief een deel van de sociale infrastructuur, zelf kunnen huren (tegen een sociale huurprijs).
- Het appartement is volledig rolstoeltoe- en doorgankelijk.
- De badkamer is geschikt voor het verlenen van hulp, al of niet met tilmiddelen.
- De woning wordt voor het woningwaarderingstelsel (WWS) als zelfstandige woning aangemerkt, wat onder andere inhoudt dat elk appartement beschikt over een keukenblok van minimaal 1,80 m[1] met een aan- en afvoer van water en tenminste een aansluitpunt voor koken.
- Er is voldoende ruimte voor eigen meubilair c.q. persoonlijke eigendommen.
- Het appartement is voorbereid op het gebruik van thuistechnologie.
- De woningen op de begane grond dienen voorzien te zijn van een nader te bepalen (individuele) buitenruimte die de verhuurbaarheid bij functieverandering op termijn voor andere doelgroepen vergroot.



Figuur 2: voorbeeldplattegrond appartement Beschermd Wonen

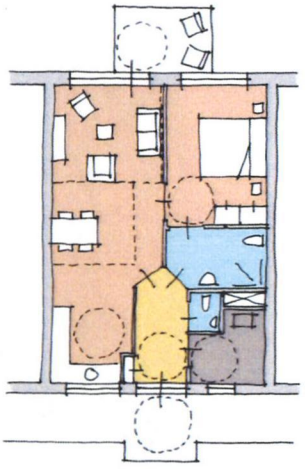
Sociale leefomgeving

- De appartementen liggen niet aan een gang, maar de binnenruimte is vormgegeven als leefruimte met verschillende sferen. In deze ruimten zijn op verschillende plekken buurtkamers gecreëerd met een open karakter.
- Tussen deze buurtkamers in zijn er volop mogelijkheden voor het creëren van individuele zitjes. Hierdoor kan men zich vrij bewegen en een plekje vinden dat op dat moment het beste aansluit bij de bewoner.
- De buurtkamer beschikt over voldoende ruimte voor gezamenlijke activiteiten, waaronder een zithoek, open keuken, een eettafel en een gezamenlijke buitenruimte. In deze ruimte kan dagbesteding worden aangeboden.
- De verkeersruimten (o.a. gangen) zijn ingericht en worden ervaren als een straatje met belevingselementen en bieden voldoende daglichttoetreding en uitzicht op de omgeving. Er zijn geen leef- en verblijfsruimten die gedurende de dag met kunstlicht moeten worden verlicht.
- De straatjes en ruimten zijn ingericht op het gebruik door rolstoelgebruikers.
- De ruimten zijn overzichtelijk en beschikken over voldoende herkenningspunten, wat het voor de bewoners makkelijker maakt zich te oriënteren binnen het gebouw.

Wonen met een Plus

De woning

- Driekamerappartement van ca. 67 m2 GBO, met privébalkon, of tuintje indien de woning op de begane grond gelegen is. De beukmaten en afwerking zullen in de volgende fase (PvE) geoptimaliseerd worden naar de wens van de opdrachtgevers.
- In de woning worden grote lege ruimten voorkomen, de woning is compact ingedeeld, zodat mensen die slecht ter been zijn 'houvast' hebben. Ook de inrichting speelt hierbij een belangrijke rol.
- Alle ruimten zijn gelijkvloers en zonder drempels uitgevoerd.
- De woning is rolstoeltoe- en doorgankelijk.
- De badkamer is geschikt voor het verlenen van hulp.
- Naast een toilet in de badkamer een tweede (gasten)toilet. Of de aanwezigheid van twee toiletten wenselijk is, zal in een later stadium worden bepaald.
- Eigen buitenruimte in de vorm van een tuintje (op begane grond) of (toegankelijk en zonder drempels) balkon en/of een gezamenlijk tuin.
- Het appartement is voorbereid op het gebruik van thuistechnologie/domotica.



Figuur 3: Voorbeeldplattegrond appartement Wonen met een Plus

Sociale leefomgeving

- Er is een algemene ontmoetingsruimte (tuinkamer) om gezamenlijk te eten of andere sociale activiteiten te ondernemen, eventueel samen met andere mensen uit de buurt.
- De verkeersruimten (galerijen) zijn rolstoeltoe- en doorgankelijk, met hier en daar een zitje/belevingselement.
- Er zijn voldoende parkeer- en oplaadmogelijkheden voor scootmobielen en elektrische fietsen (1,5 m2 per appartement).
- Ruimte in de centrale entreehal voor een zitje om elkaar te ontmoeten of om met zicht op de entree te wachten op de taxi of het verwachte bezoek.
- Veel daglicht en uitzicht op de omgeving.

4.2 Ruimtelijk voorkeursmodel

Op basis van alle voornoemde uitgangspunten zijn verschillende ruimtelijke modellen nader uitgewerkt. Het model op de volgende pagina is door de projectgroep op dinsdag 3 oktober 2017 als voorkeursmodel aangewezen, daar deze aan alle gestelde uitgangspunten (zie hoofdstuk 2) voldoet. Dit model bestaat uit 108 woningcasco's. Van deze woningcasco's zullen er 6 als berging worden gebruikt en 2 als ontmoetingsruimte bestemd voor de bewoners van de Wonen met een Plus-gebouwen en tevens voor de buurt. Er blijven 100 verhuurbare wooneenheden over, verdeeld over 3 gebouwen (zie ook de bijlage 1):

- Gebouw 1: 40 eenheden Beschermd Wonen in vier bouwlagen met 10 woningen per bouwlaag.
- Gebouw 2: 35 eenheden Wonen met een plus in vier bouwlagen met op de begane grond 5 wooneenheden, ruimte voor bergingen en ca. 120 m2 bvo ruimte voor ontmoeting met de wijk en op de verdiepingen 10 wooneenheden per laag.

- Gebouw 3: 25 eenheden Wonen met een plus in vier bouwlagen met op de begane grond 4 wooneenheden en ruimte voor bergingen en op de verdiepingen 7 wooneenheden per laag.
- 117 parkeerplaatsen



Figuur 4: het voorkeursmodel

4.5 Conclusies

Op basis van de gestelde uitgangspunten en de ruimtelijke verkenningen, is het voorkeursmodel ruimtelijk en stedenbouwkundig passend binnen de gestelde kaders.

5. Financiële analyse

Na het vaststellen van het voorkeursmodel is van het voorkeursmodel een gedetailleerde stichtingskostenopzet uitgewerkt en afgezet tegen het beschikbare budget. In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten op hoofdlijnen weergegeven.

5.1 Uitgangspunten

a. Totaal aantal woningen is 100: 40 voor BW en 60 W+ en twee gemeenschappelijke ruimten (tuinkamers), ieder ter grote van 1 woning W+, voor zowel bewoners van de gebouwen als voor mensen uit de wijk in het W+ gedeelte.
b. Stiko per woning maximaal € 170.000 inclusief btw en grondwaarde.
c. Levering woonrijpe grond (inclusief inrichting, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen etc) door gemeente. De gemeente ontvangt een grondopbrengst van € 950.000 exclusief btw. Daarnaast wil zij afspraken maken over mogelijkheden voor optimalisatie. De voetprint van de gebouwen inclusief BW-tuin en privé-tuintjes voor de woningen op de begane grond worden eigendom corporaties, restant wordt terug geleverd aan gemeente.
d. Bij BW zijn de bouw-, advies- en bijkomende kosten op basis van ervaringscijfers FAME (zie bij f). Bouwprijs / m2 bvo: € 1.150,- excl btw, prijspeil augustus 2017.
e. Bij W+ zijn de bouwkosten voor standaard sociale woningbouw aangehouden in verband met het beschikbare budget en zal het opleverniveau daar op aangepast moeten worden (zie bij g). Bouwprijs / m2 bvo: € 950,- excl btw, prijspeil augustus 2017.
f. Opleverniveau BW: PvE FAME exclusief wand- en vloerafwerking in de appartementen (voor rekening huurder of De Zorgcirkel), met standaard raam- en deurbeslag, standaard keukens in woningen en buurtkamers (geen apparatuur), geen schuifdeuren. Verwarmingssysteem gasloos en passend bij BENG 1, 2, 3 (zie ook paragraaf 5.4).
g. Opleverniveau W+: Standaard corporatiewoning, eveneens exclusief wand- en vloerafwerking, met standaard raam- en deurbeslag, standaard keukens in woningen (geen apparatuur), geen schuifdeuren (indien gewenst v.r.v. huurder). Wel iets grotere badkamer i.v.m. draaicirkels en hulpverlening en tweede (gasten)toilet. Verwarmingssysteem gasloos en passend bij BENG 1, 2, 3 (zie ook paragraaf 5.4).
h. Voor het BW is een volledige BMI van toepassing, voor het W+ een ontruimingsinstallatie. Indien ook voor het W+ een BMI noodzakelijk is, zullen partijen inclusief gemeente, in de definitiefase een door alle partijen gedragen voorstel hiervan uitwerken;
i. De m2-ers van het W+ zijn inclusief 6 casco's voor bergingen. De m2-ers van het BW zijn inclusief een grote gezamenlijke berging per verdieping.
j. Kosten zorginfrastructuur en zorgspecifieke inrichting en afwerking v.r.v. Zorgcirkel.
k. Gelijktijdige uitvoering totale programma, aanbestedingsvorm via Engineer en Build-uitvraag op basis van een VO+ met PvE.
l. Exclusief interne kosten (personele inzet, rentekosten) opdrachtgevers.

5.2 Stichtingskosten

Hieronder worden de stichtingskosten van het voorkeursmodel weergegeven:

Onderdeel	Voorkeursmodel (100 woningen)
Bouwkosten	€ 10.137.600
Grondprijs gemeente	€ 950.000
Advies & bijkomende kosten	€ 1.874.158
Subtotaal excl. Btw	€ 12.961.758
btw (21 %)	€ 2.700.969
Totaal	**€ 15.662.727**
Prijs per woning (afgerond op 100)	*€ 156.600*

Tabel 1: stiko per model

5.3 Demarcatie

De stichtingskosten zoals hierboven weergegeven zijn de prijzen voor het realiseren van de woningen conform een zoveel als mogelijk standaard huurwoning. Voor de volledigheid is hieronder een (niet uitputtend) overzicht opgenomen van kosten die dus geen onderdeel uitmaken van bovengenoemde investeringsbedragen en dus op andere manier (bijv. door de zorgorganisatie of bewoners) gefinancierd moeten worden:

- de kosten voor de wand- en vloerafwerking appartementen*;
- aanschaf en aanleg van koeling in appartementen*;
- armaturen appartementen*;
- keukenapparatuur in de appartementen*;
- specifieke gebouwinrichting vanuit de zorg (hulpmiddelen, toiletsteunen, etc);
- aanleg van een meer dan standaard verwarmingssysteem;
- schuifdeuren i.p.v. reguliere scharnierdeuren;
- aanschaf domotica-apparatuur;
- aanschaf verpleeg- en revalidatiehulpmiddelen;
- verhuiskosten;
- interne (rente)kosten van de opdrachtgevers.
- eventueel noodzakelijke volledige BMI bij de W+- gebouwen.

* Deze onderdelen zitten wel standaard in de buurtkamers en zijn voor de buurtkamers ook meegenomen in de stichtingskosten

5.4 Ambitie m.b.t. duurzaamheid en energieverbruik

Vooruitlopend op de wijzigingen in de wet- en regelgeving omtrent een andere beoordeling van de energieprestatie van gebouwen per 2020, is besloten het beschikbare budget per woning te verhogen naar maximaal € 170.000 per woning. Binnen dit budget moet het voorliggende plan gerealiseerd worden, waarbij als harde eis geldt dat:

- de woningen geen gasaansluiting meer krijgen.
- het plan voldoet aan de BENG-indicatoren (1,2 en 3) voor woningbouw[3]:
    - De maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar = 25 kwh/m2/jr
    - Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar = 25 kwh/m2/jr
    - Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten = 50%

5.5 Conclusie: investeringskosten versus budget

Zoals in de uitgangspunten opgenomen, is als investeringsbudget vooraf meegegeven een bedrag van € 150.000 incl btw per woning. In verband met de duurzaamheidsambities is dit verhoogd naar € 170.000 per woning. De investeringskosten per woning van het voorkeursmodel hier tegen afgezet wordt, resulteert dit in de volgende tabel:

	Totaal	€ / woning incl btw	budget voor duurzaamheid
Budget (100 w)	€ 17,00 mio	€ 170.000	
Voorkeursmodel (100 w)	€ 15,66 mio	€ 156.600	€ 13.400

Tabel 3: vergelijking budget en stiko per woning.

[3] Zie voor een toelichting: https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/nieuwbouw/energieprestatie-beng/wettelijke-eisen-beng

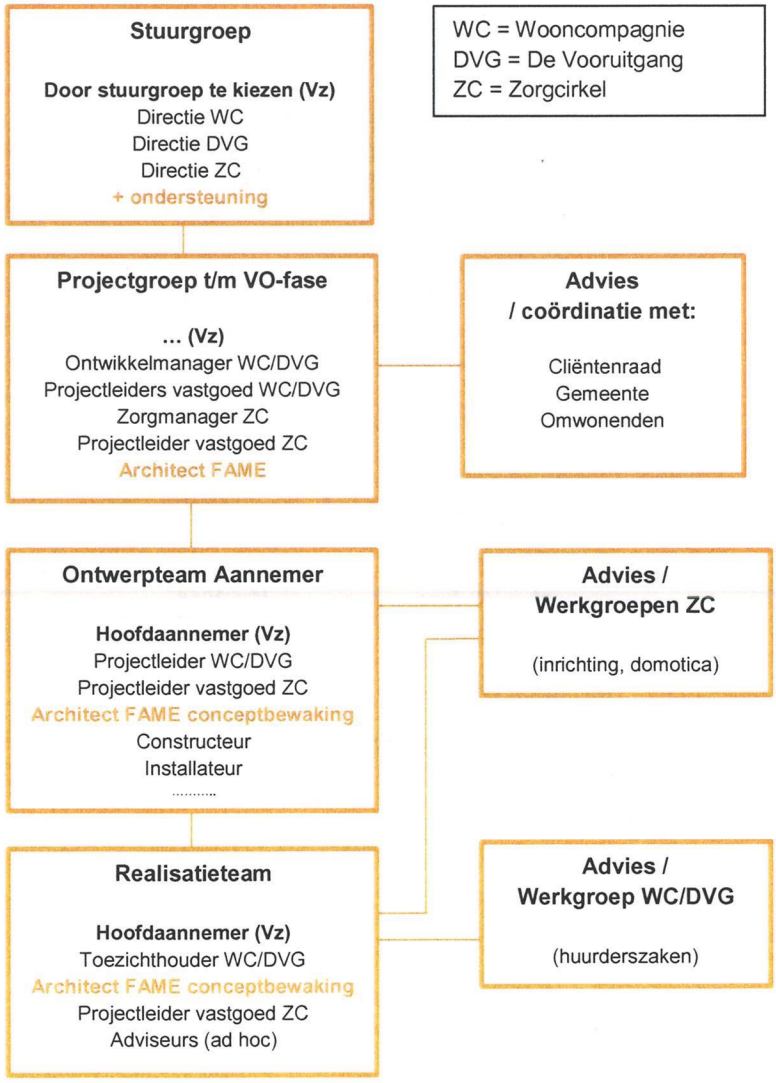
6. Organisatie, planning en vervolgstappen

In de voorgaande hoofdstukken is een verkenning gemaakt van de mogelijke stedenbouwkundige invulling met een bijbehorende financiële onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt de projectorganisatie weergegeven conform de gekozen organisatievorm, te weten een Engineer&Build uitvraag op basis van een VO+. Dit is ingegeven vanuit de gedachte om het project en bijbehorende risico's zo snel mogelijk bij een ontwikkelende aannemer te leggen. FAME Architecten ondersteunt de opdrachtgevers hierbij vanuit architectuur en conceptbewaking. In paragraaf 6.2 is een globale planning weergegeven voor het vervolg van de ontwikkeling en realisatie van het project.

6.1 Projectorganisatie

Voor de aansturing van de projectorganisatie wordt de onderstaande organisatiestructuur voorgesteld:

Figuur 5: project organogram



De stuurgroep geeft letterlijk sturing aan de ontwikkeling, neemt besluiten over de financiële kaders, de contracten en diverse fasedocumenten. De beslissers van de betrokken partijen worden ondersteund door hun interne projectleiders.
Het projectteam is verantwoordelijk voor de integrale ontwikkeling van de programma's van eisen en VO's van de deelprojecten en staat onder leiding van de projectleider van de gemeente (Eric Schellekens). Het projectteam bereidt besluitvorming voor, voor het Engineer&Build contract en geeft sturing aan de noodzakelijke RO- en vergunningsprocedures.
Het ontwerpteam Aannemer draagt onder leiding van de geselecteerde Engineer&Build-aannemer na de VO-fase zorg voor de operationele uitwerking van het ontwerp; het opstellen van het structuurontwerp (SO), voorontwerp (VO), het definitief ontwerp (DO) en het technisch ontwerp/bestek (TO) van de deelprojecten. Het ontwerpteam staat onder leiding van de aannemer.
Het realisatieteam draagt zorg voor de realisatie van de deelprojecten en staat onder leiding van de aannemer. Tijdens de realisatie van de gebouwen zal de architect van FAME toezien op de kwaliteit van het uitgevoerde werk binnen de kaders en uitgangspunten van de concepten (validatiemanagement).

6.2 Planning

Gevraagd is een planning op te stellen met start van de bouw voorjaar 2019. Het totale project bestaat uit 3 gebouwdelen. De eerste stap is het vaststellen van de definitieve programma's van eisen. Voor het deelproject Beschermd Wonen is het ruimtelijk-functionele en technische programma van eisen van FAME bekend, maar zal dit in overleg met Zorgcirkel en de twee corporaties definitief afgestemd moeten worden. Dat zal in de volgende fase opgepakt moeten worden. Het technisch PvE zal eveneens daaropvolgend definitief vastgesteld moeten worden. Dit geldt ook voor het W+. Na vaststelling van de PvE's kan het ontwerpproces (VO+) vervolgd worden, waarna de Engineer&Build-aannemer geselecteerd zal worden. Vervolgens zal de aannemer de rest van het traject overnemen. Naar schatting zal vanaf dat moment ca. 28 maanden nodig zijn om het gehele project te realiseren. Bij de uitvraag zal de aannemer gevraagd worden naar mogelijke optimalisaties op deze planning.

augustus – december 2017 ***go besluit SO/PvE fase***	*Vaststellen haalbaarheid* ***december 2017***
januari – mei 2018 *(5 maanden)* ***go besluit VO-fase***	*Structuurontwerp (SO) + Voorontwerp (VO), afstemming gemeente en goedkeuring PvE's van betrokken partijen.* ***Mei 2018***
juni– juli 2018 *(2 maanden)* ***go besluit E&B-fase***	*Selectieprocedure en contracteren Engineer & Build-aannemer* ***juli 2018***
aug 2018 – Q4 2020 *(28 maanden)*	*DO fase t/m oplevering*

7. Risico's en tegenmaatregelen

Naast de reguliere projectrisico's zoals die bij elk bouwproject aanwezig zijn, is hieronder een overzicht opgenomen van risico's die extra aandacht behoeven.

Risico	Mogelijk gevolg	Beheersmaatregel
Sterk stijgende bouwprijzen	Vertraging / extra kosten	Vroegtijdig keuzes maken over kwaliteit en afwerkingsniveau t.o.v. het beschikbare budget en gewenste rendement. Daarnaast in een vroeg stadium bouwkostenadvies inwinnen bij een gespecialiseerd adviesbureau.
Niet voldoende investeringsbudget	Vertraging/ annulering (deel van) plan	Vroegtijdig beslissen over het wel of niet beschikbaar stellen van meer budget of sturen op lagere investeringskosten.

8. Conclusie en gevraagd besluit

8.1 Conclusies

In het projectteam zijn verschillende ruimtelijke modellen en de bijbehorende stichtingskosten op hoofdlijnen besproken. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het voorkeursmodel zoals opgenomen in hoofdstuk 4.2.

De stichtingskosten van het voorkeursmodel passen met name door een sterk toegenomen bouwprijs per m2 niet meer binnen het vooraf meegegeven richtbedrag van € 150.000 per woning. Dit wetende, in combinatie met een extra duurzaamheidsambitie, is dit budget verhoogd naar € 170.000 per woning. Daarmee wordt het voorliggende plan haalbaar binnen de gestelde kaders.

Tot slot zal om aan de gewenste snelle datum van start bouw te kunnen voldoen, door alle betrokken partijen tijdig besluitvorming voorbereid moeten worden.

8.2 Te nemen besluit

Op basis van de conclusies in dit rapport, wordt de stuurgroep gevraagd:

- Goedkeuring te verlenen voor verdere uitwerking van het voorkeursmodel in de SO en VO fase.
- Goedkeuring te verlenen op de stiko van het voorkeursmodel inclusief de overschrijding op het meegegeven budget, met als opgave voor de projectgroep daar waar mogelijk de investeringskosten of opbrengsten te optimaliseren.
- Akkoord te gaan met de voorgestelde projectstructuur.

Bijlagen

1. Ruimtelijke vertaling van het voorkeursmodel
2. Stichtingskosten van het voorkeursmodel

BIJLAGE 2

180313 Situatie Broeckgouw Volendam

Kimsterweg
De Vlieter
bebouwingsgrens

BIJLAGE 3

- concept koopcontract wozoco Broeckgouw definitief 180614
- bijlage ad 2 - tekening te verkopen grond
- bijlage ad 3 20180305_02 Definitie bouwrijp

CONCEPT OVEREENKOMST VAN VERKOOP

bouwgrond ten behoeve van sociale huurwoningen in fase @@ van De Broeckgouw

<concept d.d. 14 juni 2018>

Ondergetekenden:

De **gemeente Edam-Volendam**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, @@, voor deze rechtshandeling domicilie kiezend Willem van der Knoopdreef 1, 1132 KN Volendam,
hierna te noemen: "**de gemeente**",

Stichting Wooncompagnie, statutair gevestigd te Hoorn (NH), bezoekadres Geldelozeweg 41 te (1625 NW) Hoorn (NH), ingeschreven in het handelsregister onder nummer @@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S.J.T. van Schaik in zijn hoedanigheid van bestuurder,
hierna te noemen: "**de koper**",

De gemeente en de koper hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen',

Overwegende dat:

- een bouwterrein van de gemeente, gelegen aan @@ te Edam-Volendam, ook wel aangeduid als locatie @@, beschikbaar is gekomen voor de verkoop (zie bijlage 1);
- de gemeente heeft bepaald dat op de locatie 'Broeckgouw' sociale huurwoningen en een maatschappelijke ruimte (als bedoeld in artikel 7 van de tussen de gemeente, de koper, De Vooruitgang en De Zorgcirkel op <.....> 2018 ondertekende samenwerkingsovereenkomst; zie bijlage 1) beschikbaar dienen te komen;
- koper als toegelaten instelling in de omgeving eveneens interesse heeft in de realisatie van sociale huurwoningen bestemd voor @@ op de locatie 'Broeckgouw';
- koper samen met De Vooruitgang, de Zorgcirkel en de gemeente de bedoelde samenwerkingsovereenkomst is aangegaan voor de ontwikkeling en realisatie, waarin is omschreven wat koper op de locatie 'Broeckgouw' wil realiseren (hierna te noemen: 'het Project') en welk bedrag aan grondwaarde hiermee is gemoeid;
- koper heeft aangegeven een concept koopovereenkomst bij voornoemde samenwerkingsovereenkomst te willen voegen, waarin op basis van een DCF berekening (bijlage @@) de in deze concept overeenkomst) de grondprijs staat vermeld, welke is gebaseerd op voornoemd @@;
- koper en de gemeente overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van de locatie @@ en de voorwaarden van verkoop hebben vastgelegd in onderhavige conceptovereenkomst;
- deze conceptovereenkomst wordt omgezet naar een definitieve overeenkomst zoals aangegeven in de samenwerkingsovereenkomst

Komen als volgt overeen:

De gemeente verklaart te verkopen aan de koper, die verklaart van de gemeente aan te kopen: een bouwterrein, ter grootte van ongeveer @@ m², deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Edam-Volendam, sectie @@, zoals op de als **bijlage 2** bij dit contract behorende verkooptekening d.d. @@ schetsmatig met arcering is aangegeven, gelegen aan de @@ te Edam-Volendam, hierna aan te duiden met: "het verkochte".

Voor akkoord koper: Voor akkoord gemeente:

CONCEPT

De op deze tekening aangegeven maten of landmeetkundige specificaties zijn bepalend voor hetgeen verkocht is en treden op dat punt in de plaats van de hiervoor genoemde omschrijving en de grootte van het verkochte, één en ander aan partijen genoegzaam bekend.

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1. Koopsom
1. De koopsom bedraagt € @@,- (zegge: @@ euro) exclusief BTW.
2. Door de koper is over de koopsom op de dag van eigendomsoverdracht omzetbelasting verschuldigd naar het tarief van 21%, behoudens tariefswijziging van rijkswege.
3. De marktconformiteit van deze koopprijs blijkt uit het taxatierapport dat als Bijlage 4 bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Artikel 2. Notariële akte
1. De notariële akte van levering van het verkochte zal worden verleden op <datum> of zoveel eerder of later als partijen overeen komen, doch uiterlijk op <datum> ten overstaan van <naam notariskantoor> te <plaats>.
2. Koper is, indien hij in gebreke is met de tijdige voldoening van de koopsom, over die koopsom tot en met de dag van betaling een rentevergoeding verschuldigd berekend naar de wettelijke rente (niet-handels transacties), gelijktijdig met de koopsom te voldoen. De alsdan verschuldigde rentevergoeding is aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.

Artikel 3. Levering en ingebruikneming
1. Het verkochte zal bouwrijp worden opgeleverd. Wat onder bouwrijpe grond wordt verstaan, is opgenomen in **bijlage 3**.
2. Het is de koper verboden om het verkochte vóór het passeren van de notariële akte van levering feitelijk ten behoeve van (bouw)activiteiten in gebruik te (doen) nemen. De koper kan het gekochte direct na ondertekening van de notariële akte van levering in gebruik en genot aanvaarden, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten.
3. Het verkochte wordt geleverd vrij van gebruik en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, zonder heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, kwalitatieve verplichtingen en lasten tenzij in deze overeenkomst anders is vermeld.

Artikel 4. Kosten en belastingen
1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en levering van het verkochte, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van de koper met ingang van de eerste januari, volgende op de datum van de notariële akte van levering.

Artikel 5. Over- en ondermaat
Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte en de grootte zoals die in deze overeenkomst is vermeld, zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 6. Bodem

1. Het verkochte is door koper bestemd voor woningbouw en maatschappelijke voorziening. De gemeente zal vóór de datum van juridische levering voor eigen rekening een bodemonderzoek van het verkochte laten verrichten en het rapport daarvan kosteloos aan koper doen toekomen.
   Indien voor de juridische levering enige vorm van verontreiniging van het verkochte wordt aangetroffen in de grond, daaronder begrepen het grondwater, zal de – al dan niet wettelijk verplichte – sanering van bedoelde verontreiniging voor rekening van de gemeente worden verricht. De gemeente garandeert dat het verkochte op de datum van levering niet zodanig vervuild is dat de beoogde bestemming niet gerealiseerd kan worden en/of het verkochte niet overeenkomstig de beoogde bestemming gebruikt kan en/of mag worden. Verkoper garandeert voorts dat er in (de grond van) het verkochte geen opslagtanks aanwezig zijn.
2. Iedere sanering van een verontreiniging die is ontstaan na de datum van juridische levering zal voor rekening van de koper worden verricht.

Artikel 7. Garantieverklaringen

1. De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte.

Artikel 8. Teruglevering

1. De koper dient binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de ter zake benodigde omgevingsvergunning(en) te zijn gestart met de realisatie van @@, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke verlenging van deze termijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.
2. Indien de koper er niet in slaagt te starten met het bouwprogramma binnen de termijn als vermeld in lid 1, kan de gemeente verlangen dat de koper het verkochte terug levert aan de gemeente tenzij partijen anders overeenkomen. De teruglevering geschiedt voor een bedrag van € @@,- excl. btw, zonder vergoeding van kosten en schade. De kosten voor de overdracht van de teruglevering komen voor rekening van koper.

Artikel 9. Overname contract positie

1. Vervreemding of overdracht van de rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst door de koper is slechts mogelijk na voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring door de gemeente. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van goedkeuring. De gemeente mag de goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Ingeval van vervreemding of overdracht door de koper van haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst is de koper gehouden om aan rechtsopvolgers de bepalingen van deze overeenkomst, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de akte te doen opnemen.

Artikel 10. Kettingbeding

1. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte is de (opvolgend) eigenaar, verplicht de in de artikelen 8 en 11 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan zijn wederpartij in de (notariële) akte van levering op te leggen ten behoeve van de gemeente, op straffe van verbeurte van een boete van € 50.000,- door de overdragende partij die dit verzuimt. Indien meer personen als overdragende partij optreden zijn zij als hoofdelijke debiteuren de boete verschuldigd, ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.

2. De aanmaning wordt niet eerder verzonden dan nadat de partij in verzuim ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die tijd ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente is voldaan aan voormelde bepaling.
3. De gemeente ontslaat - mits de overdragende partij het in dit artikel bepaalde is nagekomen - de overdragende partij van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de hiervoor bedoelde bepalingen met ingang van de datum van overdracht.

Artikel 11. Instandhouding sociale huurwoningen

1. Koper zal elke op het verkochte te realiseren woning met betrekking tot welke koper uiterlijk een maand voor de vermoedelijke datum van oplevering daarvan een voorlopige investeringsverklaring heeft ontvangen inhoudende een heffingsvermindering ad € 20.000, bij de eerste verhuur daarvan verhuren tegen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.
2. Koper zal elke op het verkochte te realiseren woning met betrekking tot welke koper uiterlijk een maand voor de vermoedelijke datum van oplevering daarvan geen voorlopige investeringsverklaring heeft ontvangen inhoudende een heffingsvermindering ad € 20.000, verhuren tegen ten hoogste de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen. Die maximale huurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks door de minister vastgesteld en vastgelegd in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, 'de huurliberalisatiegrens'. Indien koper naderhand alsnog een voorlopige investeringsverklaring ontvangt inhoudende een heffingsvermindering ad € 20.000, zal het bepaalde in lid 1 alsnog toepassing vinden.
3. In het eerste en het tweede lid wordt begrepen:
   a. onder "voorlopige investeringsverklaring": een voorlopige investeringsverklaring als bedoeld in artikel 1.12 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II;
   b. onder "heffingsvermindering": een heffingsvermindering als bedoeld in artikel 1.11, lid 1, sub c, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II;
   c. onder "eerste aftoppingsgrens": het bedrag vermeld in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.
4. Overigens zal koper de op het verkochte te realiseren woningen gedurende ten minste 25 jaar na oplevering exploiteren als sociale-huurwoningen. Het staat de koper vrij om na 25 jaar na oplevering de woningen te verkopen.

Artikel 12. Erfdienstbaarheden, recht van opstal

1. Ten laste van het verkochte als lijdend erf en ten nutte van de aangrenzende gemeentegrond als heersend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het gedogen dat armaturen, voor de openbare verlichting, kabels, buizen of andere voorzieningen van openbaar nut, waaronder de centrale antenne-inrichting worden aangebracht, onderhouden en vervangen op, in, aan, door of boven het verkochte.

Artikel 13. Ontbindende voorwaarden

1. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de koper, indien deze, na bij schriftelijke kennisgeving bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien dagen (waarbij de dag waarop de ingebrekestelling heeft plaatsgevonden is inbegrepen) nalatig blijft met betaling van de koopsom c.q. het verlenen van medewerking aan het passeren van de (notariële) leveringsakte. In dit geval verbeurt de koper een onmiddellijk opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom als schadevergoeding en boete aan de gemeente, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

CONCEPT

2. Koper heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de gemeente, indien koper binnen @@ na de datum van ondertekening van deze overeenkomst niet beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van @@ zijn onderdeel van het project. Indien koper op deze ontbindende voorwaarde een beroep doet, is geen der partijen gehouden tot vergoeding van de door de andere partij gemaakte kosten en/of geleden schade, behoudens voor zover sprake is van een toerekenbare tekortkoming. De koper kan zich op deze ontbindende voorwaarde niet beroepen als hij niet tijdig, dat wil zeggen vóór @@, een volledige en ontvankelijke aanvraag heeft ingediend voor deze omgevingsvergunning.
3. De partij die de ontbinding inroept op grond van lid 1 of 2 is gehouden de notariële kosten die verband houden met de ontbinding te voldoen.

Artikel 14. Opschortende voorwaarde

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van instemming door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Indien die instemming niet binnen zes maanden na de ondertekening van deze overeenkomst is verkregen, heeft elk der partijen het recht deze overeenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de andere partij.
2. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van instemming door de Raad van Commissarissen van koper. Alleen koper kan een beroep doen op deze opschortende voorwaarde. Indien die instemming niet binnen zes maanden na de ondertekening van deze overeenkomst is verkregen, heeft de koper het recht deze overeenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de gemeente.
3. Ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in lid 1 of lid van dit artikel 14 laat onverlet de rechten en verplichtingen van partijen uit de in artikel 2 ("Verkoop grond") van de tussen de gemeente, de koper, De Vooruitgang en De Zorgcirkel op <.....> 2018 ondertekende samenwerkingsovereenkomst (zie bijlage 1).

Artikel 15. Diversen

1. Indien een of meer bepalingen van deze overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zou blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen tussen partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen, die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk - gelet op het doel en de strekking van deze overeenkomst - afwijken van de niet verbindende bepalingen.

2. Alleen partijen kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst rechten ontlenen; niets in deze overeenkomst heeft de strekking (een) beding(en) ten behoeve van (een) derde(n) op te leveren, behoudens indien en voor zover uitdrukkelijk anders bepaald.

3. Op de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

4. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische vondsten mochten worden gedaan die leiden tot vertraging van de realisatie van het Project, zullen partijen met elkaar in overleg treden. Door met de gemeente in overleg te treden, doet koper op geen enkele wijze afstand van haar rechten uit deze overeenkomst, waaronder maar niet uitsluitend haar rechten op ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 13.

CONCEPT

5. Alle in deze overeenkomst genoemde en door partijen aan deze overeenkomst gehechte bijlagen, alsmede die bijlagen die later door partijen worden aangehecht c.q. van toepassing worden verklaard, worden geacht van deze overeenkomst deel uit te maken. Bij tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in een bijlage prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst. Bij tegenstrijdigheden tussen de tekst/inhoud van twee bijlagen prevaleert het bepaalde in de bijlage met de jongste datum van vaststellen daarvan.

6. De koper zal voor de duur van de bouwactiviteiten een ketenpark mogen oprichten in het toekomstig openbaar gebied binnen het plangebied.

Artikel 16 Geschillen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 17. Bijlagen

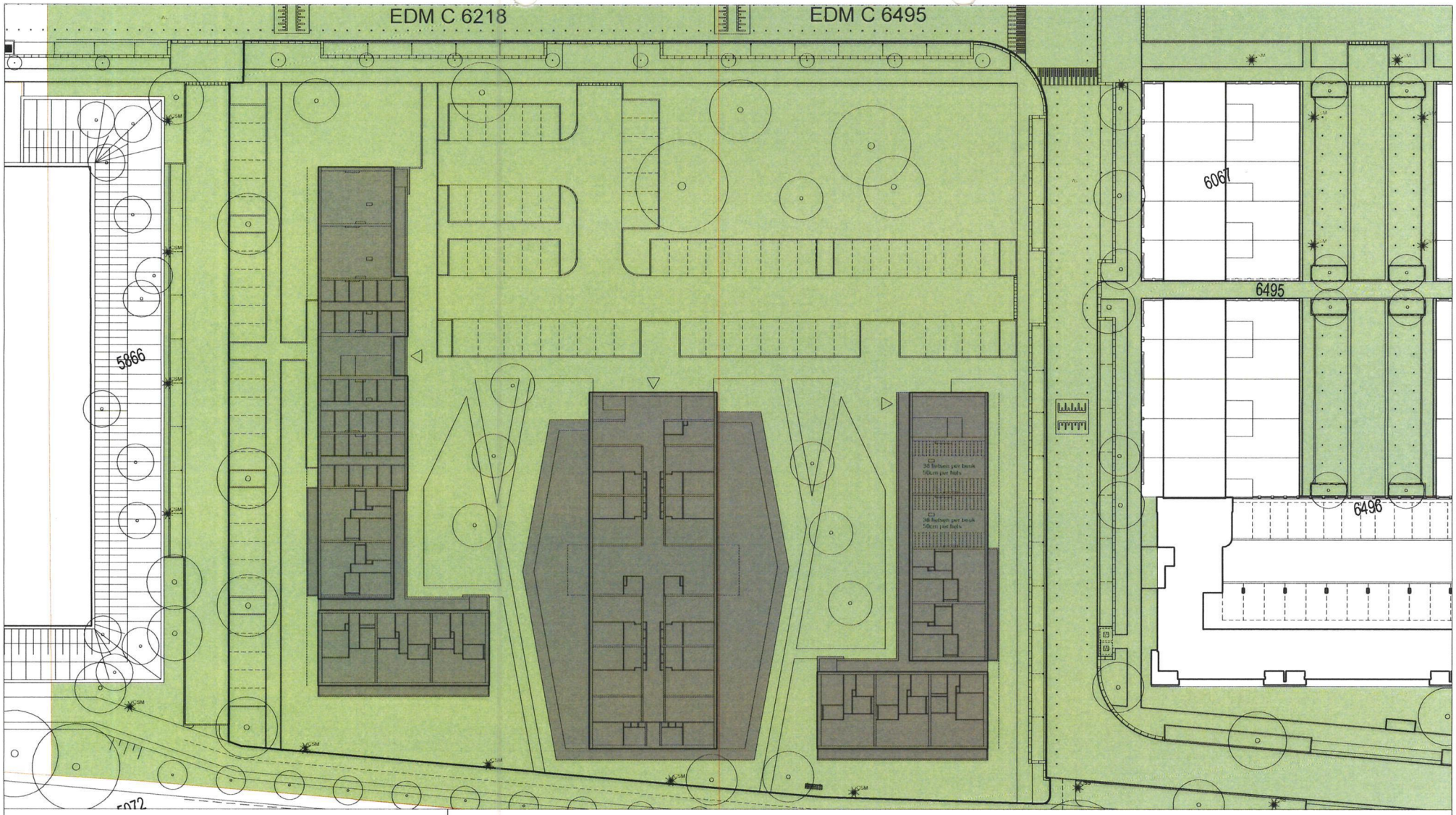
Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen deel uit:
Bijlage 1 Ondertekende Samenwerkingsovereenkomst @@ d.d. @@;
Bijlage 2 Verkooptekening d.d. @@;
Bijlage 3 Definitie bouwrijp;
Bijlage 4: Taxatierapport d.d. <datum>.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Volendam,

@@ Gemeente Edam-Volendam,

de heer/mevrouw @@ mevrouw L.J. Sievers

CONCEPT



Gemeente Edam-Volendam
De Broeckgouw
Fase 1D
Overzicht kadastrale percelen
Datum: 15 maart 2018

BEELD
Oude Utrechtseweg 40
3743 KN Baarn
Tel: 035 - 548 01 00
Fax: 084 - 730 16 97
www.beeld.nl

Schaal : 1:500 (A3 formaat)
o1180315.dwg

EDM C 6218	Kadastraal perceel, gemeente Edam-Volendam, sectie C, nummer 6218 (eigenaar : Gemeente Edam-Volendam)
EDM C 6495	Kadastraal perceel, gemeente Edam-Volendam, sectie C, nummer 6495 (eigenaar : Gemeente Edam-Volendam)

Onder bouwrijp wordt verstaan:
Bodem- en grondwaterkwaliteit tot op het laagste niveau van het bouwplan geschikt voor realiseren bebouwing, riolering in het aansluitend aan bouwkavels liggend openbaar profiel De kavel ontdaan van alle bouwbelemmerende obstakels, aan een zijde van de kavel ontsloten via een bouwweg binnen het tracé van de toekomstige openbare weg en bereikbaar voor materiaal en materieel, *op een peilhoogte van ± 0.35 minus NAP.*

Ter nadere uitwerking van deze omschrijving geldt het volgende:

1. Voordat door De ontwikkelaar met de bouw gestart wordt, in de fase van de voorbereiding van het bouwrijp maken door de gemeente voor zover deze nog niet gereed is, vindt er tussen Partijen gestructureerd overleg plaats ten behoeve van de afstemming tussen aanleg infra en woningbouw;
2. Tijdens het bouwrijp maken vindt er tussen de gemeente en De ontwikkelaar gestructureerd overleg plaats ten behoeve van de afstemming tussen aanleg infra en woningbouw;
3. Gegevens over het bouwrijp maken worden door de gemeente tijdig ter beschikking gesteld aan De ontwikkelaar ten behoeve van afstemming van bouwwerkzaamheden;
4. Zand afkomstig uit het uitgeefbare gebied brengt De ontwikkelaar voor eigen kosten naar een door de gemeente aan te wijzen locatie binnen het plangebied.
5. Om een goede afvoer van hemelwater op het bouwterrein te verkrijgen, zal de bouw-blok drainage op verzoek van De ontwikkelaar vanaf de erfgrens door de gemeente op de riolering of op open water worden aangesloten. Dit zo spoedig mogelijk na aanleg van de ondergrondse hoofdinfra.
6. De bouwwegen worden aangelegd ter plaatse van de toekomstige ringlaan. De bouwwegen worden aangelegd en onderhouden door de gemeente.
   De bouwwegen bestaan uit betonsteenslag, asfalt of elementen verharding.

Geschillen

Een partij die meent dat er naar aanleiding van deze overeenkomsteen geschil bestaat, deelt dat schriftelijk mede aan de andere partij. De mededeling bevat een duidelijke omschrijving van het geschil.

Elke partij wijst binnen 2 weken na de mededeling uit het 1ste lid een deskundige aan die deel uitmaakt van de geschillencommissie.

De geschillencommissie komt binnen 4 weken na de schriftelijke mededeling uit lid 1 bij elkaar en kiest gezamenlijk een bemiddelaar die als voorzitter optreed van de commissie.

Binnen 4 weken nadat de voorzitter uit lid 3 is gekozen, zendt elke partij schriftelijk zijn zienswijze omtrent het geschil aan de voorzitter van de commissie.

De commissie beslist binnen 1 maand na afloop van de termijn uit het 4de lid op het geschil

Indien 1 van de partijen zich niet kan verenigen met de niet-bindende beslissing van de commissie, kan het geschil worden beslecht door de bevoegde rechter.

Elke partij draagt de eigen kosten inclusief die van de eigen deskundigen, voortvloeiend uit de procedure derde tot en met vijfde lid. De kosten van het i n het derde lid bedoelde voorzitter worden door elke partij voor een gelijk deel gedragen.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van het bouwterrein geldt:

7. Een toekomstig bouwblok zal via de Ringlaan bereikbaar zijn. Mogelijk tijdelijke bouwstraten die aansluiten op de Ringlaan zullen door en voor rekening van de ontwikkelaar aangelegd worden
8. Bouwvoorzieningen, bouwmaterieel etc. mogen niet op de bouwweg staan, c.q. geparkeerd staan, maar dienen zich op het bouwterrein te bevinden. De doorgang voor het overige (bouw)verkeer dient gegarandeerd te blijven;

Ten aanzien van het bouwterrein geldt verder nog het volgende:

9. Voor de realisatie van bouwwegen wordt door de gemeente in overleg met De ontwikkelaar een taakstellende planning opgesteld;
10. Het bouwterrein zal door de De ontwikkelaar deugdelijk worden omheind;

Ten aanzien van de kabels en leidingen geldt het volgende:

11. In de fase bouwrijp maken draagt de gemeente zorg voor de aanleg van de hoofdriolen. De gemeente draagt zorg voor de rioolaansluitingen vanaf de erfgrens. De gemeente coördineert de situering en de aanleg van de kabels en leidingen met de nutsbedrijven;
12. De hoofdleidingen worden door de nutsbedrijven voor zover mogelijk in de bouwrijp fase aangelegd. De huisaansluitingen worden in de fase woonrijpmaken aangelegd;

Ten aanzien van het realiseren van de aansluitleidingen nutsbedrijven geldt het volgende:

13. De ontwikkelaar vraagt de benodigde aansluitingen tijdig aan bij het betreffende nutsbedrijf;
14. Voor wat betreft de rioolaansluitingen rekent de gemeente geen bijdrage;
15. De huisaansluitingen worden aangelegd in een periode die begint zes weken voor de oplevering van een bouwblok;
16. De gemeente draagt geen verantwoordelijkheid voor wat betreft de aansluitingen van de nutsbedrijven. Hoewel deze verantwoordelijk zijn voor een tijdige aanleg van de ondergrondse infrastructuur, zal de gemeente trachten hierin een coördinerende rol te vervullen;

BIJLAGE 4

bij SOK allocatie woningen

Bijlage 4 Behorende bij SOK 'allocatie woningen' Broeckgouw **d.d. 21-02-2018**

		Wooncompagnie			Wooncompagnie			De Vooruitgang		
		W+			BW			W+		
		linker blok			middelste blok			rechter blok		
		10	beuken		10	beuken		7	beuken	
		4	lagen		4	lagen		4	lagen	
		40			40			28		
		-2	af social firm							
		-3	af bergingen bg					-3	af bergingen bg	
		35			40			25		
toewijzen ZC	70	17			40			13		
toewijzen corporaties	30	18						12		





begane grond:	Woco W+	Woco BW	De Vooruitgang W+
social firm	2		
bergingen (gearceerd)	3		3
toewijzen Zorgcirkel	5	10	4
toewijzen WoCo	0		
toewijzen De Vooruitgang		0	0

1e t/m 3e verdieping (per laag)	Woco W+	Woco BW	De Vooruitgang W+
social firm			
toewijzen Zorgcirkel	4	10	3
toewijzen WoCo	6		
toewijzen De Vooruitgang			4

BIJLAGE 5

Memo Woningtoewijzing Broeckgouw versie 0.4

WONINGTOEWIJZING BROECKGOUW; T.B.V. STUURGROEP 22-11-2017

DOOR PROJECTGROEP MET VAKINHOUDELIJKE ONDERSTEUNING:

Astrid Harlaar	De Zorgcirkel
Bernard Eeltink	De Vooruitgang
Claudia Schilder	De Vooruitgang
Corrie de Koning- van Heeren	De Zorgcirkel
Iris Heikoop	Wooncompagnie
Roeland Gravestein	Wooncompagnie

DOOR PROJECTGROEP GEFORMULEERDE UITGANGSPUNTEN:

- Broeckgouw is één van de drie "zorgpunten" in de Gemeente Edam/ Volendam (Gemeente Edam Volendam). Hier gaan wonen, betekent levensloopbestendig verhuizen naar een aantrekkelijk wooncomplex waar reuring is en waar men naar elkaar omziet. Om met voorkeur in aanmerking te komen om in dit complex te kunnen wonen draagt een zorg- en/of begeleidingsbehoefte bij .
- Een kandidaat huurder zal door beide woningcorporaties, De Vooruitgang en Wooncompagnie, verwezen worden naar De Zorgcirkel om in aanmerking te komen voor een woning en om ondersteuning te krijgen bij het aanvragen van de juiste zorg- en/of begeleidingsindicatie hiervoor. De Zorgcirkel baseert zich op actuele wet- en regelgeving (zie bijlage 1).
- De Zorgcirkel heeft een (voorbeeld-)inschrijfformulier ontwikkeld, zodat direct de inkomenstoets kan plaatsvinden conform de richtlijnen die gelden voor woningcorporaties en noodzakelijk is bij minder dan 10 uur geïndiceerde zorg en/of begeleiding.
- WMO loket en de wijkverpleegkundige werken nauw samen om de juiste ondersteuning te bieden.
- Voor echtparen zal het aantrekkelijk zijn om in een driekamer appartementen te gaan wonen, ook als één van de twee een (zware) zorg en/of begeleidingsbehoefte heeft.
- Voor de Vooruitgang zal de woningzoekende uit postcodegebied 1130-1135, 1479-1477, 1481 komen; Als iemand met zorg wordt voorgedragen dient er een (kosteloze) inschrijving bij de Vooruitgang of Wooncompagnie te volgen.
- De woningcorporaties sluiten de huurovereenkomsten met de huurders af.
- De woningtoewijzing als volgt plaats vinden:
    - Zorgindicatie= 1ste prioriteit; volgorde op urgentie, te bepalen door wijkverpleegkundige en consulent De Zorgcirkel.
    - Als er geen kandidaat huurders met zorgindicatie zijn, vindt per leeftijdscategorie per 10 jaar woningtoewijzing plaats (dus 75+, 65+, 55+) door de woningcorporatie(s).
    - Bij leegstand draagt De Zorgcirkel het risico voor de woningen met het label 'Beschermd wonen". De Woningcorporaties voor de eigen 3-kamerwoningen. De Zorgcirkel wordt in de gelegenheid gesteld om, voor een nog nader te bepalen en overeen te komen deel van deze woningen, binnen 2 weken nadat de woningcorporatie De Zorgcirkel hierom verzocht heeft een geschikte kandidaat huurder voor te dragen.
    - Bij leegstand langer dan 2 weken vindt overleg plaats tussen de woningcorporatie en De Zorgcirkel
- Van de 60 Wonen + appartementen, zal 50 % toegewezen worden aan woningzoekenden met een zorgvraag en 50 % aan vitale ouderen (leeftijdsindicatie). De appartementen met zorg zullen gespikkeld door het gebouw toegewezen worden. Als er een zorgwoning vrij komt, gaat er een vraag

C. de Koning- van Heeren, 6-11-2017

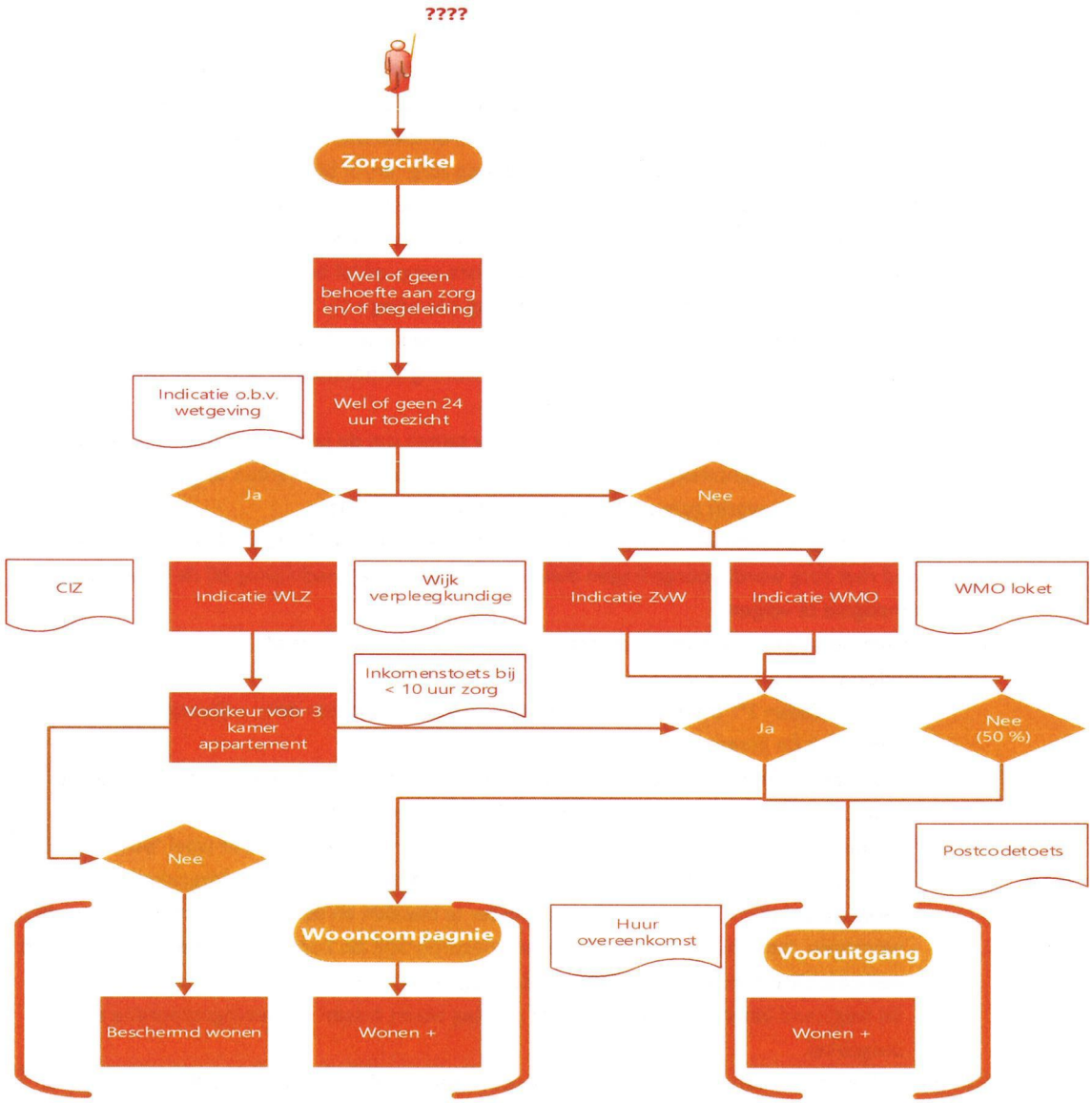
naar De Zorgcirkel om een kandidaat voor te dragen volgens het schema. Als er een vitale woning vrij komt, dan gaat het toewijzingsbeleid van de woningcorporatie in werking.

- Jaarlijks vindt evaluatie van dit werkproces Woningtoewijzing plaats en kan zo nodig bijstelling plaatsvinden.

TER BESLUITVORMING STUURGROEP:

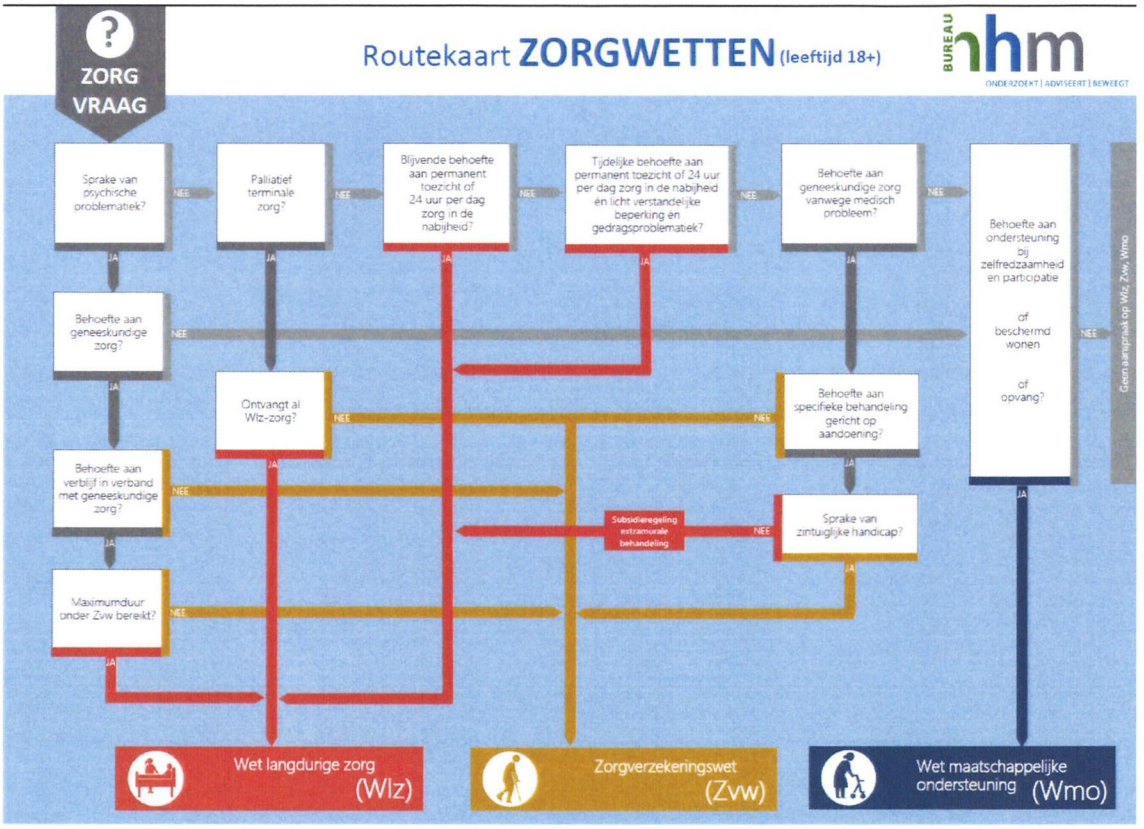
1. Kan de Stuurgroep instemmen met het hierbij beschreven werkproces Woningtoewijzing?
2. Kan de Stuurgroep instemmen met de postcodetoets van De Vooruitgang?
3. Kan de Stuurgroep de wens van zowel De Vooruitgang als De Wooncompagnie om 50 % van haar gebouw voor niet-zorgvragers te bestemmen billijken in relatie tot de bestemming "zorgpunt" door de Gemeente Edam-Volendam?

IN SCHEMA:



C. de Koning- van Heeren, 6-11-2017

BIJLAGE 1: ROUTEKAART ZORGWETTEN



BIBLIOGRAFIE

Gemeente Edam Volendam. (sd). *Woonvisie 2017-2021.* Volendam: Gemeente Edam Volendam.

BIJLAGE 6.1

Behorende bij SOK lineair verloop schadeloosstelling Memo Waarborg

BIJLAGE 6.2

Verloop bankgarantie

Memo

Aan
Corrie de Koning
Ko Hemminga

Van
Bert ter Haak
0229-751172
B.tHaak@wooncompagnie.nl

Betreft
garantiestelling 40 beschermd wonen Broeckgouw

Datum
1 november 2017

Aantal bladen
1 inclusief dit blad

Inzake de ontwikkeling van 40 woningen voor beschermd wonen in het nieuwbouwproject Broeckgouw Edam-Volendam willen wij afspraken maken in het geval de Zorgcirkel "24 uurszorg voor het beschermd wonen" op deze locatie voortijdig beëindigd.

Zoals bekend wil Wooncompagnie binnen het project 3-kamer woningen bouwen.
Voor de 40 woningen "Beschermd Wonen" is dit echter niet gewenst. We spraken daar binnen de projectgroep over.
De voorbije periode hebben is in samenwerking en overleg met Fame het beschermd wonen uitgewerkt tot 4 groepen van 10 zelfstandige kleine 2-kamerwoningen met diverse collectieve ruimten/voorzieningen daar direct omheen. Door de gewenste opzet ontstaat zodoende zorg specifiek vastgoed.
Vanuit de Zorgcirkel en Fame is aangegeven dat de vraag naar dit type ouderenhuisvesting met 24-uurszorg de komende jaren groot zal zijn.

Fame heeft aangegeven om in de planuitwerking een latere ombouwmogelijkheid van 2-kamer naar 3-kamerwoningen mogelijk te houden. Hoewel nog niet uitgewerkt stel ik mij voor dat deze ombouwkosten ca € 15.000 per woning bedragen.

Wooncompagnie wil haar risico voor dit zorg-specifieke vastgoed beheersen en vraagt daarvoor van Zorgcirkel een lange termijn betrokkenheid. Naar mate de exploitatietermijn verloopt zal dit risico dalen.

De gewenste waarborgsom voor ombouwkosten, zal bij de start van de exploitatie 40 x € 15.000 bedragen. Naar mate de looptijd verstrijkt zal deze waarborg jaarlijks met 4% dalen.
De waarborgsom kan ook worden vervangen door een jaarlijks 4% aflopende bankgarantie.

Als wij het eens zijn over deze uitwerking kan het voor vaststelling naar de stuurgroep.

Bert ter Haak
01-11-2017

Bijlage 6 behorende bij SOK 40 BW woningen en 60 W+ woningen
Wozoco Broeckgouw Edam-Volendam

Waarborg volgens artikelen 5.8 en 5.9
Te stellen bankgarantie bij aanvang € 600.000

na X jaar	afloop hoogte bankgarantie
0	€ 600.000
1	€ 576.000
2	€ 552.000
3	€ 528.000
4	€ 504.000
5	€ 480.000
6	€ 456.000
7	€ 432.000
8	€ 408.000
9	€ 384.000
10	€ 360.000
11	€ 336.000
12	€ 312.000
13	€ 288.000
14	€ 264.000
15	€ 240.000
16	€ 216.000
17	€ 192.000
18	€ 168.000
19	€ 144.000
20	€ 120.000
21	€ 96.000
22	€ 72.000
23	€ 48.000
24	€ 24.000
25	€ 0

BIJLAGE 7

Leden Stuurgroep en Projectgroep

Bijlage 7 behorende bij SOK 40 BW en 60 W+ woningen Broeckgouw Edam Volendam

leden Stuurgroep:

namens de Zorgcirkel:	mevrouw M. Cremers
namens De Vooruitgang:	de heer A.F.C. de Boer
namens Wooncompagnie:	de heer S.J.T. van Schaik

leden Projectgroep:

namens de Zorgcirkel:	mevr. C. de Koning - Van Heeren
namens de Zorgcirkel:	de heer K. Hemminga
namens De Vooruitgang:	de heer B. Eeltink
namens Wooncompagnie:	de heer B. ter Haak

BIJLAGE 8

bij SOK Planning

Bijlage 8 behorende bij de Samenwerkingsovereenkomst voor 40 BW en 60 W+ woningen in de Broeckgouw Edam-Volendam

		datum gereed	
ondertekening SOK		20-6-2018	* uitgangspunt planning is ondertekening SOK op deze datum
afronden structuur ontwerp		16-7-2018	
afronden stukken uitvraag marktpartijen		16-7-2018	
uitvraag D&B aan marktpartijen		1-8-2018	
aanbesteding gereed D&B		1-10-2018	
selectie marktpartij + nadere uitwerking contract		1-11-2018	
proces bestuurlijke goedkeuring corpo's		15-11-2018	
GO/No besluit o.b.v. budgettaire passendheid		20-11-2018	* uiterlijk 5 maanden na ondertekening SOK
Gunning aannemer		21-11-2018	
DO+		10-1-2019	
TO+		3-3-2019	
aanvraag omgevingsvergunning		4-3-2019	
verlening omgevingsvergunning		15-4-2019	
omgevingsvergunning onherroepelijk		27-5-2019	
bouwvoorbereiding gereed		15-7-2019	
zomervakantie 2018			
startbouw		17-8-2019	
bouwtijd 250 werkbare werkdg + 20 verletdg + 30 vak dg + 5 feestdg	62 kalenderweken	19-10-2020	* prognose
oplvering		19-10-2020	