

VOORBEELD

PLAN VAN AANPAK CPO-PROJECT

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	De bouwgroep	2
3	Kavel @	3
4	Gemeentelijke randvoorwaarden	3
5	Het programma	5
6	Bijzondere ambities en duurzaamheid	5
7	Organisatie van het project	5
8	Proces en planning	6
9	Kosten en financiering	7
10	Interne organisatie	9

1 Inleiding

Voor u ligt het plan van aanpak van vereniging @ voor de ontwikkeling van een bijzonder woningcomplex/appartementengebouw op de locatie @.

In dit document zetten wij uiteen wat onze ambities zijn en hoe we deze gaan realiseren. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- De bouwgroep;
- De kavel;
- Gemeentelijke randvoorwaarden;
- Het programma;
- Bijzondere ambities en duurzaamheid;
- Organisatie van het project;
- Het te doorlopen proces en de daarbij te hanteren planning;
- Kosten en financiering;
- Interne organisatie vereniging;
- Risicoanalyse.

2 De bouwgroep

De bouwgroep bestaat ten tijde van het schrijven van dit document uit @ huishoudens. Een lijst met gegevens van de huishoudens is als bijlage @ bijgevoegd.

De bouwgroep zal in de komende periode worden uitgebreid totdat het aantal huishoudens gelijk is aan het aantal te realiseren woningen.

Voor ieder huishouden zal een appartement worden gerealiseerd dat bestemd is voor eigen bewoning.

Binnenkort zal de bouwgroep een vereniging oprichten: vereniging @ (verder: 'de vereniging'). Het model voor de statuten is als bijlage @ bijgevoegd.

De vereniging zal optreden als opdrachtgever voor de ontwikkeling van het gebouw.

3 Kavel @

De kenmerken van de kavel zijn als volgt.¹

- Kaveltype: Appartementencomplex, aaneengesloten te bouwen.
- Kavelgrootte: @ m² (incl. @ m² achterpad)
- Breedte kavel: @ m
- Diepte kavel: @ m
- Breedte achterpad: @ m
- Maximaal te realiseren bruto vloeroppervlakte: @ m²
- Niet-woonfuncties: Praktijk of vrije beroepsoefening aan huis tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlakte
- Prijs van de kavel: € @ exclusief btw
- Levering grond: Bouwrijpe grond, vroegste moment @. Distributienet is aanwezig in aanliggende straten. De woningen moeten worden aangesloten op stadsverwarming. Er komt geen gasnet.
- Maximaal kaveloppervlakte te bebouwen (bouwvlak): @ m²
- Maximale oppervlakte ondergrondse bebouwing: @ m²
- Vergunningsvrij uitbouwen: <<wel of niet toegestaan>>.

Er wordt een achterpad gerealiseerd voor gemeenschappelijk gebruik door alle bewoners in het blok. Daarvoor zal een erfdienstbaarheid (recht van overpad) gevestigd worden.

4 Gemeentelijke randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van het project zijn door de gemeente randvoorwaarden vastgesteld. De randvoorwaarden zijn te onderscheiden naar:

- a. ruimtelijke en technische randvoorwaarden;
- b. randvoorwaarden t.a.v. de verkoop en levering van de grond;
- c. randvoorwaarden t.a.v. proces en planning.

Ad a. ruimtelijke en technische randvoorwaarden

De ruimtelijke en technische randvoorwaarden zijn vastgelegd in de bouwregels. De bouwregels zijn opgenomen in het kavelpaspoort (bijlage @).

Ad b. randvoorwaarden t.a.v. de verkoop en levering van de grond

¹ Ontleend aan het door de gemeente vastgestelde kavelpaspoort

De contractvorming tussen vereniging en gemeente verloopt in drie stappen. De drie stappen zijn hieronder weergegeven waarbij is aangegeven aan welke gemeentelijke voorwaarden moet zijn voldaan en wat de uiterste datum is:

contract	voorwaarde	uiterste datum
optieovereenkomst	goedgekeurd plan van aanpak	@
grondaanbieding gemeente en acceptatie door vereniging	goedgekeurd definitief ontwerp	@
gronduitgifte (juridische levering)	<ul style="list-style-type: none"> - omgevingsvergunning - goedgekeurde concept-splitsingsakte - aannemingsovereenkomsten - woningfinanciering 	@

Opmerking:

Ten aanzien van stap 3 (gronduitgifte) geldt het volgende:

De grond wordt door de gemeente geleverd aan de vereniging en vervolgens in percelen/appartementsrechten doorgeleverd aan de woningkopers.

Optioneel: De vereniging draagt zorg voor het opstellen van de concept-splitsingsakte en het vervaardigen van de splitsingstekening.

Ad c. randvoorwaarden t.a.v. proces en planning

De gemeente heeft voor de planvorming en realisatie een stappenplan met uiterste termijnen vastgesteld (bijlage @).

Voor de planvorming en uitvoering gelden de termijnen zoals hieronder weergegeven.

activiteit	uiterste datum
Indienen definitief ontwerp ter goedkeuring door de gemeente	@
Afronden contractvorming met de aannemer (aannemingsovereenkomsten)	@
Start bouw	@
Oplevering	@

--	--

5 Het programma

<<beschrijving van het te realiseren programma>>

Woonprogramma

@ woningen van gem @ m ² GBO	@ m ² BVO
Ontsluiting	@ m ² BVO
Totaal	@ m ² BVO

Overig programma

@ bergingen van gem @ m ² GBO	@ m ² GBO
@ parkeerplaatsen + toegang	@ m ² GBO
@ tuinen	@ m ²
@ buitenruimtes	@ m ²
dakterras (excl pv-panelen)	@ m ²

Een eerste ruimtelijke vertaling van het programma is opgenomen in bijlage @.

6 Bijzondere ambities en duurzaamheid

<<eventuele bijzondere ambities van de bouwgroep en de daarvoor te hanteren normen (EPC, GPR Gebouw)>>

7 Organisatie van het project

CPO betekent dat de gezamenlijke woningkopers (i.c. de vereniging) de volledige zeggenschap hebben (binnen de vastgestelde randvoorwaarden). CPO betekent daarmee ook dat de vereniging opdrachtgever is voor alle bij de planvorming te betrekken partijen.

Voor de planvorming worden de volgende adviseurs gecontracteerd:

- Architect - nader te bepalen
- Constructeur - nader te bepalen
- Installatieadviseur - nader te bepalen
- Adviseur bouwfysica (brand, geluid en windhinder) - nader te bepalen
- Duurzaamheidsadviseur - nader te bepalen
- Bouwkostenadviseur - nader te bepalen

- Procesbegeleider - nader te bepalen

Het contracteren van de technisch adviseurs zal direct na het tekenen van de optieovereenkomst plaatsvinden.

Voor het begeleiden van de uitvoering worden te zijner tijd geselecteerd en gecontracteerd:

- Directievoerder
- Opzichter

Voor het overleg tussen opdrachtgever en adviseurs wordt een planteam ingesteld. Vaste deelnemers aan het planteamoverleg zijn: vertegenwoordigers namens de opdrachtgever, en architect. De overige adviseurs nemen op ad-hoc-basis deel aan het planteamoverleg.

Na de selectie van de aannemer en het sluiten van de bouwteamovereenkomst tussen vereniging en aannemer wordt het planteamoverleg vervangen door het bouwteamoverleg. Vaste deelnemers aan het bouwteamoverleg zijn: vertegenwoordigers namens de opdrachtgever, architect en aannemer. De overige adviseurs nemen op ad-hoc-basis deel aan het bouwteamoverleg.

8 Proces en planning

Planning

De projectplanning van de bouwgroep is als bijlage @ opgenomen. Deze planning is afgestemd op de planning zoals opgenomen in de selectieleidraad van de gemeente Het traject tot aan de oplevering van het gebouw wordt als volgt gefaseerd:

- a. definitiefase
- b. planfase
- c. bouwvoorbereidingsfase
- d. realisatiefase

Ad a. - definitiefase

In deze fase wordt het Plan van Aanpak opgesteld en ter goedkeuring ingediend bij de gemeente. Daarnaast worden diverse activiteiten ontplooid met betrekking tot de interne organisatie van de bouwgroep. Zo wordt een vereniging opgericht, worden deelnameovereenkomsten gesloten en wordt de eerste plankostenbijdrage door de leden voldaan. Tot slot wordt de externe organisatie ingericht door het (selecteren en) contracteren van de architect en technisch zoals in het vorige hoofdstuk beschreven.

Ad b. - planfase

Het ontwerptraject valt uiteen in twee onderdelen: Voorontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). In deze fase worden de plannen van de bouwgroep uitgewerkt door de architect, constructeur, installatieadviseur en adviseur bouwfysica. Na vaststelling van het voorontwerp is de bouwgroep voornemens meerdere bouwbedrijven te betrekken in een uitvraag die tot doel heeft een bouwteampartner te selecteren.

Ad c. - bouwvoorbereidingsfase

In deze laatste fase wordt de grondaanbieding geaccordeerd en op basis van het DO een omgevingsvergunning aangevraagd en –parallel daaraan in samenspraak met de door de bouwgroep geselecteerde bouwteampartner het technisch ontwerp (TO) uitgewerkt. Nadat overeenstemming met de bouwteampartner is bereikt, vindt uiteindelijk de opdrachtverlening aan het bouwbedrijf plaats. Kort daarna worden ook de individuele aannemingsovereenkomsten (tussen bouwbedrijf en ieder lid) en individuele koopovereenkomsten (tussen vereniging en ieder lid) getekend. Nadat ook de omgevingsvergunning is verleend en het grondrecht in appartementsrechten is gesplitst verleend, kunnen de kopers hun individuele woningfinanciering afronden.

Ad d. - realisatiefase

Nadat alle huishoudens hun financiering hebben geregeld en beschikken over een bouwdepot kunnen de appartementsrechten worden geleverd en kan worden gestart met de uitvoering van de bouw.

9 Kosten en financiering

Begroting

Op basis van het voorlopige programma zijn op basis van kengetallen de bouwkosten begroot en is een raming van de stichtingskosten opgesteld. De marktwaarde is gebaseerd op een eerste inschatting van die is afgeleid van een waardebeoordeling voor een ander project in @.

Voor meer informatie over de begroting wordt verwezen naar bijlage @.

Aanpak voorfinanciering plankosten

De plankosten (de kosten die tot levering van de appartementsrechten risicodragend moeten worden voorgefinancierd) worden voorgefinancierd door de leden van de bouwgroep. Zij maken hun plankostenbijdrage, begroot op circa 10% van de VON-prijs van hun woning, tot het moment van levering van de appartementsrechten in termijnen aan de vereniging over. De hoogte en vervaldata van deze termijnen worden afgestemd op de liquiditeitsbehoefte van de vereniging en bij aanvang van iedere planfase door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld. Deze afspraken worden vastgelegd in de oprichtingsakte/ statuten van de vereniging en in het model voor de deelnameovereenkomst die door de vereniging met ieder lid van de bouwgroep zal worden gesloten.

De kans is aanwezig dat zittende leden zich voortijdig uit het project terugtrekken. Om te voorkomen dat de ontwikkeling van het project dan stagneert, is de bouwgroep voornemens op korte termijn een lijst met reservekandidaten aan te leggen. De leden op deze reservelijst worden aspirant-lid: zij hebben geen stemrecht en hoeven -behoudens een eventuele beperkte eenmalige inschrijfvergoeding- niet in de kosten van de ontwikkeling bij te dragen. Bij voortijdige terugtreding van een lid van de bouwgroep, kan door de vereniging dan meteen een beroep worden gedaan op deze reservelijst. In de deelnameovereenkomst wordt geregeld onder welke voorwaarden een lid/deelnemer die zich vroegtijdig uit het project terugtrekt, zijn plankostenbijdrage geheel of gedeeltelijk van de vereniging terugontvangt. Dat zal worden gerelateerd aan de toetreding van een aspirant-lid tot het project.

In aanvulling op het voorgaande is de bouwgroep voornemens om direct na de vaststelling van het voorontwerp een uitvraag te organiseren onder meerdere bouwbedrijven. Met het bouwbedrijf dat de bouwgroep het interessantste voorstel doet, zal door de vereniging een bouwteamovereenkomst worden gesloten. Onderdeel van deze modelovereenkomst is, dat het bouwbedrijf zich jegens de vereniging bereid verklaart om de vereniging op tijdelijke basis (tegen een rentevergoeding) risicodragend de plankostenbijdrage voor te financieren voor de woning(en) waarvoor de vereniging (tijdelijk) geen deelnemer aan het project weet te binden. De ervaring leert dat bouwbedrijven bereid zijn om zich hiertoe tot maximaal ca. 30% van het totale programma te verplichten.

Aanpak woningfinanciering

De financiering van de woningen zal op de volgende wijze plaatsvinden. Iedere koper sluit te zijner tijd een individuele aannemingsovereenkomst met het door de bouwgroep gecontracteerde bouwbedrijf en een individuele koopovereenkomst met de vereniging. In deze koopovereenkomst zal worden geregeld dat de door de koper aan de vereniging voorgefinancierde plankostenbijdrage bij levering wordt verrekend met de totaal verschuldigde ontwikkelingsbijdrage. Iedere koper regelt vervolgens zijn eigen financiering bij een zelf gekozen financier.

Om te voorkomen dat de financiering van de woningen problemen oplevert wordt, worden de volgende activiteiten ondernomen.

- Leden laten hun financieringsverklaring tussentijds updaten door een bank of tussenpersoon om te kunnen vaststellen of zij nog steeds financieel in staat zijn de benodigde investering te doen;
- Ruim voordat leden de koop- en de aannemingsovereenkomst tekenen, zullen zij starten om zich te oriënteren in de markt. Deze oriëntatie zal zich concentreren op woningfinanciers waarvan bekend is dat zij bereid zijn om woningen in CPO-projecten te financieren (van een aantal partijen is bekend dat dit 'niet in hun beleid past');

- In de model-bouwteamovereenkomst (zie eerder) is opgenomen dat het bouwbedrijf zich bereid verklaart het risico op onverkochte woningen over te nemen als er bij levering niet voor alle appartementen een koper is gevonden. (Ook hier geldt overigens dat bouwbedrijven in het algemeen niet bereid zijn dit risico voor meer dan 30% van het programma op zich te nemen)
- Bouwbedrijven die niet zijn aangesloten bij Bouwgarant, Woningborg of SWK worden niet in de selectie van de projectaannemer (bouwteampartner) betrokken. Zonder afbouwgarantie zijn niet bereid woningfinanciering voor nieuwbouwwoningen te verstrekken.

10 Interne organisatie

De bouwgroep organiseert zich in een vereniging. Het model voor de statuten is als bijlage @ bijgevoegd.

CPO vraagt om een substantiële inzet van de leden van de bouwgroep en om zorgvuldige afspraken die worden vastgelegd in een huishoudelijk reglement. Ieder lid verklaart zich een dagdeel per week in te zetten voor het proces. Ieder lid zal ook een financiële toets ondergaan, om te waarborgen dat de gewenste grootte van de woning ook financieel haalbaar is.

Ten aanzien van de inrichting van de interne organisatie nemen we de volgende stappen:

- We hebben een huishoudelijk reglement van toetreding gemaakt (zie bijlage @). Hierin is de rangnummer-toekenning geregeld en de financiële afhandeling van toe- en uittreden. Een rangnummer is pas geldig nadat voldaan is aan de financiële verplichtingen.
- We richten een vereniging op en benoemen een bestuur. We stellen statuten en een huishoudelijk reglement op. Het bestuur krijgt een mandaat voor uitgaven tot een nog vast te stellen maximum. Minimaal 2 leden van het bestuur moeten de uitgave tot het maximum goedkeuren. Voor grotere bedragen is toestemming van de ledenvergadering nodig.
- Leden van de vereniging nemen zitting in minimaal een van de volgende werkgroepen <<beschrijf hier welke werkgroepen er worden ingesteld>>
- We stellen een vergaderschema op, met elke @ weken een algemene ledenvergadering. Werkgroepen kunnen aparte vergaderingen beleggen.

Zeggenschap

Deelname aan het CPO-project is niet helemaal onherroepelijk. De vereniging gaat met de deelnemer een overeenkomst aan waarin de deelnemer zich verplicht tot betaling van zijn aandeel in de kosten. Er zijn bepaalde mijlpalen in de fasering waarop een deelnemer zijn deelname kan

heroverwogen en op bepaalde condities uit kan stappen. De voorwaarden waaronder iemand vroegtijdig uit kan stappen als deelnemer en daarmee zijn lidmaatschap beëindigt, zijn vastgelegd in het huishoudelijk reglement van toetreding. Samengevat komt het er op neer dat iemand uit kan stappen indien er iemand anders in de plaats treedt van de deelnemer die uitstapt. De tot dan betaalde bijdragen worden pas terugbetaald als het nieuwe lid deze heeft voldaan.

We gaan uit van een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het ontwerp van het casco van het gebouw. Achter de voordeur kiezen we voor maximale individuele zeggenschap. In de te organiseren workshops zullen we de bouwensen achter de voordeur meenemen en kijken waar er gezamenlijk inkoopvoordeel is te behalen.

Verdeling van de woningen gebeurt op basis van rangnummer en woonwens. We willen geen onaantrekkelijke woningen laten ontstaan na verdeling onder huidige leden. Alle woningen hebben een voor- en achterkant. Partnerleden mogen deelnemen aan de overleggen, per woning is er echter maar 1 lid met stemrecht.

De woning of het rangnummer is niet verhandelbaar. Als een lid uittreedt schuiven de rangnummers op en krijgt nummer 1 van de wachtlijst een plek in de bouwgroep.

Zodra er schetsen zijn en er zicht is op soort/type/grootte van de woningen, willen we de groep uitbreiden om voor elke woning een kandidaat te hebben. Dit vergroot de inspraak van toekomstige leden. Ook willen we de wachtlijst uitsplitsen per type woning. Zodat er voor elk type woning een reservekandidaat beschikbaar is. Dat vergroot de kans op een passende match mocht er een lid uitstappen en vergroot tevens de betrokkenheid van een wachtlijstkandidaat.

De wachtlijstkandidaten die op nr 1 van de wachtlijst per woningtype staan, zullen maandelijks op de hoogte gebracht worden van de ontwikkelingen en kunnen op uitnodiging van het bestuur deelnemen aan de ledenvergadering.

Maximale inspraak door alle leden van de bouwgroep borgen we door tijdens de conceptontwikkeling en uitvoering gezamenlijk tot besluiten te komen. Voor onderwerpen als ontwerp, geveluitstraling en materiaalkeuze, indeling appartementen, bestemming collectieve ruimte, verdieping hoogte, parkeergarage ontwerp, etc. voorzien we de volgende processtappen:

1. Informatie of inspiratiesessie
2. Brainstorm of inventarisatie van opties
3. Scoren van ideeën of opties (eventueel met detail uitwerking van enkele bouwgroepen - kerngroepen)
4. Gezamenlijke keuze voor beste optie, op basis van scores en individuele voorkeuren

Door deze stappen zijn alle bouwgroepleden voldoende geïnformeerd over te nemen beslissingen, is er vanaf een vroeg stadium in het beslisproces ruimte voor inspraak en door gezamenlijk het gehele beslisproces te doorlopen verwachten wij meer samenspraak.

Als we er onderling ondanks bovenstaande procedure niet uitkomen, zal er gestemd worden en een besluit genomen worden op basis van een gewone meerderheid van stemmen..

Mocht blijken dat de besluitvorming leidt tot vertragingen, dan zal de procesbegeleider gevraagd worden de bijeenkomsten mede voor te bereiden en bij te wonen.

Ledenwerving

We zijn gestart met een groep van @ bewoners. Om de groepsleden te committeren aan de bouwgroep hebben we gevraagd om een eerste financiële bijdrage van @X en te tekenen voor het Huishoudelijk reglement van Toetreding en de Uitgangspuntennotitie. Daarnaast zijn we gelijk gaan werven binnen eigen kring voor extra kandidaten.

Op dit moment hebben we een lijst van 11 belangstellenden die hebben aangegeven in te willen stappen en akkoord te gaan met onze uitgangspunten. Er zijn echter ook leden van de oorspronkelijke groep die al zijn uitgestapt en leden die nog twijfelen en liever op de wachtlijst plaats nemen (met als enige consequentie een bijdrage van € 50,-).

Op het moment van indienen Plan van Aanpak hebben de volgende groepsleden zich verbonden en doen dus volop mee aan het proces:

@

Om te zorgen voor voldoende aanwas van bouwgroepleden, hebben we reeds berekeningen en documentatie opstellen over mogelijke plattegronden en bijbehorende prijzen. Na goedkeuring van het Plan van Aanpak gaan we live met een eigen website en een eigen Facebook pagina.