

## VOORBEELD

### PLAN VAN AANPAK PROJECT VERNIEUWEND

#### OPDRACHTGEVERSCHAP (mede-opdrachtgeverschap)

## Inhoud

1.	inleiding .....	2
2.	te realiseren programma .....	3
3.	uitgangspunten voor het project .....	4
4.	mede-opdrachtgeverschap .....	6
5.	proces .....	8
6.	duurzaamheid .....	12
7.	uitwerking randvoorwaarden .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>

## 1. inleiding

Voor u ligt de toelichting op de uitwerking van onze aanpak voor het project @.

Tijdens de eerste fase van de competitie is op basis van een "woonmilieucatalogus" onderzocht welke woonmilieutypologieën kansrijk zijn. Gedachte daarbij was dat, alvorens een proces van mede-opdrachtgeverschap kan worden gestart er een duidelijk beeld van de te realiseren buurt/wijk moet worden gepresenteerd. Deelnemers aan het project moeten elkaar vinden in een gedeelde visie op de manier waarop zij willen wonen.

Uit het onderzoek, dat destijds is gehouden onder 501 personen, kwam naar voren dat er van de zes gepresenteerde woonmilieus, drie kansrijk zijn. In het visiedocument is voorgesteld om de keuze voor een van de drie woonmilieus te bepalen in overleg met de gemeente cq de supervisor. De gemeente heeft zich echter op het standpunt gesteld niet betrokken te willen worden bij een dergelijke discussie. Daarom is door onszelf een keuze bepaald, waarbij de keuze aanvankelijk is gevallen op de "@".

Vervolgens zijn de modellen @ en @voorgelegd aan een klankbordgroep; een groep van 8 personen die binnen nu en 2 jaar naar of binnen @ willen verhuizen naar een koopwoning. De eerste, spontane, voorkeur van de klankbordgroep ging uit naar het model @. Pas na veel uitleg en toelichting ontstond waardering voor het model @.

Daarom én vanwege de voorkeur van de supervisor is besloten om te kiezen voor het model "@".

De uitwerking van het model "@ in het project "@ wordt hierna verder toegelicht.

## 2. te realiseren programma

- Op de plankaart zijn aangegeven 16 bouwblokken met ca 163 koopwoningen in 5 woningtypen. Door de variabele woningbreedte staat het aantal woningen niet op voorhand vast. De berekening van 163 woningen is gebaseerd op een woningbreedte van 6,0 meter voor het meest voorkomende type van de boerderij. Het maximaal mogelijk te realiseren aantal woningen bedraagt 182.
- programma:

*tabel 1 - programma*

type	typologie	maximaal aantal
Grondgebonden:		
"Boerderij"	2 bouwlagen plus kap	72
"Boerderij-woon/werk"	3 bouwlagen plus kap	28
"Schoor"	2 bouwlagen + kap	15
Niet-grondgebonden:		
starterswoning (groot)	benedenwoning	24
starterswoning (klein)	bovenwoning	24
<b>Totaal</b>		<b>163</b>

- Bij de grondgebonden woningen is de woningbreedte door de koper te bepalen vanaf een breedte van 4,80 meter (Boerderij) en 9,60 meter (Schoor) met stappen van telkens 60 centimeter; Door de variabele woningbreedte staat het aantal woningen niet op voorhand vast. Het maximum aantal is 182; dat is het aantal als iedereen de kleinste woningbreedte kiest.
- Er worden 48 woningen van het type starterswoning aangeboden als sociale koopwoning onder toepassing van de @-regeling.
- De sociale koopwoningen worden aangeboden voor een vrij-op-naamprijs van respectievelijk € @ (type "klein") en €@ (type "groot");
- Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal te realiseren woningen, de grootte van de woningen en de daarbij behorende gemeentelijke parkeernormen. Vooralsnog wordt uitgegaan van 247 parkeerplaatsen waarbij de norm van 2,0 wordt gehanteerd voor de schoorwoningen en 1,5 voor de "boerderij-woningen" en de "grote" starterswoningen en 1,25 voor de "kleine" starterswoningen. Op de plankaart zijn 257 parkeerplaatsen aangegeven dit in verband met mogelijk meer woningen en dus meer parkeerplaatsen.

### 3. uitgangspunten voor het project

#### opdrachtgeverschap

@ <<ontwikkelaar>> blijft opdrachtgever tot start bouw. Op dat moment sluiten de deelnemers aan het project een koop-/aannemingsovereenkomst.

#### planning

De globale tijdplanning is als volgt:

- werving (overeenkomsten mede-opdrachtgeverschap) @
- definitieve selectie ontwikkelaars @
- overeenkomst bouwplanontwikkeling @
- afronden VO woningblokken + inrichtingsplan buitenruimte @
- reserveringsovereenkomsten met deelnemers + €1.000,- reserveringsvergoeding @
- DO woningen @
- bouwvoorbereiding @
- koop-/aannemingsovereenkomsten @
- start bouw @

#### sociale koop

Voor de sociale koopwoningen wordt gebruik gemaakt van de @-regeling. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met een woningcorporatie, die de regeling in het project zal uitvoeren.

#### afbouwgarantie

De woningen worden gebouwd met garantie van Woningborg. @ is aangesloten bij Woningborg NV.

#### woningtoewijzing

De woningen worden toegewezen op volgorde van aanmelding. Daarbij wordt de volgende procedure gehanteerd:

- De koper tekent een overeenkomst tot mede-opdrachtgeverschap en stort € 500,- in depot bij de notaris.
- De koper krijgt een rangnummer (de eerste koper krijgt rangnummer 1, de volgende krijgt nummer 2 enz.). De rangvolgorde wordt dus bepaald door het moment van ondertekenen van de overeenkomst tot mede-opdrachtgeverschap.

- Bij het ondertekenen van de overeenkomst geeft de koper zijn voorkeuren aan, te weten:
  - het gewenste woningtype, en
  - bij keuze voor grondgebonden woning: gewenste woningbreedte<sup>1</sup>
- Tijdens de voorlopig-ontwerpfase (VO) en vóór start van de definitief-ontwerpfase (DO) worden de woningen toegewezen en de blokken definitief ingedeeld. De koper met rangnummer 1 bepaalt als eerste waar hij wil gaan wonen, vervolgens de koper met rangnummer 2, enz.
- Zodra de woningen zijn toegewezen, tekenen de kopers een "reserveringsovereenkomst" met @. Ze verplichten zich daarbij tot het betalen van een "reserveringsvergoeding" van €1.000,-. Deze verplichting wordt opgelegd omdat in de DO-fase het ontwerp voor de woning volledig op maat van de koper gesneden wordt. De reserveringsvergoeding wordt samen met de eerste vergoeding van €500,- in mindering gebracht op de koopprijs van de woning.
- Kort voor start bouw worden de koop-/aannemingsovereenkomsten tussen @ en de kopers gesloten. Het model dat daarvoor wordt gehanteerd is de @ van Woningborg NV.

## specificatie woningtypen en –prijzen

In de onderstaande tabel zijn de woningtypen nader gespecificeerd. Voor het bepalen van de koopprijzen is uitgegaan van €@,- per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GBO). Het genoemde prijsniveau is het gemiddelde. @ behoudt zich het recht voor om de prijs per m<sup>2</sup> te differentiëren binnen een marge van 10% naar boven en 10% naar beneden.

*tabel 2 - specificatie woningtypes*

type	woning- diepte	aantal bouw- lagen	beukmaat	GBO	koopprijs (vrij op naam)	GBO extra travee (0,60m)	prijs per extra travee (0,60 m)
Boerderij	8,55 m	3	6,0 m1	120 m2	vanaf € @	12,4 m2	€ @
Boerderij woon-werk	8,55 m	4	4,2 m1	114 m2	vanaf € @	16,9 m2	€ @
Schuur	6,15 m	3	9,60 m1	128 m2	vanaf € @	8,2 m2	€ @
Starters- woningen "groot"	11,00 m	2	4,2 m1	95 m2	€ @	n.v.t.	n.v.t.
Starters- woningen "klein"	11,00 m	2	4,2 m1	66 m2	€ @	n.v.t.	n.v.t.

<sup>1</sup> De niet-grondgebonden woningen hebben een vaste woningbreedte.

## **woningkwaliteit**

Bij het vaststellen van de woningprijzen is uitgegaan van een basisniveau waar het gaat om inrichting, uitrusting en afwerking van de woning. Dat niveau is als volgt gespecificeerd:

### ***gevels***

- voordeur, hardhouten kozijnen met multiplexdeur
- gevelstenen, prijsklasse > € 400,00/000
- isolerende beglazing, kwaliteit afhankelijk van EP norm
- gevelbekleding, western red cedar.
- hang en sluitwerk: Politiekeurmerk

### ***daken***

- pannen voor de boerderijen
- kalzip aluminium voor de schuren

### ***interieur***

Er wordt een basispakket aangeboden voor de interieurafwerking. De koper kan of hiervoor kiezen of bepaalt zelf de afwerking van de woning op basis van meerwerk.

### ***sanitair***

Ook voor het sanitair wordt een basispakket aangeboden. De koper kan of hiervoor kiezen of kiest zelf het sanitair uit. Het sanitair wordt dan verrekend op basis van meerwerk.

### ***tuinen***

Er wordt een basispakket aangeboden voor de tuinafwerking. De koper kan of hiervoor kiezen of bepaalt zelf de afwerking van de tuin op basis van meerwerk.

## **kosten van de individuele ontwerpkeuze**

In de definitief-ontwerpfase bepaalt de koper het ontwerp voor zijn/haar woning. Op basis van het individuele plan wordt door @ een begroting gemaakt van meer- en minderkosten t.o.v. de referentiewoning (de "basiswoning"). Er wordt voor het project een onafhankelijke kostendeskundige ingeschakeld, die, in geval van onenigheid over meer- en/of minderkosten, een bindend advies uitbrengt.

## **4. mede-opdrachtgeverschap**

Het mede-opdrachtgeverschap van de kopers richt zich op twee aspecten, te weten:

1. de gemeenschappelijke buitenruimte
2. de eigen woning

## **mede-opdrachtgeverschap t.a.v. de buitenruimte**

Bij de gemeenschappelijke buitenruimte gaat het uiteraard om keuzes die gezamenlijk gemaakt moeten worden. We onderscheiden drie aspecten, te weten:

1. het ontwerp voor de buitenruimte
2. eventuele gemeenschappelijke voorzieningen
3. beheer in de toekomst

### *ad 1 ontwerp buitenruimte*

De leden van de klankbordgroep geven unaniem aan vóór intekening op het project duidelijkheid omtrent de inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimte te willen hebben en niet afhankelijk te willen zijn van de voorkeuren van anderen. Het thema "boomgaard" blijkt door een ruime meerderheid van hen als het aantrekkelijkst beoordeeld te worden. Een reeds uitgewerkt schetsontwerp komt tegemoet aan deze wensen.

### *ad. 2 gemeenschappelijke voorzieningen*

Tegelijkertijd met het bepalen van het ontwerp voor de buitenruimte wordt de behoefte aan gemeenschappelijke voorzieningen geïnventariseerd (bijvoorbeeld een crèche, speelvoorzieningen, kinderboerderij etc.). Voorzieningen worden in het plan opgenomen als minstens 75% van de kopers er mee instemmen. Tevens geldt als eis dat de voorzieningen (technisch) realiseerbaar moeten zijn. De kosten van het realiseren van voorzieningen worden omgeslagen naar de afzonderlijke woningen.

### *ad. 3 beheer*

De gemeenschappelijke buitenruimte wordt uitgegeven in mandeligheid. De bewoners zijn gezamenlijk eigenaar van de boomgaard en hebben beslissingsbevoegdheid over de inrichting en het beheer. Het beheer wordt ondergebracht in een vve of een stichting. Denkbaar is dat hier ook zaken als verzekeringen, planmatig onderhoud van gevels en daken in worden geregeld zodat de kwaliteit van de buurt op lange termijn blijft gewaarborgd. De bewoners betalen een vast bedrag per jaar/maand aan de vve/stichting. De verantwoordelijkheden van de bewoners zijn in de koopovereenkomst vastgelegd. Een beheerplan maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

## **mede-opdrachtgeverschap t.a.v. de eigen woning**

Uitgangspunt is dat de koper maximale individuele vrijheid heeft om:

- de woninggrootte te bepalen
- de woning naar wens in te delen
- de gevelindeling te bepalen.

Er wordt een bouwsysteem toegepast dat deze vrijheid mogelijk maakt.

Tijdens de VO-fase is de planvorming vooral gericht op de verdeling van de woningen over de bouwblokken.

In de DO-fase wordt het ontwerp voor de individuele woningen vastgesteld. Dat gebeurt in een individueel traject dat kopers samen met een kopersbegeleider doorlopen. De indeling van de woning is door de koper vrij te bepalen. De koper stelt zelf de gevels samen uit een aantal gevelelementen (kozijnen, ramen, deuren etc.). De architect heeft een gereedschapskist uitgewerkt met architectonische bouwonderdelen waaruit een samenhangend geheel uitgewerkt zal worden.

## 5. proces

Het proces dat de woningkopers doorlopen is als volgt

### stap 1 – inschrijving

In de periode tussen @ en @ kunnen kandidaten zich inschrijven voor het project. Daartoe tekenen zij een "Overeenkomst tot Mede-Opdrachtgeverschap" dan wel een "Overeenkomst tot Mede-Opdrachtgeverschap (sociale koop)" en storten zij uiterlijk @ november een bedrag van € 500,- op rekening van @<<naam notaris>>.

Bij de inschrijving zal de woningkoper de volgende aanvullende gegevens leveren:

- gewenst woningtype, en
- indien de koper opteert voor een grondgebonden woning: gewenste woningbreedte

Op volgorde van inschrijving (ondertekening overeenkomst) krijgt de woningkoper een rangnummer (zie hoofdstuk 3 onder "woningtoewijzing").

### stap 2 – woningtoewijzing

Woningkopers bepalen op volgorde (rangnummer) op welke plek in het project zij hun woning willen realiseren. Bij de sociale koopwoningen kiezen de kopers elk een woning, waarbij de keuzemogelijkheden uiteraard worden bepaald door de keuze van kopers met een hoger rangnummer.

De blokken met grondgebonden woningen worden opgedeeld in traveeën van 60 cm. Kopers kiezen, op volgorde van rangnummer, het gewenste aantal traveeën binnen het gewenste bouwblok. Ook hier geldt dat de keuzemogelijkheden worden bepaald door de



keuze van kopers met een hoger rangnummer. De vrijheid om traveeën te kiezen wordt gebonden aan aanvullende spelregels om te voorkomen dat er tussenruimten ontstaan waarin geen woning past.

Omdat er op volgorde gekozen wordt (kandidaat 2 kiest als de keuze van kandidaat 1 bekend is, enz.), zal de procedure enige tijd in beslag nemen. Daarom wordt de procedure gestart zodra de werving is afgerond en de kandidaten en hun rangvolgorde bekend zijn.

Op basis van de gemaakt keuzes kan het zijn dat de lengte van blokken met grondgebonden woningen enigszins moet worden aangepast. Mocht dat zo zijn dan zal het VO hierop worden aangepast.

Traveeën die in deze fase niet worden toegewezen, worden door @ verkaveld tot afzonderlijke woningen en verder ontwikkeld. Kandidaten die zich nadien melden kiezen dus niet uit een aantal traveeën maar uit beschikbare woningen.

### **stap 3 – reserveringsovereenkomst**

De kopers gaan een “reserveringsovereenkomst” met @. Ze verplichten zich daarbij tot het betalen van een “reserveringsvergoeding” van €1.000,-. (Zie ook hoofdstuk 3 onder “woningtoewijzing”).

### **stap 4 – uitwerken voorlopig ontwerp**

- voorlopig ontwerp bouwblokken met woningverdeling;
- stedenbouwkundig plan/verkaveling

### **stap 5 – vaststellen voorlopig ontwerp**

Tijdens een bijeenkomst met alle woningkopers wordt het concept-VO gepresenteerd en de reacties van de woningkopers geïnventariseerd. Tijdens de bijeenkomst wordt tevens geïnventariseerd wat de behoefte is aan gemeenschappelijke voorzieningen. Op basis van het overleg met de woningkopers (stap 2) wordt het VO afgerond en met de gezamenlijke woningkopers vastgesteld.

## stap 6 – uitwerken definitief ontwerp

In de DO-fase bepaalt de individuele koper in overleg met een kopersbegeleider het ontwerp voor zijn/haar woning. Omdat het casco volledig vrij indeelbaar is, heeft de koper de volledige ontwerpvrijheid binnen zijn eigen woning. Ook de gevels kunnen naar eigen wens worden ontworpen. Daartoe is een catalogus van gevelementen vastgesteld. De koper componeert zijn/haar gevel met behulp van elementen uit de catalogus, de architect draagt zorg dat er een samenhangend geheel ontstaat.

Omdat er niet gewerkt wordt met vooraf vast te stellen meerwerkopties, kan er niet op voorhand worden vastgesteld wat de kostenconsequenties zijn van individuele keuzes. Daarom wordt elk individueel woningontwerp door @ apart afgeprijsd waarbij het basiskwaliteitsniveau en de bijhorende woningprijs gelden als referentie. Er wordt een externe kostendeskundige ingeschakeld die in geval van onenigheid over meer- cq minderkosten een bindend advies uitbrengt.

Er wordt vooraf duidelijk met de kopers gecommuniceerd hoeveel tijd zij krijgen voor het vaststellen van hun individuele woningontwerp. Er moet immers voorkomen worden dat het tempo in deze fase wordt bepaald door kopers die blijven twijfelen. @ zal er voor zorgen dat er voor de kopersbegeleiding voldoende capaciteit beschikbaar is. Voor woningen waarvoor niet tijdig het ontwerp is afgerond, stelt @ zelf het ontwerp vast. Deze werkwijze wordt vastgelegd in de reserveringsovereenkomst.

In deze fase wordt ook het ontwerp voor de buitenruimte uitgewerkt in een DO. Mochten de gezamenlijke woningkopers besluiten tot het realiseren van gezamenlijke voorzieningen, dan maakt het ontwerp hiervoor inclusief de kostenbegroting onderdeel uit van het DO.

### **stap 7 – vaststellen definitief ontwerp**

Het definitief ontwerp bestaat voor de besluitvorming uit twee onderdelen, te weten:

1. het ontwerp voor de buitenruimte en eventuele gemeenschappelijke voorzieningen;
2. de individuele woningontwerpen.

De gezamenlijke bewoners spreken zich uit over het eerste onderdeel, niet over het individuele woningontwerp van anderen.

### **stap 8 – koop-aannemingsovereenkomsten**

Op basis van het DO worden de verkoopstukken geproduceerd, waarna @ individuele koop-aannemingsovereenkomsten afsluit met de kopers.

### **stap 9 – bouwen en opleveren**

Na het afsluiten van de koop-aannemingsovereenkomsten wordt gestart met de uitvoering. Kort na start bouw passeren de leveringsakten bij de notaris.

## 6. duurzaamheid

Het project is op vier gebieden duurzaam: in de bouwtechniek, de flexibiliteit en aanpasbaarheid voor de koper, het energieconcept en de inrichting van de openbare ruimte.

### **bouwtechniek**

Door een hoog gehalte aan prefabricatie en het gebruik van standaard handelsproducten wordt de bouwtijd verkort en is er weinig bouwafval. Door lichte bouwonderdelen te gebruiken (bijvoorbeeld begane grond een broodjesvloer en verdieping vloer infra+) kunnen materiaalkosten worden bespaard (lichtere fundering).

### **flexibiliteit**

Dragende gevels maken de woningscheiding flexibel en een differentiatie in beukmaat mogelijk. De koper kan vervolgens zelf de indeling van zijn woning bepalen en kiezen uit de aangeboden gevelelementen. Uitbreidingen in vorm van serres, dakkapellen en erkers zijn reeds ontworpen en kunnen in de toekomst worden geplaatst. Door voorzetwanden t.b.v. leidingen op te nemen kan de layout gemakkelijk aangepast worden.

### **energie**

Uitwendige scheidingconstructies worden met een hoge Rc waarde geleverd. De zware EPC-eis wordt o.a. bereikt door het toepassen van lage temperatuur verwarming, zonnecollectoren en zonneboilers. Het is ook denkbaar dat de gemeenschappelijke buitenruimte benut zal worden voor een gezamenlijke voorziening voor energiewinning. Het aanbrenge van een serre heeft een gunstige invloed op de energie kosten. Door compacte natte cellen te combineren met de c.v. ruimte (geluidskern) maakt dat er korte leidingen nodig zijn.

### **terreininrichting**

We streven ernaar om zo min mogelijk verharding toe te passen in dit plan. Regenwater hoeft op deze wijze niet via het riool af te worden gevoerd. Er is tevens gedacht aan autowasplaatsen die gekoppeld zijn aan helofytenfilters.

Tuinafscheidingen worden gemaakt van hagen of gevlochten schermen van wilgentenen. De beplanting van de brink zal i.o.m. de kopers worden afgestemd op het thema boomaard en daarbinnen ruimte bieden voor een grote variatie aan Flora en Fauna.