

Samen uw eigen appartement bouwen

De gemeente heeft een locatie beschikbaar die u in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) kan ontwikkelen. Samen met andere particulieren kunt u een appartementencomplex met parkeerkelder bouwen.

De gemeente organiseert hiervoor een openbare inschrijving. De inschrijfperiode wordt op een later tijdstip bekend gemaakt.

U leest hier alles over de inschrijving voor het CPO appartementengebouw.

1. De CPO kavel

De gemeente biedt een perceel grond te koop aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Het minimale bod moet € 515.000,- , inclusief btw bedragen (prijspeil 2017).

Alle informatie over de kavel en de eisen aan het gebouw vindt u op de pagina over het CPO appartementencomplex.

[ALLES OVER DE CPO KAVEL](#)

2. Collectief particulier opdrachtgeverschap

2.1 Collectief particulier opdrachtgeverschap

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), is een vorm van particulier opdrachtgeverschap. Particulier opdrachtgeverschap betekent dat een particulier voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en de bouw van de eigen woning. De particulier is de opdrachtgever.

Bij collectief opdrachtgeverschap is dat hetzelfde, alleen bent u samen met uw toekomstige burens opdrachtgever voor de bouw en ontwikkeling van de woningen. U bent gezamenlijk de projectontwikkelaar. Hierdoor kunt u naar eigen inzicht uw bouwplan ontwikkelen.

Als groep bepaalt u de grootte, de indeling en de architectuur van het appartementengebouw. Dat moet dan wel passen binnen de gestelde (wettelijke) voorwaarden zoals van stedenbouw en welstand.

U gaat samenwerken met uw toekomstige burens. Deze samenwerking moet worden vormgegeven. Bij de ontwikkeling van deze locatie gebeurt dat in een vereniging.

2.2. De vereniging

De samenwerking tussen de toekomstige bewoners moet worden vormgegeven in een rechtspersoon.

Het is nodig om een rechtspersoon op te richten om opdrachten aan adviseurs te kunnen geven en de grond van de gemeente te kunnen afnemen.

De gemeente stelt als vorm een vereniging verplicht, omdat besluiten in een vereniging met meerderheid van stemmen kunnen worden genomen. Op deze wijze kan zo veel mogelijk worden gegarandeerd dat de ontwikkeling van het appartementengebouw in gezamenlijk overleg tot stand komt. In de statuten van de vereniging wordt onder andere vastgelegd hoe de vereniging functioneert en hoe de besluitvorming binnen de vereniging verloopt.

De vereniging:

- moet volledig rechtsbevoegd zijn. Dit betekent dat de vereniging moet worden opgericht bij notariële akte;
- mag alleen bestaan uit natuurlijke personen (niet handelend in de uitoefening van bedrijf of beroep), met uitzondering van de achtervang (zie hierna onder ACHTERVANG)

De vereniging hoeft nog niet te zijn opgericht op het moment van inschrijven.

Omdat de reserveringsovereenkomst voor de locatie met de vereniging wordt gesloten moet de vereniging wel zo snel mogelijk na afloop van de selectieprocedure worden opgericht (zie hierna onder SLUITEN VAN DE RESERVERINGSOVEREENKOMST).

De vereniging hoeft op het moment van oprichting nog niet hetzelfde aantal leden te hebben als het aantal te ontwikkelen appartementen.

Omdat er wel sprake moet zijn van een collectief, moet de vereniging worden opgericht door minimaal 4 personen. Dat moeten natuurlijke personen zijn, die niet handelen in de uitoefening van bedrijf of beroep.

Deze personen moeten ook allen deel uit gaan maken van een verschillend huishouden.

Bijvoorbeeld twee partners die in hetzelfde huis gaan wonen tellen als 1 persoon.

De vereniging is zelf verantwoordelijk voor het werven van de overige leden, dan wel van reserveleden.

2.3 Professionele begeleiding

CPO is een ingewikkeld, intensief proces waarin veel besluiten moeten worden genomen.

De gemeente stelt dan ook als voorwaarde dat de vereniging zich bij de ontwikkeling laat bijstaan door een professionele begeleider.

Deze adviseur helpt onder andere het proces te begeleiden, helpt bij het nemen van besluiten, bewaakt de planning en begeleidt een goede financiële afwikkeling.

De vereniging is financieel verantwoordelijk wat ook betekent dat ze zelf beslist over de verdeling van de kosten tussen haar leden. De onafhankelijke adviseur kan hierbij helpen.

De adviseur moet een aantoonbare ervaring hebben met CPO initiatieven. Deze ervaring moet blijken uit 2 referentieprojecten die aan de volgende criteria voldoen:

- deze 2 projecten zijn in de afgelopen 10 jaar volledig door deze adviseur begeleid, vanaf de start van het initiatief tot en met de realisatie;
- deze 2 projecten zijn opgeleverd;
- de CPO groepen bestonden uit minimaal 4 kopers.

Bij de inschrijving worden minimaal twee personen (die bij verschillende projecten betrokken zijn geweest) als referentie opgegeven.

De kosten voor deze begeleiding zijn voor rekening van de vereniging. [Provincie Utrecht heeft een regeling voor het inkopen van expertise.](#)

2.4 Achtervang

Het is mogelijk dat tijdens het traject individuele leden uit de vereniging treden. Daardoor kan de ontwikkeling stoppen. Om dit te voorkomen kan de vereniging achtervang regelen.

Achtervang betekent dat een professionele partij zich garant stelt voor het financieren van de appartementen als er leden afvallen.

Deze partij neemt de appartementen af die niet door leden van de vereniging worden afgenomen. Dit kan bijvoorbeeld de aannemer/bouwer zijn van het appartementengebouw. De vereniging bepaalt zelf met welke partij zij afspraken maakt.

De grond wordt verkocht om door particulieren te worden ontwikkeld. Dit betekent dat de achtervang slechts een ondergeschikt deel, minder dan de helft, van de appartementen mag afnemen. Het is dus altijd nog mogelijk dat de ontwikkeling niet door kan gaan omdat er alsnog te weinig leden zijn om appartementen af te nemen.

Mocht de achtervang lid zijn van de vereniging, dan mag de achtervang niet meer dan 49% van de stemmen in de vereniging vertegenwoordigen.

3. Inschrijven

3.1 Vóór de inschrijving

In de periode dat u zich oriënteert op de mogelijkheden en kansen van de locatie bereidt u uw inschrijving voor. Deze fase duurt uiterlijk tot [*datum van sluiting inschrijving*].

De voorbereiding houdt onder andere in dat met minimaal 4 personen de oprichting van de vereniging wordt voorbereid.

Met elkaar zorgt u voor professionele begeleiding. U verifieert of de begeleider aan de eisen voldoet.

Gezamenlijk stelt u een visiedocument op. Dit Visiedocument overlegt u bij de inschrijving. In een visiedocument geeft de vereniging inzicht in de ideeën over de ontwikkeling.

U mag dit document naar eigen inzicht vormgeven, maar mag niet meer dan 15 pagina's A4 formaat beslaan.

De gemeente ziet graag in het visiedocument een beschrijving van:

- het proces dat de kopvereniging wil doorlopen, daarbij ingaand op besluitvorming, beoogde planning, beheersing van de kosten en financiën, betrekken van de omgeving etc.;
- de manier waarop de procesbegeleiding is geregeld en wordt betrokken in het proces;
- de manier waarop de vereniging de benodigde leden gaat werven;

Dit visiedocument wordt niet gebruikt om een collectief te selecteren. Het is dus geen selectie criterium. Het maken van een visiedocument zorgt ervoor dat u voorafgaand aan de inschrijving met elkaar de verwachtingen over en weer bespreekt. Daarnaast geeft het de gemeente inzicht hoe u het ontwikkelproces denkt te doorlopen.

3.2 Financieel bod

De gemeente selecteert een vereniging waarmee een reserveringsovereenkomst voor de locatie wordt gesloten. Zij doet dat via een openbare inschrijving.

Met het doen van een inschrijving brengt de groep een financieel bod op de grond uit. Het minimale bod moet € 515.000,- , inclusief btw bedragen (prijspeil 2017).

De periode van inschrijving wordt op een later tijdstip bekend gemaakt.
Er kan alleen worden ingeschreven als groep bestaande uit minimaal 4 natuurlijke personen. Deze personen gaan allen deel uitmaken van verschillende huishoudens. Twee partners die in hetzelfde huis gaan wonen tellen als 1 persoon.
Inschrijven als individu kan niet.
De vereniging schrijft zich in door de inschrijving digitaal bij Gemeente Amersfoort in te dienen. Hoe u inschrijft en wat u moet indienen staat in de Inschrijfvoorwaarden.
Als de inschrijving niet compleet is of niet aan de voorwaarden voldoet, is de inschrijving niet geldig.

3.3. Vragen

U kunt uw vragen stellen via de kaveladviseur. U kunt haar mailen op lichtenberg@amersfoort.nl

3.4. Toewijzen

De gemeente sluit een reserveringsovereenkomst voor de locatie met de inschrijver die het hoogste bod heeft uitgebracht.
Er wordt alleen geselecteerd op het hoogste bod. Er zijn geen andere selectiecriteria.
In de [Inschrijfvoorwaarden](#) leest u hier meer over.

4. Vervolgstappen

4.1. Oprichten van een vereniging

Onmiddellijk na de toewijzing moet de vereniging worden opgericht.
De voorbereidingen daarvoor zijn al getroffen in de periode vóór de inschrijving.

De vereniging moet direct bij de notaris worden opgericht, omdat de reserveringsovereenkomst wordt gesloten met vereniging.

4.2. Sluiten van de reserveringsovereenkomst

De reserveringsovereenkomst is bedoeld om de locatie te reserveren voor de vereniging, terwijl de vereniging haar bouwplan uitwerkt.

De reserveringsovereenkomst moet zijn gesloten uiterlijk 4 weken nadat de gunning heeft plaatsgevonden.

De concept reserveringsovereenkomst downloadt u onderaan deze pagina.

De vereniging betaalt voor de reservering een vergoeding van € 35.000,-. Deze vergoeding wordt terugbetaald als de koopovereenkomst voor de kavel wordt gesloten. Als er geen koopovereenkomst wordt gesloten, wordt deze vergoeding niet terugbetaald.

4.3 Planontwikkeling

Vanaf het moment van tekenen van de reserveringsovereenkomst werkt de vereniging haar plan uit. Het plan moet leiden tot een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw.

Daarvoor selecteert de vereniging onder begeleiding van haar adviseur onder andere een architect, een aannemer en andere deskundigen, denk aan een installatieadviseur en constructeur. De eisen en wensen van de vereniging ten aanzien van het bouwplan worden geformuleerd en vertaald in het ontwerp.

Daarnaast worden de appartementen toebedeeld aan de individuele leden en worden afspraken gemaakt over de (verdeling van) de kosten.

Het plan moet voldoen aan de daarvoor gestelde (wettelijke) kaders, zoals het Uitwerkingsplan de Welstandsnota en Nota Parkeren.

Parkeren

Een deel van de parkeergarage komt onder toekomstig openbaar gebied te liggen. Daarvoor zijn er speciale eisen.

Het dak van de parkeergarage onder openbaar gebied moet water- en wortelvast zijn. Er is een gronddekking van minimaal 1 meter boven dit deel van het dak noodzakelijk. Gezien het maaiveldpeil, de Provinciale Milieu Verordening en het Bouwbesluit kan dit leiden tot een plaatselijke, glooiende verhoging van het maaiveld aansluitend op het appartementengebouw. Hiermee moet bij het gevelontwerp rekening worden gehouden.

Ontwerp

De vereniging legt een Schetsontwerp, een Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp voor aan de gemeente. Het doel daarvan is om te toetsen of het ontwerp voldoet aan onder meer de stedenbouwkundige eisen, de eisen van ruimtelijke ordening en de eisen van welstand. De termijnen waarop de ontwerpen aan de gemeente worden voorgelegd, liggen vast in de reserveringsovereenkomst.

De vereniging overlegt regelmatig met de gemeente om de voortgang te bespreken. Tijdens dit overleg zijn altijd (een afvaardiging van) het bestuur van de vereniging en de professionele begeleider aanwezig. Of de architect ook aanwezig is, is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Ook deze verplichting ligt vast in de reserveringsovereenkomst.

In deze fase bereidt de vereniging ook de splitsing in appartementsrechten voor. Zie hierna onder SPLITSSEN IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Om tot een door de omgeving gedragen bouwplan te komen, moet de vereniging aandacht schenken aan de communicatie met de omwonenden en andere stakeholders.

4.4 Koopovereenkomst

Zodra het Definitieve Ontwerp voor het appartementengebouw door de gemeente is goedgekeurd wordt de koopovereenkomst met de vereniging gesloten.

Het bedrag van de bieding is de koopsom voor de kavel. De koopsom is inclusief btw. Alle overige kosten die met de levering van de kavel gemoeid zijn, zijn voor rekening van de vereniging. Te denken valt aan de kosten voor de notaris en het kadaster.

Alleen de grond onder de appartementen(woningen) en de grond met de bestemming "Tuin" aan de zijde van de Vondellaan worden verkocht, hierna te noemen: de kavel. Dit betekent dat de woningen geen privé buitenruimte (tuin) op de begane grond hebben.

Voor zover de parkeergarage uitsteekt buiten de *footprint* van woningen wordt hiervoor een zakelijk recht gevestigd. Deze grond wordt dus niet verkocht. Op dit deel van de parkeergarage wordt openbaar gebied aangelegd.

De bodem is bij levering in milieutechnisch opzicht geschikt om op te wonen.

Let op! Om de parkeerkelder te kunnen maken, moet er grond worden afgevoerd. De kosten voor afvoer van de grond, zijn voor de vereniging. Dit geldt ook vanuit milieutechnisch oogpunt. Hoewel de grond geschikt is voor de bestemming 'wonen', zijn er wellicht extra kosten zijn om de grond af te voeren en te storten.

Zelfbewoning

In de koopovereenkomst is een zelfbewoningplicht opgenomen. Dit verplicht de leden van de vereniging twee jaar zelf in hun appartement te wonen.

Als bepaalde persoonlijke omstandigheden zich voordoen kan deze verplichting tot zelfbewoning vervallen.

Vanzelfsprekend geldt deze verplichting niet voor appartementen die door de achtervang worden afgenomen.

4.5. Aanvragen omgevingsvergunning

Uiterlijk 3 maanden nadat de koopovereenkomst voor de kavel is gesloten, moet de vereniging de omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw hebben aangevraagd. Deze verplichting is opgenomen in de koopovereenkomst.

4.6 Leveren aan de vereniging

De gemeente levert de kavel aan de vereniging. De gemeente levert dus geen appartementsrechten aan de individuele leden van de vereniging. Dit doet de vereniging. Zie hierna onder SPLITSEN IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Levering van de kavel aan de vereniging vindt plaats nadat de kavel bouwrijp is en de omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw onherroepelijk is.

4.7 Splitsen in appartementsrechten

De vereniging splitst het geheel in appartementsrechten. Zij doet dit voor eigen rekening en risico. Het splitsen in appartementsrechten vindt plaats bij notariële akte. Tegelijkertijd wordt de Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Dit is een wettelijke verplichting.

Splitsen in appartementsrechten kan alleen door de eigenaar van de grond. Dit kan dus pas nadat de gemeente de grond heeft geleverd aan de vereniging.

De vereniging zal de appartementsrechten zo snel mogelijk willen leveren aan de individuele leden. Dit betekent dat de vereniging direct na de levering van de grond zal overgaan tot splitsen.

Alle benodigde akten en de splitsingstekeningen moeten daarvoor klaar zijn als de grond wordt geleverd. Het is belangrijk dit al vroegtijdig voor te bereiden met een notaris.

Waarschijnlijk hebben de leden de concept-akte van splitsing ook nodig voor het verkrijgen van hun eigen financiering.

Om aan de Nota Parkeren te voldoen zal van ieder appartementsrecht dat recht geeft op een woning, 1 parkeerplaats deel uit maken. De overige parkeerplaatsen zijn gemeenschappelijk en worden eigendom van de VvE.

4.8 Bouwen

De vereniging onderhandelt met de aannemer (en de individuele leden) over de bouw van het appartementengebouw.

Ieder lid sluit voor zijn aandeel in het appartementengebouw een aannemingsovereenkomst, dat wil zeggen voor zijn eigen appartementsrecht en zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen (onder andere gangen, lift, dak en dergelijke).

5. Financiën

5.1 Voorfinanciering

Als lid van de vereniging moet u zich goed beseffen dat de hele planontwikkeling voor rekening en risico van de vereniging is. Ook als de bouw uiteindelijk niet doorgaat.

Er is al gewezen op enkele van deze kosten, zoals de kosten voor het oprichten van de vereniging, van professionele begeleiding en het splitsen in appartementsrechten. Ook moet de reserveringsvergoeding worden betaald.

Maar er worden nog meer kosten gemaakt in de planfase. Zo worden een architect, een constructeur en installatie adviseur ingeschakeld. Ook het aanvragen van alle vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning voor het bouwen van het gebouw, komt voor rekening van de vereniging.

De vereniging kan er voor kiezen zelf voor de benodigde middelen te zorgen door regelmatig een bijdrage aan haar leden te vragen.

Er kan ook worden onderzocht of er een partij is die voor de voorfinanciering wil zorgen, bijvoorbeeld een bank. Dat kan ook de partij zijn met wie afspraken worden gemaakt over de achtervang of de beoogde bouwer.

De professionele begeleider kan de vereniging helpen alle kosten inzichtelijk te maken. De vereniging stelt een verdeelsleutel op voor het verdelen van de kosten onder haar leden. Ook hier kan de professionele begeleider bij helpen.

Voor een beperkt deel van de voor te financieren kosten kan een renteloze lening bij de Provincie Utrecht worden afgesloten.

5.2 Wat kost het

De uiteindelijke prijs voor uw appartement wordt bepaald door de kostprijs. Tot op zekere hoogte heeft u hier zelf invloed op.

De kostprijs wordt bepaald door:

1. **Bouwkosten.** Dit zijn de kosten om uw woning en uw aandeel in de gemeenschappelijke delen te bouwen. Deze kosten zijn vooraf lastig in te schatten. Ze zijn afhankelijk van onder meer de woninggrootte en het afwerkingniveau.
2. **Grondkosten.** Dit is uw aandeel in de prijs die moet worden betaald voor de kavel. Daarvoor stelt de vereniging een verdeelsleutel onder haar leden op.

3. Bijkomende kosten. Dit is uw aandeel in onder andere de honoraria van adviseurs, leges, aansluitkosten. De professionele begeleider kan helpen inzicht te geven in deze kosten. Een deel van deze kosten zijn al eerder genoemd.

Om er zeker van te zijn dat u, en de overige leden van uw vereniging, ook in staat zijn om deze kosten te financieren, is het nodig om voorafgaand aan de inschrijving en verdere planvorming zicht te hebben op het totale budget van de vereniging. U kunt hiervoor individueel een financieringstoets laten doen bij een bank of andere hypotheekverstrekker. Dit kan in de meeste gevallen kosteloos.

Hoewel uw financiële situatie, of die van andere leden in uw vereniging gedurende het proces natuurlijk kan veranderen, geeft een financieringstoets wel een goed uitgangspunt om na te gaan wat uw mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van het appartementencomplex. Zo voorkomt u dat u op een (te) laat moment voor vervelende verrassingen komt te staan.