

Samen uw eigen appartement bouwen

LET OP: DEZE INFORMATIE
IS GEACTUALISEERD OP
13 JUNI 2019.

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

INSCHRIJVING IS VAN 13 JUNI 2019 TOT UITERLIJK 8 JANUARI 2020 12.00 UUR

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 € 535.000,- , inclusief btw bedragen.

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. Het bouwplan voorziet in minimaal 4 appartementen, zoals ook vastgelegd in de Reserveringsovereenkomst.

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 manier 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. Zie hierna onder "[FINANCIEEL BOD](#)"

2.3 Professionele begeleiding

CPO is een intensief en soms ingewikkeld proces waarin veel besluiten moeten worden genomen. Het is zeer aan te raden dat u zich laat bijstaan door een professionele begeleider. Deze adviseur helpt onder andere het proces te begeleiden, helpt bij het (tijdig) nemen van besluiten en helpt de groep weerbaar te laten optreden tussen andere professionals.

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.

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. Deze regel geldt om te voorkomen dat de achtervang de ontwikkeling van appartementen overneemt.

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 de uiterste datum waarop kan worden ingeschreven: 8 januari 2019 om 12.00 uur.

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 bod moet minimaal € 535.000,- , inclusief btw bedragen.

Er kan alleen worden ingeschreven als groep bestaande uit minimaal 4 natuurlijke personen, die niet handelen in de uitoefening van bedrijf of beroep. Deze personen gaan allen deel uitmaken van verschillende huishoudens. Personen die in hetzelfde huis gaan wonen tellen als 1 huishouden. Inschrijven als individu kan niet. De vereniging is zelf verantwoordelijk voor het werven van de overige leden, dan wel van reserveleden.

De vereniging schrijft zich in door de inschrijving digitaal in te dienen. Hoe u inschrijft en wat u moet indienen staat in de Inschrijfvoorwaarden.

3.3. Vragen

Heeft u vragen over de kavel of over de procedure? Deze kunt u stellen aan de kaveladviseur via 06 55426949 en bij voorkeur schriftelijk via lichtenberg@amersfoort.nl

Vragen stellen kan tot uiterlijk **27 november 2019 om 12.00 uur**.

De door u gestelde vragen en de antwoorden worden regelmatig geplaatst op de site. Dat gebeurt geanonimiseerd. Zo zorgen we dat iedereen op de hoogte kan zijn van dezelfde informatie.

NAAR DE WEBPAGINA CPO VRAGEN & ANTWOORDEN

3.4. Toewijzing

De gemeente sluit een reserveringsovereenkomst voor de locatie met de inschrijver die een geldige inschrijving heeft gedaan en het hoogste bod heeft uitgebracht (zie hierna onder “[Sluiten van de reserveringsovereenkomst](#)”).

Er wordt alleen geselecteerd op het hoogste bod. Er zijn geen andere selectiecriteria.

In de Inschrijfvoorwaarden leest u hier meer over. Het document Inschrijfvoorwaarden is te downloaden op de pagina www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo.

4. Vervolgstappen

4.1. Oprichten van een vereniging

Direct na de toewijzing moet de vereniging bij de notaris worden opgericht. De reserveringsovereenkomst wordt namelijk met de vereniging gesloten. De voorbereiding daarvoor zijn al getroffen in de periode vóór de inschrijving.

4.2. Sluiten van de reserveringsovereenkomst

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

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

De kavel staat aangegeven op tekening nummer 2017-27 en deze is te downloaden op de pagina www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo.

De reserveringsovereenkomst kunt u downloaden op de pagina www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo.

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 met minimaal 4 appartementen.

Daarvoor selecteert en is de vereniging opdrachtgever van onder andere een architect. De vereniging is verplicht zelf rechtstreeks opdrachtgever te zijn voor de architect. Deze verplichting is opgenomen in de Reserveringsovereenkomst. De eisen en wensen van de vereniging over 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.

Zo moet onder andere het dak van de parkeergarage onder openbaar gebied water- en wortelvast zijn. Er is een gronddekking van minimaal 1 meter boven dit deel van het dak noodzakelijk. Gezien het maaiveldpeil, de Provinciale Milieuverordening 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.

Wij verwijzen u naar de 'Handleiding toetsing activiteiten aan de Provinciale Milieuverordening'.

Op de 'Tekening peilmaten' ziet u de maten waar u rekening mee moet houden, bij het graven voor de aanleg van de parkeergarage. Let op, dat zijn niet de peilmaten bij oplevering.

Beide documenten kunt u downloaden op de pagina www.wonenopdelichtenberg.nl/epo.

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 "[SPLITSEN 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. Dat doet u samen met de gemeente.

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 onder de toegang naar het appartementengebouw aan de zijde van de Vondellaan wordt verkocht. Dit betekent dat de woningen geen privé buitenruimte (tuin) op de begane grond hebben.

DUURZAAMHEID

Uw appartement bouwen op De Lichtenberg; ongetwijfeld heeft u een prachtige woning in gedachten waar u comfortabel woont. Dat gaat hand in hand met een duurzame woning. Behaaglijk warm in de winter, prettig koel in de zomer en tegelijk met een lage energierekening. Dat vraagt om inspanningen vóór dat u gaat ontwerpen!

[Meer informatie over duurzaamheid op De Lichtenberg.](#)

Voor zover de parkeergarage uitsteekt buiten de footprint van de 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.

De koopovereenkomst kunt downloaden op de pagina www.wonenopdelichtenberg.nl/epo.

Zelfbewoning

In de koopovereenkomst is een **zelfbewoningsplicht** 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.

Als de achtervang appartementen verkoopt, legt deze de verplichting tot zelfbewoning op aan haar kopers.

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 en bereikbaar 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.

Van ieder appartementsrecht dat recht geeft op een woning, zal 1 parkeerplaats deel uitmaken. 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 geweest 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.

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. Ze zijn afhankelijk van onder meer de woninggrootte en het afwerkingsniveau.
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, sonderingskosten. 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, kan het helpen 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.

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.