CPO

GEMEENTE Medemblik



[SPELREGELS CPO-PROJECT DEK – TERREIN MEDEMBLIK]

De gemeente Medemblik wil Collectief Particulier Opdrachtgeverschap faciliteren. In dit document vinden initiatiefnemers van een CPO-project op het DEK-terrein de spelregels voor deze bouwvorm.

Versie 2017.09.V3

INLEIDING

De gemeente gaat het DEK-terrein in Medemblik voor woningbouw ontwikkelen. Op dit terrein is ook ruimte voor een kavel voor een CPO-bouwgroep*). In dit document staat specifieke informatie over deze kavel. De kavel wordt uitgegeven onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van het bestemmingsplan ‘Woongebied Dek-terrein Medemblik’.



LOCATIEKENMERKEN CPO-KAVEL

Kenmerken locatie	hoekkavel, gelegen aan groene entree en aan twee zijden aan bevaarbaar water
Woningtypes	alleen bedoeld voor rijenwoningen en twee-onder-één kap-woningen
Type ontwikkeling	kavel voor zelfbouwgroep
Maximum aantal woningen	18
Kavelgrootte	4.972 m2 (inclusief parkeren en ontsluiting)
Te bebouwen oppervlakte	circa 3.981 m2
Bestemming	Wonen
Energie	gasloos, streven naar energieneutraal
Prijs van de kavel	€ 1.094.775 .k.k. (prijspeil 1/10/2017, ex 21% btw)
Wat wordt geleverd	Bouwrijpe grond
Levering grond	Zomer 2019 (onder voorbehoud)



Meer informatie:
Gemeente Medemblik

- De heer J. Schavemaker Jan.schavemaker@medemblik.nl
- De heer Sj. de Lange Sjaak.delange@medemblik.nl

Bouwregels
Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn per 1 oktober 2017 de volgende documenten van belang:

1. Gebiedsvisie DEK-terrein, inclusief amendementen
2. Voorontwerpbestemmingsplan Woongebied DEK-terrein Medemblik (30 juni 2017)
3. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, gemeente Medemblik
4. Nota Parkeernormen, gemeente Medemblik

Het definitieve bestemmingsplan moet nog door de raad worden vastgesteld. Dit zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2018 plaatsvinden. In het geval er geen beroep bij de Raad van State wordt ingediend, is het plan 6 weken daarna onherroepelijk.

Welstand
In het voorontwerpbestemmingsplan voor het DEK-terrein is uitgegaan van een welstandsvrij gebied. De besluitvorming door de gemeenteraad moet hierover nog plaatsvinden en vervolgens in de gemeentelijke Welstandsnota Medemblik worden vastgelegd. Voor bouwplannen binnen dit gebied is geen welstandstoetsing nodig. Wel kunnen initiatiefnemers het ontwerp van de woningen vrijblijvend aan welstand voorleggen.

Uitgifte van de kavel
Uiterlijk binnen een termijn van 3 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt een koopovereenkomst ondertekend. Op moment van levering dient de omgevingsvergunning onherroepelijk te zijn. In het geval het bestemmingsplan gedeeltelijk wordt vernietigd, kan het zijn dat de gemeente besluit om alvast over te gaan tot realisering van het deel van het bestemmingsplan dat wel onherroepelijk is geworden. Dat besluit van de gemeente is bepalend voor het al dan niet aangaan van een koopovereenkomst.

Prijs CPO-kavel
De kavel wordt in één geheel aan de koper (stichting, coöperatie, vereniging) geleverd. De vaste koopsom voor de kavel bedraagt € 1.094.775, prijspeil 1 oktober 2017. Dit is de grondprijs exclusief de verschuldigde B.T.W. en kosten koper. De B.T.W. en alle kosten ter zake van de levering van de grond komen voor rekening van koper. Een indexatie van de prijs vindt plaats bij de ondertekening van de optieovereenkomst en de koopovereenkomst (CBS index, prijspeil 1 oktober 2017).

Soorten woningen
Op de kavel kunnen in totaal maximaal 18 woningen worden gebouwd. Het gaat dan om een mix van grondgebonden rijenwoningen en twee-onder-éénkapwoningen. Er is geen ruimte voor vrijstaande woningen. Om tot een gewenste differentiatie te komen, worden ten minste 3 blokjes twee-onder-éénkapwoningen gerealiseerd.

Parkeren
De bouwgroep maakt een plan voor de totale Cpo-kavel, dat is inclusief de benodigde ruimte voor ontsluiting en parkeren. De kavel wordt aan de bouwgroep geleverd, waarna de grond voor ontsluiting en parkeren aan de gemeente wordt terug geleverd. De aanleg van de ontsluiting en het parkeren wordt door de gemeente uitgevoerd. In het plan dient conform de *Nota Parkeernormen* voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De uitgangspunten voor de ontsluiting van het plan staan vermeld in de *Leidraad Inrichting Openbare Ruimte.*

Beheer en onderhoud
De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg, het onderhoud en beheer van de openbare ruimte. Het vaarwater wordt onderhouden en beheerd door het Hoogheemraadschap en/of de gemeente. De aanliggende eigenaren hebben de jaarlijkse schouwplicht.

Water
De kavel ligt aan bevaarbaar water. Er wordt geen water in eigendom uitgegeven.

Duurzaamheid en energie
Ten aanzien van duurzaam bouwen wordt in de optie- en/of koopovereenkomst het volgende opgenomen:
- gasloos
- streven naar energieneutraal

Kabels en leidingen
Op het DEK-terrein wordt geen gasleiding aangelegd. De andere diensten en nutsbedrijven leggen de huisaansluiting aan tot de erfgrens.

Rechtspersoon
De bouwgroep is vertegenwoordigd door een rechtspersoon

Planning bouwrijp maken
De gemeente maakt de grond bouwrijp. Dit zal plaatsvinden in een periode van 4 maanden na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

Planning start bouw
Deze is geraamd in september 2019.

PROCES

A. Intentieovereenkomst

De bouwgroep (vereniging, stichting, coöperatie) en de gemeente sluiten een intentieovereenkomst. In deze overeenkomst staan afspraken over de volgende onderdelen::

1. Afspraken over proces, taakverdeling en planning
2. Bouwgroep wordt verplicht tot het opstellen van een Plan van aanpak
3. Afspraken over vervolgtraject

Bij het ondertekenen van de intentieovereenkomst is de groep vertegenwoordigd in een rechtspersoon. Dit blijkt uit een oprichtingsakte van de vereniging, stichting of coöperatie.

B. Opstellen Plan van aanpak

De bouwgroep levert binnen 12 weken na ondertekening van de Intentieovereenkomst een Plan van aanpak aan, waar in ieder geval de volgende onderdelen zijn uitgewerkt:

1. Aanleiding van het project

2. Toelichting op de beoogde invulling van de kavel
- Gezamenlijke visie op de locatie (kansen en mogelijkheden)
- Speciale wensen en ideeën bouwgroepleden
- Aantal en soorten woningen (type, prijzen)
- Welke voordelen van deze manier van bouwen worden gezien?
- Wijze waarop duurzaamheid en energie

3. Beschrijving van de bouwgroep
- Wie zijn lid van de bouwgroep?
- Hoe vindt werving van bouwgroepleden plaats? (Groepsvorming, proces, communicatie)
- Lijst van de bouwgroepleden (naam, adres, contactgegevens, kopie paspoort, verklaring tot deelname bouwgroep/lidmaatschap)
- Hoe is de bouwgroep verenigd (coöperatie, vereniging etc)
- Wie zitten in het bestuur van de coöperatie/vereniging?
- Hoe worden bouwgroepleden aan de bouwgroep gecommitteerd en waar worden de afspraken vastgelegd?
- Welke afspraken gelden als een bouwgroeplid onverhoopt moet afhaken? Hoe wordt de vrijgekomen woning opnieuw in de markt gezet?

4. Besluitvorming in de groep
- Hoe worden de vergaderingen met de bouwgroep georganiseerd?
- Hoe is de besluitvorming over te maken keuzes georganiseerd?
- In welke mate hebben de bouwgroepleden beslissingsbevoegdheid en inzicht in:
    - Keuze van de architect en de bouwer
    - Exploitatie van het project
    - Ontwerp van de woningen (SO, VO en DO)
    - Indeling van de woning
    - Kwaliteit van materiaal
    - Duurzaamheidmaatregelen

5. Kavelverdeling
- Volgens welke selectieprocedure worden de individuele kavels aan de bouwgroepleden toegewezen?

6. Procesbegeleiding
- Wat zijn de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van het bedrijf dat de procesbegeleiding uitvoert?

7. Andere partijen
- Hoe ziet het keuzeproces van de architect(en) en de bouwer/aannemer er uit?
- Hoe ziet de opdrachtconstructie er uit? Geeft de bouwgroep rechtstreeks opdrachten aan partijen of verloopt dit via het bedrijf dat de procesbegeleiding uitvoert?

8. Financiering
- Hoe is de voorfinanciering van het project geregeld, welke partijen zijn hierbij betrokken?
- Welke bedragen worden door de bouwgroepleden tijdens het proces bijgedragen (inschrijving, aanbetalingen, etc)?
- Hoe is de financiële achtervang geregeld in het geval er bouwgroepleden uitvallen?
- Van welke subsidiemogelijkheden of renteloze leningen wordt gebruik gemaakt?
- Waar liggen naar verwachting de kostenvoordelen van dit project ten opzichte van een reguliere projectontwikkeling? Wordt deze besparing wel/niet aan het project besteed (bijv extra kwaliteit of meerwaarde?) of komt dit ten goede aan een lagere aankoopprijs per woning?

C. Beoordeling Plan van aanpak
De bouwgroep levert het Plan van aanpak voor de afgesproken datum bij de gemeente in. Er wordt een overleg ingepland om het Plan van aanpak te bespreken en kennis te maken met in ieder geval 2 bouwgroepleden. Dit gesprek kan leiden tot een aanpassing van het Plan van aanpak.

Zodra de gemeente akkoord is met het Plan van aanpak, krijgt de bouwgroep de gelegenheid om de optieovereenkomst te ondertekenen. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om te besluiten niet tot ondertekening van een optieovereenkomst over te gaan indien zij meent dat het Plan van aanpak van onvoldoende kwaliteit is en/of niet realiseerbaar is.

D. Optieovereenkomst
Door middel van het ondertekenen van de optieovereenkomst wordt aan de bouwgroep een optie verleend om de kavel in eigendom te verkrijgen. Hiermee is de kavel gereserveerd voor deze bouwgroep, gedurende een nader te bepalen termijn (in overeenstemming met de planning).

In deze periode selecteert de bouwgroep de architect en werkt de bouwgroep haar plan binnen de gestelde termijnen uit in een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. In elke fase toetst de gemeente of het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp voldoen aan de bouwregels en het door de bouwgroep ingediende Plan van aanpak.

De bouwgroep betaalt een optievergoeding van 10% van de prijs van de kavel. Bij doorgang van de koop wordt dit bedrag verrekend met de koopsom. De optievergoeding wordt terugbetaald indien realisering niet mogelijk is of kan worden als gevolg van de afloop van de te doorlopen planologische procedure of de procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning.

De gemeente kan de optie vóór het verlopen van de optietermijn intrekken als:
- er binnen deze optieperiode nog geen rechtspersoon is opgericht.
- er geen sprake is van een financieel haalbaar ontwerp**.**
- de bouwgroep uit minder dan 6.personen bestaat.

In dat geval biedt de gemeente de kavel aan t.b.v. een reguliere ontwikkeling.

E. Aanvraag omgevingsvergunning
De bouwgroep beschikt over een goedgekeurd definitief ontwerp van de woningen dat voldoet aan het Plan van aanpak en de bouwregels. Op basis hiervan wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en de koopovereenkomst van de grond opgesteld.

F. Ondertekenen koopovereenkomst
Na ondertekening van de koopovereenkomst is de bouwgroep verplicht om de kavel af te nemen en te bebouwen. De bebouwing moet binnen 2 jaar na levering van de koopovereenkomst zijn voltooid conform de afgegeven omgevingsvergunning. De koopovereenkomst wordt aangegaan onder ontbindende voorwaarden (o.a. omgevingsvergunning is verkregen, financiering).

G. Levering van de grond
Dit is het moment waarop de feitelijke levering van de bouwrijpe kavel plaatsvindt. De bouwgroep beschikt over een omgevingsvergunning op grond waarvan de woningen gerealiseerd kunnen worden. Is de bouwgroep niet in het bezit van een omgevingsvergunning op grond waarvan de woningen geheel gerealiseerd kunnen worden, dan wordt de koopovereenkomst ontbonden. De gemeente heeft het eerste recht van terugkoop van de kavel voor 80% van de betaalde prijs (inclusief index).

H. Bouw
Het project dient 2 jaar na levering van de grond te worden opgeleverd.

PLANNING CPO

In een gedetailleerde planning worden de volgende globale stappen verder uitgewerkt:

		Wie	Aanvang periode	Einde periode	Nadere opmerkingen	bestemmingsplan
1.	Voorbereidende gesprekken	Gemeente / CPO groep	Oktober	Oktober		
2.	Ondertekenen Intentieovereenkomst	Gemeente / CPO groep	Oktober	November		
3.	Opstellen Plan van Aanpak	CPO groep	November	December		Ontwerpbestemmingsplan ter visie
4.	Bespreken Plan van Aanpak	Gemeente / CPO groep	December	December		
5.	Akkoord Plan van Aanpak	Gemeente	Januari ‘18	Januari ‘18		
6.	Ondertekenen Optieovereenkomst	CPO groep	Februari	Februari	1 jaar de tijd	
8.	Bespreken SO	Gemeente / CPO groep	maart	April		
9.	Bespreken VO	Gemeente / CPO groep	Mei	Juni		Vaststelling bestemmingsplan
10.	Bespreken DO	Gemeente / CPO groep	Juli	Augustus		Onherroepelijk bestemmingsplan
11	Tussentijdse toets aantal bouwgroepleden	Gemeente	Juli	Augustus		
12.	Indienen aanvraag omgevingsvergunning	CPO groep	September	September		
13.	Verlenen omgevingsvergunning	Gemeente	November	november		
14.	Ondertekenen koopovereenkomst	Gemeente / CPO groep	November	november	Uiterlijk 3 maanden na onherroepelijk bestemmingsplan	
15.	Bouwrijp maken grond	Gemeente	augustus	Juni ‘19	Uiterlijk 4 maanden na onherroepelijk bestemmingsplan Inclusief zettingstijd van max 6 maanden	
16.	Levering grond	Gemeente	Juli ‘19	Augustus ’19		
17.	Start bouw	CPO groep	September ‘19	September ‘19		
18.	Oplevering woningen	CPO groep	Juli ‘21	Augustus ‘21	**Uiterlijke datum (2 jaar na levering grond)**	

Deze planning is onder voorbehoud van het bestemmingsplantraject en omgevingsvergunning (bouw) en de benodigde zettingstijd van de opgebrachte grond.