

Volwaarde

voor de Vecht

Plan van Aanpak

Een CPO zet je niet zomaar op.

De unieke locatie aan de Vecht in het centrum van Hardenberg die in het Stedenbouwkundige plan aan ons is toegewezen biedt ruimte aan een appartementengebouw van 13 wooneenheden. Maar daar komt nog heel wat bij kijken!

Daarom hier een overzicht van de gevolgde en nog te volgen werkwijze.

We bespreken achtereenvolgens de volgende thema's:

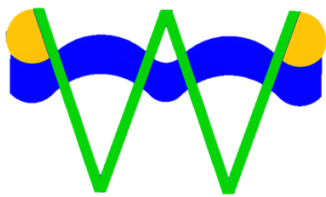
- Kennis
- Proces
- Lidmaatschap,
- Bouwkosten,
- Overgang van voorbereiding naar uitvoering en
- Planning

Kennis

Waarom dachten we het werk van een Projectontwikkelaar wel even zelf te kunnen doen?

Daar waren verschillende redenen voor:

1. Er zijn op talloze plaatsen in Nederland CPO's met fraaie resultaten gerealiseerd, dus waarom zouden wij dat niet kunnen?
2. We hadden op voorhand de medewerking van de Gemeente Hardenberg (die overigens nog nauwelijks CPO's op het eigen grondgebied heeft).
3. We konden al vroeg een intentieovereenkomst sluiten - inmiddels is dat een koopovereenkomst geworden - met Woningbouwcorporatie Vechtdal Wonen t.a.v. de verkoop aan ons van de grond met daarbij een marktconforme grondprijs.
4. We kregen steun van en werkten deels samen met "Vechtdal Wonen", o.m. met betrekking tot gezamenlijke kosten voor de sondering van de bodem, voor het Stedenbouwkundige Plan, voor het Beeldkwaliteitsplan en voor de voorbereidingen op weg naar een nieuw bestemmingsplan.
5. Rabobank Vaart en Vechtstreek stond en staat de individuele leden bij met financieel advies over hun hypotheekvraagstuk.
6. Een aantal individuele CPO-deelnemers beschikt over door opleiding en ervaring verkregen kennis, onder meer op het gebied van installatieontwerp en VVE-beheer. Zij kunnen en willen daardoor een actieve en waardevolle bijdrage leveren aan specifieke aspecten.
7. De rol van CPO-adviseur en architect in hielden we in één hand: De architect voerde ook opdrachten uit voor dit project van Vechtdal Wonen en de Gemeente in het kader van het volledige Vechtzone project. Zo droeg hij bij aan het Beeldkwaliteitsplan voor de hele Vechtzone.



Volwaarde

voor de Vecht

Proces

De CPO-vereniging houdt zich in de eerste plaats bezig met het Ontwikkelingsproces. Na oplevering van het gebouw zal de CPO-vereniging worden opgeheven.

Leden moesten bij aanvang van hun lidmaatschap € 10.000 in de verenigingskas storten als voorschot op de uiteindelijke vrij-op-naam prijs. Uit die bijdragen werden de ontwikkelingskosten (architect, adviseurs, promotie, etc.) betaald.

Dit mondde uit in een “point of no return”. Dat was het punt waarop de ontwikkeling en de kostencalculaties ver genoeg gevorderd waren dat de aannemer bereid was een Raamovereenkomst te sluiten waarbij de nog onverkochte appartementen voor zijn rekening en risico kwamen en de totale stichtingskosten met voldoende zekerheid vaststonden. Dat was in november 2023.

Daarna moesten er nog wel substantiële kosten gemaakt worden voor o.m. technische rapporten over brand, constructie en geluid om een Omgevingsvergunning te kunnen aanvragen.

Maar in februari 2024 was dat gereed en konden alle toen aanwezige 11 CPO-leden een Aannemingsovereenkomst tekenen en daarnaast een aankoopovereenkomst voor de aankoop van het eigen aandeel in de grondkosten (het zgn appartementsrecht). Tegelijkertijd werd ook een koopovereenkomst met Vechtdal Wonen gesloten voor de aankoop van de grond en werd een zgn. Splitsingsakte opgesteld, de basis voor de toekomstige Vereniging van Eigenaren. En in samenhang met dit alles kon een aanvraag voor een Omgevingsvergunning worden ingediend bij de Gemeente. In aug 2024 werd de Omgevingsvergunning verleend.

De Raamovereenkomst is gesloten met [Heutinkgroep te Genemuiden](#). In deze overeenkomst met een flink aantal bijlagen liggen o.m. de totale stichtingskosten voor het project vast.

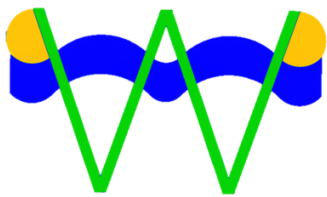
Twee makelaars hebben in maart 2023 op basis van het Voorlopig Ontwerp de prijzen per appartement getaxeerd. Op basis daarvan is een verdeelsleutel opgesteld voor de totale Stichtingskosten. Door toepassing van die verdeelsleutel ligt de v.o.n. prijs per appartement vast. Dat is ook de basis voor de voor de latere VVE-kosten (“servicekosten”).

Zodra de Omgevingsvergunning volledig is toegekend en onherroepelijk is wordt de transportakte voor de grond bij de notaris gepasseerd. Dan wordt ook voor iedere deelnemer een bouwdepot geopend waaruit de aannemer wordt betaald.

Bovendien wordt dan bij de notaris ook de Splitsingsakte gepasseerd waarmee de appartementsrechten en de rechten en plichten worden vastgelegd.

Door de Splitsingsakte ontstaat er ook een “VVE” (Vereniging Van Eigenaren) zoals in elk appartementsgebouw. De (wettelijk verplichte) VVE houdt zich bezig met het beheer en onderhoud van de gezamenlijke voorzieningen, bijv. ramenbewassing, buitenschilderwerk, liften en andere gemeenschappelijke installaties, waarvoor zgn. servicekosten worden geïnd van de bewoners.

Het ontwikkelingsproces kende en kent de volgende stappen:



Volwaarde

voor de Vecht

- Oprichten van de CPO-vereniging met Statuten, Huishoudelijk Reglement (HHR) en Lidmaatschapsovereenkomst. Inschrijving bij de Kamer van Koophandel, een bankrekening en een website horen daarbij (is gebeurd).
- Selectie CPO-adviseur en architect (is gebeurd).
- Architect werkt een globale gebouwstructuur (Schetsontwerp) uit met lokaliseren en bruto maatvoering van kavels alsmede een eerste “artist impression” (is gebeurd).
- Opzetten de wervingscampagne voor leden (dit is momenteel, d.w.z. augustus 2024 nog actueel voor de laatste 2 appartementen; de werving loopt inmiddels via Heutink).
- Inrichten van een Bouwteam en (later) een Stuurgroep namens de CPO (is gebeurd).
- Opstellen “Voorlopig Ontwerp” (VO-fase). Hierbij ontstaat het algemene beeld van het gebouw met de definitieve indeling. De constructie van het gebouw en de verticale kanalen (ook trappenhuizen, vluchtwegen en liften) komen vast te staan en worden vastgelegd in een digitaal tekenprogramma (Revit). (Bouwteam: architect en constructeur; is gereed).
- Inwinnen technisch advies (“W en E”, wat staat voor Werktuigbouwkundig en Elektrisch) m.b.t. verwarming, koeling, ventilatie, liften, brandveiligheid, geluidsoverdracht, inbraakveiligheid, toegangsmeldsysteem, etc. (in eigen beheer / bouwteam; is gereed).
- Opstellen “Definitief Ontwerp” (DO-fase). Hierbij krijgt het ontwerp zijn definitieve gedaante en worden adviesnota’s (bouw fysica, brandveiligheid, etc.) toegevoegd (bouwteam en architect; is gereed).
- Aanvraag Omgevingsvergunning (architect; de aanvraag is gedaan in maart 2024 en de vergunning is verleend, in twee gedeelten, in juli en in aug 2024).
- Vaststellen van opleverings- en validatie-eisen, garantievoorwaarden en onderhoudsdocumentatie. (deels gereed).
- Opnemen persoonlijke wensen; meer- en minderwerk / uitzoeken van keukens en badkamers door de individuele leden (is gebeurd).
- Vaststellen definitief bouwbestek (bouwbedrijf; in verregaande staat van afronding).
- Benoemen van de bouwdirectie namens de CPO-vereniging (dit zal worden ingevuld door de inmiddels benoemde Stuurgroep).
- Na onherroepelijk worden Omgevingsvergunning: Transportakte grondoverdracht en Splitsingsakte bij de notaris; opening bouwdepot (september '24).
- Start uitvoering bouw (nov. 2024).
- Oplevering bouw (ca dec. 2025).
- Afronden werkzaamheden, zoals straatwerk, wat niet door de aannemer wordt uitgevoerd.
- Inrichten met badkamers, keukens, vloer-, wand en raambekleding, etc.

Lidmaatschap

Iedereen die mee wil doen (voor de laatste 2 appartementen) kan zich aanmelden bij Heutink. Er is nu geen sprake meer van inleggeld.

Als het gesprek met Heutink leidt tot de wens om het appartement te verwerven, houdt dit in dat met

Heutink een Aannemingsovereenkomst wordt gesloten en met de CPO-vereniging een appartement-aankoop-overeenkomst (aankoop aandeel in de grondkosten). Daarnaast zal men met de CPO-vereniging ook het aandeel in de ontwikkelingskosten moeten afrekenen. Bovendien wordt men verplicht lid van de CPO-vereniging. Na oktober 2024 zal er met de aannemer een zgn koop/aannemingsovereenkomst worden gesloten omdat Heutink na het passeren van de zgn Splitsingsakte eigenaar wordt van de nog onverkochte appartementsrechten, maar ook dan moet men lid worden van de CPO-vereniging tot het moment dat die wordt opgeheven.

Als de Splitsingsakte bij de notaris is gepasseerd (eind oktober 2024) wordt men bovendien automatisch (wettelijk verplicht) lid van de VVE. De CPO-vereniging bestaat, o.m. om BTW-technische redenen nog een tijdje naast de VVE. Voor het lidmaatschap van de CPO wordt geen contributie geheven. De CPO-vereniging zal enige tijd na de eindoplevering worden opgeheven.

De kosten voor Aannemingsovereenkomst, Appartementsrecht (grondaandeel) en Ontwikkelkosten voor de CPO belopen in totaal de opgegeven vrij-op-naam prijs (v.o.n. prijs).

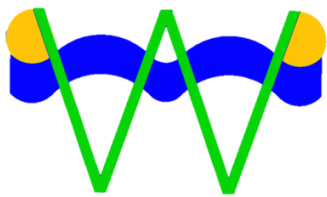
Voor de CPO (ontwikkeltraject) geldt dat er per kavel één lidmaatschap en één stem is. Voor de VVE geldt dat er per appartement verschillende stemmen-aantallen tellen. Dit ligt vast in de splitsingsakte en loopt min of meer parallel aan de mate waarin iedere appartementseigenaar zal moeten bijdragen in de VVE-kosten ("servicekosten").

Uiteraard kan een lid zijn partner, een familielid of een adviseur betrekken in het project maar vooraf moet wel duidelijk zijn wie het woord voert en wie het stemrecht uitoefent. In de ledenvergaderingen zijn per kavel maximaal twee personen aanwezig, die dan gezamenlijk één stem vertegenwoordigen.

Om de ontwikkelingskosten te bestrijden en ook om een duidelijk "commitment" met elkaar aan te gaan hebben de CPO-leden tot november 2023 bij het aanvaarden van het lidmaatschap een inleggeld van € 10.000 betaald. In de loop van het ontwikkelproces is bovendien via de ledenvergadering besloten dat er een aanvullend bedrag nodig was, wat de toenmalige leden via hoofdelijke omslag hebben betaald. De inleggelden en omslaggelden werden gebruikt voor de ontwikkelingskosten en maken deel uit van de uiteindelijke aankoopkosten. Ze worden dus als voorschot in mindering gebracht op de uiteindelijke koopprijs. Kopers van de appartementen 1 en 2 zullen hun aandeel in die ontwikkelkosten met de CPO-vereniging moeten afrekenen.

Leden die toetreden nu het ontwikkelingsproces vrijwel is afgerond tekenen er in de lidmaatschapsovereenkomst voor dat ze de eerder gemaakte afspraken accepteren.

Zodra de leden de Aannemingsovereenkomst hebben getekend en er geen ontbinding daarvan plaatsvindt vanwege ontoereikende financiering is uittreden via de Vereniging niet meer mogelijk. Een lid dat in die fase toch zou willen uittreden moet de bouw "uitzitten" en het appartement in aanbouw, dan wel na oplevering zelf verkopen.



Volwaarde

voor de Vecht

Bouwkosten

De kosten van nieuwbouw zijn hoog maar liggen nu wel vast. Per vierkante meter komen de totale bouwkosten plus grondkosten voor het Volwaarde voor de Vecht project uit op € 3.983 – 5.629 per m² gebruiksoppervlak.

Appartement-specifieke zaken die geen collectief karakter hebben, zoals keukens, extra voorzieningen t.b.v. dakterrassen worden uiteraard niet omgeslagen, maar zijn voor rekening van het individuele lid.

Voor de CPO geldt het verenigingsrecht. Dat wil zeggen: De ledenvergadering (momenteel 11 leden) is de baas. Via de Statuten en het Huishoudelijk Reglement ligt o.m. vast dat het beheer en het uitgeven van geld maximaal transparant verloopt.

Overgang "Voorbereiding" naar "Uitvoering"

Het tekenen van de Raamovereenkomst met aannemer Heutink was een heel belangrijk overgangsmoment. Het markeert de overgang van "voorbereiding / ontwikkeling" naar "realisatie / uitvoering".

Woningbouwcorporatie "Vechtdal Wonen", van wie de bouwgrond wordt aangekocht, accepteert dat het notarieel transport pas plaatsvindt wanneer alle voorbereidingen klaar zijn én wanneer de Omgevingsvergunning is toegekend en onherroepelijk is geworden.

Tot het moment van de Raamovereenkomst zijn er dus uitsluitend ontwikkelingskosten gemaakt, zoals kosten voor de architect, kosten voor de CPO-begeleiding, kosten voor (o.m. technisch) adviseurs, voor de constructeur, etc. Deze kosten zijn betaald vanuit de inleggelden en vanuit omslaggelden.

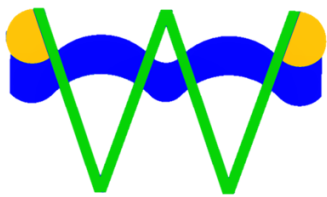
Met het tekenen van de Raamovereenkomst neemt de aannemer de volgende zaken voor zijn rekening:

- Risico van nog onverkochte appartementen (max 4; momenteel zijn er nog 2 onverkocht).
- Aanvullende kosten voor architect en adviseurs t.b.v. vereiste documenten voor de Omgevingsvergunning.
- De waarborg (via Woningborg) dat de bouw zal worden gerealiseerd volgens de geldende bouwnormen en in overeenstemming met het definitieve ontwerp.
- Het risico van prijswijzigingen gedurende de uitvoering van de bouw.

De deelnemers hebben intussen (eind september 2024):

- De aannemingsovereenkomsten getekend.
- De koopovereenkomsten voor de appartementsrechten (cq individuele aandelen in de grondaankoop) getekend.

De Omgevingsvergunning is verstrekt en eind oktober 2024 volgt een bezoek aan de notaris en dan volgt ook een afrekening van de inleggelden.



Volwaarde

voor de Vecht

Die sessie bij de notaris houdt achtereenvolgens het volgende in:

Korte tijd voorafgaand aan de overige transacties wordt de bouwgrond onder auspiciën van de CPO-vereniging door de huidige grondeigenaar Vechtdal Wonen, via een zgn. splitsingsakte, gesplitst in appartementsrechten. Daarbij worden rechten en plichten van de *individuele* appartementseigenaren voor de *gezamenlijke* beheersaspecten van het gebouw vastgelegd. Ook wordt daarbij een VVE opgericht.

Vervolgens:

- Ieder lid passeert, voor zover van toepassing, een hypotheekakte, eventueel al met inbegrip van de verkoop-transportakte van de woning die wordt achtergelaten.
- Vechtdal Wonen “levert” de “gesplitste” bouwgrond aan de CPO via een notariële transportakte.
- De appartementsrechten worden vervolgens direct doorgeleverd aan de deelnemers; iedereen betaalt daarbij voor zijn eigen appartement. Die betalingen gaan, o.m. ter vermijding van extra overdrachtsbelastingen, via de zgn. derdenrekening van de notaris, direct naar Vechtdal Wonen.
- Voor het realiseren van de bouw worden per appartement bouwdepots gevormd waarin elke deelnemer (of diens hypotheekverstrekker) zijn v.o.n. prijs stort. Hierbij zijn dan ook de tijdens de ontwikkeling gestorte inleggelden naar rato van de kavelkosten verdisconteerd. Eventuele vorderingen op omslaggelden betaald door vertrokken leden worden dan ook uitbetaald.
- De VVE krijgt zijn eerste bestuur.

Planning

In de Raamovereenkomst is in afstemming met De Vereniging een algehele planning opgesteld. Op dit moment (augustus 2024) zijn aan de orde:

- Wachten op afgifte Omgevingsvergunning. Deze bestaat uit 2 delen: een ruimtelijk deel, wat per 10 juli is afgegeven en een technisch gedeelte wat 29 augustus is afgegeven.
- 6-7 weken na het afgeven van de Omgevingsvergunning: Passeren van alle eerder genoemde akten bij de notaris (oktober 2024).
- Start bouw in de loop van november 2024.

Oplevering moet dan mogelijk zijn eind 2025.

Daarna zal de CPO-vereniging nog de bestrating van de binnenplaats in eigen beheer moeten organiseren en ook de afwerking van wanden en vloeren in de trappenhuizen. Daarna is er nog enige tijd voor het plaatsen van badkamers, keukens en voor stoffering.

Als alle werkzaamheden van de CPO-vereniging zijn verricht, met alle leden is afgerekend en de laatste BTW aangifte en afrekening heeft plaatsgevonden zal een eventueel batig saldo op de rekening van de VVE worden gestort en zal de CPO-vereniging worden opgeheven.