

Uitgifteprocedure CPO

- Inschrijving

Om als CPO-groep voor een bouwveld in aanmerking te komen wordt u gevraagd uw plannen bij de gemeente in te dienen. CPO-groepen kunnen vanaf 21 februari 2014 hun plannen indienen. U ontvangt per e-mail een bevestiging van uw inschrijving. Aan de inschrijving zijn de onderstaande voorwaarden verbonden:

- a. de inschrijving moet gericht zijn op één specifiek bouwveld;
- b. een inschrijving die niet voldoet aan deze voorwaarden, wordt niet door de gemeente in behandeling genomen en leidt daardoor niet tot een geldige inschrijving.
- c. bij de inschrijving moet de CPO-groep bestaan uit ten minste 20% van het totaal aantal beoogde leden met een minimum van drie huishoudens;
- d. het structuurontwerp moet voldoen aan de volgende definitie: het vastleggen van de interne en externe structuur met een onnauwkeurigheid van 30 cm waarbij o.a. wordt aangegeven wat de plaats van de ruimtebegrenzingslijnen, de ondersteuning en de plaats van verticaal en horizontaal verkeer is. Uit de tekeningen moeten tenminste de volgende gegevens kunnen worden afgeleid: terreinoppervlakte, bebouwde terreinoppervlakte, bruto vloer oppervlakte, geveloppervlakte, dakoppervlakte en gebouwinhoud onder en boven vloerpeil;
- e. de inschrijving moet voorzien zijn van een verklaring van de door de CPO-groep ingeschakelde bouw-kostendeskundige (aangesloten bij de www.nvbk.nl), waaruit blijkt dat het plan volledig is doorgerekend.

In beginsel komt de CPO-groep die zich als eerste op of na 21 februari 2014 met een inschrijving voor een bouwveld meldt bij de Gemeente ook als eerste in aanmerking voor een optieovereenkomst ten aanzien van dit bouwveld. Dit lijkt alleen uitzondering in het volgende geval:

Indien op 21 februari 2014 meerdere inschrijvingen op hetzelfde bouwveld binnenkomen, wordt geprobeerd om binnen drie weken na datum van inschrijving tot een consensus tussen de inschrijvers te komen over een werkbare oplossing. Indien dit niet mogelijk blijkt, zal na deze periode door middel van loting ten overstaan van een notaris worden bepaald welke inschrijver als eerste in aanmerking komt voor het ondertekenen van een optieovereenkomst voor het bouwveld waarop de inschrijving betrekking had.

Indien de inschrijving voldoet aan de voorwaarden zoals onderstaand vermeld én de inschrijving leidt tot een aanbieding van een optieovereenkomst door de gemeente, zal de vereniging de optieovereenkomst met de gemeente sluiten.

- Tekenen optieovereenkomst

De optie op een bouwveld wordt vastgelegd in een optieovereenkomst. U kunt dat doen door de optieovereenkomst binnen twee weken na aanbieding getekend retour te sturen naar de gemeente. De gemeente zal op haar beurt de overeenkomst tekenen, u ontvangt een volledig ondertekend exemplaar retour.

Als u gebruik maakt van de optie, wordt het bouwveld gedurende zeven maanden voor u gereserveerd. Het nemen van een optie kost € 3.000 inclusief BTW, de zogenaamde optievergoeding. U ontvangt hiervoor van de gemeente een factuur. Deze vergoeding is een reserveringsvergoeding en wordt verrekend met de waarborgsom als u de koopovereenkomst voor het bouwveld tekent.

De optievergoeding vervalt aan de gemeente als de optie niet wordt omgezet in een koopovereenkomst. U kunt de optie met twee maanden verlengen door dit twee weken vòòr het verstrijken van de termijn van zeven maanden schriftelijk bij de gemeente aan te vragen.

- Voorlopig ontwerp

Als u een optie op een bouwveld heeft, kunt u verder met het ontwerp van de woningen.

Uiterlijk vijf maanden na het tekenen van de optieovereenkomst dient u de omgevingsvergunning fase 1 aan te vragen. (zie tevens hoofdstuk 3.3). De aanvraag wordt getoetst door de gemeente.

- Koopovereenkomst / waarborgsom

Gelijktijdig met de beschikking van de omgevingsvergunning fase 1 ontvangt u de koopovereenkomst, mits het ledental is gegroeid tot tenminste 30%. Deze dient binnen twee weken getekend retour te worden gezonden aan de gemeente, ter attentie van de CPO-adviseur.

Na het tekenen van de koopovereenkomst ontvangt u een factuur voor de waarborgsom à € 3.000,- inclusief BTW. De eerder betaalde optievergoeding wordt op de waarborgsom in mindering gebracht.

De waarborgsom wordt na het volledig voldoen van de in de koopovereenkomst gestelde verplichtingen aan u teruggestort.

De waarborgsom vervalt aan de gemeente als de koopovereenkomst wordt ontbonden, bij het niet verkrijgen van een tijdige omgevingsvergunning fase 2 of bij faillissement.

Vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst zal de gemeente de voorlopige kadastrale grenzen aanwijzen, zodat het bouwveld een zelfstandig kadastraal nummer heeft.

- Toetsing en verlenen omgevingsvergunning

Als uw voorlopig ontwerp getoetst is en de koopovereenkomst is getekend, dient u het definitieve ontwerp van de woningen in voor de aanvraag omgevingsvergunning fase 2 (zie hoofdstuk 3.3).

Uw aanvraag moet uiterlijk acht maanden na het tekenen van de koopovereenkomst bij de gemeente binnen zijn. Daarnaast dient het ledental van uw vereniging tenminste 70% te bedragen.

Als uw aanvraag omgevingsvergunning pas na de bovengenoemde datum binnen is, vervalt uw recht tot koop en vervalt de waarborgsom aan de gemeente.

- Juridische levering grond

Een belangrijke stap in het proces is de juridische levering van de grond: het bouwveld komt officieel in eigendom van de vereniging en de koopsom wordt betaald. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op; deze akte kan pas worden opgesteld als u een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft en de grond op het bouwveld bouwrijp is (zie hoofdstuk 5.1).

De notariskosten zijn voor rekening van de gemeente. De akte zal passeren bij notariskantoor van Ligten & van Ligten in Hilversum.

- Start bouw

Binnen twee maanden na het ondertekenen van de akte van levering bent u verplicht te starten met de bouw van de woningen. U maakt voorafgaand aan de start bouw een afspraak met de bouwplaats coördinator van de gemeente. Voor de overdracht van het terrein wordt het terrein door koper en verkoper opgenomen. De gemeente plaatst eenmalig piketpaaltjes op de grenzen van het bouwveld. Hiervan wordt een proces verbaal opgemaakt, dat door beide partijen wordt ondertekend.

Daarnaast maakt u een afspraak met de bouwinspecteur van de gemeente. De inspecteur zet samen met de landmeter de hoekpunten van de woningen uit en controleert regelmatig de bouw. De bouw van de woningen moet regelmatig worden voortgezet en binnen twintig maanden na datum van akte van levering voltooid zijn waardoor de woningen geschikt zijn voor bewoning.

- Woonrijp maken en oplevering

Als de bouw van de woningen is afgerond, de woningen volledig voldoen aan de in de koopovereenkomst gestelde verplichtingen en de woningen zijn afgemeld bij de bouwinspecteur, ontvangt de vereniging de uitstaande waarborgsom retour.

De gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken van de woonomgeving.

De vereniging zelf draagt zorg voor de terreininrichting op het bouwveld (woonstraat, langzaamverkeersroute etc.). De inrichtingseisen staan vermeld in de bouwvelop.

Indien gewenst kan de openbare ruimte op het bouwveld aan de gemeente worden teruggeleverd.

Neem hiervoor contact op met de CPO-adviseur.

De buurtontsluitingsweg wordt woonrijp gemaakt door de gemeente als alle daaraan gelegen bouwvelden opgeleverd zijn voor bewoning.

Tot die tijd kunt u gebruik maken van de door de gemeente aangelegde bouwwegen, deze worden tevens gebruikt door bouwverkeer. Op de bouwvelden worden door de gemeente geen bouwwegen aangelegd.

- Boetebepalingen uit koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn een aantal boetebepalingen opgenomen indien de afgesproken termijnen en/of gemaakte afspraken uit de koopovereenkomst niet worden gehaald of nagekomen.

Deze boetebepalingen gelden zowel voor koper als verkoper (gemeente Hilversum).