

## Offerte

---

project: CPO Nieuwe Wetering  
opdrachtgever: vereniging CPO Nieuwe Wetering  
offertenummer: 1880  
datum: 2 maart 2021

---

## Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem biedt in de kern Nieuwe Wetering ruimte aan een CPO-project voor starters op de koopmarkt. Op de locatie Molendijk e.o. is ruimte voor 6 rijwoningen en een appartementengebouw met maximaal 10 appartementen. De gemeente levert de grond in bouwrijpe staat.

De Regie heeft voor de gemeente de uitgifte van de locatie voorbereid en begeleid. Deze opdracht is afgerond zodra rond 1 mei 2021 de reserveringsovereenkomst tussen de vereniging en de gemeente is gesloten.

De vereniging ontwikkelt de woningen daarna in eigen beheer. Om dat op een professionele manier te kunnen doen is de vereniging verplicht t/m de oplevering van het project een procesbegeleider in te schakelen.

De Regie heeft deze aanbieding op verzoek van de gemeente opgesteld om de vereniging bij de ontwikkeling tot en met de realisatie van haar project te begeleiden.

## De Regie

De Regie BV is opgericht in 1996. Vanaf de start van ons bureau hebben wij ons exclusief toegelegd op collectief particulier opdrachtgeverschap en andere vormen van zelfbouw. Onze belangrijkste werkzaamheden zijn:

- Het voorbereiden en organiseren van CPO-projecten in opdracht van gemeenten en groepen particulieren;
- Het begeleiden van bouwgroepen bij de realisatie van CPO-projecten;
- Het verzorgen van de uitgifte en verkoop van individuele bouw kavels in opdracht van gemeenten en marktpartijen. Wij verzorgen in het verlengde daarvan ook de begeleiding van de individuele kavelkopers t/m oplevering;
- Het exploiteren van de website [www.zelfbouwinnederland.nl](http://www.zelfbouwinnederland.nl).

Voor meer informatie over ons bureau en onze projecten zie <https://www.deregie.nl>.

## Werkwijze

De Regie begeleidt de vereniging tijdens de ontwikkeling en de realisatie van haar project op alle onderdelen waar dat voor het slagen van het project nodig of belangrijk is.

Nadat rond 1 mei 2021 de reserveringsovereenkomst tussen gemeente en vereniging tot stand is gekomen, zullen wij de vereniging begeleiden bij het ontwikkelen en realiseren van haar project. Onze begeleiding is volkomen onafhankelijk en erop gericht de ambities van de groep binnen de geldende randvoorwaarden te helpen realiseren.

Uitgangspunt is dat de gemeente het project als een regulier project tegemoet kan treden, zodat de gemeente zich kan beperken tot haar kerntaken (formuleren uitgangspunten, RO-procedure, uitgifte grond, behandeling vergunningaanvraag).

De vereniging treedt vanaf de ondertekening van de reserveringsovereenkomst met de gemeente als opdrachtgever van De Regie op. De in deze fase met de procesbegeleiding gemoeide kosten worden door de vereniging zelf gedragen. De kosten van onze procesbegeleiding zijn al meegenomen in de geschatte woningprijzen. Hieronder is aangegeven welke werkzaamheden wij t/m oplevering voor de vereniging uitvoeren.

Wij adviseren geen 'ontwerp-op-maat' te laten vervaardigen door een architect. Er is op dit moment een uitgebreid aanbod aan 'bouwconcepten' beschikbaar; uitgewerkte ontwerpen van rijwoningen en appartementen die door bouwbedrijven worden aangeboden. De meeste bouwconcepten bieden de mogelijkheid om het ontwerp (vooral binnen de woning) op maat te snijden van de wensen van de individuele kopers. Ook aan de buitenkant (gevels, daken is maatwerk mogelijk).

In plaats van een ontwerptraject met een architect, organiseert de groep (op basis van een programma van eisen) samen met De Regie een uitvraag onder meerdere aanbieders. De groep selecteert vervolgens een bouwbedrijf waarmee het ontwerp wordt uitgewerkt. Nadat de omgevingsvergunning (vroeger de bouwvergunning) is verleend wordt gestart met de bouw.

Voordelen van de voorgestelde werkwijze zijn als volgt:

### **Kosten-kwaliteitverhouding**

Veel van de bouwconcepten die worden aangeboden, zijn scherp geprijsd; de technische aspecten van het ontwerp (constructies, detaillering en materialisering) zijn uitontwikkeld en op

maat gesneden van de werkwijze van het bouwbedrijf dat het concept aanbiedt. Daardoor kunnen de woningen snel en efficiënt gerealiseerd worden. De woningen zijn daardoor goedkoper dan wanneer er door de groep een ontwerp-op-maat wordt aanbesteed.

Ook op de 'bijkomende kosten', met name de ontwerpkosten en begeleidingskosten kan door deze werkwijze fors bespaard worden.

### **Snelheid**

Omdat er gebruik gemaakt wordt van bestaande ontwerpen, kan de fase van de planvorming snel worden doorlopen, veel sneller dan bij de traditionele aanpak. Er kan dus eerder gestart worden met bouwen. Ook de bouwperiode is bij de meeste bouwconcepten veel korter dan wanneer voor een ontwerp-op-maat wordt gekozen.

### **Beperken voor te financieren kosten**

De leden van de groep zijn verantwoordelijk voor de financiering van hun eigen woning. Ze zullen daarvoor te zijner tijd een hypothecaire lening afsluiten. De hypothecaire leningen kunnen pas worden afgesloten kort voor de start van de bouw, nadat de aannemingsovereenkomsten getekend zijn. Tot dat moment maakt de vereniging kosten ten behoeve van de planvorming; de 'plankosten'. De vereniging kan voor deze kosten geen externe financiering aantrekken; de leden zijn daarvoor gezamenlijke verantwoordelijk. Door te kiezen voor een bouwconcept blijven de voor te financieren plankosten (en daarmee de risico's voor de betrokken starters) beperkt.

De werkzaamheden die hierna beschreven worden, zijn gebaseerd op de aanpak die hierboven is beschreven; een aanpak waarbij samengewerkt wordt met een aannemer die een eigen bouwconcept realiseert.

Bij het beschrijven van de werkzaamheden onderscheiden we drie projectfasen, te weten:

- a. voorbereidingsfase
- b. planfase
- c. uitvoeringsfase

#### **a - voorbereidingsfase**

In de voorbereidingsfase zullen wij de vereniging begeleiden bij het opstellen van een programma van eisen. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de woonwensen en budgetten van de deelnemers. Ons bureau inventariseert de woonwensen van de deelnemers en helpt de vereniging bij het formuleren van haar eisen en wensen. Het programma van eisen wordt vastgesteld door de ledenvergadering. Het (bege)leiden van bestuurs- en ledenvergadering maakt deel uit van onze werkzaamheden. Voor zover nodig

begeleiden wij de vereniging en de individuele kandidaten ook bij de ondertekening van de nog resterende deelnameovereenkomsten.

### **b - planfase**

In de planfase komt het ontwerp van de woningen tot stand en wordt de bouw voorbereid. Binnen de uitgangspunten van het gekozen bouwconcept bepalen de deelnemers (de leden van de vereniging) in overleg met de aannemer de indeling, inrichting en afwerking van de woning. Wij voeren in deze fase de volgende werkzaamheden uit:

- a) het begeleiden van de selectie van een bouwbedrijf / bouwconcept (longlist, shortlist, opstellen uitvraag, beoordelen resultaten uitvraag, selectie bouwteampartner, opstellen en begeleiding ondertekening 'samenwerkings- en bouwteamovereenkomst');
- b) voorzitten van het bouwteamoverleg (het overleg tussen opdrachtgever en aannemer en eventuele derden, bijvoorbeeld adviseurs of de gemeente) inclusief verslaglegging;
- c) het begeleiden van het traject van uitwerking van individuele woningplattegronden en afwerking (in overleg met de bouwer);
- d) bewaken planning en stichtingskostenbegroting;
- e) het begeleiden van het sluiten van individuele koop-/aannemingsovereenkomsten, het traject van de individuele woningfinanciering en de eigendomsoverdracht bij de notaris (in overleg met de notaris en de gemeente);
- f) Het (bege)leiden van bestuurs- en ledenvergaderingen.

### **c - uitvoeringsfase**

In de uitvoeringsfase worden de woningen gebouwd en vervolgens opgeleverd. De verantwoordelijkheid voor een tijdige en juiste oplevering van de woningen wordt gelegd bij het bouwbedrijf. Uitgangspunt is dan ook dat het bouwbedrijf deze fase aanstuurt. Onze betrokkenheid bij het project kan in deze fase beperkt zijn. We begeleiden de vereniging bij de financiële afwikkeling van het project (afrekening met de deelnemers) nadat de woningen zijn opgeleverd. In de uitvoeringsfase zijn we op afroep beschikbaar voor overleg en advisering op de momenten dat de groep daar behoefte aan heeft.

## Honorarium

In onderstaand overzicht is aangegeven welke kosten wij voor de uitvoering van onze werkzaamheden hebben begroot.

begeleiding vereniging	excl. BTW
a. voorbereidingsfase	€ 3.800
b. planfase	€ 26.125
c. uitvoeringsfase	€ 2.280
<b>Totaal</b>	<b>€ 32.205</b>

Ter dekking van onze reis- en overige onkosten brengen wij over ons honorarium 5% verschotten in rekening.

Specifiek voor het project te maken kosten als: vormgeving, drukwerk, advertentiekosten, verkoopkosten, zaalhuur, kopieerkosten, screening van juridische documenten door notaris e.d., zijn niet bij het honorarium inbegrepen. Dergelijke kosten maken deel uit van de reguliere projectkosten, waarover de opdrachtgever zelf beslist.

## Declaraties

Honorarium en verschotten worden maandelijks achteraf door ons bij de vereniging in rekening gebracht op basis van de stand van het werk.

## Toepasselijke voorwaarden

Op de uitvoering van werkzaamheden door De Regie BV is De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011) van toepassing. De regeling DNR 2011 is te downloaden op de website van De Regie ([www.deregie.nl](http://www.deregie.nl)).