



**PARKWONINGEN
SPHINXTUIN**

Informatiebrochure

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Een initiatief van Urbannerdam bv en bv Mathieu Bruls architect

Mei 2018

 **bv Mathieu Bruls architect**
architecture - urban planning - interior design



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. De Ontwikkeling.....	3
De locatie	3
De woningen.....	4
2. De Randvoorwaarden en het Schetsontwerp	5
Randvoorwaarden ensemble Parkwoningen Sphinx tuin.....	5
Randvoorwaarden gemeenschappelijke binnentuin.....	5
Financiële aspecten: wat kost het?	6
Plankosten: wat en hoe te betalen?	6
3. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	7
De voordelen van CPO.....	7
De vereniging als middel om CPO mogelijk te maken	7
Enkele belangrijke zaken om op te letten.....	8
4. Duurzaamheid en CPO	10
Financiële tegemoetkomingen voor investeringen in duurzaam bouwen	11
5. Stappenplan CPO	12
6. Contact	14

1. De Ontwikkeling

De locatie

Aan de zuidrand van het Sphinxkwartier, direct grenzend het nieuwe culturele gebied rond het Bassin komen vijf parkwoningen te liggen.

Het Sphinxkwartier is een nieuw stukje stad dat slechts op 500 meter van het historische stadscentrum van Maastricht ligt. In het gebied is volop ruimte voor ontwikkeling, ondernemen, creativiteit en experimenten.

In het gebied is veel te beleven met de Pathé bioscoop, filmhuis Lumière in de oude energiecentrale van de Sphinx en poppodium de Muziekgieterij. Het witte Eiffelgebouw is een iconisch en beeldbepalend gebouw in de buurt.

U kunt zelf komen wonen in dit nieuwe stadsdeel, vlakbij de binnenstad en aan het nieuwe Frontenpark.

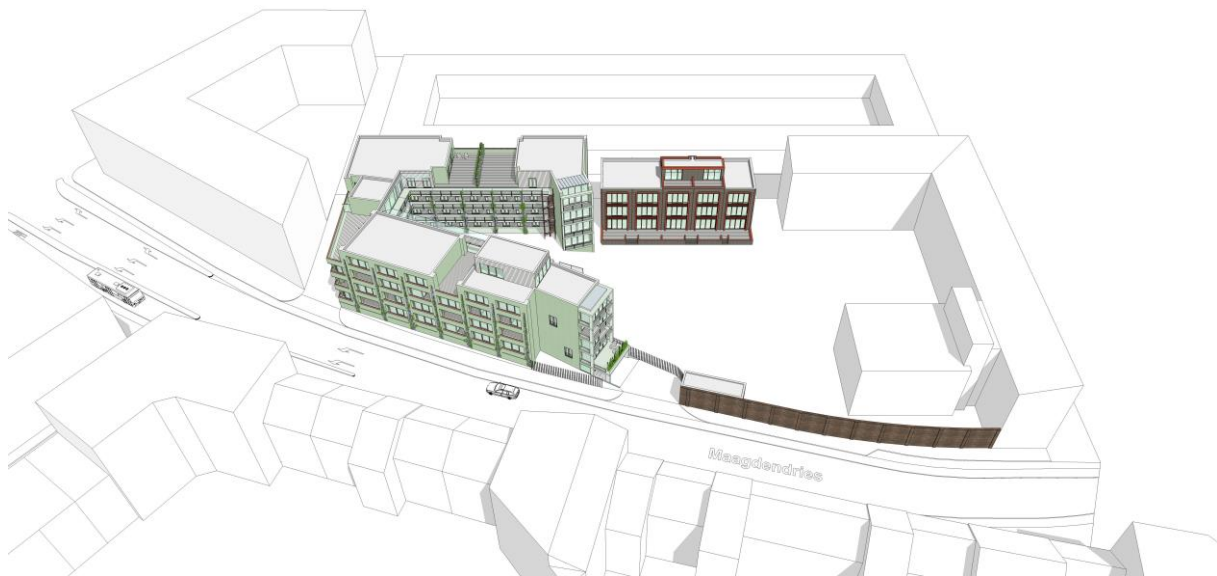


De woningen

De woningen meten 6 x 10 meter en worden in 3 lagen gebouwd. Bij enkele woningen is het mogelijk om in overleg een opbouw op de 4e laag te maken. De entree is aan de verkeersluwe Frans Fouraschenstraat en alle woningen hebben een tuin op het zuiden. En wat voor tuin; na een eigen privé terras komt u in een grote afgesloten gemeenschappelijke tuin in een parkachtige setting.

De indeling van de woning bepaalt u geheel zelf. Hoeveel slaap- en badkamers wilt u? Een vide, een atelier, een woonkeuken of een woonkamer op de eerste verdieping? Het kan allemaal.

De Parkwoningen liggen straks tussen twee andere CPO-ontwikkelingen: links de 28 appartementen van Sphinxtuin en rechts 20 appartementen ontwikkeld door Les Mouleurs. Samen met deze twee complexen delen de Parkwoningen de grote gemeenschappelijke tuin. Onder de gemeenschappelijke binnentuin loopt een ondergrondse toegang naar de parkeergarage van de naastgelegen ontwikkeling.



2. De Randvoorwaarden en het Schetsontwerp

De Parkwoningen maakten aanvankelijk deel uit van de Sphinx tuin ontwikkeling. Omdat de Vereniging van Opdrachtgevers Sphinx tuin zich wil concentreren op het appartementengebouw, nemen Urbannerdam en bv Mathieu Bruls architect de ontwikkeling van de Parkwoningen ter hand. Er liggen qua concept relaties met Sphinx tuin en, vanwege de gemeenschappelijke tuin, ook met Les Mouleurs.

In overleg met de gemeente, de VvO Sphinx tuin en Les Mouleurs zijn de randvoorwaarden opgesteld. Op basis van de randvoorwaarden heeft architect Mathieu Bruls een schetsontwerp gemaakt.

Randvoorwaarden ensemble Parkwoningen Sphinx tuin

- 5 woningen, in casco identiek, met variaties in uitvoering
- Grondbeslag woning 6 x 10 m., volume drie verdiepingen, 180 m² BVO
- Uitgangspunt is 3 laagse bebouwing, de drie oostelijke woningen kennen een mogelijke 4^e laag. De bouwhoogte is conform bestemmingsplan 4 bouwlagen, conform Beeldkwaliteitsplan 3 lagen
- De entree komt aan de Frans Fouraschenstraat, een stoepzone van 1 meter vormt de overgang tussen gevel en de straat
- Indien gewenst een in pandige berging, geen losse berging achter de woning, op terras of in tuin
- Loggia of een daktuin zijn optioneel
- De Parkwoningen worden net als de burens aangesloten op het warmtenet van Ennatuurlijk.
- Steenachtige gevels aan openbaar gebied, meer vrijheid aan tuinzijde
- Privé terras van 6 x 4 meter, onderling gescheiden, open aan tuinzijde; Deze terraszone mag niet bebouwd worden om de beleving van de tuin te borgen
- Alle woningen kopen één parkeerplaats per woning in de parkeerkelder van Sphinx tuin; optioneel kan er ook worden deelgenomen aan een car sharing project om zo een eigen tweede auto te besparen.

Randvoorwaarden gemeenschappelijke binnentuin

- De gesloten binnentuin is bestemd voor aanwonenden
- Er zijn toegangen aan Maagdendries en Frans Fouraschenstraat; locatie nader te bepalen
- De poorten/toegangen zijn afsluitbaar; doorgang voor aanwonenden
- Begrenzing aan Maagdendries volgt het straatprofiel, met bestaande muur, nutsverdeelpunt, hekwerk op voetsmuur en in gebouw geïntegreerde muur
- Open verbindingen tussen privé terrassen en de gedeelde binnentuin
- Ontwerp, inrichting en onderhoud op rekening en onder verantwoordelijkheid van samenwerkingsverband van alle CPO's
- Voor aanwonenden toegankelijk terras aansluitend aan multifunctionele ruimte Sphinx tuin
- Regulier overleg over geplande activiteiten en evenementen van een van de partijen

Financiële aspecten: wat kost het?

Voordeel van CPO is dat de prijs van uw woning bepaald wordt door de kostprijs waar u zelf aanzienlijk invloed op heeft, en niet door de marktwaarde. Denk vooraf goed na hoeveel u kan en wil uitgeven en maak ook afwegingen tussen investeringen en later terugkerende lasten. Wat extra geld uitgeven aan isolatie of een zonnepanelen kan maandelijks het nodige besparen.

De totale of stichtingskosten van een woning zijn opgebouwd uit drie componenten:

- **Bouwkosten** (de kosten om uw woning te bouwen). Dit is verreweg de grootste kostenpost en hier heeft u ook het meeste invloed op. Bouwkosten kunnen daarom afhankelijk van de woninggrootte, afwerkingsniveau, mate van details en maatwerk nogal uiteenlopen
- **Grondkosten** (de kosten voor aanschaf van de kavel). De grondkosten per woning verschillen licht, de hoekkavels zijn iets groter
- **Bijkomende kosten** (honoraria adviseurs, leges, aansluitkosten). De bijkomende kosten zijn redelijk goed in te schatten.

De woningen zijn volgens onze raming te realiseren vanaf ca € 475.000. Deze raming betreft een afgewerkte woning, inclusief grond, ook voor de gemeenschappelijke tuin. Deze raming is exclusief keuken, sanitair, aanleg van de tuin en gezamenlijke voorzieningen. Ook exclusief een plaats in de parkeergarage onder het naastgelegen appartementencomplex. Reken voor deze plaats op € 25.000,- per plaats incl btw.

Plankosten: wat en hoe te betalen?

Tijdens het planproces worden er kosten gemaakt door de vereniging, bijvoorbeeld het betalen van de adviseurs. De vereniging heeft daarvoor geld nodig, maar tot aan de start van de bouw beschikken de leden nog niet over een hypotheek waaruit zij hun aandeel in die kosten kunnen betalen.

Volgens de raming zullen deze plankosten circa € 40.000 per woning bedragen. Het is raadzaam om dat bedrag beschikbaar te hebben (afhankelijk van de te maken keuzes).

Let wel: dit geld zet u tijdelijk in, tijdens de planfase. De kosten van de planfase zijn gewoon onderdeel van de totale kosten van uw nieuwe woning en kunt u dus meefinancieren in uw hypotheek. Dat betekent dat u uw spaargeld dus weer 'terugkrijgt' op het moment dat uw hypotheek verstrekt wordt.

Disclaimer

U kunt geen rechten ontleen aan deze inschatting. U bepaalt uiteindelijk zelf op welke prijs u uitkomt. Urbannerdam is op geen enkele manier verantwoordelijk of aansprakelijk voor de hier gecommuniceerde indicatieve prijs.

3. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

De essentie van CPO is dat u met uw toekomstige burens zelf opdrachtgever bent voor het laten ontwerpen en bouwen van de woningen. De samenwerking met uw toekomstige burens verloopt via een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) of kopersvereniging. CPO lijkt misschien ingewikkeld, maar met goede en professionele begeleiding is bouwen volgens CPO voor iedereen prima te doen.

Uitgangspunt van deze ontwikkeling is “kopen = bewonen”, er wordt voor en door bewoners ontwikkeld.

De voordelen van CPO

Maximale zeggenschap en vrijheid

Een belangrijk kenmerk van zelf bouwen is dat u maximale zeggenschap heeft over wat er gebouwd wordt. Natuurlijk zijn er (wettelijke) randvoorwaarden waar ieder bouwproject aan moet voldoen en gelden er bepaalde eisen op het gebied van stedenbouw en welstand, maar er blijft genoeg ruimte voor invulling van uw eigen wensen. *“Samen doen wat samen moet, individueel doen wat individueel kan”* is het devies.

Urbannerdam gaat er voor zorgen dat alles soepel gaat verlopen en dat u samen met uw toekomstige burens de juiste keuzes op het juiste moment maakt. Samen met uw burens beslist u over voorstellen vanuit de architect voor het ontwerp van de woningen als geheel, denk daarbij aan zaken als materialen, uitstraling en sfeer. Daarnaast gaat u één op één met de architect in gesprek over de indeling van uw woning, eventuele opbouwen, etc.

Financieel voordeel

Het tweede grote voordeel van CPO is dat u de woning vaak tegen een lagere prijs realiseert dan de marktwaarde. Een traditionele projectontwikkelaar is niet nodig en dat scheelt in de kosten. Bovendien bepaalt u zelf de kwaliteit en waar u uw geld in steekt. En omdat u samen met anderen optrekt is er sprake van efficiency en kunt u kosten delen. Al met al krijgt u met CPO precies die kwaliteit voor uw geld die u zelf kiest.

“Je doet niet alleen een bouwproject, je bent daarna ook elkaars burens”

Zelf ontwikkelen kost wel inzet, tijd en energie. Dan is het prettig dat u samen met anderen optrekt en kennis, ervaring en bepaalde werkzaamheden onderling kunt delen. Vele handen maken licht werk. En het is altijd prettig om vooraf te weten wie uw burens worden. Doordat u een tijd intensief samenwerkt, leert u elkaar al goed kennen voordat u er gaat wonen.

De vereniging als middel om CPO mogelijk te maken

Als u samen met uw toekomstige burens als groep een woningbouwproject gaat ontwikkelen is het belangrijk dat dat goed wordt georganiseerd. Er moeten afspraken gemaakt worden over hoe de

besluitvorming verloopt. Bovendien is een rechtspersoon nodig om opdracht te kunnen geven aan bijvoorbeeld de in te schakelen adviseurs. De beste vorm voor CPO is de vereniging (met volledige rechtsbevoegdheid). Deze rechtsvorm wordt als meest democratisch gezien. De manier waarop de vereniging precies functioneert, wat het doel is en welke middelen ze daartoe kan gebruiken wordt vastgelegd in de statuten (de spelregels).

Urbannerdam heeft de VvO Parkwoningen reeds opgericht om de afspraken met Sphinxtuin en de gemeente goed vast te leggen. De deelnemers zullen het bestuur zo snel mogelijk overnemen.

Algemene Leden Vergadering (ALV)

Binnen een VvO vormen alle leden samen de algemene ledenvergadering, afgekort de ALV. De ALV is het hoogste orgaan binnen de vereniging en beslist over alle belangrijke zaken. Het dagelijks besturen van de vereniging ligt in handen van het bestuur. Het bestuur bestaat uit minimaal drie leden van de vereniging. Het doet voorstellen aan de ALV en voert besluiten van de ALV uit, al dan niet ondersteund door diverse werkgroepen zoals een werkgroep bouw of financiën.

Enkele belangrijke zaken om op te letten

Besluitvorming

In een samenwerking zoals CPO is het onvermijdelijk dat u af en toe compromissen moet sluiten. Streef echter naar besluiten met een ruime meerderheid maar let aan de andere kant op de planning en kom niet terug op genomen besluiten; zo blijft u de vaart erin houden.

Kostenbeheersing

Bepaal vooraf uw budget en reserveer een bedrag voor onvoorziene omstandigheden en de afwerking van uw woning. Zowel individueel als collectief moet het budget goed bewaakt worden. In elke fase wordt een raming gemaakt en hoe verder u komt in het proces, hoe nauwkeuriger deze wordt.

Risicobeheersing

Een hoop risico's kunnen verkleind worden door een goede voorbereiding. Aangezien er eisen worden gesteld aan de draagkracht van de deelnemers (via de financieringstoets) en er een procesbegeleider bij het project betrokken is, mag u erop vertrouwen dat u uiteindelijk van start gaat met een serieuze club deelnemers die ook daadwerkelijk hun woningen kan gaan bouwen. Het is altijd mogelijk dat iemand uitstapt of dat het niet lukt om uiteindelijk voldoende kopers te vinden voor alle kavels. Het is daarom belangrijk dat de vereniging er voor zorgt dat de woning wordt opgevangen door een achtervang op het moment dat er nood is. De achtervang zorgt dat de woning voor eigen rekening en risico (af)gebouwd wordt.

Voorfinanciering

De plankosten werden eerder al benoemd. Primair zullen deelnemers zelf voor deze benodigde financiële middelen moeten zorgen door het regelmatig inleggen van eigen geld op een rekening die door de vereniging wordt beheerd. Er wordt door de leden een regeling opgesteld hoe wordt omgegaan met tussentijdse uitstappers. Stapt u uit terwijl er een reservelijst is, dan mag u er van uitgaan dat u een groot deel van de tot dan toe ingelegde middelen kunt terugkrijgen.

Deskundige begeleiding eerder noodzaak dan luxe

Alhoewel (of juist omdat) u als particulier zelf aan het roer staat, is het van groot belang om u te laten bijstaan door goede adviseurs om u te begeleiden.

Urbannerdam is betrokken als procesbegeleider waarbij het uitgangspunt voor deze ontwikkeling een 'ontzorgde aanpak' is. Urbannerdam en bv Mathieu Bruls architect bereiden de werving voor, brengen een groep deelnemers bij elkaar en begeleiden de vereniging gedurende het gehele ontwikkelingsproces waarbij Urbannerdam de rol van projectmanager heeft. Dat wil zeggen dat Urbannerdam haar expertise inzet om het proces te organiseren, de te nemen besluiten voorbereidt, zaken uitzoekt, tools inzet en de projectplanning en projectbudget bewaakt. Kortom we zorgen ervoor dat op het juiste moment de juiste beslissingen genomen worden.

Bij de ontwikkeling is bv Mathieu Bruls architect betrokken voor het maken van een mooi en kostenefficiënt ontwerp. Mathieu Bruls is ook de architect en mede-initiatiefnemer van de Sphinx tuin appartementen en een bekend bureau in het Maastrichtse. De architect kan u ook adviseren in het vormgeven van het interieur en het doen van nuttige investeringen in duurzaamheid.

Als vereniging wordt er collectief gekozen voor een constructeur, een bouwfysisch adviseur, eventueel een kostendeskundige en natuurlijk een aannemer.

4. Duurzaamheid en CPO

Duurzaamheid is een breed begrip. Alles wat te maken heeft met maatschappelijk verantwoord leven, milieu, ecologie en toekomstgericht denken valt onder duurzaamheid. Duurzame woningbouw krijgt de laatste jaren steeds meer aandacht. In 2020 moeten alle nieuwbouwwoningen energieneutraal zijn. Een energieneutrale woning heeft een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,0. De EPC geeft de energetische efficiëntie van een nieuwbouwwoning aan, de huidige EPC-norm staat in het Bouwbesluit sinds 2015 voor nieuwbouw woningen op 0,4.

Bij een CPO-project kiezen toekomstige bewoners er vaak voor om nog een stapje verder te gaan dan het Bouwbesluit voorschrijft. Dat doet men vaak vanwege extra comfort, maar zeker ook vanwege besparingen op de energierekening en het goede gevoel dat gepaard gaat met investeren in duurzaamheid. Het kost dan nu wel meer om een woning energiezuiniger te maken, maar door de besparing op de energiekosten wordt deze extra investering in een aantal jaren terugverdiend. Verderop leest u ook over de extra leen mogelijkheden.

De aansluiting op het warmtenet helpt veel om een gunstige EPC te bereiken.

Nul op de Meter woning

Nul op de Meter betekent dat een huis evenveel (of meer) energie opgewekt als dat er nodig is voor het huis (onder andere verwarmen en ventileren) en het energieverbruik door een gemiddeld gezin (wassen, koken, tv, computer etc.). U woont dan in een woning die bij een gemiddeld gebruik geen extra energie van buiten nodig heeft en daar hoeft u dus ook niet voor te betalen. Vandaar de term Nul op de Meter. U heeft dan nog steeds wel een energieaansluiting en betaalt ook nog de aansluitkosten en het vastrecht.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij en schetst het beleid dat na 2023 moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. Verwarming van huizen zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

De woningen in Sphinx-Zuid worden in principe aangesloten op het warmtenet van Ennatuurlijk waarmee ook koeling in de woning mogelijk is.

Duurzame materialen en slim ontwerpen

Duurzaam bouwen is meer dan een energiezuinige woning. Duurzaam bouwen betekent ook bewust ontwerpen en kiezen voor gezonde en herbruikbare materialen. Slim ontwerpen kan betrekking hebben op het beperken van energieverlies, maar ook op de aanpasbaarheid van de woning in de zin van uitbreidbaarheid en bruikbaarheid voor een ander type bewoning.

Sociale duurzaamheid

Tot slot kan duurzame woningbouw ook betrekking hebben op het sociale leven. Omdat u in een CPO-project gezamenlijk als burens aan de slag gaat met de ontwikkeling van uw nieuwe woning bouwt u tegelijkertijd ook een sociaal duurzame straat. Met een CPO-project is het zelfs mogelijk om gezamenlijke voorzieningen te realiseren zoals een fietsenberging, deelauto, composthoop of boekenkast.

Financiële tegemoetkomingen voor investeringen in duurzaam bouwen

De aanvankelijke investeringskosten bij het ontwikkelen van een duurzame woning zijn vaak hoger dan het niet duurzame alternatief, maar deze investering betaalt zich meestal na verloop van tijd terug. Soms al binnen enkele maanden. Gezien niet iedereen direct beschikt over de financiële mogelijkheden om een Nul Op de Meter woning te realiseren of om duurzame materialen toe te passen, zijn er steeds meer financieringsmogelijkheden om dit voor meer mensen haalbaar te maken.

Meer lenen

Een van de financieringsmogelijkheden is de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet voor energiezuinige woningen. Deze regeling maakt het mogelijk om extra hypotheekruimte te krijgen voor duurzaamheid. Huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren kunnen hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Voor energie neutrale woningen of Nul Op de Meter woningen is deze extra ruimte vanaf 1 januari 2017 tot € 25.000,-. Dit gaat buiten de normale inkomensvoet om. Er zijn wel enkele voorwaarden, waaronder een bruto minimum jaarinkomen van € 33.000,- en een maximum totaal hypotheekbedrag van 106% van de marktwaarde van de woning ná het nemen van de maatregelen. Ook als u niet gelijk tot Nul op de Meter wilt gaan kunt u extra leencapaciteit krijgen. Ook voor extra leencapaciteit gelden natuurlijk voorwaarden waaraan moet worden voldaan.

Subsidie op apparatuur

Vanuit de Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE) kunt u een tegemoetkoming krijgen voor de aanschaf van zonneboilers, warmtepompen, biomassa-ketels en pelletkachels. Vanwege het warmtenet is dit waarschijnlijk niet zo interessant maar we noemen hem toch.

5. Stappenplan CPO

1. Inschrijven en optieneming

Voor inschrijven geldt 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Inschrijven kan door middel van het invullen van het inschrijfformulier en het betalen van het inschrijfgeld a € 500,-. Met het inschrijfformulier neemt u een optie op een woning binnen het project.

Het inschrijfgeld dient u over te maken op IBAN NL88RABO 0145960773 ten name van Urbannerdam te Rotterdam onder vermelding van "Inschrijfgeld Parkwoningen Sphinx tuin" plus uw naam. Houdt u rekening met verwerkingstijd bij de bank. Urbannerdam controleert de inschrijving op compleetheid. Op basis van het tijdstip waarop het inschrijfformulier binnen is bij Urbannerdam wordt er een rangnummer aan het inschrijfformulier gekoppeld.

2. Oriënteren en verdiepen

Nadat de inschrijving compleet is heeft u een week bedenktijd. In die week plant u een oriënterend gesprek met de architect, waarin het concept CPO nader wordt toegelicht, de woonwensen worden besproken en inzicht in het vervolg proces wordt gegeven. Tijdens het gesprek is ook ruimte om vragen te stellen. Na de week bedenktijd neemt u een definitief besluit om verder te gaan met het project. Indien u verder gaat tekent u de deelnameovereenkomst, levert u de financieringstoets in waaruit blijkt dat uw financieringscapaciteit voldoende is voor de beoogde woning en betaalt u € 1.000,- deelnamegeld. Indien u niet verder gaat met het project dan krijgt u € 400,- van het inschrijfgeld terug. Gaat u wel verder dan vervalt het inschrijfgeld geheel aan Urbannerdam en Bruls. Met de € 1.000,- deelnamegeld heeft u de eerste betaling van de plankosten gedaan.

Urbannerdam is uw aanspreekpunt voor alle vragen over CPO, prijzen en voorwaarden.

3. Toetreding tot de vereniging

Omdat er bij CPO samengewerkt moet worden en er diverse contracten gesloten moeten worden is er een Vereniging van Opdrachtgevers opgericht. Hiervan worden alle deelnemers verplicht lid. Om mee te doen tekent u een deelnameovereenkomst waarin is opgenomen welke inleggen u moet doen gedurende het proces en wat de financiële consequenties zijn als u tussentijds besluit te stoppen met het project.

4. Ontwerpen

Nu is het tijd voor het leukste gedeelte van het CPO-proces, namelijk het ontwerpen van de woningen. Er vinden individuele gesprekken plaats om uw ideeën met betrekking tot de woning te bespreken en met de groep als geheel komen we bijeen om met de architect de collectieve aspecten van het ontwerp uit te werken. Het uiteindelijke ontwerp komt in 2 fases tot stand, het voorlopig ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO). Op basis van het definitief ontwerp kan vervolgens de omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente.

In de ontwerpfase moeten ook nog andere adviseurs worden gecontracteerd, zoals een constructeur een bouwfysisch adviseur en eventueel een kostendeskundige. Tijdens de ontwerpfase worden er ook keuzes gemaakt die verband houden met duurzaamheid en energie-efficiëntie.

5. Aannemerselectie

Tijdens het ontwerpen kiezen we ook een aannemer waarmee we in bouwteam verband het ontwerp definitief uitwerken. De aannemer van de Sphinx tuin appartementen lijkt een interessante partij om gelijktijdig bouwen te benutten. Ook hiervoor geldt dat de kopers samen de zeggenschap hebben. Het doel van de selectie is om de beste aannemer voor de gunstigste prijs te vinden.

Een selectiecriteria voor de aannemer is dat de aannemer één (of twee) woningen voor eigen rekening en risico wil bouwen op het moment dat er een deelnemer in deze fase afvalt. Als er geen reservekandidaten zijn dan zal de aannemer deze woningen overnemen, een zogenaamde achtervang.

Verder is van belang dat de aannemer is aangesloten bij een garantieverstrekker zoals bijvoorbeeld Woningborg, zodat bij een eventueel faillissement tijdens de bouw een andere partij het werk overneemt en af kan maken.

6. Contracten afsluiten, levering grond en bouwen

De gemeente maakt alleen een koopovereenkomst met de VvO op voor de grond. De VvO Parkwoningen sluit deze overeenkomst en iedere individuele koper sluit een koopovereenkomst met de VvO.

Iedere koper die verplicht lid van de vereniging is sluit de volgende overeenkomsten:

- U tekent een koopovereenkomst voor de grond zodat u eigenaar kunt worden van een deel van de kavel die wordt geleverd.
- U tekent een individuele aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning met een door de vereniging te selecteren aannemer.

Nadat u beide overeenkomsten heeft getekend kan de financiering voor de woning geregeld worden. Als de financiering van alle leden van de vereniging voor de te bouwen woningen rond is, en de omgevingsvergunning is verleend, kan de grond geleverd worden en kan de aannemer starten met de bouw van de woningen.

U tekent dus op individueel niveau uw koop- en aannemingsovereenkomsten nadat u beschikt over definitieve plannen en uiteraard de uiteindelijke prijzen. Tot die tijd bestaat er nog steeds de mogelijkheid om deelname aan het project te beëindigen. Wel moet u in dat geval rekening houden met reeds gemaakte kosten, waardoor u conform de toetredingsovereenkomst een deel van uw ingelegde gelden niet terug krijgt.

6. Contact

Voor vragen kunt u contact opnemen met Urbannerdam via h.vos@urbannerdam.nl of 010 280 6444. U kunt vragen naar Hans Vos of Denise Zuidhoek. Kijk voor meer en actuele informatie op de website van Urbannerdam www.urbannerdam.nl.

Voor het laten opstellen van een financieringstoets bent u uiteraard vrij in uw keuze voor een bank of uw eigen financieel adviseur of tussenpersoon. We hebben het plan alvast doorgesproken met twee banken om het u eventueel makkelijker te maken.

U kunt u contact opnemen met mevrouw Lilian Detisch van de Rabobank Maastricht en Omstreken. Zij zijn op de hoogte van het project en kunnen makkelijk een afspraak maken. Voor een afspraak kunt u telefonisch contact opnemen via (043) 328 19 80 of per mail via Lilian.Detisch@rabobank.nl. Het bezoekadres is Wim Duisenbergplantsoen 1, Maastricht.

U kunt ook contact opnemen met de heer Jan Peeters van Triodos Bank in Zeist. Triodos is goed op de hoogte van CPO, u kunt contact opnemen via jan.peeters@triodos.nl of via 030 694 2500.

Dit document is opgesteld door Urbannerdam. Hoewel de inhoud zorgvuldig is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Rotterdam, mei 2018