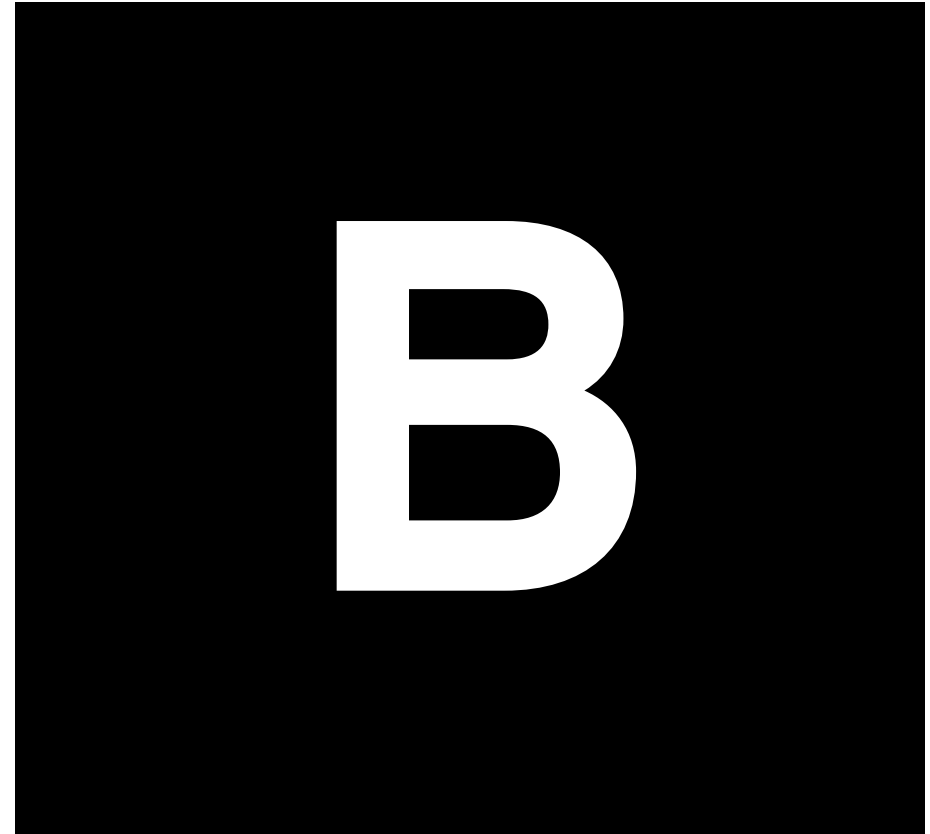


BIJLAGE: ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST



Om de uitgifte van de locatie in goede banen te leiden kunnen de betrokken partijen een ontwikkelingsovereenkomst sluiten. Dit is een voorbeeld van zo'n ontwikkelingsovereenkomst.

Bij de uitgifte van een locatie voor een CPO-project zijn meestal drie partijen betrokken: de kopers, de gemeente en de achtervang. Met een ontwikkelingsovereenkomst leggen deze partijen afspraken rond de uitgifte vast.

De ontwikkelingsovereenkomst kan gesloten worden tussen twee van de drie partijen. Vaak wordt de derde partij in de overeenkomst genoemd. Bijvoorbeeld: een gemeente die een overeenkomst sluit met een groep kopers onder de voorwaarde dat een derde partij de financiële risico's afdekt.

In dit voorbeeld gaan wij uit van een overeenkomst tussen de drie genoemde partijen. Dit is een voorbeeld; hoe de overeenkomst in detail wordt gesloten verschilt per project. Het is verstandig de definitieve stukken door of in samenwerking met een in CPO gespecialiseerd adviesbureau op te laten stellen.

Het uitgangspunt voor een ontwikkelingsovereenkomst is het plan van aanpak (of ontwikkelingsvoorstel) dat is opgesteld door de initiatiefnemende partij.

De drie partijen in deze voorbeeldovereenkomst zijn:

- 1 de gemeente,
- 2 de kopersvereniging (KV)
- 3 de achtervang.

DE GEMEENTE

- formuleert eventuele kaders waarbinnen het project wordt ontwikkeld en gerealiseerd,
- beoordeelt doorlopend of VO, DO en bestek en tekeningen met bijbehorende kostenramingen passen binnen de vooraf geformuleerde kaders,
- reserveert de locatie op naam van de kopersvereniging (tot de start van de bouw),
- behandelt de bouwaanvraag van de kopersvereniging.

DE KOPERSVERENIGING

- is opdrachtgever in de bouwplanontwikkeling,
- selecteert architect en constructeur,
- dient de bouwaanvraag in,

- besteedt het project aan bij een bouwbedrijf van haar keuze of selecteert een bouwbedrijf waarmee een bouwteam wordt gevormd,
- sluit een raamovereenkomst met het geselecteerde bouwbedrijf. De bouwer sluit in die hoedanigheid individuele koop-/aannemingsovereenkomsten (of in geval van een MGE-constructie aannemingsovereenkomsten) met de kopers. Door deze constructie toe te passen kunnen kopers zich rechtstreeks tot de bouwer wenden in plaats van tot hun eigen vereniging.

DE ACHTERVANG

- verstrekt eventueel een lening aan de kopersvereniging om de voorinvesteringen voor de kopers tot een verantwoord niveau terug te brengen,
- neemt tijdens de bouwplanontwikkeling waar voor de woningen waarvoor (tijdelijk) geen kandidaten beschikbaar zijn, zodat de voortgang van het project niet in gevaar komt,
- neemt bij de start van de bouw de woningen van de kopersvereniging af waarvoor door de kopersvereniging geen koper is gevonden,
- neemt met terugwerkende kracht vanaf de start van het project de gehele ontwikkelingspositie van de kopersvereniging over als blijkt dat bijvoorbeeld voor meer dan de helft van de woningen geen kandidaat beschikbaar (meer) is,
- is eventueel uitvoerder van een MGE-constructie.

BIJLAGE: REKENVOORBEELD KOOPGARANT

