

Deelnemersovereenkomst

Inleiding

De Dorpskern Someren-Eind heeft overeenstemming met de gemeente Someren tot het ontwikkelen van ± 74-tal woningen op de locatie genaamd De Goede Vaart aan het Vaartje te Someren Eind. Onder regie van de werkgroep wonen is een groep van 32 deelnemers geformeerd die als toekomstig bewoner aan de slag gaan met plan-gebied 1, genaamd CPO-1 De Goede Vaart, nader te noemen 'het project'.

Het voorliggende document is een deelnemersovereenkomst. Met ondertekeningbevestig je als individu deel te nemen aan, lid te worden van, het project. Daarmee stem je in met de inhoud van deze deelnemersovereenkomst en de daar aan verbonden afspraken en verplichtingen.

Met de gemeente Someren is een plan van aanpak opgesteld (bijlage 1) waarin afspraken over en weer zijn gemaakt die als randvoorwaarden aan de realisatie worden gesteld. Een belangrijke voorwaarde is, dat het plan gerealiseerd wordt vanuitten CPO aanpak. De werkgroep Wonen heeft hiertoe een presentatie verzorgd aan jullie als toekomstige bewoners. Door het bestuur van CPO vereniging De Goede Vaart heeft Leesberg Adviseurs bv voorgedragen voor professionele externe begeleiding. Deze externe begeleiding is tevens een voorwaarde vanuit de gemeente. De CPO groep heeft ingestemd en Leesberg Adviseurs gecontracteerd voor de proces begeleiding.

De CPO groep wordt juridisch vormgegeven in een vereniging. Hiertoe is een bestuur benoemd bestaande uit voorzitter, secretaris, penningmeester en 4 algemene bestuursleden. Daarnaast is een lid van de werkgroep wonen op verzoek beschikbaar voor een adviserende rol.

Algemeen

We nemen deel aan CPO-1 De Goede Vaart omdat we in een fijne woning willen wonen. Het gaat met andere woorden om de woning, niet om de mensen in het collectief. Toch krijg je die er gratis bij en vaak weet je vooraf niet met wie je in het proces stapt. Nadat de woning is opgeleverd is het collectief opgeheven en woon je naast de mensen waarmee je het hele proces doorgedaan bent. Samenwerking en samenspraak zijn tijdens de ontwikkeling van de woningen dan ook de sleutelwoorden. Uiteindelijk resulteert dit in een prettige woonrelatie met je directe burens en de rest van de nieuwe wijk.

Om dit te bereiken maken we concrete afspraken om de doelen en verwachtingen te sturen zodat vooraf inzicht ontstaat in de procesgang en de aanpak. Daarnaast wordt er ook met andere partijen dan de leden van het CPO samengewerkt. Denk aan architecten, aannemers en de gemeente.

Verwachtingenmanagement

Hoe kleiner het verschil tussen je verwachtingen en de werkelijkheid, hoe groter de kans op tevredenheid. Het is zaak om te zorgen dat je verwachtingen zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid liggen.

Zoals tijdens eerdere presentaties weergegeven; bij samenwerking is het allerbelangrijkste te accepteren dat er veel verschillende verwachtingen zijn zodat je afspraken kunt maken over hoe je met de verschillen omgaat. Vooral omdat het bij de start van het project nog niet voor 100% bekend is wat de verwachtingen zijn. Dit kan het onnodig ingewikkeld maken. Het is dus belangrijk om duidelijkheid te hebben over de verwachtingen.

Om de verwachtingen duidelijk te krijgen, moet je aan het begin tijd investeren om met elkaar de wensen, eisen en verwachtingen van iedereen op papier te krijgen. Sociale afspraken helpen hierbij.

Hierin zien we de uitgangspunten zoals tijdens de presentatie zijn toegelicht als belangrijke basishouding. Dit leidt tot een succesvol project;

- Kennen
- Begrijpen
- Waarderen
- Vertrouwen
- samenwerken

Sociale afspraken

Het project moet leiden tot een, op basis van jouw wensen, te bouwen woning binnen jouw budget. Het proces om dat voor elkaar te krijgen kan leiden tot frustratie. Een aantal sociale afspraken tijdens het hele traject helpt hierbij. Ook bij vergaderingen zijn deze afspraken van belang. Je moet dan ook met het collectief afspreken je hieraan te houden.

- Luister naar elkaar. Ook als het niet direct jou aangaat.
- Biedt ruimte voor het stellen van vragen.
- Respecteer elkaars ideeën.
- Respecteer elkaars persoonlijkheden.
- Deel de kennis.
- Help elkaar.
- Doe mee.

Teambuilding

Het project is een groepsproces waarbij je te maken hebt met de andere leden van het collectief. Groepsprocessen verlopen soepeler wanneer niet alleen naar de zaak wordt gekeken maar ook aandacht wordt besteed aan de groep. Organiseer hiertoe bijeenkomsten waarin nuttig en aangenaam wordt gecombineerd. Een goede geachte hierin is om gerealiseerde CPO-projecten gezamenlijk te bezoeken. Onderzoek en bespreek ervaringen van andere. Natuurlijk zijn er genoeg andere mogelijkheden om hier inhoud aan te geven.

Proces afspraken

- Basisafpraak

Deelname aan het project is niet vrijblijvend. De groep die zich geformeerd heeft bestaat uit mensen die dit erkennen. We gaan dan ook in gezamenlijkheid stappen zetten volgens afspraken zoals vastgelegd in deze deelnemersovereenkomst.

- Deelname verplichting

Als deelnemer ben je bekend, en ben je je bewust, dat deelname geen vrijblijvende stap is. De huidige groep is op basis inschrijving bij de werkgroep wonen samengesteld. Er is dan ook sprake van een deelname verplichting. Natuurlijk kunnen zich altijd omstandigheden voordoen waardoor uittreden onvermijdelijk is. Bijvoorbeeld door verhuizing t.g.v. het (moeten) aanvaarden van een andere baan. Mocht een dergelijke situatie zich onverhoopt voordoen heeft dat niet alleen consequenties voor jou zelf maar ook voor de CPO-groep. Ook hiervoor dienen procesafspraken gemaakt te worden. Onderstaand worden deze afspraken opgesomd:

1. Gemaakte kosten voor de totale groep worden gezamenlijk gedragen. Mocht iemand uittreden kan geen claim op terugbetaling worden gedaan. Helaas is jouw aandeel in deze kosten bij uittreden voor jou.
2. Het proces is opgedeeld in verschillende fasen. Per fase gaat de vereniging verplichtingen aan. De collectieve verplichtingen worden verdeelt over de deelnemers. Per fase wordt hier verantwoording over afgelegd. Mocht je onverhoopt tijdens een fase uittreden zul je kosten die behoren tot die betreffende fase moeten dragen. Tenzij voor jou een andere deelnemer instapt en die bereid is de kosten over te nemen. Het bestuur zal in voorkomend geval hierin ondersteunen. Dit is echter een inspanningsverplichting en geen prestatieverplichting.
3. Individueel aangegane verplichtingen zijn niet overdraagbaar aan de CPO vereniging. Hierin zijn 2 belangrijke aspecten in te benoemen. 1; de aankoop van je bouwkaavel. Dit is een individueel contract met gemeente. 2; de aanneemovereenkomst voor de bouw van je woning. Dit is een individueel contract wat gesloten wordt tussen jou en de aannemer.

Een onverhoopt uittreden na aankoop van de grond geeft je de verplichting zelfstandig een andere deelnemer voor jouw plek te zoeken. De werkgroep wonen heeft een reserve lijst met kandidaten, maar dat is geen zekerheid dat iemand jouw kavel overneemt. Het is dus een mogelijke back-up maar geen zekere. Ook in dit geval zal het bestuur je waar mogelijk ondersteunen in het vinden van een oplossing, echter alle verplichtingen blijven op jou rusten. Zolang je geen opvolging hebt kunnen vinden blijf je verantwoordelijk voor de aangegane financiële verplichtingen. Belangrijk hierin is om te beseffen dat het proces voor de overige deelnemers doorloopt en geen vertraging mag oplopen. Uittreden na ondertekening van de aanneemovereenkomst is niet meer

mogelijk. Je gaat één op één een overeenkomst aan met de aannemer. De financiële verplichtingen die hieruit voortvloeien zijn rechtstreeks voor jou als contractant.

- Financiën

Om deel te kunnen nemen in het project heb je reeds een eerste entreebedrag ter grootte van € 300,- betaald. Dit geld wordt direct voor jou besteed aan het project, het is dus geen lidmaatschap wat je kwijt bent. Gedacht moet worden aan kosten zoals, oprichting van de stichting, kosten van de proces begeleider, kosten voor architect eventuele overige adviseurs, legeskosten, kosten voor vergaderingen en bijeenkomsten enz. Ook dient dit bedrag als zekerstelling dat je niet zomaar gaat uittreden.

Het entreebedrag is natuurlijk niet toereikend voor alle kosten. De penningmeester zal de CPO deelnemers actief informeren over de stand van de aangegane verplichtingen en de bijbehorende cash-flow. Je bent je dus bewust dat aan deze eerste bijdrage aan het collectief wordt opgevolgd door volgende bijdragen. De opvolgende bijdrage wordt onderbouwd door het bestuur. Iedere benodigde (onderbouwde) bijdrage wordt door jou binnen maximaal 14 dagen overgemaakt naar de vereniging.

De financiën rondom de CPO worden door het bestuur beheerd. Hiertoe is een penningmeester aangesteld. Alle door de penningmeester te verrichten betalingen worden voorzien van 2^e handtekening. Dit als een extra controle en zekerheid. Ieder individueel lid heeft op ieder gewenst moment recht op inzake op de stand van budgetten en inzicht op bestedingen en aangegane verplichtingen. Alle verplichtingen die worden aangegaan worden door het bestuur vooraf aan de alle deelnemers bekend gemaakt. Uitzondering hierop zijn kleine uitgaven zoals vergaderkosten, verplichte kosten zoals bankkosten, kosten kamer van koophandel e.d.

Iedere deelnemer in het project heeft een gelijke stem. Het gaat in dit CPO-project om 32 woningen dus zijn er in totaal ook maximaal 32 stemmen uit te brengen. Getracht wordt om in samenspraak tot besluiten te komen die schriftelijk worden vastgelegd. Mocht er geen besluit in samenspraak genomen kunnen worden dan wordt er gestemd. De stemmen dienen dan ook binnen de te stellen termijn schriftelijk te worden uitgebracht. Mocht er verzuimd worden om een stem binnen de gestelde termijn uit te brengen dan zal de meerderheid van de wel tijdig uitgebrachte stemmen beslissend zijn. Uiteraard kan iedere deelnemer de uitgebrachte stemmen inzien. Ieder deelnemer dient zich te conformeren aan het genomen besluit waartegen geen beroep mogelijk is.

- Selectie adviseurs ontwerp.

Voor het ontwerp dient een architect te worden geselecteerd en een constructeur. Daarnaast dienen er sonderingen gemaakt te worden.

Het ontwerpproces is de fase waarin 1 of meerdere architecten aan de slag gaan met het ontwerp voor jou/jullie woning(en). Het ontwerpproces bestaat uit een aantal fasen.

1. Inventarisatie woonwensen.
o.b.v. een formulier worden je eerste ideeën rondom je woonwensen verzameld. Dit is geen document waarin je je direct vastlegt in keuzes maar bedoelt om na te denken voor keuzes en benodigd om een architect gevoel te geven bij jouw wensen. Tijdens het daadwerkelijk ontwerpen van je woning kunnen wensen natuurlijk nog bijgesteld worden binnen de mogelijkheden en randvoorwaarden van het bestemmingsplan en jouw kavel.
2. Architectenselectie.
Door de groep moeten 1 (of mogelijk meerdere) architecten geselecteerd worden. De proces begeleider stelt in samenspraak met het bestuur een longlist op met potentiële architecten. Deze longlist wordt aan de groep voorgelegd waarin iedere deelnemer zijn/haar top 3 mag aangeven. Deze top 3 van best scorende architecten wordt verzocht offerte uit te brengen en een presentatie te verzorgen. Op basis van de presentatie en offerte selecteert de groep gezamenlijk de te contracteren architect(en). Dit gebeurt door opgave van ieders top 1, 2, 3 in keuze.
Het is geen verplichting om allen dezelfde architect te kiezen. Mogelijk zit hier wel een collectief financieel voordeel aan. Het staat een individueel lid vrij om een eigen keuze te maken. Wel dient het totale plan als één project uitgewerkt te worden voor aanvraag omgevingsvergunning.
3. Constructeur en overige.
Om tot een omgevingsvergunning te komen dient naast de architect ook een constructeur gecontracteerd te worden. Hiertoe zal het bestuur nadat de ontwerpen beschikbaar zijn op advies van de proces begeleiding bij meerdere constructeurs offerte opvragen. Dit geldt ook voor het maken van sonderingen (geo-technisch bodemonderzoek).
O.b.v. deze offertes zal het bestuur een advies aan de groep voorleggen.

- Ontwerp woningen.

De architect(en) maakt een samenhangend schetsontwerp voor de 32 woningen rekening houdend met het bestemmingsplan en de wensen van jou als deelnemer. De keuze voor het verder uitwerken van het schetsontwerp gebeurt in een setting waarbij architect meer 1 op 1 gesprekken voert met de 32 individuele deelnemers, dan wel dat overleg plaats vindt tussen de architect en een groep bouwers van een tweekapper of een blok rijwoningen. Hierbij is het van belang dat iedere individuele deelnemer voor zijn of haar woning de gemeenschappelijke besluitvormingstermijnen in acht neemt om de planning van het totaal waar te maken. Hierin is de overall planning leidend.

Tijdens de ontwerpfase zullen ook meerdere collectieve bijeenkomsten plaats vinden waarbij de groep zicht blijft richten op het totaal plan. Het uiteindelijke doel is voor iedere deelnemer afzonderlijk zijn/haar ideaal woning te ontwerpen passend binnen de gedachte van het totaal.

- Materiaalgebruik exterieur woning.

De architect doet een voorstel voor het gebruik van materialen en kleuren aan de buitenzijde waar de groep besluiten in neemt. Bij elk onderdeel zal hij desgewenst alternatieven aanleveren. Zodat ruimte voor individuele keuzes mogelijk blijft. Uiteraard dient een individuele keuze gemaakt worden binnen de totaal kwaliteit van het geheel.

Besluitvorming hierover vindt plaats volgens de basisafspraken. Het mag vanzelfsprekend zijn dat een vrijstaande woning hierin meer mogelijkheden heeft dan een rijwoning. Uiteindelijk bepaal jij wat je voorkeur heeft passend binnen het beeld van de gebouwmassa.

- Interieur van de woning.

De architect maakt het ontwerp van iedere afzonderlijke woning op basis van de geïnventariseerde woonwensen. Iedere deelnemer kan in overleg met de architect hierop persoonlijke aanpassingen doen. Uiteraard moet men zich daarbij wel realiseren dat men gehouden is aan de wettelijke eisen voor het bouwen van een woning zoals vastgelegd in het bouwbesluit en het bestemmingsplan. Over de indeling van de woningen wordt dus geen gezamenlijk besluit genomen. Iedereen is daar vrij in om eigen keuzes te maken. Daarbij moet men zich wel realiseren dat meer uniformiteit meer financieel voordeel zal opleveren. Ook het afwerkingsniveau is voor iedereen een zelfstandige keuze en besluit.

- Omgevingsvergunning.

De architect draagt verantwoording over de uitwerking van het ontwerp naar een aanvraag omgevingsvergunning. Het totale plan van de 32 individuele woningen wordt als één aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvrager van de vergunning is de CPO vereniging. De architect is hierin verantwoordelijk voor de compleetheid van de stukken benodigd voor de aanvraag. Hierin krijgt hij ondersteuning van de input van een constructeur en overige adviescomponenten zoals een onderzoek v.w.b. sonderingen en overige.

De proces begeleider zal de in te dienen stukken controleren op compleetheid. Op de omgevingsvergunning worden leges kosten betaald. Hiertoe is een verdeelsleutel per type woning van toepassing. Omdat legeskosten worden geheven over de bouwkosten van een gebouw is de hoogte van de bouwkosten de basis voor deze verdeelsleutel waarbij onderstaande verdeelsleutel de basis vormt:

- Vrijstaande woning:m³ inhoud * € 575,- = aandeel
- 2-kapper en hoekwoningm³ inhoud * € 525,- = aandeel
- Tussenwoningm³ inhoud * € 475,- = aandeel

De gehanteerde prijzen per m³ moeten niet gelezen worden als de kosten van de woning. Deze m³ prijs is puur te gebruiken als verdeelsleutel voor gezamenlijke kosten.

- Aannemer selectie.

Door de deelnemers moet voor aanbesteding worden aangegeven of men deelneemt aan een collectieve aanbesteding of dat men in eigen beheer (of met

een eigen aannemer) de woning gaat realiseren. Deze keuze wordt dan uiteraard per woning / tweekapper / rijwoningen gemaakt.

Afhankelijk van mogelijkheden om werkzaamheden in eigen beheer uit te voeren wordt door de proces begeleider een inventarisatie gemaakt. Het format woonwensen geeft hierin een eerste vraagstelling.

Indien besloten is deel te nemen aan de collectieve aanbesteding kan na ontvangst van de aanbieding niet meer worden uitgestapt omdat dit direct een prijsconsequentie heeft op de rest van de aanbiedingen. Na aanbesteding kan eventueel wel in overleg met de betreffende aannemer een woning worden toegevoegd. Ook hier geldt dat de collectieve gedachte een prijsvoordeel kan opleveren. Keuzes worden hierin per bouwblok gemaakt.

Net als bij de architectenselectie wordt een longlist samengesteld voor de te kiezen aannemer die de bouw daadwerkelijk gaat realiseren.

De aandachtspunten bij het opstellen van deze longlist zijn; ervaring met woningbouw en CPO, beschikbaarheid en capaciteit voor de omvang van een dergelijk project. We zoeken een aannemer die bij de schaal van het project past en bewezen heeft een dergelijk proces tot een goed einde te kunnen brengen. Daarnaast moet deze aannemer bouwgarant of woningborg certificaat kunnen overleggen aan de groep. Dit als afbouwgarantie.

Binnen de groep wordt een selectie van aannemers voorgelegd waarin ieder individueel lid een stem heeft de betreffende aannemers uit te nodigen voor het uitbrengen van een offerte.

In totaal worden 3 aannemers gevraagd in concurrentie offerte uit te brengen.

De uiteindelijke keuze van de aannemer wordt gemaakt o.b.v. laagste prijs. De aannemer dient een aanbieding te doen voor iedere afzonderlijke woning om uiteindelijk per deelnemer een individuele aanneemovereenkomst aan te gaan.

Het kan voorkomen dat de aannemer die voor het collectief de laagste aanbieding heeft dit niet heeft voor een individuele woning. Mocht dit voorkomen zal de procesbegeleider samen met de betreffende woningeigenaar met de aannemer in overleg treden om dit afwijkende verschil te analyseren en te bespreken. Doel hierbij is prijs aanpassing zodat ook voor deze woning de laagste inschrijving voor het collectief ook de laagste inschrijver is voor zijn/haar woning. Mocht dit niet of niet helemaal gehaald wordt gaat de collectieve keuze voor op de individuele keuze.

- Keuzes m.b.t. uitvoering in eigenbeheer.

Iedere deelnemer kan zelf aangeven wat men voornemens is in eigenbeheer uit te voeren.

In eigenbeheer kan bijvoorbeeld worden uitgevoerd: Electra, loodgieterswerk, stucwerk, schilderwerk binnenzijde, vloerafwerking, sanitair, keukeninrichting. Men dient hier zelf vooraf goede afspraken over te maken zodat de aannemers hiermee rekening kunnen houden in hun aanbieding.

Deze keuzes worden tijdens de ontwerpwerkzaamheden door de architect en procesbegeleider vastgelegd in een ruimen afwerkstaat zodat voor prijsvorming met aannemer duidelijk is wat tot de uitvraag richting aannemer behoort.

- Bouwuitvoering.
 Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de aannemers selectie heeft plaats gevonden start de fase bouwuitvoering. De bouwuitvoeringsplanning van de aannemer geeft aan wat in welke volgorde plaats vindt. Het CPO bestuur zal namens de groep tot een nader voorstel komen voor de begeleiding van de bouwuitvoering door de procesbegeleiding. Hierin wordt de bouwkwaliteit de voortgang en eventuele afhandeling van meer-minderwerk gecontroleerd en bewaakt. Daarnaast het beantwoorden van vragen van de aannemer en de individuele deelnemers. Tijdens de bouwuitvoering worden in overleg met aannemer voldoende kijkdagen georganiseerd om jouw woning tijdens de bouwfase te bezoeken. De bouwbegeleiding zal tijdens de bouw en bij oplevering de uiteindelijke kwaliteit toetsen en beoordelen en hiertoe een procesverbaal van oplevering voor opstellen. Bij deze oplevering behoort ook het beoordelen van revisie stukken en garantievoorwaarden.

- Samenwerkingsovereenkomst met gemeente.
 Het bestuur heeft een plan van aanpak ondertekent met de gemeente Someren Waarin de afspraken en voorwaarden die tussen gemeente en CPO-groep gelden zijn vastgelegd. Door ondertekening van deze deelnemersovereenkomst bevestig je als deelnemer van het CPO project bekend te zijn met de inhoud van de afspraken met gemeente Someren. Het bestuur is met instemming van alle deelnemers deze overeenkomst met gemeente Someren aangegaan waarbij alle deelnemers aanvullend op deze deelnemersovereenkomst dienen te handelen naar de afspraken zoals daarin vastgelegd.

- Financieel kader.
 Iedere individuele deelnemer wordt geadviseerd een eigen persoonlijke investeringskostenoverzicht op te stellen. Hieruit kan (redelijkerwijs) de conclusie getrokken worden of je financieel instaat bent je woning met bijkomende kosten te financieren. Hiervoor kan het model worden toegepast zoals opgenomen in de bijlage van dit document. Een individuele deelnemer kan de procesbegeleider tot ondersteuning vragen bij het invullen van deze investeringskostenopzet.
 Het format is op onderdeel voorzien van een toelichting waar de kosten betrekking op hebben.

- Overige.

Naast bovenstaande zaken zijn tal van overige zaken waarvoor afstemming nodig is, dan wel waar het CPO-voordeel zijn kracht kan hebben. Denk aan inkoop keukens, afwerking van de woning, gezamenlijke tuinaanleg enz. enz.

Bij deze activiteiten zoeken de individuele deelnemers elkaar actief op, waarbij het bestuur een centrale rol kan vervullen. Dit geldt ook voor de mogelijkheid in het zoeken naar subsidies voor bijvoorbeeld warmtepompen, zonnepanelen, kwaliteitsborging e.d.

Bovenstaande afspraken betreffen afspraken waarbij de groep belangrijke procesafspraken maakt en verplichtingen aangaat. Het is in ieders belang dat individuele deelnemers zich conformeren aan deze afspraken en verplichtingen, en instaat zijn hier invulling aan te kunnen geven. Hiertoe wordt dan ook van iedere deelnemer verlangd hier schriftelijk mee in te stemmen door middel van ondertekening van deze deelnemersovereenkomst.

Ondergetekende stemt onvoorwaardelijk in met de afspraken en hieruit voortvloeiende financiële aspecten die in CPO verband worden gemaakt. En bevestigt d.m.v. ondertekening te zullen en te kunnen handelen naar de afspraken zoals omschreven in dit document en het plan van aanpak zoals overeengekomen met de gemeente Someren, als dus ondertekend:

Datum:

Naam deelnemer:

Ondertekening voor akkoord:

Namens het bestuur

Voorzitter CPO-1 Goede Vaart: