



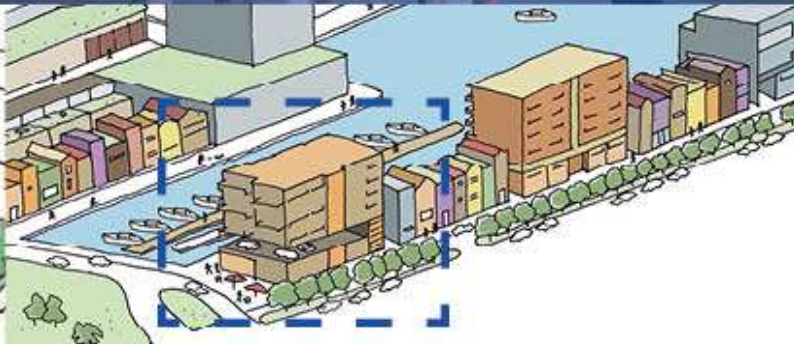
Den Haag



WIJ BOUWEN
SAMEN



Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
Handboek



Disclaimer en auteursrecht

De informatie in dit document wordt beschikbaar gesteld door de Gemeente Den Haag. Wij doen ons uiterste best om de inhoud van dit document zo compleet, correct, actueel en toegankelijk mogelijk te maken. Toch kan het mogelijk zijn dat informatie incompleet, incorrect of verouderd is. Aan de geboden informatie kunnen geen rechten worden ontleend en de Gemeente Den Haag is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie. Het auteursrecht op dit document, waaronder vormgeving, tekst, fotomateriaal, logo's en grafische voorstellingen, berust uitdrukkelijk bij de Gemeente Den Haag of haar licentiegevers. Het is – behoudens wettelijke uitzonderingen – de gebruiker van dit document niet toegestaan om de inhoud van het document te wijzigen, te verkopen, in licentie te geven, geheel of gedeeltelijk te verveelvoudigen en/of openbaar te maken, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente Den Haag.

Uitgave: oktober 2019

Uw eigen droomhuis (laten) bouwen? Of een bestaand pand kopen en opknappen. Als individu of als groep. Dan kan met zelfbouw. Gemeente Den Haag brengt hiervoor geregeld kavels en klushuizen in verkoop in de vorm van stedelijke ontwikkeling: Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO). De gemeente legt hierbij de nadruk op stadse betrokkenheid en juicht toe dat particulieren het heft in eigen handen nemen. Haagse kracht bouwt de stad!

Het zelfbouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) – als onderdeel van KO – gebeurt wanneer particulieren samen een vereniging vormen die als opdrachtgever een eigen bouwproject realiseren. Dit is een uiterst creatieve manier van woningbouw met vele voordelen, maar uiteraard niet zonder de nodige haken en ogen.

Hoe werkt zelfbouwen in groepsverband? Dit handboek biedt u handvatten en adviezen met betrekking tot allerlei onderwerpen die de revue passeren tijdens het bouwen van uw droomwoning samen met uw bouwgroep. Het is wellicht de eerste keer dat u al uw woonwensen realiseert door de regie zelf in handen te nemen en opdrachtgever te worden van de bouw van uw woning. Dit doet u echter niet alleen. U heeft ervoor gekozen om samen met gelijkgestemden te gaan ontwikkelen. Een dergelijk proces kent zijn eigen dynamiek, uitdagingen en knelpunten. De gemeente eist van bouwgroepen dat zij bestaan uit particulieren. Grote kans dus dat het bouwen van een woning niet uw dagelijkse werk is. Dit handboek is bedoeld om u enigszins wegwijs te maken in enkele begrippen en stappen die u tegen gaat komen in het bouwproces.

Veel plezier bij het lezen van dit handboek, wellicht als voorbereiding op het samen met anderen realiseren van uw droomhuis!

Kim Schaap,
Coördinator Kleinschalig Opdrachtgeverschap

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	5
1.1 Kleinschalig Opdrachtgeverschap in Den Haag.....	5
1.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.....	5
1.3 Begripsbepaling.....	6
2. CPO-Proces	7
2.1 Tijdlijn.....	7
2.2 Fase 1: Registratie.....	8
2.3 Fase 2: Inschrijving.....	9
2.4 Fase 3: Optie.....	11
2.4.1 Integriteitsverklaring.....	12
2.4.2 Reservelijst.....	12
2.4.3 Optieperiode.....	13
2.4.4 Procesbegeleider.....	13
2.4.5 Architect.....	13
2.4.6 Financieringstoets.....	14
2.4.7 Kostenraming.....	14
2.4.8 Haalbaarheidstoets.....	14
2.4.9 Voortgangsgesprekken.....	14
2.5 Fase 4: Reservering.....	14
2.5.1 Zekerheidsstelling.....	15
2.5.2 Kavelpaspoorttoets.....	15
2.5.3 Omgevingsvergunning.....	15
2.5.4 Keuze met betrekking tot de grond.....	15
2.5.5 Splitsingsakte.....	16
2.5.6 Gronduitgifte.....	16
2.5.7 Notariële levering.....	16
2.6 Fase 5: Bouw.....	17
2.6.1 Garanties.....	17
2.6.2 Verzekeringen.....	17
3. Financiën	18
3.1 Kosten.....	18
3.2 Erfpacht.....	19

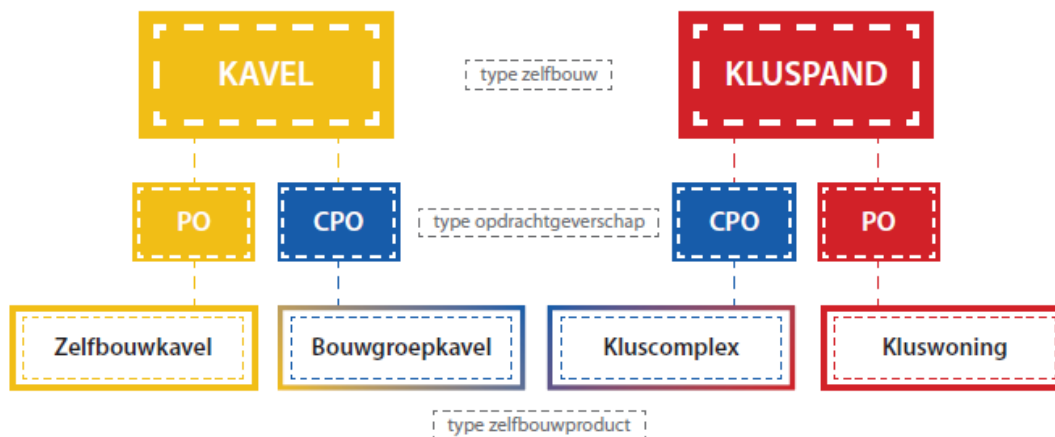
3.2.1 Eeuwigdurend afkopen	19
3.2.2 Canonbetaling	19
3.3 Financiering	19
3.3.1 Offerte aanvragen	20
3.3.2 Bouwdepot	20
3.3.3 Hypotheek afsluiten bij één bank.....	20
3.3.4 Leencapaciteit	20
3.3.5 Lening bij erfpacht.....	20
3.3.6 Voorfinanciering.....	21
3.3.7 Bankgarantie.....	21
4. Verplichtingen en regelgeving	22
4.1 Bouwbesluit.....	22
4.2 Bestemmingsplan	22
4.3 Vergunningsvrij bouwen.....	22
4.4 Sonderen en funderen.....	22
4.5 Huisnummering.....	22
4.6 Parkeernorm.....	23
4.7 Welstandsvrij.....	23
4.8 Duurzaamheid	23
4.8.1 Omgevingsdienst Haaglanden	23
4.8.2 Hoogheemraadschap Delfland	23
4.9 Afval.....	23
4.10 Bouwrijp en klusrijp.....	23
4.11 Wet Bibob.....	24
5. Overige informatie	25
5.1 Nieuwsbrief	25

1. Inleiding

1.1 Kleinschalig Opdrachtgeverschap in Den Haag

Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO) is sinds de introductie in 2012 een groot succes gebleken. De gemeente heeft gemiddeld elk jaar zo'n 200 kavels en kluswoningen uit kunnen geven aan particulieren. Het concept KO is geïntroduceerd als reactie op de crisis op de woningmarkt, waarbij de grotere woningbouwprojecten nagenoeg stil kwamen te liggen terwijl bij particulieren voldoende investerend vermogen in de stad was om toch woningen en bedrijfsruimten te kunnen realiseren. Inmiddels is de crisis voorbij, maar de vraag naar zelfbouw mogelijkheden blijft. De woningmarkt verandert echter voortdurend waardoor KO zich aan moet passen aan veranderende dynamiek.

KO is de overkoepelende term die de gemeente gebruikt voor al haar zelfbouwproducten. De gemeente geeft zowel kavels als kluspanden voor zelfbouw uit op verschillende locaties in de stad, hoofdzakelijk aangeboden via Particulier Opdrachtgeverschap (PO) of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De gemeente heeft gekozen voor de kleuren geel, rood en blauw om onderscheid te kunnen maken tussen zelfbouwkavels, kluswoningen en CPO. In dit handboek wordt alleen ingegaan op CPO.



Figuur 1: Zelfbouwproducten KO

1.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Met de term CPO wordt verstaan een groep burgers die samen woningen ontwikkelen. Daartoe heeft ze de volledige zeggenschap over de realisatie van de (ver)bouw en draagt ter zake volledige verantwoordelijkheid en risico. De bouwgroep doet dat samen met een zelfgekozen procesbegeleider, architect, aannemer en eventueel andere adviseurs.

Wij beschouwen het realiseren middels CPO als een uiterst creatieve manier van woningbouw waarbij enige inspanning vereist is. Bovenal zien wij diverse voordelen:

- Het biedt ruimte voor specifieke doelgroepen met de vrije mogelijkheid om een eigen woonconcept te creëren en eigen woonwensen te realiseren;
- Diversiteit in straatbeeld en woningen;
- Kwaliteit voor je geld, doordat er geen projectontwikkelaar aan te pas komt;
- Sociale betrokkenheid en positieve invloed in de wijk. Daarnaast kennen de leden van de bouwgroep elkaar voordat zij de woningen betrekken;
- Duurzaamheid, vaak zien bewoners die middels CPO bouwen hun woning als een project voor de langere termijn;
- Zeggenschap voor particulieren;
- Doelgroep is actief, ondernemend en investeert in de wijk;
- Het realiseren van algemene voorzieningen (ontmoetingsruimte, gemeenschappelijke tuin, parkeervoorzieningen, etc.).

1.3 Begripsbepaling

Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO)

Een vorm van stedelijke ontwikkeling waarbij de particulier individueel of samen met anderen opdrachtgever is voor zijn of haar woning en/of bedrijfsruimte en daar maximaal invloed op kan uitoefenen.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Een vorm van KO waarbij particulieren samen een vereniging oprichten die als officiële opdrachtgever optreedt om een eigen bouwproject te kunnen realiseren.

Registratie

Een registratie betekent dat de bouwgroep bij Gemeente Den Haag geregistreerd staat. Dit staat los van locaties en inschrijvingen. De bouwgroep wordt na registratie meegenomen in de interessepeilingen voor locaties.

Inschrijving

Een inschrijving betekent dat de bouwgroep zich heeft ingeschreven voor een kavel of kluscomplex die Kleinschalig Opdrachtgeverschap wordt uitgegeven.

Optie

De optieperiode is de periode waarin de bouwgroep de woonwensen en financiële mogelijkheden onderzoekt alvorens de volgende stap van reservering aan te gaan.

Reservering

De reserveringsperiode is de periode waarin de bouwgroep de bouwplannen verder ontwikkelt tot aan het verlenen van de omgevingsvergunning, de hypothecaire leningen regelt en de (grond)uitgifteovereenkomst ondertekent.

Voorfinanciering

Een verzamelterm voor diverse kosten die je als bouwgroep, maar dus ook als particulier, maakt voordat een hypotheek kan worden verkregen. Vaak zijn deze gemaakte kosten achteraf terug te krijgen via de hypotheek. De voorfinanciering betreft een aanzienlijk deel van minstens 10% van de totale kosten.

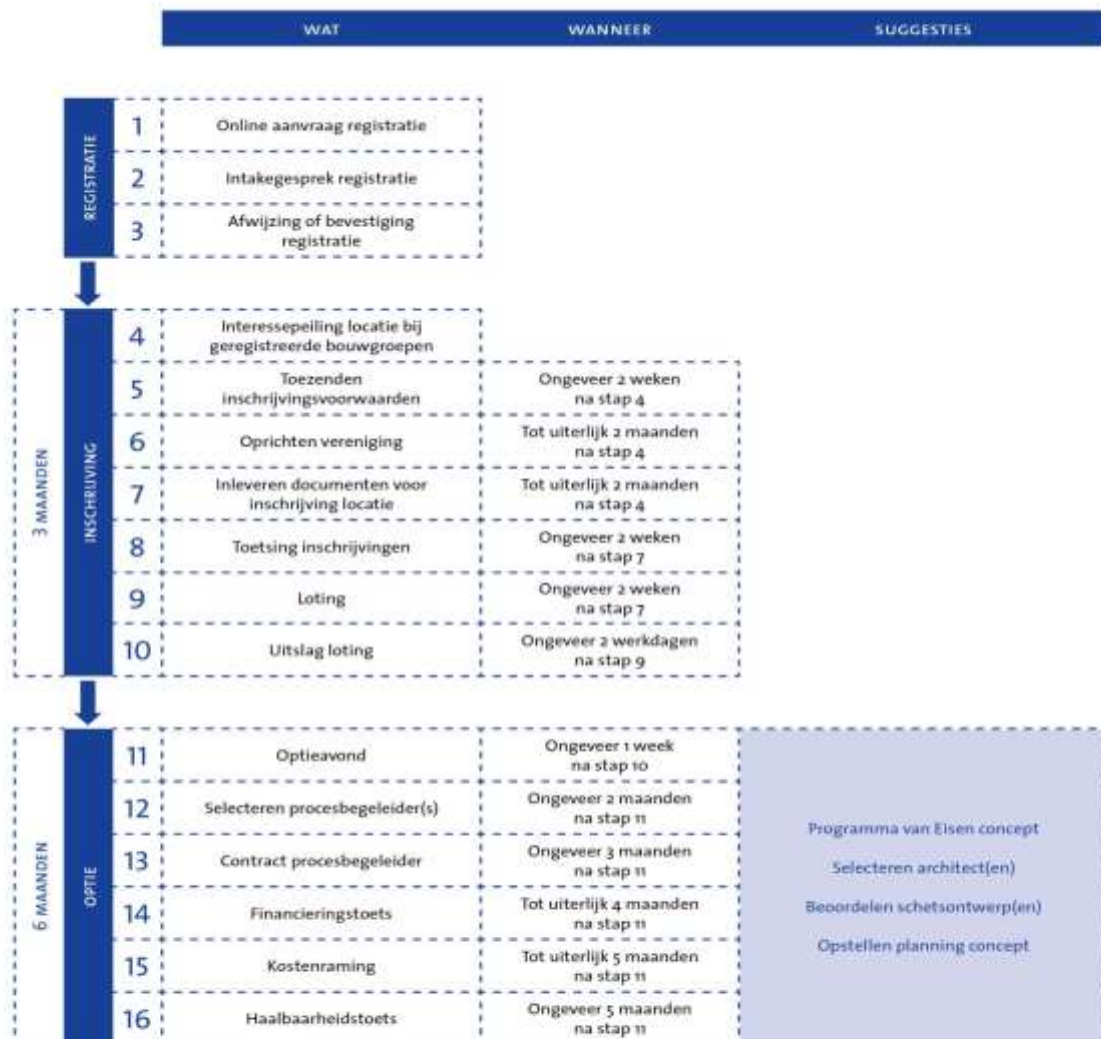
Koperscoach

De koperscoach is het centrale contactpersoon binnen de gemeente en helpt bij het nemen van belangrijke beslissingen waar de gemeente bij betrokken is. Vanaf het moment van de optie tot aan de oplevering van de woning kan de koperscoach bijstaan in het proces.

2. CPO-Proces

2.1 Tijdlijn

Het CPO-proces via de Gemeente Den Haag verloopt volgens een vijftal fases: registratie, inschrijving, optie, reservering, en bouw. De tijdlijn geeft alle stappen weer die de bouwgroep in de verschillende fases van het proces kan verwachten. De suggesties zijn bewust niet als stap opgenomen in de tijdlijn, omdat de bouwgroep kan besluiten om deze zaken op een ander moment in het proces in gang te zetten, of zelfs om redenen helemaal niet in gang te zetten.



Figuur 2: Tijdlijn CPO (deel 1)

		WAT	WANNEER	SUGGESTIES	
18 MAANDEN	RESERVERING	17	Ondertekenen reserveringsovereenkomst	Tot uiterlijk 6 maanden na stap 11	Contract architect Programma van Eisen definitief VO Opstellen planning definitief DO Definitieve begroting Aanbesteding aannemer(s) Bouwvoorbereiding
		18	Voldoende zekerheidsstelling	Tot uiterlijk 1 maand na stap 17	
		19	Kavelspoorptoets	Ongeveer 10 maanden na stap 17	
		20	Aanvraag omgevingsvergunning	Ongeveer 12 maanden na stap 17	
		21	Aanleveren concept splitsingsakte en ledenlijst	16 maanden na stap 17	
		22	Ondertekenen uitgifteovereenkomst	Ongeveer 17 maanden na stap 17	
		23	Notariële overdracht kavel/kluscomplex	Tot uiterlijk 18 maanden na stap 17	
		24	Passeren splitsingsakte	Gelijktijdig met of tot uiterlijk 6 maanden na na stap 23	
1 JAAR / 2 JAAR	BOUW	25	Start bouwplicht (2 jaar, 1 jaar bij kluscomplex)	Direct na stap 23	
		26	Aanvraag bouwaansluiting	Na verlening omgevingsvergunning	
		27	Aanvraag kavel inmeten	Minimaal 2 weken voor start uitvoering	
		28	Melding start grondwerk	Minimaal 48 uur van tevoren	
		29	Melding controle riolering	Minimaal 48 uur van tevoren	
		30	Aanvraag voor gronddepot (indien van toepassing)	Minimaal 1 week van tevoren	
		31	Melding betonstort en controle bewapening	Minimaal 24 uur van tevoren	
		32	Melding gereedkoming werk en onderdelen	Minimaal 24 uur van tevoren	
		33	Start zelfbewoningsplicht (3 jaar)	Direct na oplevering woning en inschrijving GBA	

Figuur 3: Tijdlijn CPO (deel 2)

2.2 Fase 1: Registratie

Om als bouwgroep te kunnen inschrijven op één van onze locaties dient u zich eerst bij ons te registreren als bouwgroep. U dient eerst een aanvraag tot registratie aan via de website ikbouwindenhaag.nl. Vervolgens nemen wij contact met u op om een intakegesprek in te plannen. Om voor registratie in aanmerking te komen dient de bouwgroep uit tenminste 4 leden (huishoudens) met minimale leeftijd van 18 jaar te bestaan. Een bouwgroep lid staat gelijk aan één huishouden. Een huishouden kan geen lid zijn van meerdere bouwgroepen. Indien wordt geconstateerd dat één van de

huishoudens zich heeft aangesloten bij meerdere bouwgroepen, kan dit leiden tot ongeldigheid van beide registraties. Uitsluitend bouwgroepen bestaande uit natuurlijke personen niet handelend in de uitoefening van bedrijf of beroep kunnen zich aanmelden voor registratie. Natuurlijke personen met een beroep in de bouwsector of aanverwante sector kunnen zich slechts bij een bouwgroep aansluiten als groepslid en dus voor eigen bewoning. Een bouwgroep kan vanwege diverse redenen ontstaan. Het oprichten van een bouwgroep kan bijvoorbeeld zijn om als familieleden dicht bij elkaar te kunnen wonen, gewoon als vrienden onderling, of vanuit een gedeeld gedachtegoed van de groep, of een combinatie hiervan. Een zeer belangrijke aspect is dat de groep als geheel enthousiast is om als collectief zelfbouw te realiseren.

Wij verlangen dat tenminste 3 leden bij het intakegesprek aanwezig zullen zijn. Dit dienen de op het registratieformulier vermelde personen – waaronder in ieder geval de eerste contactpersoon – te zijn en dus geen gemachtigden. Tijdens het intakegesprek maakt u de wensen van de bouwgroep kenbaar en dient de visie van de bouwgroep duidelijk naar voren te komen. Er dient een duidelijke link te zijn met het op de website ingevulde registratieformulier. We vragen niet om concreet uitgewerkte plannen maar vernemen graag met welke intenties de bouwgroep zelfbouw wil verwezenlijken. Op basis daarvan kunnen wij beoordelen of uw bouwgroep in aanmerking komt voor registratie. Wij kunnen groepen afwijzen doordat er bijvoorbeeld te weinig leden zijn, het niet uitsluitend natuurlijke personen betreft, of omdat de groep niet voldoende heeft kunnen overtuigen van de intentie en visie waarmee de groep zelfbouw wenst te realiseren. Bij akkoord ontvangt u per e-mail een bevestiging van registratie van uw bouwgroep.



Ten tijde van inschrijving voor een locatie dienen alle geregistreerde personen nog altijd deel uit te maken van de bouwgroep. Bij wijzigingen binnen de bouwgroep moet dit worden doorgegeven aan de gemeente. Ieder nieuw lid dient evenals de andere leden de minimale leeftijd van 18 jaar te hebben. De samenstelling van de bouwgroep dient bij ons bekend te zijn. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de bouwgroep. Wij benadrukken dat het doorgeven van mutaties binnen de bouwgroep belangrijk is omdat anders niet op een locatie kan worden ingeschreven. Er zijn overigens geen kosten verbonden aan de registratie.

Voorwaarden registratie

- De bouwgroep bestaat uit tenminste 4 bouwgroepsleden, gelijk aan 4 verschillende huishoudens, allen niet handelend in de uitoefening van bedrijf of beroep, met een minimum leeftijd van 18 jaar. Dit geldt ook voor leden die zich later bij de bouwgroep aansluiten;
- De bouwgroep heeft na de online aanvraag tot registratie een intakegesprek gehad in de aanwezigheid van tenminste 3 bouwgroepsleden, waarna de bouwgroep akkoord is bevonden en dit per e-mail aan de groep is bevestigd;
- De bouwgroep bestaat uit bouwgroepsleden die enkel lid zijn van één bouwgroep. Indien wordt geconstateerd dat een huishouden zich bij meerdere bouwgroepen heeft aangesloten, dan kan dit leiden tot ongeldigheid van alle betreffende bouwgroepen.

2.3 Fase 2: Inschrijving

Elke locatie kent een formele startdatum: de datum waarop de inschrijving begint. Dit wordt bekend gemaakt via onze website ikbouwindenhaag.nl en via de nieuwsbrief waarvoor u zich op genoemde website kunt aanmelden. Alleen bouwgroepen die vóór de startdatum zijn geregistreerd kunnen zich inschrijven op de betreffende locatie. Het tijdig registreren is dus een belangrijke stap!

Om te kunnen inschrijven op een locatie moet de bouwgroep uit minimaal 70% van de benodigde deelnemers bestaan (bijv. 10 woningen, minimaal 7 deelnemers). Bij sommige locaties zal er geen exact aantal te realiseren woningen worden gesteld, maar zal een range worden aangegeven. Bijvoorbeeld een range tussen 12 en 15 woonruimtes. In dit geval dienen er op de betreffende locatie minstens 12 woonruimtes te worden gerealiseerd, waardoor de bouwgroep ten tijde van inschrijving uit tenminste 8,4 leden ($70\% \times 12$ woonruimtes) dient te bestaan. Bij deze berekening wordt altijd en

begrijpelijkerwijs op heel getal naar boven afgerond, waardoor er voor de betreffende locatie 9 leden benodigd zijn om als bouwgroep te kunnen inschrijven.

Per e-mail – de zogeheten interessepeiling – worden geregistreerde bouwgroepen gevraagd of zij zich in willen schrijven voor een bepaalde locatie. Bouwgroepen die vervolgens *binnen de gestelde termijn* per e-mail aan hebben gegeven zich te willen inschrijven ontvangen dan het inschrijfformulier en de inschrijvoorwaarden zo'n twee weken na de gehouden interessepeiling. Eén van die voorwaarden is in ieder geval het oprichten van een vereniging bij een notaris en dat statuten worden opgemaakt. Hierbij dient evenveel zeggenschap te zijn toegekend aan ieder lid, waarbij leden tijdens de algemene ledenvergadering alle besluiten nemen met meerderheid van de stemmen. Regelgeving voor het oprichten van een vereniging is vastgelegd in artikel 2.26 t/m 2.52 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Bouwgroepen die zich in willen schrijven voor een locatie krijgen de eisen voor het oprichten van een vereniging toegestuurd. Wij adviseren dat de bouwgroep een in- en uitstapregeling opneemt in de statuten. Het dient duidelijk te zijn wat er gebeurd als een bouwgroeplid besluit de groep te verlaten en als een nieuw lid zich aanmeldt. Daarnaast belangrijk om alvast kort te sluiten wie als eerste de keuze krijgt om een voorkeurslocatie wat betreft zijn of haar woning in te nemen, of dat dit via loting zal geschieden. Denk hierbij ook aan eventuele leden die in een later stadium toetreden.

Algemene inschrijvoorwaarden

- De bouwgroep schrijft zich in op een locatie met de wetenschap dat voor iedere gerealiseerde woonruimte een zelfbewoningsplicht van 3 jaar geldt;
- De bouwgroep voldoet ten tijde van inschrijving nog steeds aan alle voorwaarden die zijn gesteld voor registratie van de groep. De bouwgroep is in het kort een samenstelling van natuurlijke personen waarbij iedereen de leeftijd van minimaal 18 jaar draagt;
- De bouwgroep moet bestaan uit tenminste 70% van het benodigd aantal deelnemers passend bij de locatie (bijv. 10 woningen, minimaal 7 deelnemers);
- De bouwgroep heeft zich notarieel verenigd waarbij ieder bouwgroeplid evenveel zeggenschap is toegekend, uitgedrukt onder andere in de wijze van besluitvorming. Tijdens algemene vergaderingen worden besluiten genomen met meerderheid van stemmen;
- De bouwgroep heeft statuten opgesteld welke in grote mate overeenkomen op de eerder door de gemeente toegezonden voorbeeldstatuten;
- De bouwgroep heeft alle van de gemeente ontvangen documenten waarvan dit wordt verlangd, volledig en naar waarheid ingevuld en aan de gemeente toegestuurd.

Bij twijfel over de geldigheid van de inschrijving, kan de gemeente nader onderzoek doen aan de hand van een (telefonisch) interview. Indien de opechtheid van de inschrijving niet aannemelijk kan worden gemaakt door de bouwgroep, dan behoudt de gemeente zich het recht om de inschrijving niet goed te keuren.

Bij inschrijving verwachten wij van de bouwgroep dat deze voldoende heeft nagedacht over hoe de visie van de bouwgroep en dus gewenste woonruimtes kunnen worden gerealiseerd. Hierbij zijn de stappen en vereisten die komen kijken bij CPO voldoende inzichtelijk, en weet de bouwgroep in grote lijnen bij welke stappen de bouwgroep professionele begeleiding verwacht te moeten inzetten. In deze fase vragen wij nog steeds niet om concreet uitgewerkte plannen. We vertrouwen op de kracht van de bouwgroep en dat deze zich bewust is van het feit dat zelfbouwen als een collectief een uitdagend maar vergoed proces is. Wij kiezen bewust voor het principe van gelijke kansen.

Indien voldaan is aan alle inschrijvoorwaarden ontvangt de bouwgroep hiervan per e-mail een bevestiging. Bij meerdere geïnteresseerde groepen wordt via loting bij de notaris bepaald welke groep er een optie kan nemen. De ervaring leert dat vaak meer groepen zich op één locatie inschrijven, waardoor er dus zal worden geloot. In eerste instantie krijgen bouwgroepen die zich vóór de startdatum hebben geregistreerd voorrang wat betreft inschrijven. Indien er echter geen interesse is getoond vanuit de geregistreerde bouwgroepen, dan wordt de inschrijving geopend voor nieuwe, eventueel door professionele partijen geïnitieerde bouwgroepen. In een enkel geval kan de omvang en complexiteit van een locatie dusdanig zijn dat slechts enkele partijen de ontwikkeling kunnen begeleiden én de CPO-gedachte kunnen waarborgen. In een dergelijk geval kan de gemeente partijen verzoeken zich in te schrijven met het uitgangspunt dat zij voldoen aan de inschrijvoorwaarden. Selectie kan op diverse manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld middels een loting of bieding.

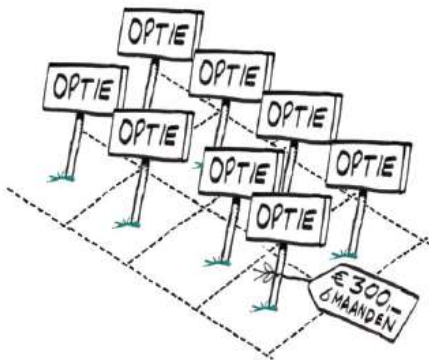
Indien voldaan is aan de inschrijvoorwaarden dan kan worden deelgenomen aan de loting. Uitgangspunt hierbij is dat elke bouwgroep evenveel kans heeft om te worden ingeloot. Ieder

bouwgroeplid dient een akkoordverklaring ten aanzien van de lotingsvoorwaarden te ondertekenen, zodat de bouwgroep aan de loting kan deelnemen. Loting vindt besloten plaats via de projectnotaris. Het proces-verbaal van deze loting wordt per e-mail verzonden naar alle ingeschreven bouwgroep vertegenwoordigers.

Bent u ingeloot als bouwgroep? Dan ondertekent u als bouwgroep een optieovereenkomst en kunt u zich klaarmaken voor de volgende fase in het proces: de optieperiode.

2.4 Fase 3: Optie

De bouwgroep die zich succesvol heeft ingeschreven en vervolgens is ingeloot wordt vervolgens uitgenodigd voor de optieavond: een informatiebijeenkomst waarbij ieder bouwgroeplid de ruimte heeft vragen te stellen en uiteindelijk een optie neemt op de betreffende locatie. Zodra de bouwgroep is uitgenodigd is het zaak dat de groep tijdig aanwezig is op een locatie waarvan u van te voren op de hoogte zal worden gebracht. Hierbij mag maximaal 50% van de bouwgroepleden gemachtigd worden om de optie te ondertekenen. Als de bouwgroep niet volledig is tijdens de optieavond, dan kan de groep geen optie nemen. Dan wordt de groep met het volgende lotnummer uitgenodigd om de optieovereenkomst te ondertekenen, en komt uw bouwgroep op de reservelijst terecht.



De optievergoeding bedraagt €300,- per bouwgroeplid. De hoogte van de optievergoeding voor de locatie als geheel wordt berekend door het minimaal aantal te realiseren woonruimtes te vermenigvuldigen met de optievergoeding. Bij een vastgesteld minimum van bijvoorbeeld 12 woonruimtes verlangen wij dus 12 x €300,- optievergoeding, enkel te betalen per pin, ongeacht het aantal leden dat de bouwgroep op moment van betaling heeft. Mocht een bouwgroeplid besluiten om na afloop van de optieperiode niet over te gaan naar de (grond)reserveringsovereenkomst, dan zal de door het lid betaalde optievergoeding ook niet worden teruggestort.

Van ieder bouwgroeplid die naar de optieavond komt verlangen wij dat deze een geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs) met zich meebrengt. Let op: dit dient het legitimatiebewijs te zijn dat door het lid is opgegeven in de aanmelding! Mocht het lid niet aanwezig kunnen zijn, dan kan het lid een kennis of familielid machtigen zolang deze persoon geen onderdeel uitmaakt van de bouwgroep. Gebruik hiervoor het machtigingsformulier en laat de gemachtigde een kopie van het legitimatiebewijs van het afwezige lid. Tevens kan de optievergoeding alleen per pin worden betaald en is contante betaling niet mogelijk.

Voorwaarden optieneming

- De bouwgroep neemt als geheel een optie op een locatie. De tekenbevoegden en leden van de bouwgroep ondertekenen echter individueel een optieovereenkomst tijdens de optieavond, maar zijn onderdeel van het groter geheel van de bouwgroep. Indien de bouwgroep besluit de optie niet om te zetten in een (grond)reserveringsovereenkomst, dan kan een individueel bouwgroeplid dus ook niet verder naar de volgende fase.
- De bouwgroep die is ingeloot en wordt uitgenodigd voor de optieavond dient volledig aanwezig te zijn bij de optieavond. Hierbij mag maximaal 50% van de bouwgroepleden gemachtigd worden om de optie te ondertekenen, waarbij een gemachtigde geen onderdeel uitmaakt van de bouwgroep en slechts 1 bouwgroeplid mag vertegenwoordigen.
- De bouwgroep is verantwoordelijk voor het tijdig doorgeven van mutaties, bijvoorbeeld wanneer een nieuw lid zich heeft aangesloten.
- Elk bouwgroeplid betaalt per pin €300,- optievergoeding welke zal worden teruggestort zodra de bouwgroep en betreffend bouwgroeplid besluiten verder te gaan naar de reserveringsperiode én de gemeente de hiervoor benodigde zekerheidsstelling heeft ontvangen (zie paragraaf 3 van dit hoofdstuk).
- De gemeente verlangt een totale optievergoeding gelijk aan het minimum aantal te realiseren woonruimten voor de betreffende locatie, ongeacht het aantal leden dat de bouwgroep op dat moment heeft. Bij een minimum aantal van 12 woonruimten, terwijl er nog maar 9 leden zijn, wenst de gemeente te ontvangen 12 x €300,- optievergoeding.

- De optie is geldig voor de duur van 6 maanden. Vervolgens dient de optie te worden omgezet in een (grond)reserveringsovereenkomst.
- Gedurende de optieavond neemt de bouwgroep gezamenlijk de beslissing over het wel of niet nemen van de optie. Er is geen bedenktijd om hier later op terug te komen.

2.4.1 Integriteitsverklaring

Ieder bouwgroeplid dient een integriteitsverklaring te ondertekenen voordat de optieovereenkomst kan worden ondertekend. Gedurende de looptijd van de optieperiode zijn de bouwgroep en diens leden verplicht om te handelen vanuit integriteit. Een aantal algemene integriteitpunten zijn:

1. Bouwgroep en diens leden verklaren dat zij op moment van ondertekening van dit inschrijfformulier:
 - a. Geen onjuiste gegevens/informatie te hebben verstrekt;
 - b. Niet deel te nemen aan een criminele organisatie;
 - c. Geen valsheid in geschrifte te hebben gepleegd;
 - d. Niet ter eigen bevoordeling opzettelijk hebben nagelaten bepaalde gegevens te verstrekken terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
 - e. Geen misbruik te hebben gemaakt van subsidies;
 - f. Niet schuldig hebben gemaakt aan heling;
 - g. Niet hebben deelgenomen aan witwaspraktijken;
 - h. Geen milieudelicten hebben gepleegd die volgens Nederlands recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
 - i. Niet zich schuldig hebben gemaakt aan verduistering;
 - j. Geen onjuiste gegevens te hebben verstrekt of ten onrechte juiste gegevens niet te hebben verstrekt, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
 - k. Geen boetes opgelegd hebben gekregen of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid van de Mededingingswet;
 - l. Niet gefinancierd te worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
 - m. Niet voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
 - n. Niet een dagvaarding te hebben ontvangen waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
 - o. Niet anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte te zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict.
2. Gedurende de looptijd van deze inschrijving zijn de bouwgroep en diens leden verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat zij zich onthouden van gedragingen als bedoeld in artikel 1.
3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de rechten en plichten die volgen op dit inschrijfformulier op te schorten of de inschrijving en de daaruit voortvloeiende overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de bouwgroep en diens leden te vergoeden, indien:
 - a. Een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in artikel 1 op de bouwgroep en/of diens leden van toepassing zijn;
 - b. De bouwgroep en/of diens leden ten tijde van het ondertekening van dit inschrijfformulier niet overeenkomstig de waarheid hebben verklaard ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden.

2.4.2 Reservelijst

De bouwgroepen die mee hebben geloot maar niet in aanmerking komen, worden automatisch op de reservelijst voor de betreffende locatie geplaatst, op basis van het via de notaris verkregen volgnummer. Zodra de bouwgroep met volgnummer 1 toch besluit de optie niet te lichten, dan wordt de bouwgroep met volgnummer 2 uitgenodigd om de optie te nemen, en zo verder. Deze reservelijst is dan enkel bedoeld voor de betreffende locatie: bouwgroepen die op deze reservelijst staan hebben geen voorrang bij lotingen voor andere locaties. Dan begint het proces gewoon weer opnieuw. Wel

heeft de bouwgroep zich dan al notarieel verenigd waardoor het inschrijven bij een volgende locatie gemakkelijker zal zijn omdat aan de eis van notariële oprichting al is voldaan.

2.4.3 Optieperiode

Na ondertekening van de optieovereenkomst door de bouwgroep, krijgt de vertegenwoordiger van de bouwgroep een brief per post van de Gemeente Den Haag waarin de optie wordt bevestigd. De optie is zes maanden geldig vanaf het moment van ondertekening door de bouwgroep. In deze zes maanden dient de bouwgroep een aantal zaken uit te zoeken. De tijdlijn in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk geeft een kijkje in wat je als bouwgroep kunt verwachten in deze fase. Verwacht elk lid zijn of haar hypotheek rond te kunnen krijgen? En hoe zit dat met de voorfinanciering? Welke procesbegeleider wordt ingeschakeld om de bouwgroep te begeleiden en gericht te helpen de wensen van de groep te vertalen in woonplezier en tevredenheid. Ook is de samenstelling van en dynamiek binnen de groep een belangrijk aspect om als individueel bouwgroeplid aandacht aan te besteden: immers ga je met deze mensen gezamenlijk woningen realiseren en dat vraagt om een intense voorbereiding en het maken van goede afspraken. Vertrouwen in de bouwgroep en realisatie van het project is belangrijk, ook voor de eigen motivatie. Wij adviseren in zijn algemeenheid de volle zes maanden te gebruiken omdat de groep zich in deze periode nog niet heeft gecommitteerd aan overeenkomsten met grote financiële verplichtingen.

Mocht de bouwgroep besluiten na optie door te gaan met het proces, dan gaat de bouwgroep een intensieve fase tegemoet van ontwerpen en voorbereiden. Om door te gaan dient de bouwgroep een zekerheidsstelling te kunnen overhandigen gelijk aan 10% van de grondwaarde. Een bankgarantie zou ook volstaan, echter worden bankgaranties aan bouwgroepen niet makkelijk afgegeven (meer hierover is te lezen in hoofdstuk 3 van dit handboek). Betaalde optievergoedingen worden teruggestort zodra de zekerheidsstelling door de gemeente is ontvangen. De bedragen worden overgemaakt op het bankrekeningnummer van de bouwgroep.

Mocht de bouwgroep besluiten na optie niet verder te willen gaan, dan vervalt de optie automatisch na zes maanden of zoveel eerder als door de bouwgroep is aangegeven. Betaalde optievergoedingen zullen dan niet worden teruggestort en blijven behouden voor de gemeente. Wij stellen het op prijs als bouwgroepen aangeven waarom de optie niet wordt omgezet in een reservering. De locatie zal als eerste worden aangeboden aan de eerstvolgende bouwgroep van de reservelijst. Wanneer er geen geïnteresseerde groepen meer zijn zal de gemeente de locatie opnieuw op de markt brengen.

2.4.4 Procesbegeleider

Wij stellen de aanstelling van een procesbegeleider in de optieperiode verplicht. In hoofdlijnen heeft een procesbegeleider goed zicht op het gehele proces en op de hoogte van diverse regels en voorschriften, en een antwoord op 'wat wanneer doen' hebben. In veel gevallen kan een procesbegeleider diverse 'dienstpakketten' aanbieden van begeleiding in hoofdlijnen tot aan zeer intensieve begeleiding. Het is belangrijk dat de procesbegeleider ervaring heeft met het begeleiden van bouwgroepen. Daarnaast dient de keuze voor een procesbegeleider in de algemene ledenvergadering voorgelegd worden aan de leden, zodat met een meerderheid van stemmen door de leden een keuze kan worden gemaakt. Wij kunnen een lijst overhandigen met procesbegeleiders die deze ervaring hebben, waaruit u een keuze kunt maken.

2.4.5 Architect

Gedurende de optieperiode zal de bouwgroep één of meerdere architecten willen benaderen om schetsontwerpen uit te vragen. Wij raden aan dat de groep als geheel en ieder bouwgroeplid zijn of haar woonwensen duidelijk in kaart heeft gebracht, dat er min of meer al een concept Programma van Eisen (PvE) klaarligt, voordat contact wordt gezocht met de architect(en). In een PvE zet de bouwgroep de eisen voor het ontwerp van de woning op een rij, rekening houdend met de bouwregels. Een PvE bestaat grofweg uit drie onderdelen:

- **Functioneel en ruimtelijk:** Een overzicht van de ruimtes die in de woning aanwezig moeten zijn, waarvoor ze worden gebruikt, wensen voor het gebruik en de omvang.
- **Technisch:** Eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen en levensloopbestendigheid.
- **Materiaaleisen:** Vorm en stijl van de woning maar ook rekening houden met het toekomstig onderhoud.

De eerste schetsontwerpen van de uiteindelijk gekozen architect zijn belangrijk om de te verwachte globale kosten per woning te bepalen. Hoe duidelijker de woonwensen in beeld zijn, hoe scherper de te verwachten kosten zijn.

Op verzoek hebben enkele architecten ontwerpen voor diverse zelfbouwwoningen gemaakt. Deze ontwerpen kunnen worden ingezien op de website www.ikbouwindenhaag.nl onder 'Inspiratieboeken en Voorbeeldwoningen'. Deze voorbeelden geven inzicht in de mogelijke architecten en voorbeeldwoningen. De bouwgroep is overigens vrij in zijn keuze voor een architect.

2.4.6 Financieringstoets

Het is belangrijk om als te weten of het gehele project financieel haalbaar is. Ieder bouwgroeplid zou aan het eind van deze fase of eerder al moeten weten of een hypotheek kan worden verkregen, indien het bouwgroeplid niet over voldoende eigen middelen beschikt. Dit onder andere aan de hand van het schetsontwerp van de architect. Tevens is een toets op de voorfinanciering belangrijk. Er zijn diverse kosten die de bouwgroep maakt voordat hypotheek kan worden verkregen (meer hierover is te lezen in hoofdstuk 3 van dit handboek). Zo dient een zekerheidsstelling gelijk aan 10% van de grondwaarde door de bouwgroep te worden betaald om verder te gaan naar de reserveringsfase. Is ieder bouwgroeplid in staat de voorfinanciering te betalen of dienen er onderling goede afspraken te worden gemaakt mits dit niet het geval is? Wij raden aan dat de bouwgroep een financieringstoets onder alle leden uitvoert, wellicht uit te voeren door een persoon met een objectieve kijk die op enigerwijze betrokken is bij het project.

2.4.7 Kostenraming

Aan de hand van de schetsontwerpen van de architect en op basis van andere te verwachte kosten gedurende het proces, is het aan te raden dat kosten inzichtelijk zijn, ook de kosten per bouwgroeplid. Wij adviseren dat een bouwgroep op voorhand al een concept kostenverdeelsleutel opmaakt, zodat ieder lid weet wat hem of haar financieel te wachten staat en tevens hiermee instemt voordat wordt verdergegaan naar de reserveringsfase.

2.4.8 Haalbaarheidstoets

Dit is een laatste toets om na te gaan of de bouwgroep het project kan realiseren. Naast onder andere financiële en diverse formele aspecten dienen er voldoende bouwgroepleden te zijn, waarbij geldt dat 50% van de oorspronkelijke, bij inschrijving geregistreerde leden nog steeds lid dienen te zijn. Onder de bouwgroepleden dient tevens voldoende vertrouwen te zijn in de sterkte van de groep.

2.4.9 Voortgangsgesprekken

Tijdens de optieperiode komen de koperscoach van de betreffende locatie en de vertegenwoordiger(s) van de bouwgroep gemiddeld één keer per zes weken samen om de voortgang van de bouwgroep te bespreken. De volgende punten zullen in ieder geval ter sprake komen bij een voortgangsgesprek:

- Volledigheid, samenstelling en dynamiek groep
- Leden werven (indien van toepassing)
- Procesbegeleider
- Algemene ledenvergadering(en)
- Planning
- Architect
- Financiële aspecten
- Aannemer
- Voorbereiding op volgende fase

2.5 Fase 4: Reservering

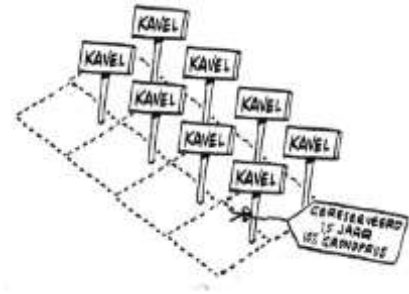
De bouwgroep staat na de optieperiode voor de beslissing om wel of niet door te gaan in het proces, in te luiden met het ondertekenen van de (grond)reserveringsovereenkomst. Uiterlijk zes weken voordat de optie afloopt, krijgt de bouwgroep deze overeenkomst in tweevoud toegestuurd. Na de optieperiode dient de (grond)reserveringsovereenkomst door de bevoegde bestuursleden te zijn getekend en in tweevoud te worden ingeleverd bij de koperscoach (op afspraak). De bevoegde bestuursleden van de bouwgroep dienen beide exemplaren te ondertekenen. Iedere pagina, inclusief bijlagen en lege pagina's, dienen geparafeerd te zijn door de bestuursleden. Nadat beide exemplaren

ondertekend zijn ontvangen, tekent de gemeente ook beide exemplaren, waarvan één exemplaar naar de vertegenwoordiger van de bouwgroep wordt toegezonden.

2.5.1 Zekerheidsstelling

Bij ondertekening van de (grond)reserveringsovereenkomst gaat de bouwgroep akkoord met het voldoen van een zekerheidsstelling ter hoogte van 10% van de grondwaarde, afgegeven aan de door de gemeente aangestelde projectnotaris. Een bankgarantie zou ook voldoen, echter lijkt het voor individuele leden van de bouwgroep lastig te zijn om een dergelijke garantstelling te verkrijgen (meer hierover is te lezen in hoofdstuk 3 van dit handboek). Mocht de bouwgroep na ondertekening van de (grond)reserveringsovereenkomst toch besluiten niet verder te willen gaan, dan is de bouwgroep de aanbetalde 10% van de grondwaarde kwijt, of - In het geval de betaling nog niet is voldaan – dan blijft de bouwgroep aansprakelijk voor het voldoen van de zekerheidsstelling.

Door het sluiten van de reserveringsovereenkomst reserveert de gemeente de locatie voor de duur van maximaal achttien maanden voor de bouwgroep. Binnen deze periode dient het ontwerp te zijn getoetst aan het kavelpaspoort. Ook dient de bouwgroep over een verleende omgevingsvergunning te beschikken. Dan pas kan de grond of het kluscomplex aan de bouwgroep worden geleverd.



2.5.2 Kavelpaspoorttoets

Als de bouwgroep een kavel heeft gereserveerd dan adviseren wij dat de bouwgroep het bouwplan binnen tien maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst door de gemeente laat toetsen. De bouwgroep vraagt de toets per e-mail of telefoon aan bij de koperscoach. Naast toetsing op basis van de regels van het paspoort, wordt onder andere ook naar de parkeervoorziening gekeken. Een parkeerplaats dient op eigen terrein in (half)verharding te worden gerealiseerd. Een carport wordt gezien als parkeerplaats, een ingebouwde garage niet. Zonder goedgekeurde toets zal de grond niet worden uitgegeven, ongeacht een omgevingsvergunning is afgegeven. De beslissing op de kavelpaspoorttoets wordt aan de vertegenwoordiger van de bouwgroep per e-mail bekend gemaakt. Bij een kluscomplex is een de toets niet noodzakelijk.

2.5.3 Omgevingsvergunning

Nadat het plan van de bouwgroep aan het kavelpaspoort is getoetst en positief is beoordeeld, dient de bouwgroep een aanvraag omgevingsvergunning in. Een omgevingsvergunning is noodzakelijk voor de bouw van een huis of wanneer een kluscomplex verbouwd moet worden tot woningen. De aanvraag dient digitaal te worden ingediend en zal worden getoetst aan het Bouwbesluit. Kijk voor meer informatie over het indienen van de vergunning op www.omgevingsloket.nl. Hier is een overzicht van alle stukken die ingediend moeten worden voor een ontvankelijke aanvraag. Indienen van de aanvraag dient bij voorkeur binnen twaalf maanden na ondertekening van de (grond)reserveringsovereenkomst, nadat toetsing van het kavelpaspoort heeft plaatsgevonden. Bij een kluscomplex is het ook aan te raden om binnen twaalf maanden in te dienen, waarbij wordt getoetst aan de voorschriften inzake onder andere (ver)bouw en hergebruik van gebouwen die zijn toegevoegd aan het Bouwbesluit. De behandeltermijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning bedraagt circa veertien weken. Een verleende omgevingsvergunning is overigens nog niet meteen onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van de omgevingsvergunning een bezwaarschrift indienen. De omgevingsvergunning is onherroepelijk zodra daartegen geen rechtsmiddelen kunnen worden aangewend. U bouwt op eigen risico zolang de verleende omgevingsvergunning niet onherroepelijk is.

2.5.4 Keuze met betrekking tot de grond

Naar verwachting ontvangt de bouwgroep ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning een brief van de gemeente waarin de bouwgropleden wordt gevraagd om bepaalde keuzes te maken met aanzien van de grond. De gemeente geeft grond in principe uit in erfpacht. In sommige delen van de stad kunt u ook kiezen voor eigendom. Indien in de met u gesloten reserveringsovereenkomst is aangegeven dat u een keuze heeft om de grond in eigendom of erfpacht af te nemen, en u vervolgens kiest voor vol eigendom, dan krijgt u bij de akte van levering van de notaris een nota toegestuurd, waarbij de grondwaarde zoals genoemd in het kavel- of kluspaspoort met een toeslag van 1,375% is

verhoogd doordat is gekozen voor eigendom. Mocht u kiezen voor erfpacht of wanneer het niet mogelijk is om de grond in eigendom te verkrijgen, dan staat u voor de keuze tussen canonbetaling of het eeuwigdurend afkopen van de canon. Bij bouwgroepen kiezen of alle leden voor erfpacht of alle leden voor eigendom, een combinatie is niet mogelijk. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 3.

2.5.5 Splitsingsakte

De kavel of het kluscomplex wordt als één geheel aan de bouwgroep notarieel geleverd. Het liefst wordt gelijktijdig bij de notaris het geheel gesplitst. Indien de bouwgroep na uitgifte voornemens is om tot splitsing over te gaan, dan dient daarvoor een ontheffing van de geldende algemene bepalingen voor erfpacht te worden verleend door de gemeente. In beginsel staat de gemeente positief tegenover verlening van een dergelijke ontheffing aan bouwgroepen. Bij splitsing geldt dat aan per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht en/of appartementsrecht kosten aan de gemeente zijn verschuldigd. De hoogte daarvan wordt ieder jaar opnieuw door het college vastgesteld. De splitsing gebeurt door middel van een splitsingsakte waarvan de kosten voor rekening van de erfpachter komen. Aangeraden wordt binnen zes maanden na levering van de kavel of het kluscomplex de splitsingsakte te hebben gepasseerd. Gebeurt dit later dan zes maanden, dan wordt er overdrachtsbelasting geheven.

Wanneer de bouwgroep besluit het complex te splitsen, moet de splitsingsakte worden goedgekeurd door de gemeente en moet daarom op tijd aan de gemeente worden aangeboden. Deze akte maakt onderdeel uit van de te sluiten gronduitgifte-overeenkomst.

2.5.6 Gronduitgifte

Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is, dan kan de uitgifteovereenkomst worden getekend. De overdracht vindt plaats bij de notaris en verloopt via een ABC-constructie. De gemeente levert de hele kavel aan de bouwgroep die deze vervolgens gesplitst levert aan de individuele bouwgroepleden. De leden betalen bij de notaris hun evenredig deel van de grondwaarde.

De uitgifteovereenkomst dient door de bevoegde bestuursleden te zijn getekend en in tweevoud te worden ingeleverd bij de koperscoach (op afspraak). De bevoegde bestuursleden van de bouwgroep dienen beide exemplaren te ondertekenen. Iedere pagina, inclusief bijlagen en lege pagina's, dienen geparafeerd te zijn door de bestuursleden. Nadat beide exemplaren ondertekend zijn ontvangen, tekent de gemeente ook beide exemplaren, waarvan één exemplaar naar de vertegenwoordiger van de bouwgroep wordt toegezonden. De overeenkomst dient het liefst binnen zeventien maar uiterlijk binnen achttien maanden te zijn ontvangen door de gemeente, anders vervalt de reservering van de grond en is de bouwgroep ook de zekerheidsstelling kwijt. De bouwgroep verliest dan ook het recht op afname van de kavel of het kluscomplex.

2.5.7 Notariële levering

De uitgifteovereenkomst is het document waarop de akte van de notaris wordt gebaseerd. Zodra de notaris de door beide partijen ondertekende uitgifteovereenkomst heeft ontvangen, stelt deze een leveringsakte en een nota van afrekening op. De notaris stuurt dan een concept van de akte naar de gemeente. Bij akkoord van de gemeente volgt het notarieel transport van de akte waardoor de kavel of het kluscomplex juridisch wordt geleverd. Indien een bouwgroep lid heeft gekozen voor vol eigendom of eeuwigdurende afkoop van de erfpacht, dient de totale betaling voldaan te zijn op het moment van overdracht. Bij de notaris vindt de financiële afrekening plaats, bestaande uit onder meer de grondwaarde, BTW- of overdrachtsbelasting, kosten kadaster, kosten voor het inmeten van de kavel, honorarium voor het opmaken van de leveringsakte. Veel van de kosten zijn fiscaal aftrekbaar. De notaris kan van tevoren een opgave van deze kosten opstellen. De honoraria verschillen per notaris en daarom is niet aan te geven hoe hoog de totale kosten zullen zijn. Vanaf het moment van levering mag de kavel of het kluscomplex in gebruik worden genomen. Houd bij het aanvragen van de hypotheekofferte rekening met het feit dat de kavel of het kluscomplex pas wordt geleverd nadat de bouwgroep in het bezit is van een omgevingsvergunning.

2.6 Fase 5: Bouw

Na het leveren van de bouwrijpe grond of het klusrijpe kluscomplex kan de bouwgroep opdracht geven aan de aannemer om daadwerkelijk te beginnen met de bouw. De bouwgroep dient de bouw te realiseren binnen twee jaar na levering van de grond. Dit is de zogeheten bouwplicht. Bij een kluscomplex is de bouwplicht 1 jaar.

Het is belangrijk dat de bouwgroep van te voren vastlegt wanneer de aannemer start met bouwen en wanneer de woningen dienen te worden opgeleverd. Via een proces-verbaal van oplevering legt de bouwgroep vast wat de bouwer nog moet doen nadat de woningen zijn opgeleverd en voor welke datum. Spreek met de bouwer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Betaal nooit vooraf, betaal alleen het materiaal en bijbehorend loon van die onderdelen die al in de bouw zijn aangebracht. Betaal pas de laatste termijn als de woningen naar wensen en conform afspraak zijn opgeleverd. Het is ook aan te raden om goede afspraken te maken over meer- en minderwerk. Dit voorkomt dat de bouwgroep voor grootse financiële verrassingen komt te staan wat betreft het aannemingswerk.



Het is aan te raden om referenties van de aannemer te controleren, om zo na te gaan of de aannemer al eerdere dergelijke projecten succesvol heeft opgeleverd. Controleer tevens of de aannemer aangesloten is bij een vakorganisatie.

2.6.1 Garanties

Wij adviseren een afbouwgarantie af te sluiten waarmee de afbouw van uw huis gegarandeerd is, ondanks bijvoorbeeld een faillissement van uw aannemer. Tevens heeft u dan garantie bij gebreken na oplevering en (grote) gebreken in de constructie. Uw aannemer of u kunt hiervoor terecht bij bijvoorbeeld Stichting Woningborg, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Bouwgarant.

2.6.2 Verzekeringen

Het is aan te bevelen uw aannemer te verplichten om een CAR (Construction All Risk) verzekering af te sluiten voor het uit te voeren werk. Het bouwwerk is daardoor tijdens de bouw verzekert tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Tevens is het wijs een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Mocht het later in het traject op een juridisch geschil uitdraaien, dan bent u voor rechtshulp verzekerd. Van veel verzekeringen kan pas gebruikt worden gemaakt na een wachtperiode van drie maanden.

3. Financiën

3.1 Kosten

Bij het realiseren van uw woonwensen komt een aantal kosten kijken. In grote lijnen bestaan de kosten uit erfpacht van de grond, bouwkosten en bijkomende kosten. In het geval een kluscomplex wordt aangekocht dient er ook nog voor de bestaande opstal te worden betaald. De bijkomende kosten bestaan bijvoorbeeld uit kosten voor de architect, constructeur, procesbegeleider, notaris, legeskosten en andere zaken zoals aansluitkosten en toezicht tijdens de bouw. Afhankelijk van de parate kennis binnen uw bouwgroep, zijn er op bepaalde aspecten uiteraard besparingen te realiseren.

De eerste kosten worden gemaakt bij de notaris als de bouwgroep zich gaat verenigen en als de statuten worden opgemaakt. Dit is vanuit de gemeente een vereiste om als bouwgroep te kunnen inschrijven op een locatie. Wanneer u zich als bouwgroep heeft ingeschreven op een locatie en uw bouwgroep wordt ingeloot, dan kunt u een optie op deze locatie nemen. U betaalt als bouwgroep lid ieder €300,- voor het nemen van een optie. Dit bedrag wordt teruggestort aan de vereniging mits u na de optieperiode verder gaat met het proces. In deze beginfase zult u als bouwgroep naar verwachting ook al kosten maken voor begeleiding bij het proces, daar wij procesbegeleiding verplicht stellen om als bouwgroep een reserveringsovereenkomst aan te kunnen gaan met de gemeente.

De gemeente verlangt een zekerheidsstelling bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst, waarborgsom of een bankgarantie gelijk aan 10% van de kavelprijs. U zult ook legeskosten betalen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. In 2019 bedragen de legeskosten 1,0% bij (ver)bouwkosten tot € 250,000,- (excl. BTW). Bij (ver)bouwkosten hoger dan dit bedrag geldt een percentage van 3,19%. Deze percentages worden jaarlijks door het College van Burgemeester en Wethouders vastgelegd en kunnen dus ieder jaar wijzigen. Bij duurzaam bouwen is er tegen bepaalde voorwaarden een korting op de legeskosten te verkrijgen, de zogeheten 'Groene legeskorting'. Voor meer informatie:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/korting-op-bouwleges-krijgen.htm>

Verder in het proces zijn er kosten voor de architect, procesbegeleider en andere adviseurs. Alle kosten die u in deze fase maakt zult u op een andere manier moeten bekostigen dan vanuit een hypotheek, omdat het verkrijgen van een hypotheek in deze fase nog niet mogelijk is. Wel kan achteraf door middel van de hypotheek sommige van deze kosten worden gefinancierd.

Maximaal 18 maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst gaat u naar de notaris voor transport. Uiterlijk zes weken voordat u naar de notaris gaat, kiest u of uw bouwgroep de kavel in erfpacht afneemt of in eigendom verwerft (indien mogelijk). Bij erfpacht kiest u tevens voor het eeuwigdurend afkopen van de erfpachtcanon (u betaalt dan bij notarieel overdracht de volledige grondwaarde) of het halfjaarlijks betalen van de erfpachtcanon.

De kavel of het kluscomplex wordt als één geheel aan de bouwgroep notarieel geleverd. Het liefst wordt gelijktijdig bij de notaris het geheel gesplitst in appartementsrechten. Daarvoor is formeel een ontheffing van de geldende algemene bepalingen voor erfpacht nodig van de gemeente. In beginsel staat de gemeente bij bouwgroepen positief tegenover verlening van een dergelijke ontheffing mits voorafgaand aan de splitsing een concept splitsingsakte door de gemeente is ontvangen waarmee zij kan instemmen. De kosten voor het opstellen van een splitsingsakte komen voor rekening van de bouwgroep. Daarnaast geldt bij splitsing dat per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht en/of appartementsrecht kosten aan de gemeente zijn verschuldigd. De hoogte daarvan wordt ieder jaar opnieuw door het college vastgesteld. Voor 2018 geldt € 144,00 per nieuw tot stand te brengen appartementsrecht en/of erfpacht.

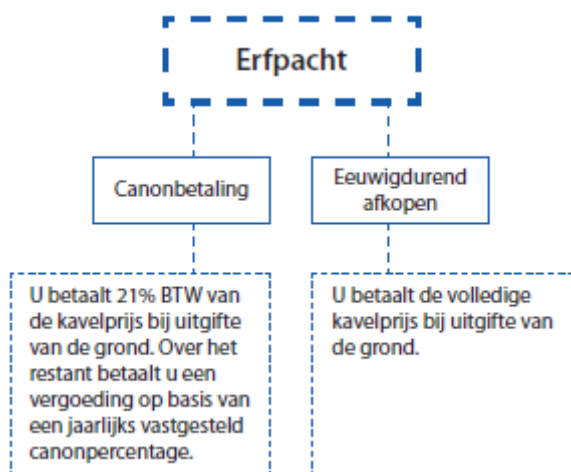
De notaris brengt ook kosten in rekening. Tevens betaalt u voor het afsluiten van een hypotheek en het laten opstellen van een hypotheekakte. Na het sluiten van een hypotheek dient u ook rekening te houden met rentelasten.

Het opmeten en registreren van een kavel vraagt ook om een vergoeding aan het Kadaster. De grootste kosten zullen de kosten voor de (ver)bouw zijn. Ook zijn er kosten voor toezichthouding op de

bouw en voor het aansluiten op de nutsvoorzieningen. Afhankelijk van gemaakte keuzes zijn er ook nog verzekeringslasten.

3.2 Erfpacht

Bij erfpacht zijn er twee mogelijkheden: eeuwigdurend afkopen van de canon of halfjaarlijkse canonbetaling. Voor de canonberekening houdt de gemeente rekening met de erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage. Voor 2019 ligt het canonpercentage vast op 1,6%.



Figuur 4: Keuzes bij erfpacht KO

3.2.1 Eeuwigdurend afkopen

Indien u kiest voor eeuwigdurend afkopen, dan betaalt u ten tijde van de notariële levering van de kavel de grondwaarde en de bijbehorende belastingen. Binnen de in de reserveringsovereenkomst gestelde termijn heeft u de zekerheidsstelling ter hoogte van 10% van de grondwaarde reeds voldaan. De gestelde zekerheidsstelling zal worden geretourneerd na de notariële levering. In plaats daarvan bestaat de mogelijkheid om de gestelde zekerheid te verrekenen bij notarieel transport.

3.2.2 Canonbetaling

Bij canonbetaling kiest u er voor om het erfpachtrecht niet af te kopen. De hoogte van de canonbetaling hangt af van het canonpercentage van het jaar waarin het transport bij de notaris plaatsvindt. Ieder jaar in december wordt het canonpercentage voor het jaar daarna vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders. Het canonpercentage wordt bij levering bij de notaris voor 5 jaar vastgelegd. Na 5 jaar wordt het canonpercentage opnieuw voor 5 jaar vastgelegd met het dan geldende canonpercentage. Gedane canonbetalingen gelden niet als aflossingen op de grondwaarde. De grondwaarde blijft in principe gelijk met het verstrijken van de jaren, zelfs in het geval u het afkopen van de erfpachtcanon uitstelt tot bijvoorbeeld 25 jaar later. De erfpachtcanon is fiscaal aftrekbaar. Ondanks uw keuze voor canonbetaling, dient u bij de notaris de BTW van de kavel te voldoen. De grondwaarde zoals genoemd op het kavelpaspoort is inclusief 21% BTW. Om de prijs exclusief BTW te berekenen, deelt u de totale grondwaarde door 1,21. Het verschil tussen de twee bedragen is de BTW. De gestelde zekerheidsstelling ter hoogte van 10% van de grondwaarde zal na de notariële levering worden geretourneerd. In plaats daarvan bestaat de mogelijkheid om de gestelde zekerheid te verrekenen bij notarieel transport. Wanneer u tussentijds uw keuze wilt wijzigen dan zult u hiervoor eerst een schriftelijk verzoek moeten indienen bij het Erfpachtbedrijf van de gemeente.

3.3 Financiering

Het is belangrijk dat u in een vroeg stadium van het planontwikkelingsproces nagaat of u en uw bouwgroepleden de bouw van uw woningen, met alle daarbij behorende kosten, kunnen financieren. Er zijn twee financieringsmogelijkheden die het meest voor de hand liggend zijn: eigen middelen en een hypothecaire lening. Maar niet alle kosten kunnen middels een hypotheek worden gedekt.

Bijvoorbeeld verhuizing, inrichting van het huis en de aanleg van een tuin zijn kosten die niet worden meegenomen in een hypotheek.

Het afsluiten van een hypothecaire lening is wellicht de meest gebruikelijke manier om de bouw van uw woning te financieren. Banken zijn vaak pas bereid om een hypotheek te verstrekken indien u over de volgende documenten beschikt:

- Koopovereenkomst/gronduitgifteovereenkomst
- Aanneemovereenkomst
- Omgevingsvergunning

De kavel en de woningen die erop zullen worden gebouwd gelden als onderpand voor de hypothecaire lening. Een bank wil dus zeker zijn dat de kavel aan uw bouwgroep geleverd is en dat de woningen daadwerkelijk gebouwd zullen worden. Een bank zal daarom verlangen dat bovengenoemde documenten definitief zijn.

Indien u aanspraak wilt maken op een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is het hebben van een aanneemovereenkomst ook een verplichting.

3.3.1 Offerte aanvragen

Banken die bereid zijn CPO-projecten te financieren weten dat een lange voorbereidingstijd benodigd is om dergelijke projecten tot een succes te maken. Daarom is een offerte vaak voor een langere tijd geldig, in sommige gevallen zelfs tot wel twaalf maanden. Mocht u dus vermoeden dat de voorwaarden van uw bank – waaronder het rentepercentage – in de toekomst voor uw situatie minder gunstig zullen zijn, dan kunt u al een offerte met de bank aangaan ruim voordat notariële overdracht plaats zal vinden, mits u er zeker van bent dat de datum van overdracht binnen de termijn valt dat de offerte geldig is. Vraag bij uw bank naar de mogelijkheden.

3.3.2 Bouwdepot

Banken zullen bij CPO een hypotheek aan u verstrekken in een vorm vergelijkbaar of gelijk aan een bouwdepot, omdat de woningen in termijnen zullen worden betaald. De eerste uitbetaling zal pas geschieden net na de notariële overdracht, in veel gevallen ter hoogte van de som van de (BTW over de) grondwaarde, voorfinanciering (o.a. adviseurskosten, legeskosten) en de eerste termijn van de aannemer. Vanaf notariële overdracht zal er dan worden afgelost, en de rente zal onder andere afhankelijk zijn van de tot dan toe uitgekeerde geldsom.

3.3.3 Hypotheek afsluiten bij één bank

U bent als CPO bouwgroep niet verplicht om allen een hypotheek af te sluiten bij dezelfde bank. Indien u dit wel doet ontstaat het voordeel dat de betreffende bank beter zicht heeft op de mogelijkheden en risico's van het project. Er zijn dan wellicht meer mogelijkheden voor u als individu doordat de bank het project goed kent.

3.3.4 Leencapaciteit

Banken zullen bereid zijn u een maximale hypotheek van ongeveer vijf keer uw bruto jaarsalaris te verstrekken. Dit is uiteraard afhankelijk van de huidige markt en uw persoonlijke omstandigheden. Het bedrag dat u maximaal kunt lenen zal in de praktijk vaak niet exact gelijk zijn aan de waarde van uw woning. Vanaf 2018 kunt u maximaal 100% van de waarde van uw woning bij een bank lenen. In het geval van zelfbouw en dus CPO, kan een bank vragen naar een ontwerp van het gebouw en verzoeken uw woning daarin te laten taxeren. Er is een verruimde leencapaciteit bij energiezuinige nieuwbouwwoningen. Voor nul-op-de-meter woningen is de leencapaciteit nog ruimer. Het Rijk legt deze regelingen vast.

3.3.5 Lening bij erfpacht

Als u besluit de erfpacht eeuwigdurend af te kopen, dan kunt u de grondprijs ook door middel van een hypothecaire lening financieren. Mocht u kiezen voor de halfjaarlijkse canonbetaling, dan heeft dat gevolgen voor uw maximale leencapaciteit. Een veilig ezelsbruggetje is dat u ongeveer twintigmaal de jaarlijkse canon minder kan lenen. Bij een canon van €1.000,- zult u dus ongeveer €20.000,- minder

kunnen lenen. Nu hoeft dit niet direct een probleem te vormen, omdat u door te kiezen voor canonbetaling überhaupt al minder zult lenen.

3.3.6 Voorfinanciering

Voordat de kavel aan u geleverd is – en dus voordat u een hypotheek verstrekt kunt krijgen – zult u diverse kosten maken. Zo verlangt de gemeente een aanbetaling ter hoogte van 10% van de grondwaarde bij het sluiten van de (grond)reserveringsovereenkomst, zijn er legeskosten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, en zijn er kosten voor het inschakelen van een architect, constructeur, procesbegeleider en wellicht andere adviseurs. Deze kosten vallen onder de noemer voorfinanciering. Vaak zijn deze gemaakte kosten pas achteraf terug te krijgen via de hypotheek. Dit zal overigens niet bij iedere bank het geval zijn.

Niet iedereen beschikt over voldoende eigen middelen om de voorfinanciering te kunnen bekostigen. Banken zijn in sommige situaties bereid om krediet dat specifiek wordt afgesloten ten behoeve van de voorfinanciering niet als een lening te beschouwen bij de aanvraag van uw hypotheek. Dit heeft dan geen gevolgen voor uw maximale leencapaciteit. Tevens kan het zelfs mogelijk zijn dat de kosten die gemaakt zijn voor het afsluiten van het krediet achteraf meegefinancierd kunnen worden, zolang kenbaar gemaakt kan worden dat het krediet specifiek voor uw CPO-project is afgesloten. Vraag bij uw bank naar de mogelijkheden.

3.3.7 Bankgarantie

Bij zelfbouw bieden wij twee mogelijkheden ten opzichte van de zekerheidsstelling die nodig is bij het sluiten van de reserveringsovereenkomst: een aanbetaling van 10% van de grondwaarde of een bankgarantie. Het verkrijgen van een bankgarantie zal in het geval van CPO in de praktijk echter lastig blijken. Je vraagt een bankgarantie namelijk als individu aan terwijl je als CPO bouwgroep een reserveringsovereenkomst aangaat. Een bank zal echter verlangen dat u een individuele overeenkomst kunt overhandigen.

4. Verplichtingen en regelgeving

4.1 Bouwbesluit

De technische minimumeisen waaraan een woning dient te voldoen zijn wettelijk vastgelegd in het Bouwbesluit. Deze regels gelden overigens voor alle bouwwerken. De eisen zijn gericht op het gebied van veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en bruikbaarheid. Uw architect of aannemer zal bekend zijn met de inhoud van het Bouwbesluit.

4.2 Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming een kavel heeft, oftewel welke functies zijn toegestaan en onder welke voorschriften. U kunt bestemmingsplannen inzien op de website van www.ruimtelijkeplannen.nl. Uw bouwplan wordt behalve aan het kavelpaspoort ook aan het betreffende bestemmingsplan getoetst. De twee zijn zoveel mogelijk op elkaar afgestemd, maar kunnen van elkaar afwijken.

4.3 Vergunningsvrij bouwen

Een onderdeel van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) is het begrip 'vergunningsvrije bouwwerken' waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden ingediend. Een opsomming van vergunningsvrije bouwwerken staat in bijlage II van het BOR. Via de website www.omgevingsloket.nl kunt u een vergunningencheck doen om te toetsen of een bouwwerk vergunningsvrij is. Alle vergunningsvrije bouwwerken die de bouwgroep wilt bouwen hoeven niet voor te komen op de tekening voor de aanvraag omgevingsvergunning. Maar ook deze bouwwerken moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Er worden geen leges gerekend over vergunningsvrije bouwwerken. Uw architect zal op de hoogte zijn van wat allemaal vergunningsvrij mogelijk is. Bij twijfel kan de bouwgroep de vraag altijd voorleggen aan de koperscoach.

4.4 Sonderen en funderen

Voordat de bouwgroep überhaupt kan starten met de bouw is een sonderingsonderzoek vereist. Dit is een onderzoek dat wordt uitgevoerd door een extern bureau (niet de gemeente). Dit onderzoek vindt plaats in opdracht van en op kosten van de bouwgroep. Op basis van dit onderzoek kan de constructeur de paallengtes en paaldiameters vaststellen. Het is overigens sterk aan te bevelen het sonderingsonderzoek uit te laten voeren voordat de bouwgroep de omgevingsvergunning aanvraagt. De uitslag kan dan met de aanvraag mee worden gestuurd. Het onderzoek is verplicht en moet uiterlijk drie weken voor start bouw uitgevoerd zijn. Indien de uitslag van het onderzoek bekend is na het verkrijgen van de omgevingsvergunning, dan dient de uitslag van het onderzoek te worden verzonden naar de projectinspecteur van de afdeling Vergunningen en Toezicht. Zijn of haar naam staat op de aan de bouwgroep verleende vergunning. Bij kluscomplexen is een sonderingsonderzoek niet van toepassing, maar wordt door de gemeente een funderingsonderzoek gedaan. Dit onderzoek wordt aan de kopers ter beschikking gesteld.

4.5 Huisnummering

Het proces tot het verkrijgen van een straatnaam, huisnummer en postcode is een drietrapsraket. Allereerst, wanneer u de vergunning van uw bouwaanvraag krijgt staat hierin ook de straatnaam vermeld. Vervolgens stuurt de afdelingen Vergunningen en Toezicht een afschrift van de vergunning naar de afdeling BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Deze afdeling kent een huisnummer toe. Dit huisnummer krijgt u per post toegestuurd in een huisnummerbesluit. Deze procedure neemt ongeveer drie weken in beslag. Als laatste geeft de gemeente het nieuwe adres door aan PostNL. De overheid en PostNL hebben een convenant gesloten waarin zij hebben afgesproken dat de overheid de adressen aanbiedt en dan PostNL de postcode aanmaakt. PostNL publiceert deze postcode op www.postnl.nl/postcode-zoeken. U kunt hier zelf uw postcode opzoeken na ontvangst van het huisnummerbesluit.

Wanneer u geen huisnummer is toegekend en de afdeling Burgerzaken u niet kan inschrijven op uw nieuwe adres, dan kunt u informatie vinden via de link:

<https://www.denhaag.nl/nl/meldingen/meldingen-wonen/huisnummer-aanvragen.htm>. Indien bij een kluscomplex is besloten om voor te verkavelen, dan hebben de klusunits huisnummers zodra deze door de gemeente klusrijp zijn opgeleverd. Het huisnummerbesluit wordt dan aan kopers ter beschikking gesteld.

4.6 Parkeernorm

Per gebied gelden er verschillende parkeereisen. Bij de beoordeling van bouwplannen staat voorop dat de aanvrager van een omgevingsvergunning dient te voldoen aan de parkeereis. U kunt de aangepaste Nota Parkeernormen inzien via www.denhaag.nl onder RIS-nummer 291425.

4.7 Welstandsvrij

De bouw kavels voor KO zijn zo veel mogelijk welstandsvrij. Per kluscomplex zal verschillen of het verplicht is om op Welstand te toetsen. Indien een Welstandstoets wel verplicht is, dan kijkt een welstandscommissie naar uw plannen bij de vergunningsaanvraag. De commissie doet dit aan de hand van een aantal objectgerichte en gebiedsgerichte criteria opgenomen in de Welstandsnota. Het komt er in feite op neer dat plannen goed moeten aansluiten op de omliggende gebouwde omgeving. De welstandscommissie speelt geen rol bij vergunningsvrij bouwen. U kunt de Welstandsnota Den Haag 2017 inzien via www.denhaag.nl onder RIS-nummer 297760.

4.8 Duurzaamheid

In lijn met de plannen van het Rijk om Nederlandse woningen gasvrij te krijgen, worden in Den Haag nieuwbouwlocaties niet meer op het aardgasnet aangesloten. De verplichting tot het aansluiten van woningen op het aardgasnet vervalt medio 2018. Netwerkbedrijven zullen dan geen nieuwbouwlocaties meer aansluiten op het aardgasnet. Parallel hieraan zal het bestaande aardgasnet in enkele decennia uit worden gefaseerd. Zo zal koken voortaan gaan via een inductieplaat of keramische plaat, en zal de verwarming op elektrische wijze worden gegenereerd. Met extra isolatiemaatregelen en zonnepanelen kunt u vandaag de dag het netto energieverbruik van uw woning terug brengen naar nul.

4.8.1 Omgevingsdienst Haaglanden

Voor het slaan van een warmtebron is een melding nodig bij Omgevingsdienst Haaglanden en in bepaalde gevallen bij het Hoogheemraadschap. Zie voor de verschillende meldingen en diensten hieronder een overzicht.

- Bij een gesloten systeem onder de 70 kW is slechts een melding nodig in het kader van de 'Besluiten lozen buiteninrichting' (ter vergelijking voor een woning is slechts 3-4 kW nodig);
- Open systemen kun je toepassen op het moment dat er geconcentreerd zeer veel warmte nodig is, bijvoorbeeld bij hoogbouw. Dan is wel een vergunning vereist;
- De melding kan worden gedaan door een gecertificeerd installateur. Hierbij dient de Seasonal Performance Factor (SPF) te worden opgegeven. De SPF dient bij een gesloten systeem tenminste 5 te zijn (vaak geeft men om risico's te mijden een 4 aan).

4.8.2 Hoogheemraadschap Delfland

Voor het lozen en onttrekken van grondwater bij het boren van de bronnen is een vergunning benodigd van het Hoogheemraadschap Delfland, afdeling Waterstaatwerken.

4.9 Afval

In grote delen van de stad wordt afval in ondergrondse restafvalcontainers (ORAC's) verzameld. In sommige delen van de stad is dit echter nog niet het geval. Informeer hoe het zit in de wijk waar uw kavel of kluscomplex ligt. Indien er geen ORAC's zijn in het deel waar de bouwgroep gaat bouwen, dan dient hier in de ontwerpfase al rekening mee te worden gehouden door ruimte voor afvalbakken op de kavel / het kluscomplex te reserveren. Denkt u ook aan meer ruimte als u kiest voor het scheiden van uw afval.

4.10 Bouwrijp en klusrijp

De gemeente zorgt ervoor dat de kavel bouwrijp wordt opgeleverd voordat de bouwgroep de reserveringsovereenkomst gaat ondertekenen. Dit houdt in dat de kavel vrij is van boven- en ondergrondse obstakels die de bouw zouden kunnen belemmeren. Bij een kluscomplex zal in veel van de gevallen klusrijp betekenen dat er een meterkast wordt geplaatst met de basis aansluitingen, en dat er toegangsdeuren worden geplaatst. De gemeente bekijkt per kluscomplex of en in hoeverre het wenselijk is dat er klusrijp wordt gemaakt.

De gemeente laat zowel bij een kavel als bij een kluscomplex een bodemonderzoek uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek vindt u beschreven in de Bodemkwaliteitsverklaring (BKV), een bijlage bij

de uitgifteovereenkomst. Tenslotte worden de kavels op de afgesproken hoogte gebracht. Deze hoogte staat vermeld in de bijlage 'Bouwrijp en Woonrijp maken', eveneens een bijlage bij de uitgifteovereenkomst. De kavels worden qua hoogte lager aangeboden dan de definitieve hoogte van de begane-grondvloer in verband met de aanleg van uw fundering. In het geval van een kelder, dient u zelf zorg te dragen voor de afvoer van overtollig grond. Voor de aanleg van de tuin is in sommige gevallen extra grond nodig. Ook hier dient u zelf zorg voor te dragen. De gemeente garandeert dus niet dat u uw woning en tuin met een gesloten grondbalans kunt realiseren. De kosten die hiermee zijn gemoeid, komen voor uw rekening. Tijdens het bouwrijp maken legt de gemeente de hoofdriolering aan en coördineert zij de aanleg van de hoofdtracés van de nutsvoorzieningen. Ook worden er, indien nodig, bouwwegen aangelegd zodat de kavels vanaf het openbare gebied te benaderen zijn. De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd.

4.11 Wet Bibob

Indien de gemeente ernstige twijfels heeft over de herkomst van uw vermogen, en ook in sommige andere gevallen, kan een Bibob-procedure in gang worden gezet. U ontvangt dan een vragenlijst die u in moet vullen. Binnen acht weken na ontvangst van de ingevulde vragenlijst, eenmalig te verlengen met nog eens zes weken, laat de gemeente weten of de overeenkomst wordt gehandhaafd of ontbonden. De afkorting Bibob staat voor Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Gemeente Den Haag toetst de integriteit van de potentiële koper bij het landelijk bureau Bibob. Meer informatie over de procedure vindt u op www.denhaag.nl onder RIS-nummer 280746.

5. Overige informatie

5.1 Nieuwsbrief

Indien u op de hoogte gehouden wilt worden van het aanbod, dan kunt u zich inschrijven op onze nieuwsbrief via onze website www.ikbouwindenhaag.nl. Op deze wijze bent u altijd op de hoogte van belangrijke nieuws.