

Offerte

project: CPO Villa Emma
opdrachtgever: bouwvereniging Emma.
offertenummer: 1940-2
datum: 16 mei 2025

1. Inleiding

De gemeente Gooise Meren geeft middels een koop-realisatieovereenkomst een perceel aan de Fortlaan in Bussum aan bouwvereniging Emma (verder: 'de vereniging') uit voor de ontwikkeling en realisatie van een appartementengebouw en een gebouwde parkeervoorziening. De vereniging won recent definitief de tender die door de gemeente werd uitgeschreven.

Uitgangspunt van de vereniging is om middels CPO een woongebouw met 16 appartementen en maximaal 27 gebouwde parkeerplaatsen te realiseren. De vereniging is opdrachtgever voor de planontwikkeling.

De vereniging heeft De Regie te kennen gegeven graag gebruik te willen maken van professionele procesbegeleiding, althans minimaal voor zover hypotheekverstrekkers dat verlangen. De mate waarin eventueel verder nog van de diensten van De Regie gebruik zal worden gemaakt is gedurende het traject nader / ad hoc door de vereniging te bepalen.

In deze offerte doen wij u een voorstel voor de inrichting van de samenwerking tussen de vereniging en De Regie.

2. Uitgangspunten samenwerking

In onze gesprekken tot nu toe is het volgende naar voren gekomen:

1. De vereniging heeft de behoefte de procesbegeleiding door De Regie te beperken tot het niveau dat hypotheekverstrekkers minimaal verlangen om in een CPO-project individuele woningen te kunnen financieren. Een samenwerking met een professionele procesbegeleider wordt tegenwoordig als harde eis gesteld. Dat biedt deze partijen de zekerheid dat de contractdocumenten in orde zijn en dat de projectdocumenten waarnaar deze documenten verwijzen een solide basis bieden.

2. De vereniging sluit niet uit dat ook op andere dan strikt noodzakelijk aspecten van de diensten van De Regie gebruik zal worden gemaakt, maar wil zich daar op voorhand niet op vastleggen of aan verbinden.
3. De Regie is als procesbegeleider in CPO-projecten gewend op een flexibele wijze vorm en inhoud te geven aan de onderlinge samenwerking. Ieder CPO-project en iedere groep initiatiefnemers is anders en ons bureau beweegt mee met de behoefte aan begeleiding.
4. Om haar rol als procesbegeleider goed te kunnen vervullen, is het wél van belang dat De Regie door de vereniging tijdig en voldoende in staat wordt gesteld alle relevante ontwikkelingen in het project te kennen en te volgen, zodat De Regie het bestuur van de vereniging ook proactief kan informeren over zaken die voor een goed / verantwoord verloop van het project van belang zijn.
5. In de bouwvoorbereidingsfase (zie hieronder) is de rol van De Regie tijdelijk intensiever. Hieronder wordt dat nader toegelicht.

3. Uit te voeren basiswerkzaamheden

Ons voorstel is om het traject tot en met de oplevering van het project in vier fasen op te delen.

- haalbaarheidsfase;
- ontwerpfase;
- bouwvoorbereidingsfase;
- uitvoeringsfase.

Hieronder is per fase aangegeven waaruit onze begeleiding minimaal zal bestaan. Uitbreiding (ad hoc, dan wel structureel) op verzoek van de vereniging is altijd bespreekbaar. Wij stellen voor tenminste eenmaal per maand deel te nemen aan vergaderingen van het bestuur van de vereniging (op locatie of online). Dit kan vervallen zodra de financiering van de kandidaten rond is en de eigendomsoverdracht (notariële) levering heeft plaatsgevonden (kort voor de start van de bouw). Tijdens de uitvoering is deelname aan bestuursvergadering niet meer noodzakelijk (en niet in deze aanbieding opgenomen).

Wanneer De Regie tijdens de begeleiding van het proces aanleiding ziet om bepaalde zaken bij te sturen, zal zij het bestuur van de vereniging daarop wijzen en is het uitdrukkelijk de vrijheid en verantwoordelijkheid van het bestuur te bepalen hoe daarmee om te gaan.

In onderstaande aanbieding gaan wij ervan uit dat De Regie -tenzij dat in dat hieronder expliciet is aangegeven- zelfstandig geen andere werkzaamheden uitvoert. Alleen wanneer de vereniging er de voorkeur aan geeft de uitvoering van niet in deze offerte aangeboden werkzaamheden bij De Regie onder te brengen, voeren wij deze werkzaamheden in goed overleg op uurbasis voor en/of met u uit.

Haalbaarheidsfase

Met het winnen van de tender heeft de vereniging de haalbaarheidsfase in beginsel afgerond. De Regie wenst -voor zover deze informatie nog niet is gedeeld- graag bij aanvang van de samenwerking kennis te nemen van de relevante onderliggende gegevens en documenten, zoals:

1. de statuten van de vereniging (reeds aangeleverd);
2. de documenten die in het kader van de tender zijn ingediend (reeds aangeleverd);
3. de stichtingskostenbegroting / exploitatieopzet (op projectniveau en indien beschikbaar tevens uitgesplitst per woning/parkeerplaats);
4. de berekeningswijze aan de hand waarvan de verkoopwaarde per woning / parkeerplaats wordt bepaald (op te geven door een onafhankelijk makelaar-taxateur);
5. het ledenregister, inclusief de formele financieringsverklaringen van de leden en reserveleden die voornemens zijn een woning in het project te kopen;
6. de projectplanning (concept reeds aangeleverd)
7. de model-deelnameovereenkomst (concept reeds aangeleverd)
8. het plan van aanpak (wijzigingen in eerder opgesteld concept reeds aangeleverd)
9. de koop-realisatieovereenkomst die met de gemeente Gooise Meren wordt aangegaan;
10. de bouwteamovereenkomst die met Bouwonderneming Van Bakkum wordt gesloten (reeds aangeleverd).

De Regie zal de bovengenoemde documenten bestuderen en hierop haar opmerkingen / suggesties / aanvullingen met het bestuur delen. Uiteraard zullen wij strikt vertrouwelijk met alle projectinformatie en met de persoonlijke informatie van leden omgaan, zie hiervoor ook de privacyverklaring op onze website (<https://new.deregie.nl/wp-content/uploads/2024/08/Privacyverklaring-De-Regie-BV.pdf>).

Bij voorkeur krijgt De Regie ook toegang tot een gedeeld (online) projectarchief, zodat wij de stukken die intern worden gedeeld binnen het bestuur en met de leden op afstand kunnen volgen. Denk bijvoorbeeld aan agenda's en verslagen van besprekingen of interne vergaderingen. Op deze manier kunnen wij tijdens de maandelijkse bestuursvergadering zonder veel zoekwerk optimaal onze input leveren.

Ontwerpfase

Wij gaan ervan uit niet of nauwelijks betrokken te zullen zijn bij de uitwerking van het schetsontwerp tot een VO, DO, TO, UO (in bouwteamverband). Wij maken ook geen deel uit van het bouwteam. Frank Keizer zal dit proces als projectmanager namens de vereniging aansturen en het bouwteamoverleg met Van Bakkum en de inmiddels betrokken architect en adviseurs in goede banen leiden. De Regie zal tijdens de ontwerpfase (t/m vaststellen Definitief Ontwerp in de ledenvergadering van de vereniging) het bestuur onder meer adviseren bij het aansturen en bewaken van de volgende zaken:

1. de kwaliteit van de communicatie tussen bestuur, bouwteam en leden(vergadering);
2. de kwaliteit van de besluitvorming in de ledenvergadering;

3. het proces en de timing van de toewijzing van de woningen en parkeerplaatsen aan de leden;
4. het beoordelen van actualisaties van de planning, projectbegroting en voorlopige VON-prijzen (per fase, soms tussentijds wanneer dat voor het nemen van besluiten in de ledenvergadering van belang is);
5. de selectie van en opdrachtverlening aan de projectnotaris;
6. de totstandkoming van de toekomstige beheerstructuur en de daarop te baseren splitsingsdocumenten.

De ontwerpfase eindigt nadat het definitief ontwerp en de bijbehorende bouwkostenbegroting, stichtingskostenbegroting en voorlopige VON-prijzen van de woningen en parkeerplaatsen door de ledenvergadering van de vereniging zijn vastgesteld.

Bouwvoorbereidingsfase

Na de afronding van het Definitief Ontwerp start de bouwvoorbereidingsfase. In deze fase worden (deels parallel) vijf afzonderlijke trajecten doorlopen, te weten:

1. de technische uitwerking van het Definitief Ontwerp (naar TO/UO);
2. het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunning(en);
3. de gunning van het werk aan de aannemer;
4. de voorbereiding en implementatie van de contractvorming en individuele woningfinanciering;
5. de overdracht van de grond en opstallen aan de vereniging, de splitsing van het gebouw in appartementsrechten en de doorlevering van de individuele appartementsrechten naar de leden (eventueel met inzet van de achtervangregeling).

Technische uitwerking en vergunningen

De Regie heeft geen rol in de technische uitwerking van het bouwplan of het aanvragen of verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Gunning

Wij beoordelen de overeenkomst (raamovereenkomst/ realisatieovereenkomst) die tussen de vereniging en het bouwbedrijf tot stand komt in het kader van de gunning van het werk, nadat prijsovereenstemming is bereikt. Deze overeenkomst is een vervolg op de bouwteamovereenkomst en regelt ook allerlei specifieke zaken die van belang zijn in een CPO-project. Wij kunnen deze overeenkomst ook voor de vereniging opstellen. Voor deze aanbidding zijn wij daar niet van uitgegaan.

Contractvorming en woningfinanciering

Om de verdere contractvorming in goede banen te leiden en deze te laten voldoen aan de eisen die hypotheekverstrekkers daaraan stellen in een CPO-project, stellen wij in nauw overleg met de projectnotaris en het bestuur van de vereniging de complete set van contractdocumenten samen en bouwen wij parallel daaraan in overleg met het bestuur en de leden een database op met alle relevante contractinformatie per appartementsrecht en per

koper. In deze fase hebben wij tijdelijk een coördinerende, uitvoerende rol. Nadat de modelovereenkomsten en -akten in de ledenvergadering gereed zijn en zijn vastgesteld, stellen wij de stukken met behulp van deze database individueel op naam van de kopers en verzorgen wij de (online) ondertekening van de koopovereenkomsten inclusief alle bijlagen. De individuele aannemingsovereenkomsten inclusief bijlagen worden doorgaans door het bouwbedrijf zelf op naam gesteld, op basis van de informatie die De Regie hiervoor (via dezelfde database) aanlevert. Het model voor de aannemingsovereenkomst (inclusief de termijnregeling) wordt door het bouwbedrijf met Woningborg afgestemd. Woningborg toetst niet alleen de contractdocumenten, maar voert ook een technische toets uit. Beide toetsen zijn van belang om certificaten te kunnen afgeven aan de kopers. Zonder deze certificaten kan later de overdracht van het eigendom niet plaatsvinden. Nadat de contracten zijn getekend, starten de leden met het regelen van hun eigen woningfinanciering. De Regie treedt in deze fase als contactpersoon op naar individuele hypotheekverstrekkers of hypotheekadviseurs wanneer deze partijen nog aanvullende vragen of verzoeken hebben ter completering van hun dossier. Wij zijn in goed overleg met het bestuur van de vereniging ook het aanspreekpunt voor de notaris en eventuele andere voor de financiering van belang zijnde partijen (zoals incidenteel bijvoorbeeld taxateurs, wanneer een taxatie wordt verlangd).

Overdracht, splitsing, doorlevering

Nadat de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn geworden en de kopers hun individuele woningfinanciering hebben geregeld, wordt in overleg met de betrokken notaris de levering van de grond en opstallen, de splitsing in appartementsrechten en de doorlevering van deze appartementsrechten aan de leden / kopers voorbereid. Tijdens deze voorbereiding beoordeelt De Regie samen met het bestuur van de vereniging en de notaris de concept-leveringsakten en de verschillende nota's van afrekening. Leden die hierover voorafgaande aan de eigendomsoverdracht nog vragen hebben, kunnen De Regie hierover benaderen. Wanneer een beroep op de achtervangregeling moet worden gedaan voor een of meer woningen, stemt De Regie dit tijdig met de notaris, het bestuur, het bouwbedrijf en de eventueel direct betrokken leden af.

Tijdens de bouwvoorbereidingsfase bewaken wij samen met het bestuur dat de besluitvorming in de ledenvergadering, voor zover deze een relatie heeft met de contractvorming, de woningfinanciering en de eigendomsoverdracht conform de geldende voorwaarden verloopt.

De periode waarin de werkzaamheden in deze fase worden uitgevoerd eindigt op het moment dat de financieringen rond zijn en de notariële levering / eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

Uitvoeringsfase

Na de levering kan worden gestart met de sloop- en bouwwerkzaamheden. In deze fase, waarin het gebouw wordt gerealiseerd, kan onze betrokkenheid bij het project beperkt blijven. Alle benodigde contracten zijn in de bouwvoorbereidingsfase gesloten en eventueel door de

vereniging aan te stellen directievoerder en/of opzichter zien er namens de vereniging op toe dat de aannemer het werk overeenkomstig de getekende contracten uitvoert.

Nadat de woningen zijn opgeleverd, kunnen wij de vereniging bij de financiële afwikkeling van het project begeleiden (financiële eindafrekening tussen vereniging en de individuele deelnemers), zodat de vereniging daarna kan worden geliquideerd. De eindafrekening vindt plaats overeenkomstig de contractuele afspraken die hierover worden gemaakt in de individuele koopovereenkomsten tussen de vereniging en de leden. Dit onderdeel is niet meegenomen in de basisaanbieding, aangezien de financiering al eerder rond is.

Budget procesbegeleiding

In onderstaande tabel is aangegeven met welke kosten per fase minimaal rekening moet worden gehouden (uitgaande van de basisvariant, zoals in deze aanbidding beschreven). Omdat de ervaring leert dat in de meeste CPO-projecten vaak spontaan een uitgebreider beroep op De Regie wordt gedaan, hebben wij in de rechter kolom aangegeven met welk budget voor procesbegeleiding wij de vereniging adviseren per fase rekening te houden in haar begroting. Het opnemen van realistische budgetten in de stichtingskostenbegroting is voor ieder project van belang om toekomstige overschrijdingen/ tegenvallers te vermijden. Mocht ons adviesbudget in de praktijk te ruim blijken, dan geldt dat als een meevaller voor de vereniging.

projectfase	Honorarium basisvariant (excl. reiskosten en BTW)	Advies reservering budget voor extra werkzaamheden (excl. reiskosten en BTW)	Advies totaal in begroting op te nemen budget (excl. reiskosten en BTW)
1. Haalbaarheidsfase	€ 3.000	€ 2.000	€ 5.000
2. Ontwerpfase	€ 9.000	€ 16.000	€ 25.000
3. Bouwvoorbereidingsfase	€ 30.000	€ 10.000	€ 40.000
4. Uitvoeringsfase	-	€ 3.000	€ 3.000
Totaal	€ 42.000	€ 31.000	€ 73.000

Declaraties

Het honorarium voor de basisvariant declareren wij per fase in vaste maandelijkse termijnen, Het aantal maandelijkse termijnen per fase wordt aan de hand van de projectplanning van de vereniging bij verlening van de opdracht in overleg vastgesteld. Extra werkzaamheden die wij

op verzoek van de vereniging uitvoeren, declareren wij maandelijks achteraf op uurbasis tegen een uurtarief van € 104,50 exclusief BTW op basis van werkelijk bestede tijd.

Wij richten onze werkzaamheden efficiënt in en voegen ter verantwoording van onze maandelijksse facturen standaard een gedetailleerd urenoverzicht bij.

Reistijd en reiskosten brengen wij afzonderlijk in rekening op basis van een vergoeding van € 0,75 exclusief BTW per kilometer.

Wij bewaken samen met het bestuur van de vereniging dat onze extra werkzaamheden binnen het adviesbudget (rechter kolom) worden uitgevoerd. In de bedragen in deze kolom zijn de kosten van de minimale begeleiding verdisconteerd. Wanneer wij intensiever betrokken worden dan voorzien, melden wij u dat tijdig om hiervoor in overleg met het bestuur -binnen het adviesbudget- een oplossing te vinden.

Omdat wij onze kosten maandelijks achteraf declareren, is het zowel voor de vereniging als voor onszelf goed mogelijk het totale adviesbudget samen te bewaken. De bedragen per fase zijn indicatief. Een overschrijding van de gebudgetteerde kosten in de ene fase, wordt altijd gecompenseerd in andere fasen.

Specifiek voor het project te maken kosten als: vormgeving, drukwerk, advertentiekosten, verkoopkosten, zaalhuur, kopieerkosten, screening van juridische documenten door notaris e.d., zijn niet bij het uurtarief inbegrepen. Deze maken deel uit van de stichtingskosten van het project.

Toepasselijke voorwaarden

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

Namens De Regie BV



Marcel Kastein



Marcel van Lent

Akkoordverklaring

Bouwvereniging Emma verklaart hierbij op basis van deze aanbieding opdracht aan De Regie BV te verstrekken voor de uitvoering van de werkzaamheden (basisvariant).

Namens de vereniging:

Plaats _____

Datum _____

Handtekening _____

Naam _____

Bestuursfunctie _____

De samenwerking kan op ieder moment door de vereniging worden beëindigd en geldt als ontbonden zodra de vereniging de kosten heeft voldaan die De Regie tot en met de datum van aankondiging van beëindiging van de samenwerking heeft gemaakt.

Bij tussentijdse beëindiging van de samenwerking, zal De Regie de vereniging schriftelijk bevestigen welke van de in deze aanbieding beschreven werkzaamheden in het kader van de basis-procesbegeleiding zijn verricht.