

CITYMIX.ORG
Pedro de Medinalaan 200
1086 XR Amsterdam
info@citymix.org

PLANNING *

nr	fase	activiteit	begin	eind
1 & 2	Initiatief: voorbereiding- en definitie	conceptontwikkeling, projectteam, intentieverklaring met gemeente	1-jan 06	1-jun-07
3	planontwikkeling: idee ontwikkeling	pve, schetsontwerp, coop. vereniging. sluit overeenkomst met gemeente	1-jun-07	1-nov-07
4	planontwikkeling: VO	ontwerp VO, vaststellen VON prijzen,	1-nov-07	1-feb-08
5	planontwikkeling: inschrijving eigen woning	financiering	1-feb-08	28-feb-08
6	planontwikkeling: planuitwerking DO	ontwerp DO en bouwaanvraag indienen	1-mrt-08	1-aug-08
7	planontwikkeling: materialisering – BESTEK	bouwvoorbereiding	1-aug-08	28-feb-09
8	realisatie: aanbesteding	prijs- en contractvorming	28-feb-09	15-mrt-09
9	realisatie: eerste paal en oprichting VVE	overdracht grond , start bouw	15-mrt-09	1-apr-09
10	realisatie: uitvoering	werktekeningen maken, bouwen, directie voeren	1-apr-09	1-Oct-10
11	realisatie: oplevering en beheer	gebruik en beheer, exploitatie	1-Nov-10	

* alle genoemde data zijn indicatief

3 PLANONTWIKKELINGSFASE: PROGRAMMA VAN EISEN en SCHETSONTWERP (planontwikkelingsfase omvat 3 t/m 7)

planontwikkeling: idee ontwikkeling	pve, schetsontwerp, overeenkomst met gemeente	1-jun-07	1-nov-07
-------------------------------------	---	----------	----------

- *het programma van eisen (PVE) & Schetsontwerp*

planvorm:

- concept schetsvoorstel en programma van eisen

De architect werkt samen met de deelnemersgroep om het woonwerk gebouw te programmeren en te ontwerpen, binnen het kader van de vastgestelde projectuitgangspunten door de gemeente (zie intentieovereenkomst).

kosten voor de deelnemers: de inschrijfkosten bedragen € 100,- sociale huur / € 200,- sociale koop / € 300,-vrije sector) maken een deel van het voorbereidende werk mogelijk. In het geval dat het projectteam niet binnen afzienbare tijd tot uitvoering kan komen wordt dit bedrag teruggestort. In het geval de deelnemer afziet van het project wordt het bedrag pas teruggestort als een nieuwe deelnemer zich inschrijft.

planning:

- vorming deelnemersgroep
- eerste concept/programmatische ordening
- werkgroepen bijv: financiën, bouw, communicatie
- gemeenschappelijke ruimten
- vaststellen woningtypen en budget
- schrijven programma van eisen
- programma van eisen vaststellen

Inzet deelnemers:

- deelnemen aan de werving (via eigen netwerken, media).
- Intakegesprekken met geïnteresseerden
- deelnemen aan programmaoverleg en ontwerpworkshops
- deelnemen aan kostenoverleg
- oprichten van een deelnemersvereniging

Inzet planteam:

- werving administratie / deelnemers contact / beheer website / publicaties
- overleg voeren met de gemeente (stedenbouw en grondbedrijf)
- programmaoverleg voeren over de bijzondere onderdelen van het plan (voorzieningen, gemeenschappelijke ruimten, enz.)
- het programma van eisen schrijven
- de deelnemers begeleiden bij het werken aan een eerste programmatische ordening (ontwerpworkshops)
- het eerste concept ontwerpen
- overleg met de kostendeskundigen over programma en budget
- de visualisatie van het eerste concept
- budgetteren van het programma in VON prijzen per woningtype
- offerte uitbrengen aan de deelnemers

afroendende besluitvorming in deze fase:

- goedkeuring door de deelnemers van het programma van eisen (met de woningtypen en de budgetten)

4 PLANONTWIKKELINGSFASE: VO

planontwikkeling: VO	voorlopig ontwerp, vaste VON prijzen,	1-nov-07	1-feb-08
----------------------	---------------------------------------	----------	----------

planvorm:

- Voorlopig Ontwerp (VO) en verkoopbrochure

contractvorming:

- Na verder overleg met de gemeente (over locatie en grondkosten), en bij voldoende deelnemers wordt er met de gemeente een 'overeenkomst tot bouwplanontwikkeling' getekend door het bestuur vanuit de deelnemers (de grondpositie).
De deelnemersvereniging tekent de 'overeenkomst tot bouwplanontwikkeling'

De deelnemersvereniging geeft de architect opdracht voor het maken van een voorlopig ontwerp in samenwerking met de deelnemers. Dit moet leiden tot een verkoopbrochure met typen woningen en werkruimten, voorzien van verkoopprijzen v.o.n.

De website van het plan wordt opgestart waarop alle tekeningen en documenten te zien zijn. Daarnaast openen werkgroepen een infopagina, activiteiten agenda, discussie forum, en file directory. Daarnaast organiseert het bestuur info en discussie bijeenkomsten ter voorbereiding van deelnemers beslissingen.

kosten voor de deelnemers:

- een voorschot per deelnemer vast te stellen door de financiële commissie om het VO en de adviseurs te kunnen betalen.

planning:

- voorlopig ontwerp
- verkoopbrochure met woningtypen/bedrijven
- controle op het budget/de woningprijzen

inzet deelnemers:

- vorming van werkgroepen (bijvoorbeeld financiën, bouw, gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen, werving nieuwe deelnemers, duurzaamheid, etc.)
- deelnemen aan ontwerpworkshops VO
- deelname aan werkgroepen / webforum werkgroepen / votings / bijeenkomsten
- deelname aan evenementen

inzet architect:

- overleg voeren met alle betrokkenen
- het voorlopig ontwerp (VO) maken in samenwerking met de deelnemers
- de verkoopbrochure met woningtypen en – varianten uitbrengen
- adviseren van het deelnemers werkgroepen
- nalopen subsidiemogelijkheden (SEV, energiebesparing, enz.)

inzet kostenadviseur:

- vaststellen van de VON prijzen uit de verkoopbrochure
- advisering over uitvoeringsaspecten

afrondende besluitvorming in deze fase:

- goedkeuring door de deelnemers en het projectteam van het voorlopig ontwerp en van de verkoopbrochure (met de woningtypen, de varianten per type en de budgetten)

5 PLANONTWIKKELINGSFASE: INSCHRIJVING EIGEN WONING

planontwikkeling: Inschrijving eigen woning	financiering	1-feb-08	28-feb-08
---	--------------	----------	-----------

- **Het kiezen van een woning en/of een bedrijf en/of een parkeerplaats**

contractvorm:

- *koopoptie-contract en waarborgsom voor de grond*

Volgens de volgorde van de deelnemerslijst kiezen de deelnemers een woning en/of een bedrijfsruimte en/of een parkeerplaats uit de verkoopbrochure.

Met de achtervangpartij tekenen de deelnemers een koopoptie-contract waaraan een aanbetaling is verbonden (exacte percentage n.t.b.). Dit contract geeft de deelnemer het recht om bij de eerste paal een koopaannameovereenkomst met aannemer te sluiten voor de gekozen woning en/of bedrijfsruimte. De aanbetalingen worden door de achtervangpartij gebruikt om de verdere voorbereidingskosten van het plan te financieren en om de waarborgsom op de grond te betalen. Eerder betaalde voorschotten worden in dit bedrag verrekend;

kosten voor de deelnemers:

- 1 - 8% van de koopsom (dit bedrag n.t.b.) alleen voor de koopwoningen

planning:

- inschakelen notariskantoor
- inschrijving voor woning en/of bedrijf
- ondertekening koopoptie contract

inzet deelnemers

- gesprekspartner keuze woningen

inzet architect:

- het adviseren van de deelnemers
- het faciliteren van het ondertekeningsproces

achtervang:

- administratie individuele contracten en bedragen

inzet notariskantoor:

- formuleren en registreren koopoptie-contracten

afroldende besluitvorming in deze fase:

- het koopoptiecontract per deelnemer is door de deelnemer en het bestuur ondertekend en bij de notaris gedeponneerd

6 PLANONTWIKKELINGSFASE: DO

planontwikkeling: planuitwerking DO	definitief ontwerp en bouwaanvraag	1-mrt-08	1-aug-08
-------------------------------------	------------------------------------	----------	----------

- met individuele indeling van gekozen woning en/of bedrijf

planvorm: Definitief Ontwerp (DO) en bouwaanvraag

De deelnemersvereniging geeft de architect opdracht voor het maken van een definitief ontwerp. In dit stadium kunnen de deelnemers hun woning of bedrijf individueel indelen tijdens een beperkt aantal gesprekken met de architect.

De indelingsafspraken worden vastgelegd in het definitief ontwerp en verschijnen op de website. Op de site kunnen details (bijvoorbeeld stopcontacten of afmetingen van eigen apparaten en meubels) nog worden uitgewisseld en zondig aangepast.

Voor het opdrachtgeverschap voor de voorzieningen worden werkgroepen opgericht.

Op basis van het definitief ontwerp wordt de bouwvergunning aangevraagd

kosten voor de deelnemers: nvt, reeds voldaan bij koopoptie-contract

- planning:**
- definitief ontwerp
 - gesprekken met deelnemers
 - ondersteuning door specialist voor website
 - indienen bouwaanvraag

inzet deelnemers:

- in workshop verband gemeenschappelijke ruimten/delen vormgeven en uitwerken
- excursies naar vergelijkbare projecten
- vastleggen afspraken en opties in individuele contracten

inzet architect:

- het overleggen met de deelnemers en de werkgroepen
- het vastleggen van de afspraken in tekeningen
- het maken van het definitief ontwerp
- het uittekenen van het definitief ontwerp
- het technisch overleg met diensten en bedrijven
- het opstellen van de bouwaanvraag

inzet kostenadviseur:

- waar nodig: bijstellen van de VON prijzen nav individuele indeling
- advisering over uitvoeringsaspecten

inzet adviseur geluidwering en energie-gebruik :

- maatregelen geluidwering bedrijfsruimten (horeca)
- energiegebruik (installatietechniek, duurzaamheid)

afroondende besluitvorming in deze fase:

- goedkeuring door de deelnemers en het planteam van het definitief ontwerp met de individuele indelingen (vastgelegd in een contract);
- goedkeuren en indienen van de bouwaanvraag.

7 PLANONTWIKKELINGSFASE: BOUWVOORBEREIDING

planontwikkeling: materialisering - BESTEK	bouwvoorbereiding	1-aug-08	28-feb-09
--	-------------------	----------	-----------

planvorm: - *bestek (B) en bestektekeningen en definitieve bouwaanvraag*

In deze periode wordt onder meer het 'basis' pakket voor de uitrusting (keuken, sanitair, tegels) van de woningen vastgesteld. Hierbij gaat het om goede kwaliteit tegen een scherpe prijs. Voor de keuken kan bijvoorbeeld ook worden gedacht aan het uitkeren van een vast bedrag per deelnemer, waarna een vrije keuze volgt.

kosten voor de deelnemers: nvt, reeds voldaan bij koopoptie-contract ;

inzet deelnemers:

- vormgevingsworkshops over materialisering

planning:

- bestek en -tekeningen

inzet architect:

- vaststellen technieken, materialen, kleurenstaat, installaties
- het overleggen over de materialisatie met de werkgroep bouw
- de productie van de bestekstukken: bestek en -tekeningen

inzet kostenadviseur:

- waar nodig: bijstellen van de VON prijzen van de 'late' kopers
- advisering over uitvoeringsaspecten

inzet adviseur geluidwering en energie-gebruik :

- uitwerking van de maatregelen mbt geluidwering en energiegebruik

afroende besluitvorming in deze fase:

goedkeuring door de deelnemers en het projectteam van de bestekstukken, met name het basispakket voor de uitrusting

8 REALISATIE FASE: AANBESTEDING

	realisatie: aanbesteding	prijs- en contractvorming	28-feb-09	15-mrt-09
--	--------------------------	---------------------------	-----------	-----------

overdracht grond**planvorm: bestekstukken**

Op basis van het bestek (cq technische omschrijving) en de bestektekeningen wordt aan een (bouwteam) of meer (onderhandse aanbesteding) aannemers gevraagd om een begroting in te dienen. In het algemeen krijgt het bedrijf met de laagste prijs de opdracht.

kosten voor de deelnemers: nvt, reeds voldaan bij koopoptie-contract

planning:

- stukken bij de aannemer(s)
- rekentijd voor de aannemer(s) ca 2 maanden
- start bouw/eerste paal

afroldende besluitvorming in deze fase:

- goedkeuring door de deelnemers) van de aanbesteding

9 REALISATIE FASE: EERSTE PAAL en oprichting VVE (vereniging van eigenaren)

	realisatie: eerste paal en oprichting VVE	start bouw	15-mrt-09	1-apr-09
--	---	------------	-----------	----------

contractvorm:

- *koop/aanneemovereenkomst; het VVE bestuur wordt door de leden gemachtigd als opdrachtgever op te treden voor de gemeenschappelijke delen van het project*

Na ca. twee maanden bouwvoorbereiding wordt de eerste paal geslagen. Daarbij wordt het gebouw in appartementen gesplitst en worden er tussen bouwer en deelnemers koop/aanneemovereenkomsten afgesloten. Hierbij gelden de regels volgens het G.I.W.

De achtervang wordt bedankt voor de geleverde bijdrage tot nu toe omdat er nu een Vereniging Van Eigenaren (VVE) wordt opgericht die als gemachtigde vertegenwoordiger van de leden de rol van opdrachtgever voor de gemeenschappelijke gedeelten van het project verder vervult.

kosten voor de deelnemers:

deze worden vastgelegd in de koop/aanneemovereenkomst; bij de notaris wordt een bouwdepot gevestigd dat gevuld wordt via de bijdragen (eigen geld of hypotheek) van de deelnemers en waaruit de aannemer in termijnen wordt uitbetaald

planning:

- inschakelen van de achtervang voor bouwadministratie en toezicht
- start bouw/eerste paal
- werktekeningen maken

inzet architect:

- adviseren van het nieuwe VVE-bestuur
- werktekeningen produceren

achtervang:

- adviseren van het VVE bestuur
- toezien op de contractvorming

inzet aannemer:

- contractpartner bij koop-aanneemovereenkomst

inzet notariskantoor:

- formuleren en registreren koop-aanneemovereenkomsten

afroedende besluitvorming in deze fase:

- vervangen van het stichtingsbestuur (gehoord de deelnemers) door het VVE bestuur.
- de individuele koop- aanneemovereenkomsten zijn ondertekend
- het VVE bestuur wordt door de leden gemachtigd als opdrachtgever voor de gemeenschappelijke delen van het project.

10 REALISATIE FASE: UITVOERING:

realisatie: uitvoering	directievoering architect en werktekeningen	1-apr-09	1-Oct-10
------------------------	---	----------	----------

- *in deze fase komt de individuele uitrusting en afwerking van de woning/het bedrijf naar de keuze van de bewoner/gebruiker aan de orde*

planfase: uitvoering, directievoering

De aannemer wordt gevraagd om rekening te houden met de keuzemogelijkheden die de deelnemers krijgen om op onderdelen tegen meerkosten (boven de vaste prijs uit de brochure) af te wijken van het standaardpakket uit het bestek (cq de werkschrijving) voor de uitrusting (keuken, tegels, sanitair, stopcontacten, afwerking).

Er zijn bijvoorbeeld drie keuzemogelijkheden op het gebied van de uitrusting:

- A keuze voor het volledige basispakket voor de uitrusting van de woning
- B keuze voor het basispakket met het schrappen van een of meer onderdelen
- C keuze voor het basispakket met onderdelen naar keuze in luxere uitvoering

Dit laatste proces C speelt zich volledig af tussen bouwer en deelnemer en wordt afgerond met een overeenkomst waarin levering en prijs zijn vastgelegd. De bedrijven kunnen via proces C (delen) van hun inbouw laten uitvoeren.

- planning:**
- start bouw
 - oplevering
 - overeenkomsten individuele uitrusting

Inzet achtervang:

- projectleiding, voorzitten bouwvergaderingen
- dagelijks toezicht

inzet architect: - directievoering, verslag bouwvergaderingen

inzet aannemer: - bouwen, vastleggen meerwerkafspraken

11 REALISATIE FASE: OPLEVERING EN START BEHEER

	realisatie: oplevering en beheer	exploitatie	1-Nov-10	
--	----------------------------------	-------------	----------	--

contractvorm:

- oplevering

planfase: oplevering

De bewonerscommissies die zich hebben ingezet bij de ontwikkeling krijgen als taak het beheer van de door hen ontwikkelde ruimten/voorzieningen.

- planning:**
- oplevering
 - beheer volgt daarna

Inzet achtervang

- dagelijks toezicht keurt de opleveringen

- inzetarchitect:**
- opleveringen, lijsten met gebreken opstellen
 - revisietekeningen

- aannemer**
- organisatie van de oplevering
 - productie opleverboek met gebruiksaanwijzingen, garanties en onderhoudsadviezen voor de betrokken onderdelen van de woning

- inzet VVE:**
- opdracht geven voor het maken van een onderhoudsplanning
 - administrateur benoemen voor de VVE zaken

Inzet deelnemers:

- eventueel inschakelen vereniging Eigen Huis

afrondende besluitvorming in deze fase:

de oplevering volgens goedkeuring van de directie gehoord de leden en het VVE bestuur