

# Verkoop rijwoningen Pesse

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



## Welkom in Pesse

Voor u ligt de informatiebrochure voor de uitgifte van een blok van vier (4) rijwoningen in de dorpsuitbreiding van Pesse. Een mooie mogelijkheid voor u om een energiezuinige woning te bouwen in een prachtige groene wijk. Een woning die klaar is voor de toekomst en minder afhankelijk van de steeds stijgende energiekosten. Een duurzaam en energieneutraal huis biedt namelijk niet alleen comfort maar is ook duurzaam voor uw portemonnee.

## Volop voorzieningen

Pesse is een levendig en groen dorp met een uitstekende aansluiting op de A28. Het heeft prima voorzieningen waaronder een supermarkt, basisscholen en een actief verenigingsleven. Rustig wonen met de voordelen van Hoozeveen binnen handbereik. Denk aan de moderne bioscoop, theater De Tamboer, zwembad, station en ziekenhuis.

## Ommetjes

De kavels liggen op een prachtige locatie in de groene en historische omgeving van Pesse. Als nieuwe huiseigenaar loopt u straks zo de vrije natuur in. Landschapsbeheer Drenthe heeft een aantal wandelroutes uitgezet: de ommetjes van Pesse. De ommetjes zijn een mooie manier om straks uw nieuwe woonomgeving te verkennen.



## Contact

Heeft u vragen of wilt u meer informatie? Neem dan contact op met het team Grondzaken via telefoonnummer 0528-378347 of per mail via [j.slomp@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:j.slomp@dewoldenhoogeveen.nl)

## Een gezamenlijk bouwplan

De gemeente Hoozeveen is op zoek naar een groep particulieren die gezamenlijk (verenigd in een collectief) de 4 rijwoningen willen ontwikkelen. De ontwikkeling van de vier rijwoningen wordt in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) uitgevoerd. Door deze wijze van ontwikkelen wordt voor u een betaalbare woning bereikbaar. Immers, de projectontwikkelaar bent u zelf. CPO houdt in dat u met een groep van, in dit geval vier particulieren, samen een bouwplan ontwikkelt. U geeft gezamenlijk de opdracht aan een architect en/of een aannemer. Samen beslist u over o.a. het ontwerp van het aanzicht van het rijtje woningen. De individuele indeling van uw woning kunt u zelf beslissen.

## Alleen groepen kunnen zich inschrijven

Omdat het hier een CPO betreft kunnen alleen groepen (vier particulieren) zich inschrijven. Bij meerdere groepen wordt door de notaris geloot.

## Inschrijven

Om in aanmerking te komen voor deze kavel dient u, als groep, het inschrijfformulier in te vullen en in te leveren. U dient het inschrijfformulier volledig ingevuld in te leveren bij het notariskantoor. Het inschrijfformulier vindt u achter in deze brochure. Wanneer het inschrijfformulier niet op tijd is ontvangen, of als het niet volledig is ingevuld, kunt u niet aan de procedure van kaveltoewijzing deelnemen. De groep moet uit 4 individuele huishoudens bestaan en alleen natuurlijke personen kunnen zich inschrijven.



### **Loting**

Om iedereen een gelijke kans te geven zal er, bij inschrijving van meerdere groepen, een loting plaatsvinden door de notaris. Voor gehuwden, samenwonenden, geregistreerde partners en personen die gezamenlijk een huishouding voeren geldt dat zij slechts eenmaal (als één) kunnen deelnemen aan een groep. Alle leden van een groep dienen bij de loting aanwezig te zijn.

### **Kaveltoewijzing**

De toewijzingsprocedure vindt plaats door de aangewezen notaris. Wanneer er op de sluitingsdatum meerdere inschrijvingen zijn, verloopt de toewijzing volgens loting. Als slechts één groep zich heeft inschreven, zal de notaris de kavel automatisch aan deze groep toewijzen.

### **Optieovereenkomst tekenen**

Is uw groep na loting door de notaris aan de kavel toegewezen, dan ontvangt u als groep een optieovereenkomst. Deze dient individueel door de deelnemers in de groep op de lotingsavond voor akkoord te worden ondertekend.



In de optieovereenkomst zijn de optieperiode en de voorwaarden opgenomen waaronder u binnen de groep het recht op koop van de kavel kunt verkrijgen. In de optieovereenkomst is o.a. opgenomen dat de optienemers toezeggen gezamenlijk op te trekken voor deze ontwikkeling en dat zij, bij uitval van één of meerdere inschrijvers, zelf zorgen voor nieuwe medebouwers. Er mag maximaal tweemaal een wisseling van medebouwers plaatsvinden. Indien drie van de vier oorspronkelijke optienemers van de groep zich terugtrekken zal de gemeente de optie ontbinden en ander partijen de kans geven om te ontwikkelen.



### **Optievergoeding**

Houdt er rekening mee dat de groep binnen twee weken na ondertekening van de overeenkomst een optievergoeding moet betalen van € 1.600,00 inclusief BTW. De betaalde optievergoeding wordt niet verrekend met de koopprijs. Ook vindt er geen terugbetaling plaats, indien de kavels niet afgenomen worden door de leden van de groep. Een optie wordt afgesloten voor de periode van negen maanden. De optie wordt afgesloten met de groep voor de gehele kavel (ca. 834m<sup>2</sup>). Onderling kunt u de verkaveling van de kavel afspreken. De kavelgrootte van de 4 kavels staat op dit moment nog niet vast.

Naast de optieovereenkomst met tekening ontvangt u ook de Voorwaarden voor toepassing funderingspalen en de Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Hoogeveen.

### **Wanneer de procedure van loting al heeft plaatsgevonden**

Indien de kavels niet worden verkocht, omdat er geen CPO-groepen zijn die zich ingeschreven hebben, dan worden de kavels aangeboden aan de markt.

## Proces van ontwerp tot bouw voor CPO groepen

Na de loting wordt aan de kopers (volgens lotingsvolgorde, bepaald door de notaris) een optieovereenkomst (zie bijlagen) aangeboden. Met het ondertekenen van de optieovereenkomst (bijlage: concept-optieovereenkomst) wordt er een verplichting aangegaan om de rijwoningen collectief te ontwikkelen en te bouwen. Tijdens de duur van de optieovereenkomst heeft de CPO-groep de tijd om een bouwplan te ontwikkelen. Hieronder staan de verschillende stappen beschreven.

- **Ontwerpfase: Selecteren architect en constructeur**  
De groep selecteert één architect/bouwbedrijf om te komen tot een ontwerp. De wensen en eisen van de deelnemers worden vertaald in het ontwerp waarbij rekening is gehouden met de regels volgens het bestemmingsplan: Pesse, deelplan uitbreiding woningbouw 2011 gemeente Hoogeveen. De Groep kan er ook voor kiezen een externe adviseur aan te stellen om hen te begeleiden bij het gehele bouwproces.
- **Opstellen bouwprogramma**  
De groep laat een plan ontwikkelen door de geselecteerde architect/bouwbedrijf voor de woningen tot de voordeur (buitenkant woningen). Achter de voordeur kan iedere koper zijn individuele woonwensen aangeven bij de architect/bouwbedrijf.
- **Bouwaanvraag indienen**  
Voor het door de groep opgestelde bouwplan wordt een omgevingsvergunningsaanvraag tot bouw ingediend. De gemeente raadt de groep aan, de gehele aanvraag om een omgevingsvergunning neer te leggen bij de gekozen architect/bouwbedrijf. Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is wordt aan de kopers, individueel, een koopovereenkomst (bijlage: concept koopovereenkomst rijwoningen Pesse) ter ondertekening aangeboden.
- **Leveren grond**  
Zodra de koopovereenkomsten ondertekend zijn, wordt iedere kavel individueel notarieel geleverd. Pas wanneer alle kavels zijn overgedragen kan gestart worden met de bouwfase.
- **Bouwfase**  
De kopers besteden het project aan bij een bouwbedrijf naar keuze. Zoals hierboven vermeld kan dit ook eerder in het proces. De groep kan het gekozen bouwbedrijf machtigen om voor hen de omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

## Koop van de bouwkaavel

Direct na het verlenen van de omgevingsvergunning tekent elke koper individueel de koopovereenkomst voor de kavel van uw keuze. Ook de akte van levering die wordt opgesteld door de notaris wordt voor elke koper individueel opgesteld.



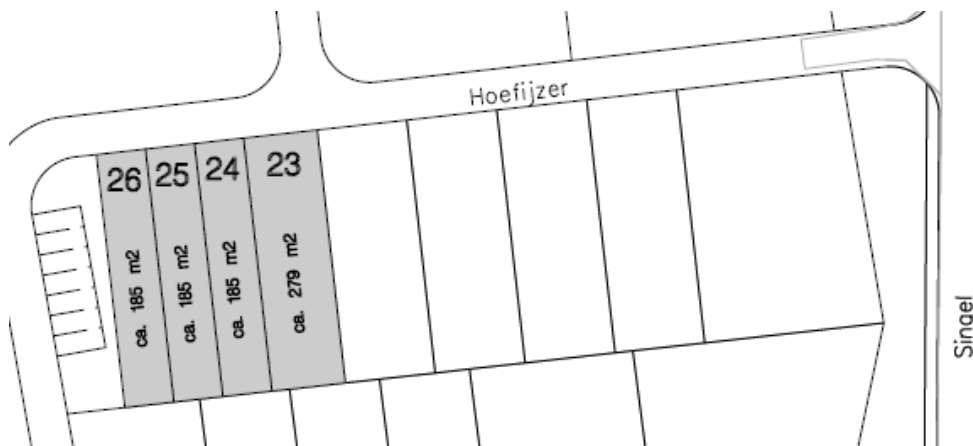
Een exemplaar van de getekende koopovereenkomst wordt toegestuurd aan zowel de koper als de notaris. Uiterlijk drie maanden na verzending van de koopovereenkomsten dient de aktepassering bij de notaris plaats te vinden. Bij latere aktepassering betaalt de koper een rentevergoeding aan de gemeente.

Er kan niet eerder met de bouw worden begonnen dan nadat alle vier de aktes gepasseerd zijn bij de notaris. Alle kosten en belastingen voor eigendomsoverdracht komen voor rekening van de koper (kosten koper).

## Verkooprijzen

Hieronder vindt u de verkooptekening van de vier rijwoningen. De verkaveling is nog aan te passen naar de wens van de kopers. De verkoopprijs ex BTW bedraagt € 150,- p/m<sup>2</sup> kosten koper (prijspeil 2023).

## Verkavelingskaart



## Algemene Gronduitgiftevoorwaarden

Als u een koopovereenkomst ontvangt voor een kavel die de gemeente uitgeeft dient u rekening te houden met de algemene Gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Hoogeveen. Dit houdt in dat in de overeenkomst die tussen u en de gemeente tot stand komt de algemene Gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Hoogeveen van toepassing zijn.

### *Uw rechten en plichten*

In deze algemene Gronduitgiftevoorwaarden worden u rechten en plichten opgelegd welke betrekking hebben op de kavel en de daarop te bouwen woning. Deze bepalingen zijn voor iedereen gelijk. Deze uitgiftevoorwaarden vormen een onverbreekelijk geheel met de overeenkomst. Als de overeenkomst afwijkt van de Gronduitgiftevoorwaarden, dan gelden de voorwaarden uit de koopovereenkomst. U kunt deze voorwaarden voorafgaand aan uw inschrijving bij ons opvragen.

### **Bestemmingsplan**

De bestemming van de locatie is wonen (en gedeeltelijk tuin). De regels die hiervoor gelden kunt u vinden op de site van ruimtelijke plannen onder plannaam NL.IMRO.0118.BP20118014002-VG01 of u klikt op de link:

[NL.IMRO.0118.BP20118014002-VG01\\_pesse.pdf](#)

Uitsnede bestemmingsplankaart (locatie met rode punt aangeduid):



## **Veel gestelde vragen en informatie**

### *Wat houdt een optieovereenkomst in?*

Een optieovereenkomst geeft u het recht van eerste koop op een kavel. U sluit deze met de gemeente. De optietermijn is voor het CPO negen maanden. In deze tijd kunt u de bouwplanontwikkeling met uw medebouwers vormgeven.

### *Zijn er kosten verbonden aan een optieovereenkomst?*

Ja, u betaalt een optievergoeding. Deze optievergoeding wordt niet verrekend met de koopprijs.

### *Moet ik na het ondertekenen van de koopovereenkomst direct een afspraak maken met een notaris?*

Nee, u hebt nog 6 maanden de tijd om naar de notaris te gaan. Gedurende de eerste drie maanden zijn er geen extra kosten aan verbonden. Gaat u ná drie maanden naar de notaris, dan bent u over elke dag ná die drie maanden wettelijke rente verschuldigd. Er kan pas gestart worden met de bouw wanneer alle kopers de akte hebben gepasseerd bij de notaris.

### *Moet ik de koopsom rechtstreeks aan de gemeente betalen?*

Nee de betaling van de kavel gaat via de notaris.

### *Bij welke notaris moet ik de akte passeren?*

Dit mag u zelf weten. Wij raden u wel aan om bij diverse notarissen een offerte aan te vragen omdat de tarieven van elkaar kunnen verschillen.

### *Welke kosten brengt een notaris in rekening?*

De notaris berekent een tarief voor zijn eigen werkzaamheden, maar ook het opvragen van kadastrale gegevens bij het Kadaster en het uitzetten van de definitieve kavelgrenzen door het Kadaster moeten door de koper bij aktepassering worden betaald.

### *Is het mogelijk om de percelen vóór de eigendomsoverdracht door het Kadaster in te laten meten?*

In de praktijk is gebleken dat het verstandiger is om de eigendomsgrenzen pas later in het veld in te meten. In het verleden hebben zich regelmatig problemen voorgedaan, omdat er dan net iets over de grens gebouwd werd of kadasterpaaltjes verdwenen tijdens graafwerkzaamheden. Er moet dan opnieuw ingemeten worden en dit brengt weer extra kosten met zich mee. Om dit te voorkomen worden de definitieve kadastrale grenzen na de eigendomsoverdracht vastgesteld. Wel worden er voorlopige kadastrale grenzen vastgelegd. Dit gebeurt digitaal. De zogenaamde VKG-meting.

## **Vraag en antwoord bestemmingsplanregels en welstand**

*Wat is de definitie van een bijgebouw (valt daar ook een vrijstaande garage onder)?*

De definities van de verschillende termen staan in de Regels van het bestemmingsplan. Een vrijstaande garage, maar ook een aangebouwde garage is een bijgebouw. Het is ook mogelijk om een garage op te nemen in het hoofdgebouw.

*Kan de woning buiten het bouwvlak worden gebouwd wanneer het woningontwerp daartoe aanleiding geeft?*

Nee, dit is niet toegestaan. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.

*Mag ik op de kavel bouwen zoals ik dat zelf wil?*

Nee, het ontwerp en de uiteindelijke bouw moeten voldoen aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan en een eventueel beeldkwaliteitsplan. Voor dit plan geldt dat u gezamenlijk met uw medebouwers een bouwplan moet ontwikkelen.

*Moet ik direct een definitief ontwerp indienen?*

Nee, wij raden u aan om het voorlopig ontwerp ter toetsing als vooroverleg in te dienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Dit ontwerp wordt dan kosteloos getoetst aan het bestemmingsplan en de welstandscriteria.

*Moet ik een sonderingsonderzoek uit laten voeren?*

Ja, dit is verplicht en is voor rekening van de koper.

*Wat moet ik, nadat de graafwerkzaamheden op de kavel zijn verricht, doen met de vrijkomende grond?*

Grond die vrijkomt op de bouwkegel moet u zelf, voor eigen rekening, laten afvoeren.

*Zijn er regels ten aanzien van het waterbeheer?*

Wat betreft het waterbeheer dient 1,5 m<sup>3</sup> van het regenwater binnen elke bouwkegel geborgen te worden. U dient een infiltratievoorziening aan te brengen die een deel van het hemelwater opvangt. Het overtollige hemelwater wordt aan de straat aan het oppervlak aangeboden.

De grond in dit bouwplan is slecht waterdoorlatend. U treft zelf maatregelen om de waterhuishouding op de kavel te verbeteren, de gemeente heeft hier geen verantwoordelijkheid in.

*Bovenstaande vraag-/ antwoordcombinaties zijn ten behoeve van het geven van informatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.*

*Rechten kunnen wel ontleend worden aan het bestemmingsplan en het besluit op uw aanvraag.*



## Inschrijfformulier rijwoningen Pesse

Naam CPO groep \_\_\_\_\_

	Inschrijver 1	Partner
Achternaam:		
Voornamen:		
Straat en huisnummer:		
Postcode en woonplaats:		
Geslacht:		
Geboortedatum:		
Geboorteplaats:		
Telefoonnr. privé:		
Telefoonnr. zakelijk:		
Mobiel:		
Email:		
<b>Burgerlijke staat</b> <input type="checkbox"/> Alleenstaand <input type="checkbox"/> Samenwonend <input type="checkbox"/> Officieel gescheiden <input type="checkbox"/> Geregistreerd partnerschap <input type="checkbox"/> Gehuwd		
Handtekening:		
Datum:		
Plaats:		

Achternaam:
Voornamen:
Straat en huisnummer:
Postcode en woonplaats:
Geslacht:
Geboortedatum:
Geboorteplaats:
Telefoonnr. privé:
Telefoonnr. zakelijk:
Mobiel:
Email:
<b>Burgerlijke staat</b> <input type="checkbox"/> Alleenstaand <input type="checkbox"/> Samenwonend <input type="checkbox"/> Officieel gescheiden <input type="checkbox"/> Geregistreerd partnerschap <input type="checkbox"/> Gehuwd
Handtekening:
Datum:
Plaats:

Inschrijver 2	Partner

Achternaam:
Voornamen:
Straat en huisnummer:
Postcode en woonplaats:
Geslacht:
Geboortedatum:
Geboorteplaats:
Telefoonnr. privé:
Telefoonnr. zakelijk:
Mobiel:
Email:
<b>Burgerlijke staat</b> <input type="checkbox"/> Alleenstaand <input type="checkbox"/> Samenwonend <input type="checkbox"/> Officieel gescheiden <input type="checkbox"/> Geregistreerd partnerschap <input type="checkbox"/> Gehuwd
Handtekening:
Datum:
Plaats:

Inschrijver 3	Partner

	<b>Inschrijver 4</b>	<b>Partner</b>
Achternaam:		
Voornamen:		
Straat en huisnummer:		
Postcode en woonplaats:		
Geslacht:		
Geboortedatum:		
Geboorteplaats:		
Telefoonnr. privé:		
Telefoonnr. zakelijk:		
Mobiel:		
Email:		
<b>Burgerlijke staat</b> <input type="checkbox"/> Alleenstaand <input type="checkbox"/> Samenwonend <input type="checkbox"/> Officieel gescheiden <input type="checkbox"/> Geregistreerd partnerschap <input type="checkbox"/> Gehuwd		
Handtekening:		
Datum:		
Plaats:		

- Inschrijver(s) dienen de minimum leeftijd te hebben bereikt van 18 jaar.
- Dit formulier moet worden voorzien (aanhechten) van een fotokopie van een legitimatiebewijs van de inschrijvers. Daaronder wordt verstaan paspoort, ID-kaart of rijbewijs.

Dit inschrijfformulier uiterlijk inleveren voor <DATUM EN TIJD> bij <Notaris of ?>

Namens CPO groep ..... , treedt ..... op als vertegenwoordiger/contactpersoon.