

# Toelichting voorkeursrechten Nieuw Veldheim

*Planontwerp, begroting, prijs, en uitgifte procedure, planning, risico's en evt. winst*

## Inleiding

Coöperatie Nieuw Veldheim (hierna de coöperatie) wil een buurtgemeenschap in Zeist ontwikkelen op de locaties van een voormalige zorgorganisatie. Om dit doel te bereiken zullen de locaties met de daarop aanwezige gebouwen moeten worden verworven, de gebouwen verbouwd, nieuwbouw gepleegd en gerealiseerde woningen en bedrijfsruimten worden verkocht of verhuurd. Onderdeel van dit proces is de uitgifte van voorkeursrechten en in een later stadium de “verkoop” van de opstallen middels het uitgeven van een recht van erfpacht en een opstalrecht. In dit document wordt het planontwerp, de begroting, de prijs van de voorkeursrechten, procedure en risico's van de koop van een voorkeursrecht en/of een erfpacht-/opstalrecht beschreven.

## Planontwerp

In opdracht van het bestuur van de coöperatie is door een aantal architecten een ontwerp gemaakt voor de locaties Veldheim, Stenia en Peronnik (hierna VSP). In dat ontwerp is aangegeven in welke koop-/huurwoningen zijn voorzien, welke bedrijfsruimtes en welke gemeenschappelijke ruimtes, inclusief de betreffende m<sup>2</sup>.

Een bouwkundige heeft een inschatting gemaakt van de (ver-)bouwkosten en een makelaar heeft een inschatting gemaakt van de opstallen die de coöperatie wil gaan realiseren. Het bestuur is met de omwonenden van de locaties in gesprek over het planontwerp en past deze waar mogelijk aan. Het definitieve ontwerp wordt door de ALV van de coöperatie vastgesteld (na eventuele aanpassingen).

We gaan er vooralsnog van uit dat we de meeste woningen “verkopen” (middels recht van erfpacht-opstal). Woningen die de coöperatie wel bouwt, maar niet verkoopt, zullen te huur worden aangeboden. Kopers van opstallen mogen die opstallen ook verhuren, maar alleen aan leden van de coöperatie.

## Begroting

Het bestuur stelt een begroting op voor de coöperatie, waarin rekening wordt gehouden met aan de ene kant de kosten voor verwerving, verbouwing/nieuwbouw, exploitatie en beheer van Nieuw Veldheim. Aan de andere kant zijn er inkomsten uit: inschrijving en contributie, de verkoop van voorkeursrechten en de uitgifte van recht van erfpacht en recht van opstal voor wat betreft de woningen. De begroting is in te zien door de leden van de coöperatie.

Er zal alleen een bod op de locaties worden uitgebracht als 2/3 van de voorkeursrechten zijn verkocht. De kosten in de periode tot aan de koop van de grond plus huidige opstallen, worden gedekt uit de inschrijfgelden van de leden van de coöperatie en de contributie.

## Prijs voorkeursrecht

De prijs voor alle voorkeursrechten wordt gebaseerd op een vast bedrag van EUR 200,- per m<sup>2</sup> voor een woning en EUR 100,- voor een bedrijfsruimte met een maatschappelijk doel. Deze prijs dient ineens te worden betaald indien het indicatieve bod van de coöperatie wordt geaccepteerd. De opbrengst van de voorkeursrechten wordt ingezet voor de aankoop van de locaties met opstallen door de coöperatie. De coöperatie zal daarvoor aanvullend renteloze leningen aannemen en een lening van een bank

aanvragen. Als het definitieve bod niet wordt geaccepteerd, worden eventueel reeds ontvangen leningen of betalingen voor voorkeursrechten volledig teruggestort.

## Uitgifte procedure voorkeursrecht

Een voorkeursrecht koopt u nadat u lid bent geworden van Coöperatie Nieuw Veldheim.

Bij aanmelding voor het lidmaatschap wordt uw belangstelling voor een opstal (en evt. 2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> keuze) reeds kenbaar gemaakt. Als het voorkeursrecht van uw eerste keus reeds is verkocht, neemt het bestuur contact op om te bekijken of u een voorkeursrecht op een andere opstal wilt kopen.

Middels het insturen van een ondertekende *Overeenkomst Voorkeursrecht* koopt u voorrang op het verkrijgen van een erfpachtrecht met een opstalrecht voor een woning of bedrijfsruimte.

Deze overeenkomst kan alleen per e-mail worden gestuurd aan [info@nieuwweldheim.nl](mailto:info@nieuwweldheim.nl).

De volgorde van binnenkomst is bepalend voor de toewijzing. Als er al een voorkeursrecht is verkocht voor de opstal van uw keus, neemt het bestuur contact met u op.

## Prijs opstal

De prijs voor de opstal wordt bepaald aan de hand van de inschatting van de vrije marktwaarde per opstal, zoals wordt ingeschat door een makelaar. De taxatie wordt gedaan op het moment dat het bestemmingsplan is gewijzigd en de plannen definitief zijn. De uiteindelijke marktwaardes kunnen dus afwijken van de indicatieve prijzen uit de verkoopinformatie. Als u een voorkeursrecht hebt gekocht en u wil dat recht uitoefenen (en een erfpachtrecht en opstalrecht verkrijgen), dan wordt de oorspronkelijke prijs van het voorkeursrecht afgetrokken van de taxatie van de makelaar. De prijs van de opstal inclusief de prijs van het voorkeursrecht is dan ook gelijk aan de ingeschatte waarde van de opstal waar het erfpachtrecht en opstalrecht op ziet. Prijs opstal = taxatie door makelaar – oorspronkelijke prijs voorkeursrecht. NB: we spreken hier steeds van de oorspronkelijke waarde van het voorkeursrecht omdat er geen rekening wordt gehouden met een eventuele gewijzigde prijs bij doorverkoop van het voorkeursrecht.

## Planning

*Deze planning is indicatief en is gemaakt op basis van de op dit moment beschikbare informatie en inzichten. De planning kan dus gewijzigd worden.*

21 februari 2018	Oprichting Coöperatie Nieuw Veldheim
mei 2018	Vaststelling voorlopig planontwerp en prijs voorkeursrechten in ALV
juni 2018	Verkoop voorkeursrechten
juni 2018	Verkrijgen toezegging financiering
uiterlijk 2 juli 2018	Uitbrengen indicatief bod op VSP
13 augustus 2018	Uitbrengen definitief bod op VSP
september 2018	Koop VSP door Coöperatie
september 2018	Vorbereiden aanvraag bestemmingsplan en omgevingsvergunning
oktober 2018	Aanvraag wijziging bestemmingsplan
november 2018	Passeren akte eigendom VSP
april 2019 – sept. 2019	Wijziging bestemmingsplan VSP in wonen
mei 2019 – september 2019	Sluiten erfpacht-/opstalovereenkomsten
juni – september 2019	Vorming vereniging(en) van eigenaren (per gezamenlijk dak), en passeren erfpacht-/opstalaktes.
juli – december 2019	Kadastrale splitsing

sept. 2019 – maart 2020	Aanbesteding verbouw en bouw; de coöperatie is opdrachtgever richting aannemer
oktober 2019 – juni 2020	Opdracht
mei 2020 – mei 2021	Oplevering

## Risico's in de verschillende fases

De koper van een voorkeursrecht loopt een bepaald risico. Hieronder wordt op hoofdlijnen ingegaan op die risico's. In zijn algemeenheid geldt dat een lid van de coöperatie nooit méér financieel risico loopt dan tot de hoogte van de verplichtingen die hij of zij is aangegaan. Onder deze verplichtingen vallen het inschrijfgeld, de contributie, de prijs van het voorkeursrecht en de prijs van het erfpacht-opstalrecht, voor zover van toepassing. Indien de coöperatie failliet gaat, kunnen schuldeisers niet de leden aanspreken. De leden zijn wel gerechtigd tot een eventueel batig saldo bij opheffing van de coöperatie. In alle fasen is er het risico op vertraging, met de kosten die daar weer het gevolg van kunnen zijn, bijvoorbeeld doordat u langer in uw huidige woning moet blijven wonen.

### Fase 1. Tot acceptatie van het definitieve bod

Tijdens de periode tot aan de acceptatie of het afslaan van het bod van de coöperatie is het risico beperkt tot het inschrijfgeld en de contributie. Dit geld wordt besteed aan adviezen in deze fase en als de koop niet doorgaat is er waarschijnlijk geen geld over om dit bedrag terug te betalen. Het indicatieve bod levert geen verplichtingen op. Het definitieve bod mag geen bijzondere voorwaarden bevatten (bijvoorbeeld geen financieringsvoorbehoud).

Naar verwachting zullen de kosten van de coöperatie tot het moment dat het bod wordt aangenomen (of afgeslagen) EUR 10.000 bedragen. Dit zal betaald worden van de inschrijfkosten en contributie van de leden van zowel de coöperatie als Vereniging Azarias Buurtontwikkeling.

In de periode tussen de acceptatie van het indicatieve bod en het uitbrengen van het definitieve bod, wordt de prijs van het voorkeursrecht betaald door de koper van het voorkeursrecht. In dezelfde periode wordt de financiering door de bank beschikbaar gesteld.

### Fase 2. Van acceptatie van het definitieve bod tot de overdracht van het eigendom van VSP

Als het definitieve bod wordt geaccepteerd, is de coöperatie verplicht de geboden prijs te betalen. Als er in deze fase iets misgaat, waardoor de coöperatie niet kan afnemen, geldt er een boetebeding, waarin een boete van 10% van de koopprijs is opgenomen. Het risico voor de voorkeursgerechtigde bedraagt in deze fase maximaal de prijs van het voorkeursrecht.

### Fase 3. Vanaf het passeren van het eigendom tot aan wijziging bestemmingsplan

Zonder gewijzigd bestemmingsplan mag er op de locaties niet worden gewoond. Het is dus cruciaal dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Als dat niet lukt, zal de coöperatie de objecten weer verkopen. De opbrengst en de te maken kosten zijn onzeker. Uit de opbrengst moet in dat geval eerst de lening van de bank worden afbetaald, daarna alle schulden van de coöperatie en pas als er dan geld overblijft, kan dat worden verdeeld over de leden. Het is niet te voorspellen hoe dat precies zal verlopen.

Als tijdens de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen er bezwaar wordt gemaakt en/of beroep wordt aangetekend, wordt de coöperatie betrokken in een juridische procedure. De kosten en doorlooptijd hiervan zijn onzeker.

Het is bijvoorbeeld denkbaar dat het ontwerpplan drastisch moet worden aangepast om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen, of dat een rijtje woningen wordt vervangen door iets anders als er maar één woning van verkocht wordt. Het zou dus kunnen dat u een voorkeursrecht hebt gekocht voor een woning waarvan vervolgens het plan wordt gewijzigd, of die zelfs helemaal komt te vervallen. In dat

geval zal het bestuur zich inspannen om u een andere woning aan te bieden die aan de wensen van de voorkeursgerechtigde voldoet, of om het voorkeursrecht terug te kopen.

Er is natuurlijk ook een goede kans dat het plan met kleine aanpassingen kan worden uitgevoerd.

#### **Fase 4. Vanaf de verkoop van de opstallen tot oplevering van de opstallen**

In deze fase bent u als koper erfpachter van de grond onder een bestaand of toekomstig gebouw (appartement of zelfstandige woning) dat in opdracht van de coöperatie wordt verbouwd, van welk gebouw u een opstalrecht verkrijgt. De coöperatie sluit een bouwverzekering af om het risico dat de aannemer niet levert af te dekken.

#### **Fase 5. Vanaf de oplevering**

U bent houder van een erfpachtrecht en een opstalrecht en loopt de daarbij horende risico's: waardedaling, onderhoud, van buiten komend onheil, brand, enz. Voor deze risico's dient u zelf eventueel verzekeringen af te sluiten.

### **Waardestijging en winst**

Het is zeker niet ondenkbaar dat er de komende jaren sprake zal zijn van een waardestijging van de grond en de woningen en bedrijfsruimten. Dit kan persoonlijke winst opleveren bij verkoop van het voorkeursrecht of bij verkoop van het erfpacht- en opstalrecht. Als de exploitatie van de coöperatie een batig saldo oplevert wordt dat batig saldo verdeeld over de leden, zie ook het bepaalde hierover in de oprichtingsakte en huishoudelijk reglement.