

CPO Starterswoningen Westerboulanden Noord, Nieuwleusen 2024

Voorwaarden

Aan dit CPO-project zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- **Sociale koopwoning**
Dit project betreft 9 sociale koopwoningen/starterswoningen, woningen bestemd voor de groep minder draagkrachtige Starters.
Het gaat om 2 blokken woningen: 1 rij van 5 woningen (Pijlriet 17 t/m 25) en 1 rij van 4 woningen (Pijlriet 27 t/m 33).
- **Het uitgiftesysteem is van toepassing.**
[Uitgiftesysteem | Gemeente Dalfsen](#)
- **Wie is Starter volgens het uitgiftesysteem?**
Een persoon die op de peildatum* 18 jaar of ouder is en die nog niet eerder een woningbouwkaavel of woning** heeft gekocht of in eigendom heeft verkregen is een Starter. In geval van een koppel is het oudste lid op de peildatum 18 jaar of ouder en heeft geen van beide personen eerder een woningbouwkaavel of woning gekocht of in eigendom verkregen.
**sluitingsdatum inschrijving*
***onder woningen vallen eveneens bedrijfs- en recreatiewoningen*
- **Inkomensgrens**
Om hiervoor in aanmerking te komen mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen in 2023 niet hoger zijn geweest dan **€ 69.500,-**.
Om dit te controleren dient iedere inschrijver bij de inschrijving een Inkomensverklaring (2023) in te leveren.
Een inkomensverklaring is op te vragen met DigiD op: www.belastingdienst.nl/werk-en-inkomen/content/ho-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring.
- **De woningen dienen voor maximaal onderstaande v.o.n.-prijzen gerealiseerd te worden:**
 - voor de tussenwoningen Pijlriet 19 t/m 23, 29 en 31: € 250.000,-
 - de middelste hoekwoningen Pijlriet 25 en 27: € 279.000,-
 - voor de zuidelijke hoekwoning Pijlriet 17: € 292.500,-
 - de noordelijke hoekwoning Pijlriet 33: € 307.500,-Tot de v.o.n.-prijs rekenen we de volgende kosten: aankoopkosten grond (bouwkaavel), realisatiekosten (leges vergunningen, bouwbegeleiding, architect etc), aanneemsom (inclusief alle installaties + standaard badkamer) en de kosten van een keuken. Eventuele financieringskosten en kosten van wand- en vloerafwerking rekenen we niet mee.
- **Grondprijs sociale koop**
M²-prijs 2024 voor sociale koop € 220,- excl. BTW. (€ 266,20 incl. BTW).
- **Keuze uit een tussen- of hoekwoning**
Er bestaat geen keuzemogelijkheid uit (voorkeur)locaties. Er kan enkel een keuze worden gemaakt uit het woningtype: tussen of hoek, of beide.

- **Aansluiten in rij**
Aansluiten in rij op basis van volgorde loting. Dit om te voorkomen dat bij een geringe deelname her en der open plekken ontstaan in de te bouwen woningblokken. Door deelnemers te laten aansluiten wordt dit voorkomen.
- **Aanbesteding**
Bij de inschrijving aanbesteding dient minimaal 1 aannemer of ontwikkelaar uit de gemeente Dalfsen te worden uitgenodigd hieraan deel te nemen.
- **Begeleiding USHI**
De begeleiding zal van begin tot eind/oplevering door USHI worden verzorgd. De kosten voor vorming van de groep en de begeleiding tot de oprichting van een CPO-vereniging bij de notaris betaalt de gemeente. De notariskosten voor oprichting van de vereniging en alle kosten daarna zijn voor rekening van de vereniging.

Inschrijving

- **Start en sluiting**
De inschrijving start op 12 november 2024 en sluit op 1 december 2024 om 23:59 uur.
- **Uitgifteregels: Starter, inkomensgrens**
Om deel te nemen moet men Starter zijn (bij een koppel zijn beide personen starter) en mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen van 2023 niet hoger zijn dan € 69.500,-.
- **Inschrijfformulier en inschrijfgeld**
De link naar het inschrijfformulier met informatie vind je vanaf 12 november 2024 op onze website [Bouwkavels Nieuwleusen | Gemeente Dalfsen](#)
Bij de inschrijving moet € 250,- inschrijfgeld worden betaald. Dit bedrag wordt terugbetaald bij afname van de grond, of wanneer je niet aan beurt bent gekomen voor een kavel.
Ben je bij loting aan de beurt gekomen en zie je vervolgens toch van verdere deelname af, dan vervalt het bedrag aan de gemeente.
- **Alleen of samen inschrijven**
Wanneer je je als koppel inschrijft, word je ook gezamenlijk eigenaar (van de kavel).
Wanneer je je alleen inschrijft, word je alleen eigenaar.

Bij de inschrijving wordt geen onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en koppels.

Je kunt je alleen of als koppel inschrijven. Met anderen gezamenlijk inschrijven voor een blok van meerdere woningen is niet mogelijk.

Op basis van regelgeving is het niet toegestaan personen met een sociale en/of economische binding voorrang te verlenen. Het recht van vrije vestiging is van toepassing.

- **Tussen- of hoekwoning**
Op het inschrijfformulier geef je aan of je voor een tussenwoning of een hoekwoning in aanmerking wilt komen. Heb je voor beiden interesse, dan vermeld je beide.
Je kunt alleen in aanmerking komen voor het woningtype welke je op het inschrijfformulier hebt aangegeven. Mocht deze niet meer aanwezig zijn, dan word je op de reservelijst geplaatst.
- **Inkomensverklaring**
Het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen mag niet hoger zijn dan € 69.500,-. Om dit te controleren dient iedere inschrijver bij de inschrijving een [Inkomensverklaring \(2023\)](#) in te leveren. Vraag deze via de website van de belastingdienst aan: www.belastingdienst.nl/werk-en-inkomen/content/hoe-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring
- **Ontvangst inschrijfformulier**
Inschrijfformulieren welke niet volledig of onjuist zijn ingevuld of waarvan de vereiste bijlagen ontbreken, worden niet in behandeling genomen. Op het moment van sluiting van de

inschrijving dient een inschrijving volledig te zijn om in behandeling te worden genomen.

- Loting
De loting is op maandagavond **9 december** – 19.30uur
De notaris zal door loting de volgorde bepalen.
Op basis van deze volgorde zal USHI de gesprekken starten om de groep te vormen.
- Starterslening
De starterslening is beschikbaar voor nieuwbouwwoningen. Het maximum te lenen bedrag bedraagt € 35.000,-. Informatie hierover vind je op onze website [Starterslening | Gemeente Dalfsen](#)
- Subsidie
Er is geen subsidie beschikbaar voor CPO-projecten.

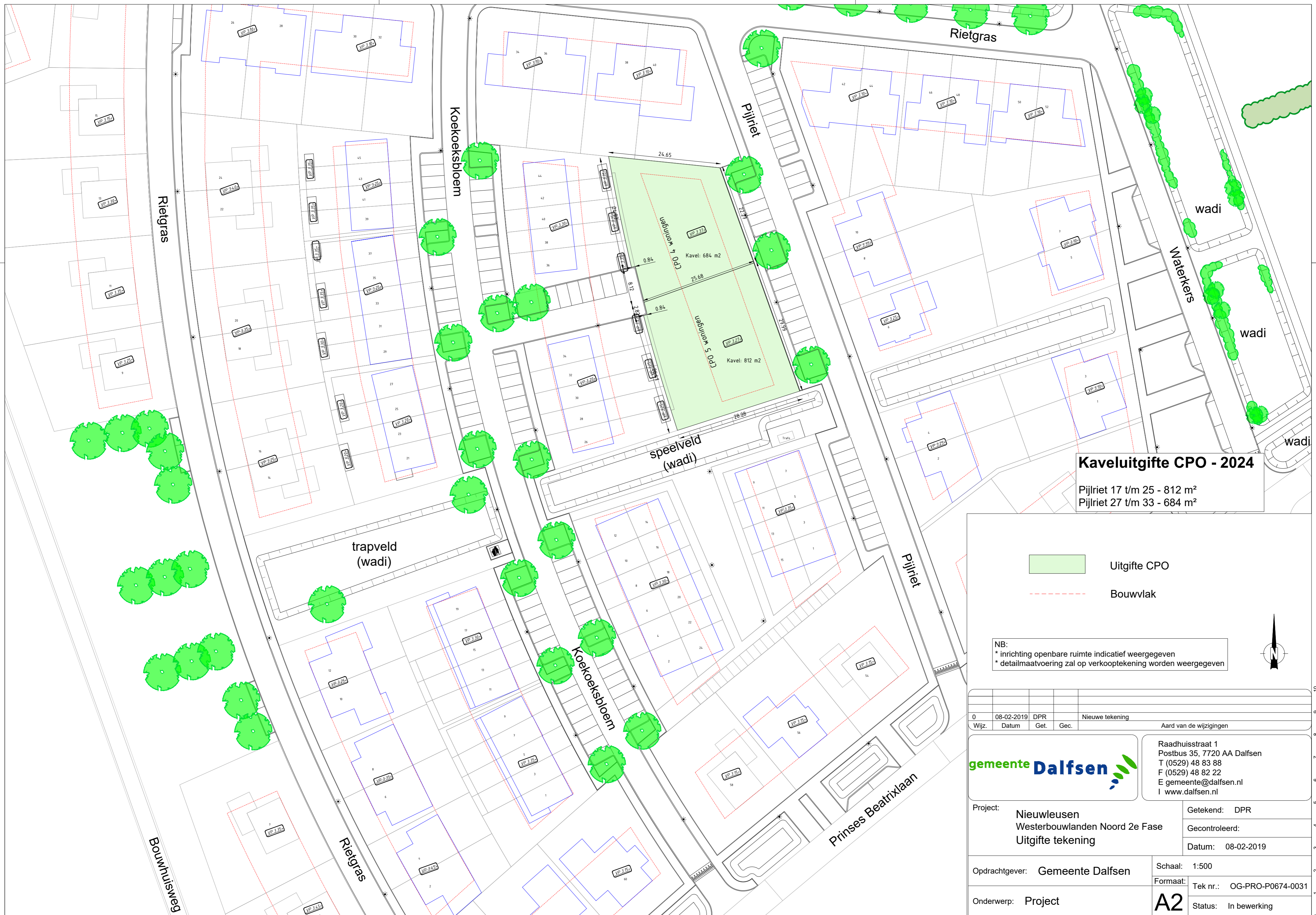
De te bouwen woningen moeten voldoen aan:

- Het tijdelijke deel van het Omgevingsplan > Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016. Deze vind je op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Regels: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01/r_NL.IMRO.0148.Kernen2016-vs01.html
- Beeldkwaliteitsplan:
[b_NL.IMRO.0148.Kernen2022-on01_rb26.pdf \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)
- Welstandsnota:
[Welstandsnota 2014 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

NB : Parkeren op eigen terrein is niet toegestaan. In de openbare ruimte is/wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.

Wijzigingen en fouten voorbehouden

d.d 12 november 2024

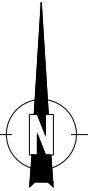


Kaveluitgifte CPO - 2024

Pijlriet 17 t/m 25 - 812 m²
 Pijlriet 27 t/m 33 - 684 m²

- Uitgifte CPO
- Bouwvlak

NB:
 * inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven
 * detailmaatvoering zal op verkooptekening worden weergegeven



0	08-02-2019	DPR	Nieuwe tekening
Wijz.	Datum	Get.	Gec. Aard van de wijzigingen
		Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 83 88 F (0529) 48 82 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl	
Project: Nieuwleusen Westerbouwlanden Noord 2e Fase Uitgifte tekening		Getekend: DPR Gecontroleerd: Datum: 08-02-2019	
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen		Schaal: 1:500 Formaat: Tek nr.: OG-PRO-P0674-0031	
Onderwerp: Project		A2 Status: In bewerking	

CPO

Nieuwleusen

Westerbouwwanden Noord

2024

The logo for USHI features a red roof-like symbol above the letters 'USHI' in a bold, red, sans-serif font.

KENNISCENTRUM BOUWEN

Persoonlijk - Onafhankelijk - Gecertificeerd

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



Jorg Bussink
Mark Lokotte

5 november 2024



Inhoud:

1. Voorstellen en toelichting CPO
2. Voor- en nadelen CPO
3. Processtappen tot oprichten CPO vereniging
4. Processtappen samen met 'de groep'
5. De bouw
6. Bouwkostenraming / doorlooptijd
7. Referentie projecten



1. Even voorstellen

- HUIS > **USHI**
- Onafhankelijk bouwkundig adviesbureau uit Enschede



Sven Rumawatine



Jorg Bussink



Maik Henning



Mark Lokotte



Moniek Haverkort



René Jansen



1. Even voorstellen – onze diensten

- Bouwbegeleiding (collectief) particuliere opdrachtgeverschap;
- Bouwtechnische keuringen aan- en verkoop;
- Bouwtoezicht en bouwtechnisch advies;
- Meerjaren onderhoudsplannen en vastgoedbeheer;
- Energielabels voor woning- en utiliteitsbouw;
- Energieadviezen en duurzame MJOP's voor o.a. VvE's;

<https://www.ushikenniscentrumbouwen.nl/>



C-P-O?

C- COLLECTIEF

P- PARTICULIER

O- OPDRACHTGEVERSCHAP

**WAAROM
MOEILIK DOEN
ALS
HET SAMEN KAN**

Loesje

Jullie zijn de ontwikkelaar.



2. Voordelen, waarom CPO?

- Er is geen winstdoelstelling;
- Doelgroepgericht bouwen;
- Realisatie tegen kostprijs, collectiviteitsvoordeel;
- De potenties van de locatie worden optimaal benut;
- Individuele woonwensen, binnen ieders financiële mogelijkheden;
- De betrokkenheid is groot (samen vormgeven aan de toekomstige woonbuurt).



Maar ook nadelen

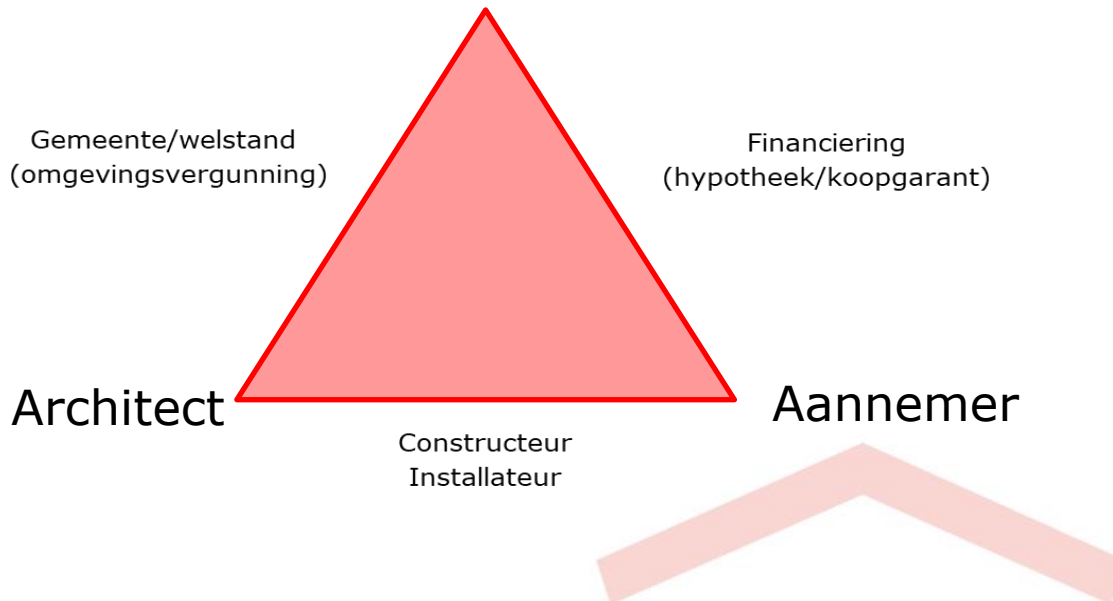
- Concessies doen;
- Ledenvergaderingen, stemrecht;
- Kosten maken voor resultaat;
- Inbreng gevraagd, participeren;
- Rollen vervullen in een bestuur;
- Tijd, het duurt langer dan een woning kopen.



Rol CPO begeleider

- Begeleiding van de groep in het proces;
- Onafhankelijk adviseur naast de opdrachtgevers;
- Financiële kaders bewaken;
- Bouwkundige en procesmatige expertise.

USHI ↔ Opdrachtgever



3. Proces opstartfase – vereniging

- Inschrijven voor CPO, **v.a. 12 nov t/m 1 dec.**
 - loting (10 december);
 - reservelijst.

- Gesprekken (individueel) ingelote leden
 - verwachting, wensen en budgetten;
 - toets financiële haalbaarheid.

- Oprichten vereniging
 - notariële vastlegging;
 - voorzitter, penningmeester, secretaris.

- Ondertekenen reserveringsovereenkomst met de gemeente.



4. Processtappen CPO met 'de groep' - ontwikkelingsfase

- Programma van eisen (individueel en collectief);
- Architecten- ontwerperskeuze;
 - Verkavelingsplan;
 - Voorlopig ontwerp (VO);
 - Definitief ontwerp (DO);
- Aannemersselectie en aanbestedingsfase.
- Aanvragen bouwvergunning;
- Details uitwerken en uitzoeken keuken en badkamer.

Bouwkostencalculatie



Programma van Eisen

- Referentie beelden;
- Uitgangspunten indeling;
- Bouwstijl;
- Woningtype;
- Individuele ruimten;
- Duurzaamheid;
- Overige wensen.



Architecten- of ontwerperskeuze

1. Input Programma van Eisen (individueel en collectief)
2. Opdrachtgevers kiezen architecten/ontwerpers (ca. 3)
3. Presentaties van de architecten "Kiek'n of 't klikt"
4. Keuze architect



Ontwerpproces

- Verkaveling en woningtypen (SO)
- Voorlopig ontwerp
 - Verfijning van het ontwerp
 - Vooroverleg gemeente (welstandstoets)
- Definitief ontwerp
 - Omgevingsvergunning aanvragen
 - Huiswerkopdrachten voor opdrachtgever (materialen en afwerking)
 - Opstellen technische omschrijving/bestek



Tijdens het ontwerpen

Doorlopend gesprek/controle van ontwerp:

- Op de eisen van het collectief en de individuele deelnemer;
- Op de eisen gemeente (omgevingsvergunning, welstand, bestemmingsplan);
- Op het budget per opdrachtgever.

Resultaat: Definitief Ontwerp (DO)

Vervolgens kunnen jullie:

- de omgevingsvergunning aanvragen;
- de aanbestedingsprocedure starten.



Aanbesteding - Bouwteam

(vrijblijvende prijsopgave)

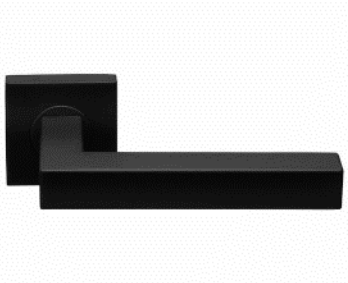
- Samenstellen/doornemen bestek met individuele opdrachtgevers (diverse gesprekken)
- **Heel belangrijk: wat wil je zelf doen? Casco / afbouw?**
- Selecteren aannemers door de opdrachtgevers (minimaal één lokale partij)

Opdrachtgevers sluiten individueel een aannemersovereenkomst.



Kwaliteit en afwerkingsniveau

- Deelnemers bepalen de kwaliteit en de materialen;
- Ieder bepaalt voor zich de indeling en het afwerkingsniveau van de woning, binnen de financiële kaders;
- Mogelijkheid tot zelf afwerken van de woning.



5. Bouwbegeleiding uitvoering

- Start en uitzetten bouw;
- Bouwtoezicht;
- Diverse overleggen (individueel en collectief);
- Controle planning en facturen;
- Begeleiding meer-/ minderwerk;
- Vooropname;
- Oplevering.



Fase	Processtappen CPO:	duur
Initiatieffase	<ul style="list-style-type: none"> • Inschrijven voor CPO • Gesprekken ingelote leden (deelnemers) • Oprichten CPO vereniging • Reserveringsovereenkomst 	ca. 2 maanden
Ontwikkelfase	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen programma van Eisen • Architecten keuze maken <ul style="list-style-type: none"> • Voorlopig ontwerp (VO) • Beoordeling Welstand (voorbespreking) • Definitief ontwerp (DO) • Aanvraag omgevingsvergunning • Aannemersselectie • Bestek /Technische Omschrijving • Aanbesteding > bouwteam • Beoordeling offertes aannemers • Hypotheek regelen • Tekenen (individueel) aannemersovereenkomst 	ca. 9 maanden
Bouwfase	<ul style="list-style-type: none"> • Overdracht grond • Start bouw • Bouwtoezicht, overleg met CPO • Vooropname • Oplevering / nazorg 	ca. 9 maanden

6. Bouwkostenraming

Stichtingskosten

- Grondkosten

- Realisatiekosten
 - Architect, constructeur en grondonderzoek, leges, aansluitingen, bouwbegeleiding.

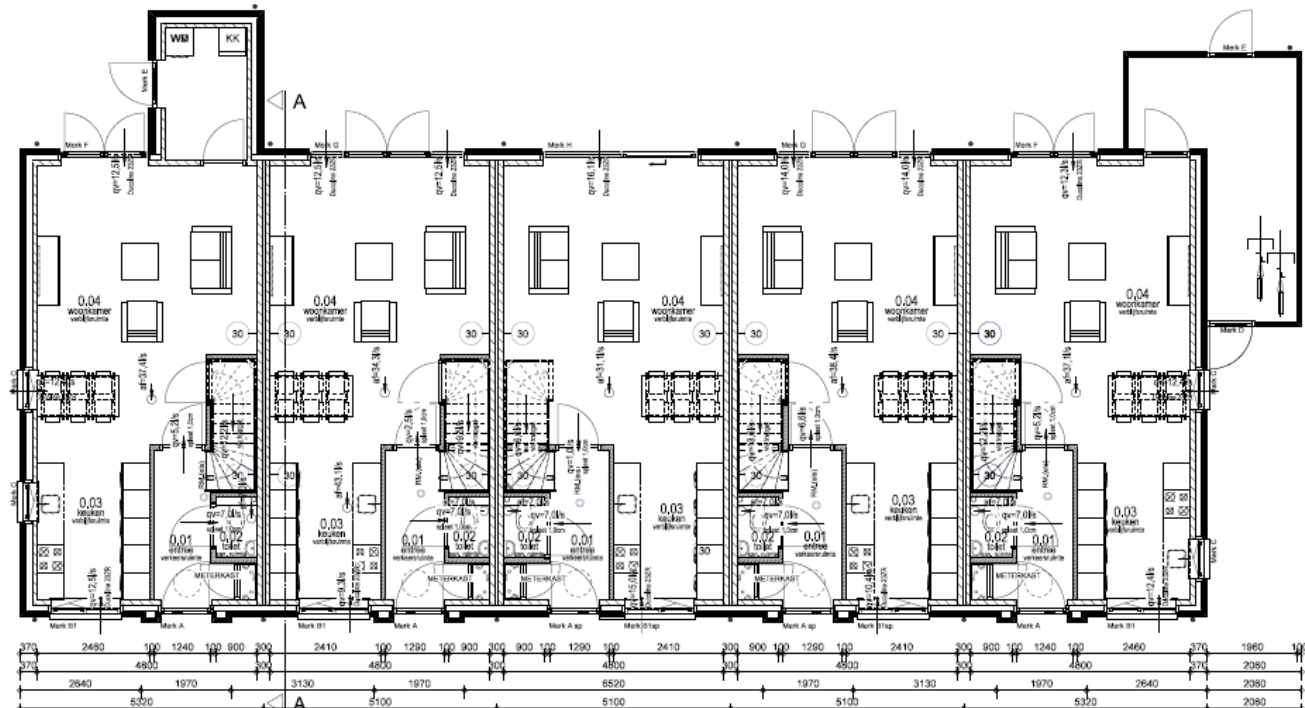
- Bouwkosten (aannemer)

- Financieringskosten

- Overige kosten
 - Keuken, vloer- en wandafwerking, tuin en bestrating, onvoorzien.



Voorbeeld Rijwoning – twee lagen met kap



Kostenopbouw Hoekwoning

Gemiddeld: ca. 200m² grond en ca. 110m² BVO

Grondkosten (266,20,- p/m ²):	ca. € 53.250,-
Realisatiekosten:	ca. € 18.500,-
Bouwkosten:	ca. <u>€ 195.000,-</u>
Totaal:	€ 266.750,-

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Tussenwoning

Gemiddeld: 125m² grond en ca. 110m² BVO

Grondkosten (266,20,- p/m ²):	ca. € 33.500,-
Realisatiekosten:	ca. € 16.000,-
Bouwkosten:	ca. <u>€ 175.000,-</u>
Totaal:	€ 224.500,-

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Prijzen op basis van beukmaat woningen van **4,8m**.

Er geldt een maximale VON-prijs, zie inschrijfvoorwaarden gemeente.

PRIJZEN ZIJN INDICATIEF en afhankelijk van grootte en ontwerp!



Kostenopbouw Hoekwoning

Gemiddeld: ca. 200m² grond en ca. 110m² BVO
Grondkosten (266,20,- p/m²): ca. € 53.250,-
Realisatiekosten: ca. € 18.500,-
Bouwkosten: ca. € 195.000,-
Totaal: **€ 266.750,-**
excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Tussenwoning

Gemiddeld: 125m² grond en ca. 110m² BVO
Grondkosten (266,20,- p/m²): ca. € 33.500,-
Realisatiekosten: ca. € 16.000,-
Bouwkosten: ca. € 175.000,-
Totaal: **€ 224.500,-**
excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Mogelijk ca. €10.000,- betaald worden met spaargeld.

Prijzen op basis van beukmaat woningen van **4,8m**.
Er geldt een maximale VON-prijs, zie inschrijfvoorwaarden gemeente.
PRIJZEN ZIJN INDICATIEF en afhankelijk van grootte en ontwerp!

Wat kan je al doen?

- Financiële toets bij hypotheek verstrekker
- Wat kan en wil je bouwen?
 - brainstormen / moodboard

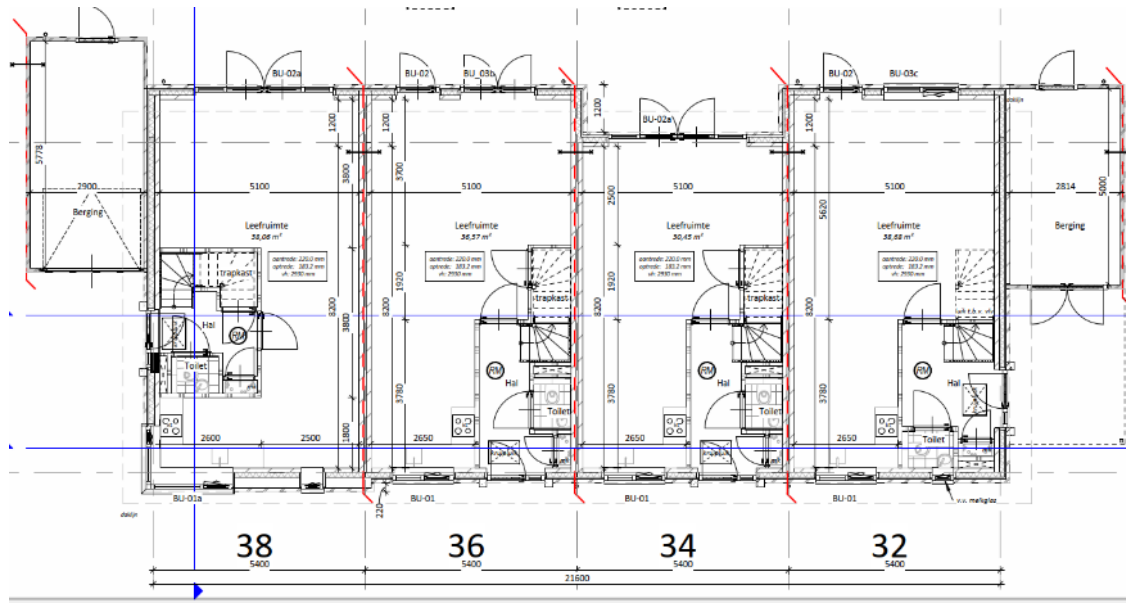


7. Referenties

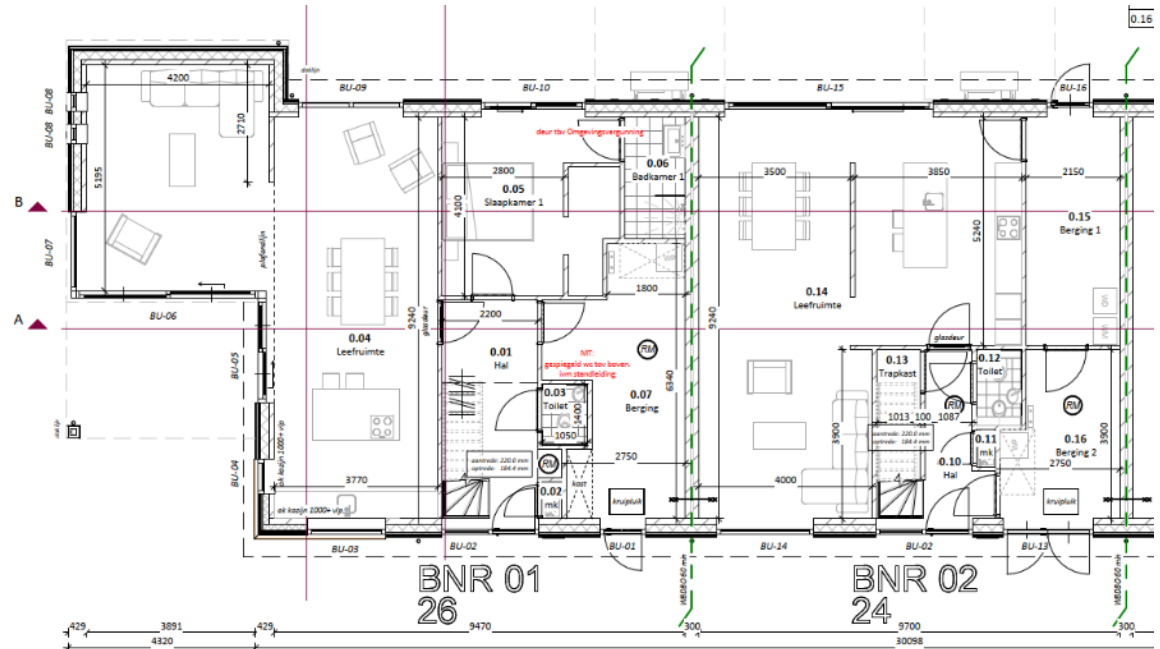
**CPO Lemelerveld
22-Starterswoningen**



CPO Koekoeksbloem 10-Starterswoningen



CPO Rouveen Zuid – 3[^]1 kap schuurwoning Doorstromers





Bedankt voor de aandacht!

USHI Kenniscentrum Bouwen
Ripperdastraat 11, 7511 JP Enschede
053-4787090

Jorg 06-30432520
jorg@ushikenniscentrumbouwen.nl

