

Welkom bij de informatieavond CPO Veld 7

- Mede mogelijk gemaakt door:



Inhoud

1. Opening
2. Beleid gemeente
3. Verdieping CPO proces
4. Deelnemersovereenkomst
5. Kaveltoewijzingsprocedure
6. Analyse woonwenseninventarisatie
7. Locatie en mogelijkheden
8. Indicatie kooprijzen
9. Hoe nu verder?
10. Sluiting



Lotingsbeleid

- Inschrijven en aanleveren financiële scan voor 3 december 2023 (00:00 uur) via inschrijfkноп op www.oirschot.nl
- 7 december 2023 vindt de gemeentelijke lotingsavond plaats. Aanwezigheid verplicht.
- Kandidaten worden ingedeeld in de volgende groepen:
 - Groep 1: kandidaten die een verklaring van de bank of hypotheekverstrekker meesturen en dan starter óf 55-plusser zijn (incl evt partner)
 - Groep 2: kandidaten die géén verklaring van de bank of hypotheekverstrekker meesturen en dan starter óf 55-plusser zijn (incl evt partner)Er is een mogelijkheid dat er subgroepen komen doordat een kandidaat wel starter is maar ouder dan 35.
- De financiële verklaring is een bevestigingsbrief dat de aankoop van een kavel voor de kandidaat financieel haalbaar is (o.b.v. een financiële scan). Zie voorbeeld en voorwaarden gemeente. Starter minimaal € 235.000, 55+ minimaal € 315.000
- Zijn er na inschrijving meerdere kandidaten met een verklaring van de bank of hypotheekverstrekker? Dan wordt er geloot.
- Groep 1 krijgt voorrang op groep 2 etc indien nodig.
- De uiteindelijke kaveldeling wordt bepaald door het collectief.
- Na de toewijzing van de eerste 10 kandidaten wordt de reservelijst opgebouwd. Hiervan maakt het collectief gebruik als er mensen uitvallen. Er ontstaat een reservelijst met starters en een reservelijst met 55-plussers.
- Meer informatie hierover vindt u op www.oirschot.nl

Voorwaarden deelname loting

- Vóór 3 december 2023 via de inschrijfkноп op de website van de gemeente ingeschreven.
- Niet namens een bedrijf of organisatie (alleen natuurlijke personen komen in aanmerking).
- Zelf in de woning gaan wonen (minimaal vijf jaar).
- Tijdig aangemeld én aanwezig op de bijeenkomst van 2 november 2023.
- Starter: niet ouder dan 35 jaar (op het moment dat de inschrijftermijn voor de loting sluit = 3 december 2023) en nooit eerder een koopwoning in bezit hebt gehad. In geval van een partner, gelden de eisen voor beide partners.
- 55+: niet jonger dan 55 jaar (op het moment dat de inschrijftermijn voor de loting sluit = 3 december 2023). In geval van een partner, gelde de eisen voor beide partners.

Zelfbewoningsplicht en anti- speculatiebeding (1)

- Artikel 3.15 en 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Oirschot 2010: Zelfbewoningsplicht voor 5 jaar.
- Ontheffingsmogelijkheden:
 - A: Overlijden van de koper of diens partner;
 - B: Ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract;
 - C: Bij baanverandering van koper (wanneer verhuizing noodzakelijk is);
 - D: Na de aankoop ontstane fysieke invaliditeit van koper of inwonende gezinsleden (terwijl woning volgens criteria WMO niet aan te passen is aan desbetreffende handicap).
 - E: Bij doorverkoop aan een starter, ná een periode van twee jaar bewoning.

Zelfbewoningsplicht en anti- speculatiebeding (2)

- Bij verkoop binnen vijf jaar- waarbij ontheffing van de zelfbewoningsplicht niet mogelijk is – geldt een afkoopsom richting de gemeente:
 - Verkoop in het eerste jaar na start bewoning: 20% van de koopsom grond
 - Tweede jaar: 16 % van de koopsom grond
 - Derde jaar: 12% van de koopsom grond
 - Vierde jaar: 8% van de koopsom grond
 - Vijfde jaar: 4% van de koopsom grond

Verloop proces

- 0 aanmelding bij gemeente
- 1 oprichten vereniging
- 2 overeenkomst architect en procesbegeleider
- 3 (rand)voorwaarden opstellen
- 4 wensen inventariseren
- 5 plan maken (so, vo, do, to)



Verloop proces het vervolg

6 omgevingsvergunning

7 aanbesteding

8 aannemer kiezen

9 contracten afsluiten

10 bouwen

CPO Spoordonk 2018
met BIEB



Oirschot



CPO proces: deelnameovereenkomst

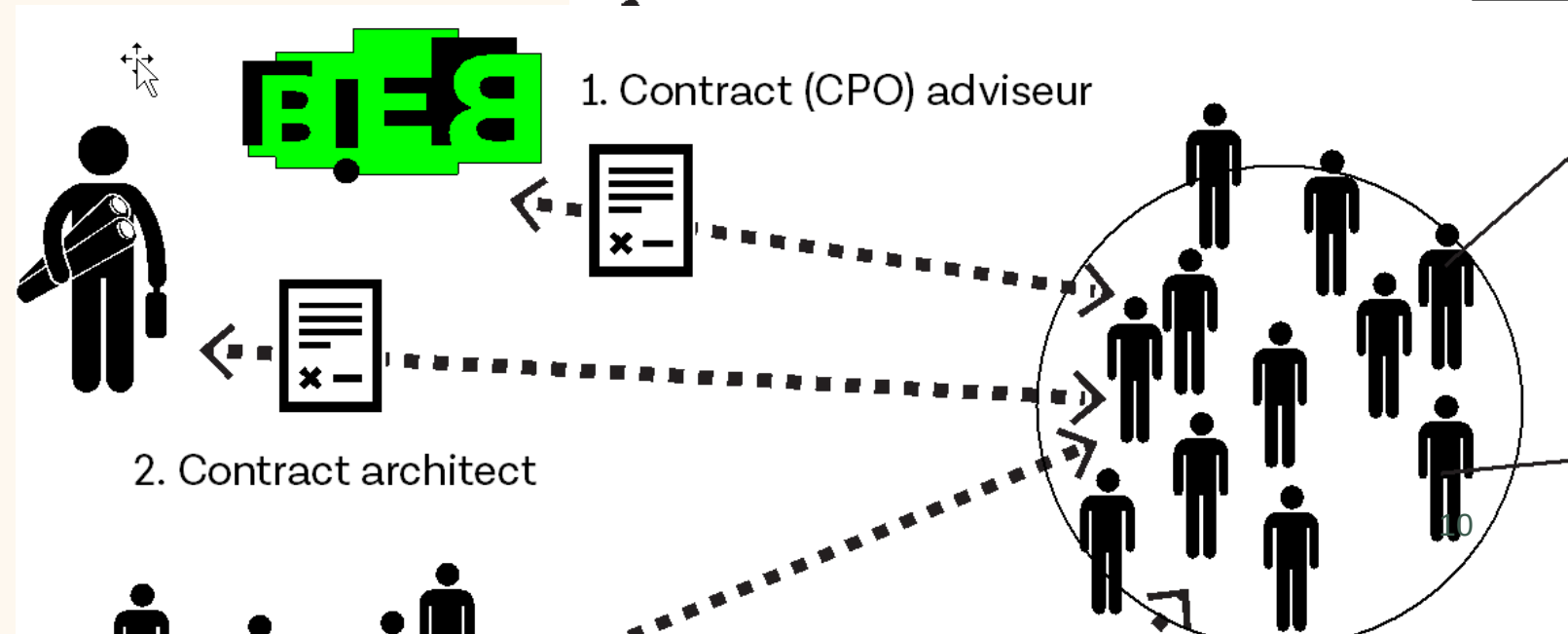
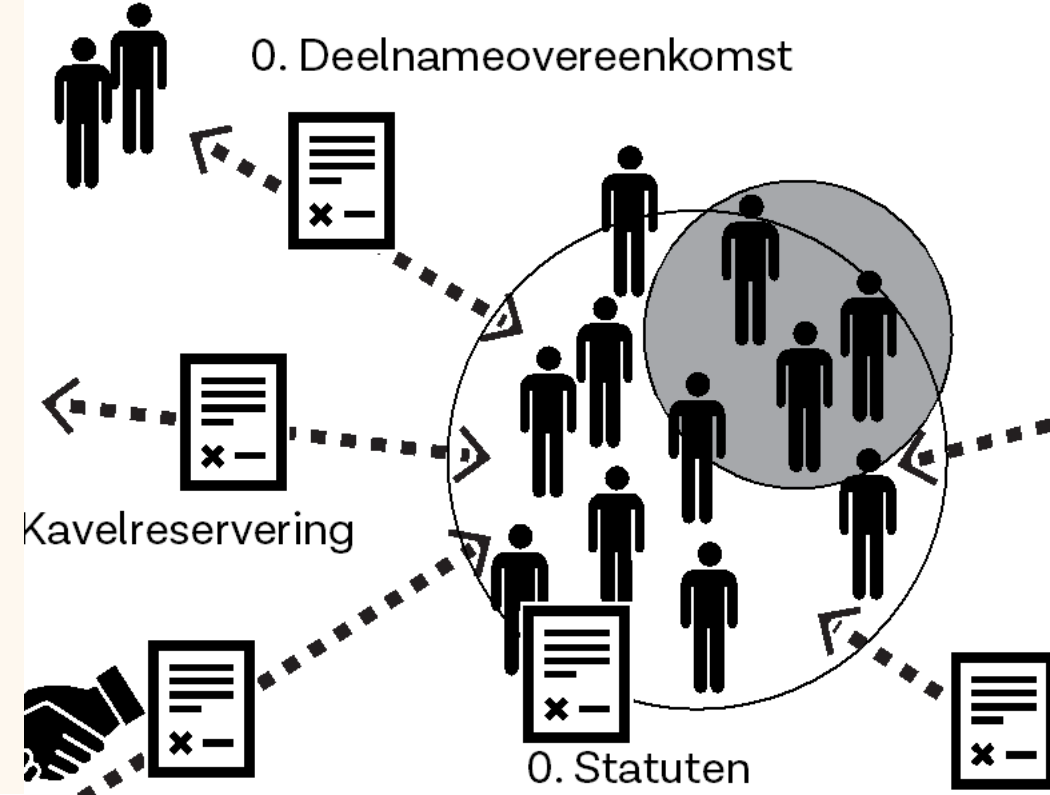
Rechten en plichten:

- Recht op woning en om mee te bepalen
- Plicht om bij te dragen aan kosten vereniging
- Op basis van statuten – in principe 50% meerderheid
- Je probeert wel samen op 1 lijn te komen

1. Zodra de deelname van gegadigde door de CPO Vereniging is geaccepteerd, wordt respectievelijk buitenlid van de CPO Vereniging. Het lid is stemgerechtigd in de Algemene vergadering. Het lid is aansprakelijk voor alle verschuldigde inschrijfgelden en verschuldigde ontwikkelkosten zijn voldaan.
2. De CPO Vereniging maakt ontwikkelkosten. Ontwikkelkosten zijn alle kosten die tot de ontwikkeling van het project in aanmerking komen.
 - koopsom van de grond met daarover verschuldigde BTW,
 - de (bouw)kosten conform bestek met daarover verschuldigde BTW.
3. De inschrijfgelden en de eerste fase van de ontwikkelkosten worden gebruikt om te voldoen (zoals de oprichting van de rechtspersoon (vereniging), het huren van zaken, het aanstellen van een architect en een adviseur, etc.) en zijn feitelijk een eerste aanbetaling voor de deelnemer. Deze kosten worden meegenomen in de berekening van de totale ontwikkelkosten. De uiteindelijke ontwikkelkosten zit onder meer de vergoeding voor de architect, kosten van nutsvoorzieningen, legeskosten en kosten voor overige professionele begeleiding in de ontwikkelingsfase en bouwfase. Voor iedere te realiseren woning wordt een evenredig deel van de ontwikkelkosten berekend.

CPO proces: rolverdeling

- Iedereen is lid van vereniging en ontwikkelt eigen huis om er zelf te wonen
- Bestuur zijn ook leden van vereniging
- Vereniging sluit contracten
- Met bijv. CPO adviseur en architect
- Adviseur staat naast en in dienst van vereniging



CPO proces: besluitvorming

Voorbeeld voordeuren:

- Binnen kaders Beeldkwaliteit
- Allemaal dezelfde deur & dezelfde kleur
- Keuze uit verschillende types & dezelfde kleur ->
- Allemaal dezelfde deur & verschillende kleuren
- Keuze uit verschillende types & verschillende kleur



9432

9460

9503

9829

9844

9864

VOORSTEL VOORDEUREN CPO MANSUS-AMFORA

CPO proces: besluitvorming

Voorbeeld kozijnen:

- Binnen kaders Beeldkwaliteit
- Aluminium , hout, kunststof
- In principe kies je voor hele project samen
- Het kan zijn dat we wel verschillen maken per doelgroep:
 - * senioren kiezen bijv. aluminium i.v.m. grotere lichtere schuifpuien
 - * starters kiezen voor hout (lagere investering)



CPO proces: tijdsinvestering

Vergaderingen:

- ca. 1 ledenvergadering per maand
- ca. 15 vergaderingen tot start bouw
- bestuur: voorzitter, penningmeester, secretaris
- die hebben ook 1 vergadering per maand, proberen we te combineren waar kan
- bestuur kost 3 uur per week, ook veel mailverkeer



Kaveltoewijzingsprocedure

- Via gemeentelijke loting wordt het collectief ingeloot.
- De individuele kavelverdeling is vervolgens aan het collectief en niet aan de gemeente.
- Toewijzingsprocedure binnen collectief
- Individuele kavelkeuze op basis van gemeentelijke lotingsvolgorde

Analyse woonwensen starter

- Starters +/- 16 formulieren ontvangen:

Grofweg 3 groepen

1: tot € 250.000

2: tot € 300.000

3: tot € 350.000

Aanvullende wensen:

Gemiddeld 2 slaapkamers boven; sommigen een slaapkamer meer en sommigen minder.

Aanvullende woonwensen:

Over het algemeen niet aanwezig. Voor sommigen een wens m.b.t. serre, bijkeuken, overkapping of garage.

Analyse woonwensen 55+

- 55-plus 5 formulieren ontvangen:

Vanwege beperkte formulieren teruggave weinig over te zeggen.

Prijsklasse

Meeste: 300.000-325.000

Enkeling: 350.00 -475.00

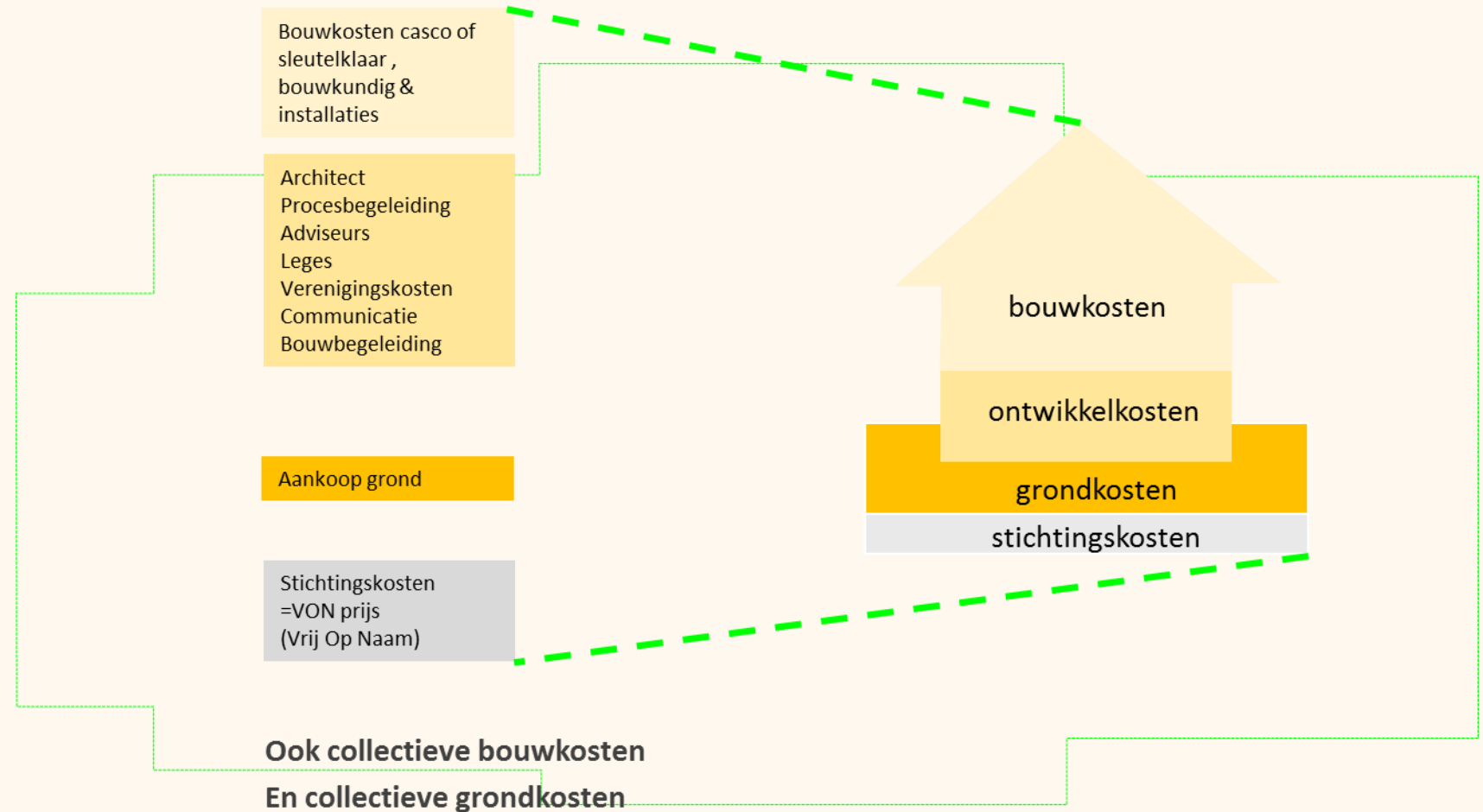
Enige: 550.000

Aanvullende wensen naast levensloopbestendige benedenverdieping:

Uiteenlopend: Aantal kamers op de verdieping wisselde erg tussen geen, 1 of 2.

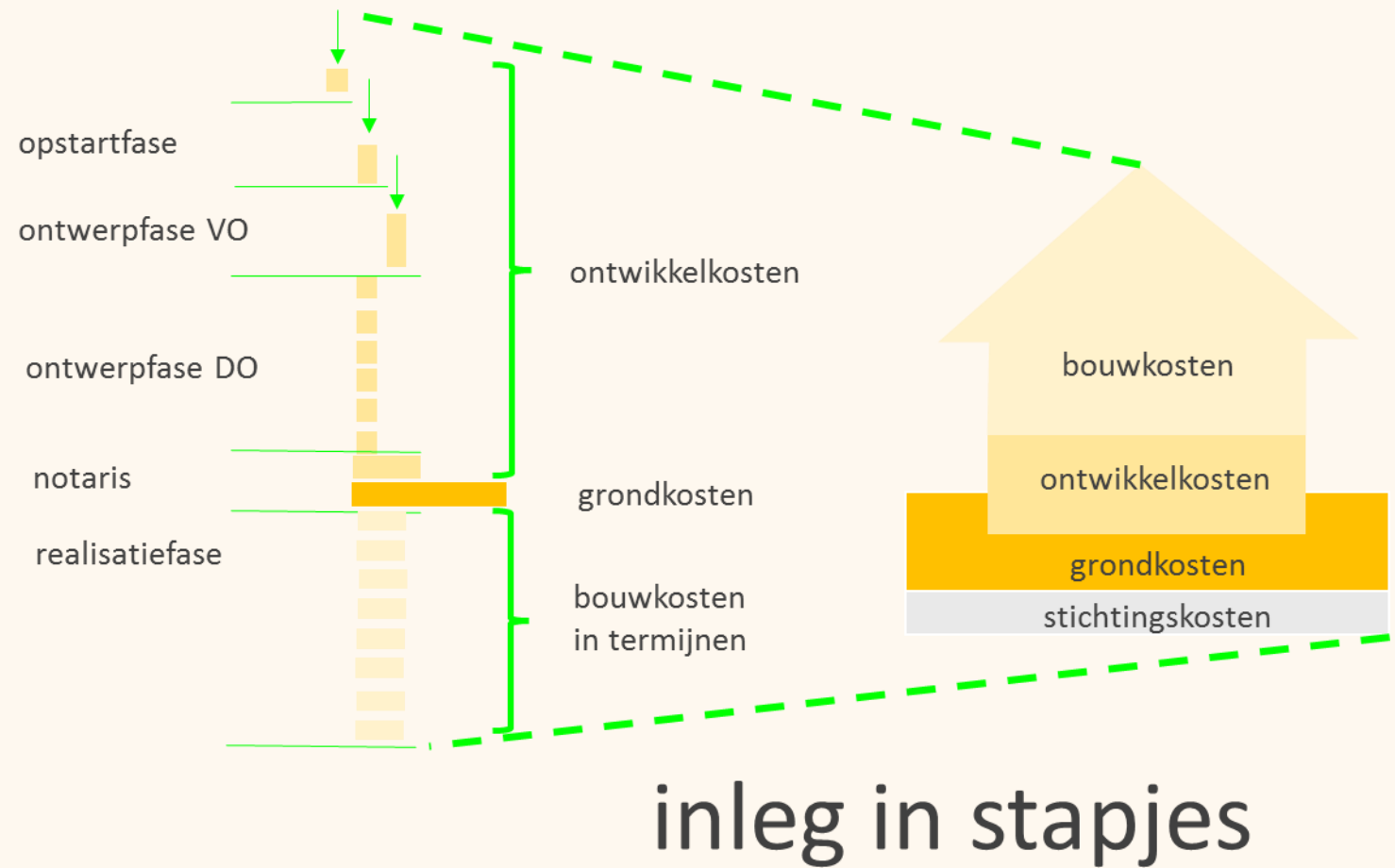
Aanvullende woonwensen: ook uiteenlopend: extra slaapkamer op de beneden verdieping, maar sommigen hadden alles aangevinkt en sommigen niks.

Kosten opbouw



Kosten opbouw

- De ontwikkelkosten bedragen ca. 20-25 K per woning
- Je moet de helft hiervan (zeg 10-15K) zelf inleggen voordat de bouw start per woning



Subsidies

Meerdere subsidiemogelijkheden:

1. RABO Fonds coöperatieve woonvormen. Om opstart te ondersteunen.
€ 5.000.
2. Provinciaal : opstarten, projectplan en ondersteuning ontwikkelkosten
 1. Opstarten € 3.500 per project
 2. Duurzaam woningbouwplan € 20.000 per project
 3. Ondersteuning in uitwerking € 10.000 per woning (lening)

Vanuit de Subsidieregeling wonen, bouwen en leefomgeving Noord-Brabant wordt er subsidie gegeven voor de volgende activiteiten.

Artikel 1.4 Subsidieerbare activiteiten:

- a) het oprichten van een collectief wooninitiatief, inclusief de eventueel benodigde project- en procesbegeleiding;
 - a. € 3.500 voor de activiteiten bedoeld in artikel 1.4, onder a;
- b) het opstellen van een duurzaam woningbouwplan, inclusief de benodigde project- en procesbegeleiding;
 - a. € 20.000 voor de activiteiten bedoeld in artikel 1.4, onder b, indien het nieuwbouw betreft;
- c) het opstellen van een programma van eisen, een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een bestek, voor het realiseren van een woningbouwproject, inclusief de benodigde project- en procesbegeleiding.
 - a. € 10.000 per woning lening tot een maximum van € 250.000 per woningbouwproject, indien het nieuwbouw betreft;



Provincie Noord-Brabant

Informatie plangebied

- Bestemmingsplan onherroepelijk
- Voormalig voetbalveld
- Goede verbinding centrum
- Eén van de voorlopig laatste grotere uitgiften in Oirschot
- Bouwrijp maken start begin 2024
- Oplevering kavels in zomer 2024 verwacht



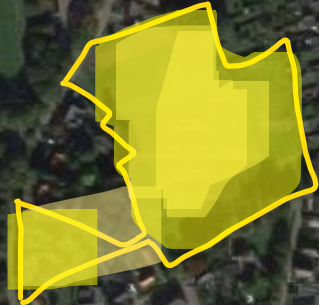
Verwachte kavelprijzen

- € 400 per m² voor starter (excl. BTW)
- € 500 per m² voor 55+ (excl. BTW)



Locatie

- Moorland, Veld 7



Locatie en kaders

- 10 nul-op-de-meter woningen
- 6x parkeren in parkeerkoffer
- 4x parkeren op eigen terrein
- Waterberging in wadi's



Locatie en kaders

- Oost en west per perceel:
max. 60% bebouwing
- Zuid per perceel:
max. 50 tot 80% bebouwing



Locatie en kaders

- Goothoogtes woningen west + zuid:
max. 4,5 m.
- Nokhoogtes woningen west + zuid :
max. 10 m.
- Goothoogtes woningen oost:
max. 6 m.
- Nokhoogtes woningen oost:
max. 10 m.



Locatie en kaders

- Maximum aantal wooneenheden



Locatie en mogelijkheden

Indicatieve verkaveling op basis van de XL mogelijkheid, afgestemd met welstandscommissie en qua stijl passend bij de rest van de wijk.

- West: 3 starters
- Oost: 3 starters
- Zuid: 4 55-plussers



Locatie en mogelijkheden

In overleg met CPO groep definitieve verkaveling, groottes en architectuur op maat vorm te geven.



Locatie en mogelijkheden

In overleg met CPO groep definitieve verkaveling, groottes en architectuur op maat vorm te geven.



Beeldkwaliteit / welstand

Afbeelding 17. Materialisering buitenrand en binnengebied

- ✓ Buitenrand
- ✗ Binnengebied

HOOFDMATERIAAL GEVEL



GEVELACCENTEN



DAK MATERIAAL



Afbeelding 19. Geïntegreerde zonnepanelen



Afbeelding 18. Woning met een plint van baksteen



Houten geveldetail ✓✓
Bakstenendetail ✓✓

Locatie en mogelijkheden

Indicatieve verkaveling op basis van de XL mogelijkheid, afgestemd met welstandscommissie en qua stijl passend bij de rest van de wijk



Locatie en mogelijkheden

Indicatieve verkaveling op basis van de XL mogelijkheid, afgestemd met welstandscommissie en qua stijl passend bij de rest van de wijk



Locatie en mogelijkheden

In overleg met CPO groep definitieve verkaveling, groottes en architectuur op maat vorm te geven. Variant 1 van vele.



Locatie en mogelijkheden

In overleg met CPO groep definitieve verkaveling, groottes en architectuur op maat vorm te geven. Variant 2 van vele.

- West: 2 starters + 1 55-plusser
- Oost: 2 starters + 1 55-plusser
- Zuid: 2 starters + 2 55-plussers



Locatie en mogelijkheden

Zodra we jullie wensen kennen, maken we samen de definitieve verkaveling.

- Variant vanuit overleg CPO groep



Indicatie koopprijzen V.O.N.



**Bandbreedte compacte en ruime varianten
indicatief doorerekend:**

- **Starterswoningen circa € 235.000 - € 420.000**

Basis:

- Kavels 95-190 m2
- 1 à 2 slaapkamers (ca. 230 m3)

Extra opties, bijvoorbeeld:

- Kavels 120-170 m2
- 4 slaapkamers (ca. 438 m3)

- **55-pluswoningen circa € 315.000 - € 540.000**

Basis:

- Kavels 175-250 m2
- Levensloopbestendige begane grond + zolder (ca. 275 m3)

Extra opties, bijvoorbeeld:

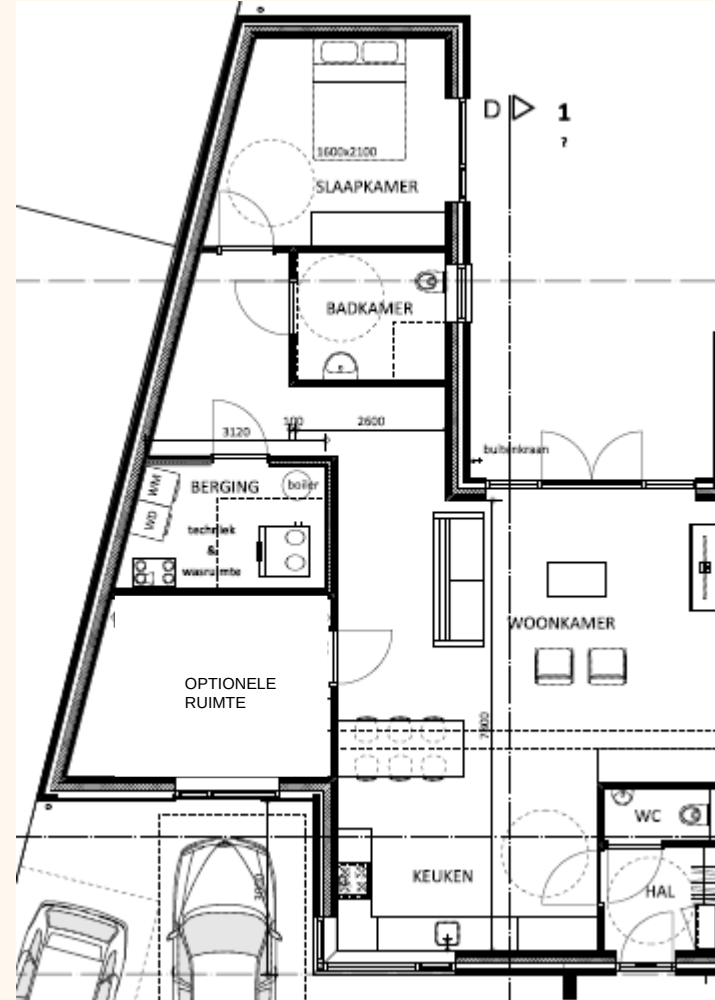
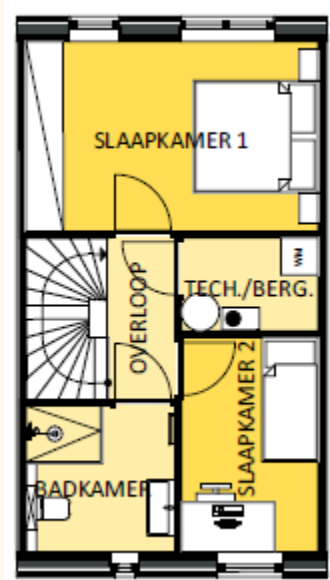
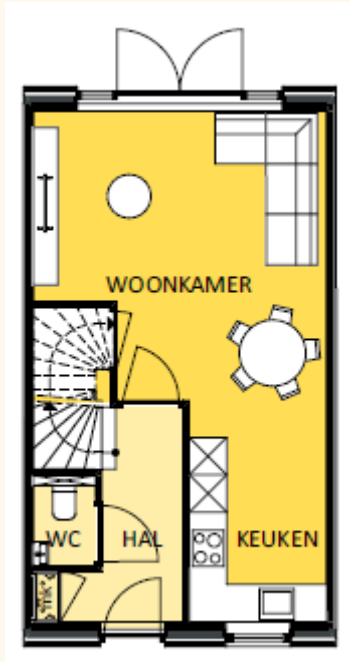
- Levensloopbestendige begane grond + garage
- Extra (slaap)kamer(s) op verdieping (ca. 566 m3)



Indicatieve sfeerbeelden op basis van de XL mogelijkheid

Voorbeeld plattegronden

Ter beeldvorming; de plattegronden worden voor uiteindelijk voor jullie op maat gemaakt n.a.v. jullie wensen, budget en (individueel) ontwerpoverleg.



Gestelde vragen starters:

- Starterswoning S, is het mogelijk om een bad in de badkamer te hebben en wat is de meerprijs voor een extra slaapkamer.
Bouwkosten worden hoger als m3 toenemen. Extra slaapkamer grofweg vanaf 25.000 euro VON extra.
Een standaard badkamer heeft douche, toilet en wastafel. Een bad kan op diverse manieren toegevoegd worden: door te combineren met douche, of minder grote slaapkamer(s), of grotere woning te maken, etc.
- Is er een schatting hoeveel eigen geld je moet hebben gezien er ook al kosten zijn voordat de bouw start? € 10.000-15.000

Gestelde vragen 55+:

- Materiaal keuze

Materiaalkeuze gaat in overleg met de architecten en de vereniging. Er wordt aangegeven wat Beeldkwaliteit is, gevraagd waar jullie voorkeur ligt en architect zal afgewogen voorstel doen afhankelijk van jullie wensen en de eisen uit het BKP.

- Opvang regenwater tbv toilet Dit kan en wordt steeds meer gangbaar. Kiezen als project of je hiervoor wil gaan.
- Wat is de rooilijn aan de voorzijde ? Dat zijn de naar de straat gerichte zijden van de (gele) bouwvlakken
- Is een slaapkamer en badkamer op de begane grond verplicht ? Ja, daardoor levensloopbestendig en anders dan projectwoningen.
- Moet het vloeroppervlak 1e verdieping gelijk zijn aan begane grond of kan er sprake zijn aan de achterzijde van een (deels) plat dak
De 1^e verdieping hoeft niet gelijk te zijn aan de begane grond. Het verplichte pannendak kan klein zijn.
- Is er al iets te zeggen over het aantal gegadigden voor de vier 55+ woningen? Vingers in de zaal?
- Is er maar 1 in/uitgang voor de 60 woningen? (1 weg) Voor de auto wel, voor de fiets en te voet niet.
- Waarom CPO 55+? Doorstroom te bevorderen, doordat eigen huis wordt verkocht. Plus het langer thuis wonen mogelijk maken door levensloopbestendige woningen 'tussen de mensen'. We ontvangen veel vraag naar met elkaar bouwen en wonen

Hoe nu verder?

Na vanavond

De presentatie komt weer op de site te staan.

Bij interesse in deelname

- Schrijf jezelf dan in vóór 3 december via de inschrijfkноп op www.oirschot.nl De eventuele financiële scan kan op dat moment ook worden geüpload. (graag in 1x doen)

Gemeentelijke lotingsavond (7 december 2023)

Inloten van het collectief (10 deelnemers)

Aanvang 19.30 uur in het gemeentehuis

Daarna voor het collectief en eerste paar reserve nog een kleine toelichting op het vervolg.

Sluiting avond

Zijn er nog vragen?

