



*Wonen: jij de hoofdrol
en samen de regie*

Oirschot

CPO Ekerschot 2023

Inhoud

1. Opening
2. CPO in de gemeente Oirschot
3. Lotingsbeleid gemeente
4. Wie is Vastgoedregisseur?
5. Wat houdt CPO in en hoe verloopt het proces?
6. Kaders project
7. Locatie en mogelijkheden
8. Indicatie koopprijzen
9. Hoe nu verder?
10. Sluiting

Opening

- Welkomstwoord
- Wat is CPO?
- Hoe is dit eerder vorm gegeven binnen de gemeente?
- Wat houdt CPO in voor de gemeente?

Voorgaande CPO projecten in Oirschot



- Oirschot, de Reep
- 20 woningen
- Opgeleverd in 2016



- Middelbeers, Kaarsenmaker
- 15 woningen
- Opgeleverd in 2018



- Oirschot, Heibloem
- 16 woningen
- Opgeleverd in 2020

En nu op Ekerschot....



Historische context

- Oirschot ontstaan op een kruispunt van oude wegen op zandgronden.
- Uitwaaiierende wegenstructuur
- Verbinding met omliggende buurtschappen
- Grote akkercomplexen > kampenlandschap
- Plangebied maakt onderdeel uit van akkercomplex
- Pas vanaf de jaren 2000 ligt het plangebied aan de rand van Oirschot

Oirschot



Historische kaart 1915 met in blauw het plangebied



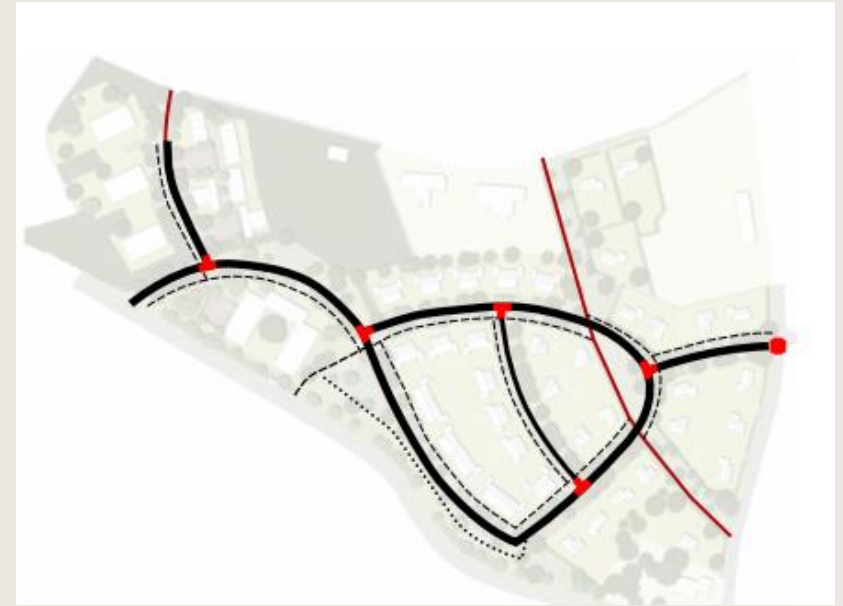
1965



1995

Planopzet

- Groenstructuur
- Ontsluitingsstructuur
- 3 woonsferen
 - Parkwonen
 - Boswonen
 - Lintwonen



Planuitwerking

- 3 bouwkavels omgezet naar 14 CPO-kavels
- Onderzoeken
- Bestemmingsplan onherroepelijk
- Bouwrijp gemaakt (m.u.v. CPO-plandeel)
- Planning CPO-plandeel 4^e kwartaal 2023



Oirschot



Lotingsbeleid gemeente – CPO

- Kandidaten worden ingedeeld in de volgende 2 groepen:
 - Groep 1: kandidaten die een verklaring van de bank of hypotheekverstrekker meesturen.
 - Groep 2: kandidaten die géén verklaring van de bank of hypotheekverstrekker meesturen.
- De 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.
- Na inschrijving vindt de toewijzing plaats.
- Kandidaten met een verklaring van de bank of hypotheekverstrekker krijgen voorrang op kandidaten zonder verklaring.
- Zijn er meerdere kandidaten en een verklaring van de bank of hypotheekverstrekker? Dan wordt er geloot.
- Het collectief wordt ingeloot. De uiteindelijke kaveldeling wordt bepaald door het collectief. Hiervoor worden na vanavond via een woonwensenformulier de voorkeuren geïnventariseerd.
- Na de toewijzing van de eerste kandidaten wordt de reservelijst opgebouwd.
- Meer informatie hierover vindt u op www.oirschot.nl.

Wie is Vastgoedregisseur?



Opgericht in 2013 en inmiddels een gespecialiseerd team van acht personen.



In samenspraak met toekomstige bewoners woningprojecten ontwikkelen en (laten) bouwen.



Vooral in de koop maar sinds 2016 ook in de huursector (www.onshuys.in).



Werken nauw samen met dorpsraden, kopersgroepen én gemeenten.



Preferent partner Stichting SAMENBOUWEN.IN.



Samen een (t)huis realiseren voor een acceptabele prijs!



VASTGOED REGISSEUR



Referentieprojecten

- Trots dat we de drie voorgaande CPO-projecten in Oirschot hebben begeleid.
- Hiernaast nog enkele mooie voorbeelden in de omgeving.
- Kijk op www.vastgoedregisseur.nl voor een actueel overzicht van onze projecten.

Moergestel



Haaren



Oirschot



Eindhoven

Son en Breugel



Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)?



Hoe gaat het vaak?

Een klein aantal mensen bedenkt waar, voor wie en wat er gebouwd wordt. Pas daarna gaat de marktpartij op zoek naar jullie!



Kan het ook anders?

Jazeker, je kunt ook samen met elkaar een woningbouwproject ontwikkelen en laten realiseren!

Rol van de CPO-vereniging



De voordelen



Invloed & zeggenschap

- Inspraak in het ontwerp en daarmee ook de prijs van je (t)huis



Samen sta je sterk!

- Inkoopvoordelen (aannemer, keuken, tuinaanleg etc.)



Sociale betrokkenheid

- Buurtvereniging is opgericht voordat gestart is met de bouw



Professionele ondersteuning

- Eén aanspreekpunt voor deelnemers, gemeente, etc.
- Voortgang & budget bewaken
- Borgen van collectieve belangen



De andere kant van de medaille



Resultaat wordt steeds specifiek

- Investeren in tijd en geduld



Geven en nemen

- Duidelijke uitgangspunten / afspraken zijn noodzakelijk
- Bereidheid tot compromis



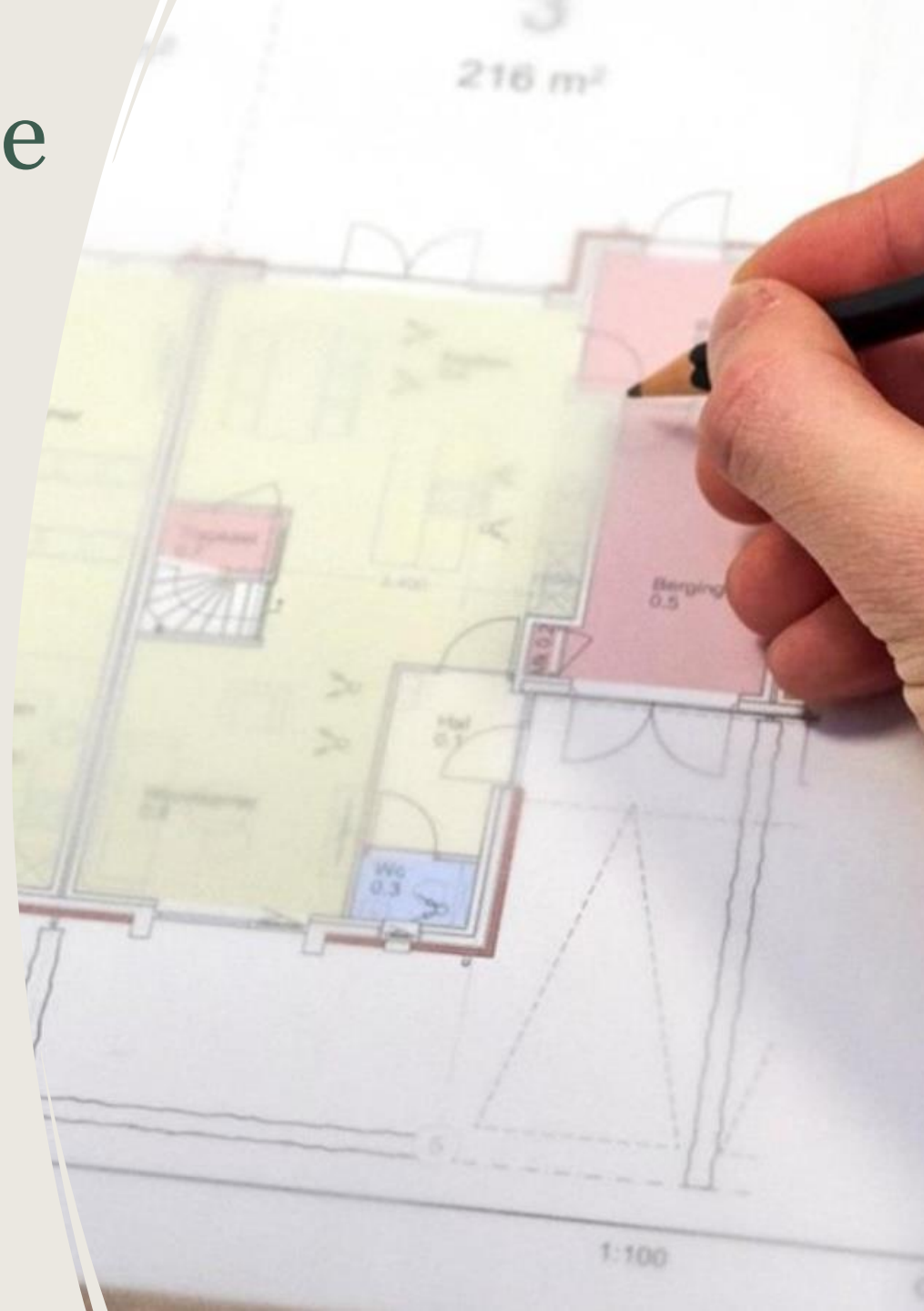
Financiën

- Aangaan van (onderling) commitment
- Te hoog ambitieniveau, te laag budget



Omgaan met risico's

- Voorfinanciering ontwikkelkosten
- Prijsontwikkeling onbekend
- Onverkochte woningen (achtervang)
- Aannemer met afbouwgarantie



Hoe ziet het CPO-proces er globaal uit?



Stap 1: initiatieffase

- Kaders gemeente bestuderen
- Woonwensen inventariseren
- Financiële mogelijkheden checken
- Verdeling/toewijzing kavels (loting?)
- Keuze rechtsvorm deelnemers
- Sluiten deelnemersovereenkomsten
- Opdracht procesbegeleider
- Opdracht architect



Ca. 3 maanden



Stap 2: ontwikkelfase

- Ontwerpsessie(s) architect
- Voorlopig ontwerp (check gemeente)
- Materiaalkeuzen
- Definitief ontwerp
- Aanvraag omgevingsvergunning
- Selecteren aannemer
- Koop-/aannemingsovereenkomst
- Hypotheekaanvraag
- Grondoverdracht notaris



Ca. 9-12 maanden



Stap 3: bouwfase

- Start bouw
- Individuele keuzes afwerking
- Oplevering



Ca. 12 maanden

> 2 jaar

Kaders CPO plandeel

- CPO-project bestaande uit 14 rijwoningen
- Doelgroep: starters (een persoon in de leeftijd van maximaal 35 jaar die nooit eerder een koopwoning heeft gehad)
- Twee bouwlagen met plat dak
- Duurzaamheidsnorm: nul-op-de-meter
- Professionele ondersteuning
- Achtervang (onverkochte woningen)
- Zelfbewoningsplicht & anti-speculatiebeding (5 jaar)



Definitie “Nul-op-de-meter”

- Om de energielasten van bewoner tijdens de woonfase te verminderen worden alle woningen binnen het plan met duurzaamheidsnorm “Nul-op-de-meter (NOM)” uitgevoerd.
- *“NOM houdt in dat de woning gemiddeld over het jaar heen, voor gebouwgebonden gebruik (ruimteverwarming, koeling en warm tapwater) en huishoudelijk gebruik (apparaten en verlichting), net zoveel energie verbruikt (of minder) als er lokaal duurzaam wordt opgewekt. Om de benodigdheden/voorzieningen hiervoor te berekenen wordt er uitgegaan van standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en van een gemiddeld gebruik van de woning door de bewoners, zoals vastgelegd in Nederlandse normen.”*

De locatie



- BOUWKUNST architecten. Betrokkenheid van eerste schets tot laatste spijker.



MONUMENTAAL ERFGOED



TRANSFORMATIES



DUURZAME NIEUWBOUW

Oirschot

De locatie

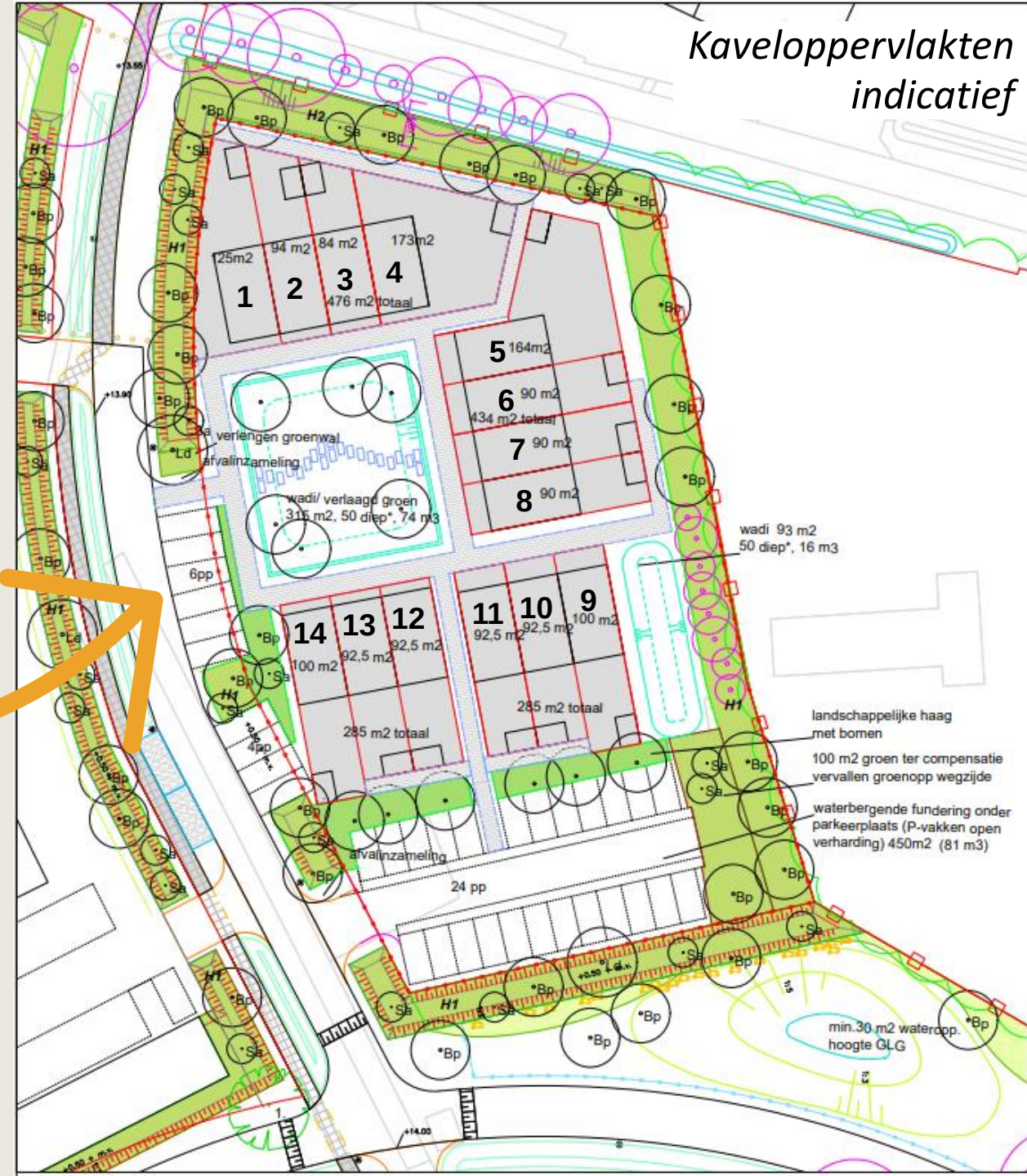
- Boswonen Oost



Oirschot

14 CPO-woningen
(Collectief Particulier
Opdrachtgeverschap)

Oirschot



Beeldkwaliteitsplan

- Logisch en begrijpelijk: 'dorpse architectuur'
 - Ingetogen vormtaal
 - Gebiedseigen materiaalgebruik: hout, baksteen in aardse tinten of witgekeimd.
 - Detaillering, overstekken, kleurgebruik overheersen niet maar dragen bij aan harmonieus totaalbeeld.

5.6 Boswonen Oost

Architectuur en sfeer

De woonsfeer in 'boswonen' leent zich voor een ander type architectuur. De opgaande beplanting maken de opnamecapaciteit van deze plek groter, waardoor afgeweken kan worden van de typerende agrarische architectuur van de Peperstraat.

Belangrijk is dat de woningen opgaan in het landschap. Enerzijds zorgt de aanwezige en toegevoegde beplanting daarvoor, anderzijds passen platte daken, sobere materialisering en warme tinten goed bij de gewenste woonsfeer.

Materialisering en kleurgebruik

Gevels:

Basis van baksteen in waal- of dikformaat gemetseld. Kleur uit het spectrum van boskleuren; van zandkleur tot donkergrijs/donkerbruin.

Toepassen van accenten in wit stucwerk, houten geveldelen of kleuraccenten in houtkleur is mogelijk.

Daken:

Platte daken voorzien van zonnecollectoren, eventueel in combinatie met een groendak.

Beeldkwaliteitsplan



Intermediaire ruimte zorgt dat landschap en gebouw met elkaar verbonden worden



Natuurlijke materialen in aardse tinten

Woningen op afstand van de weg, bossilhouet

Referentiebeelden

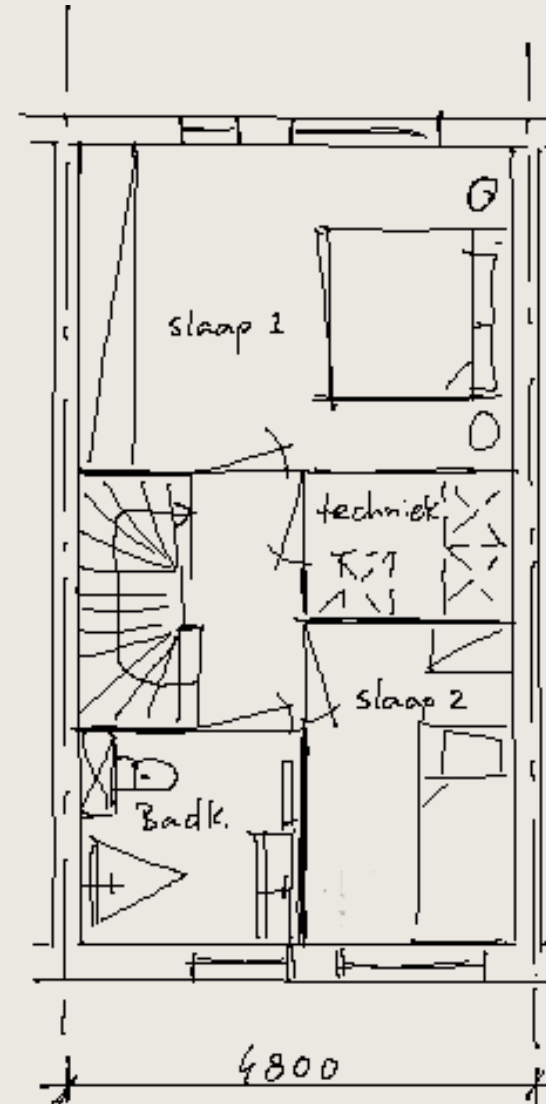
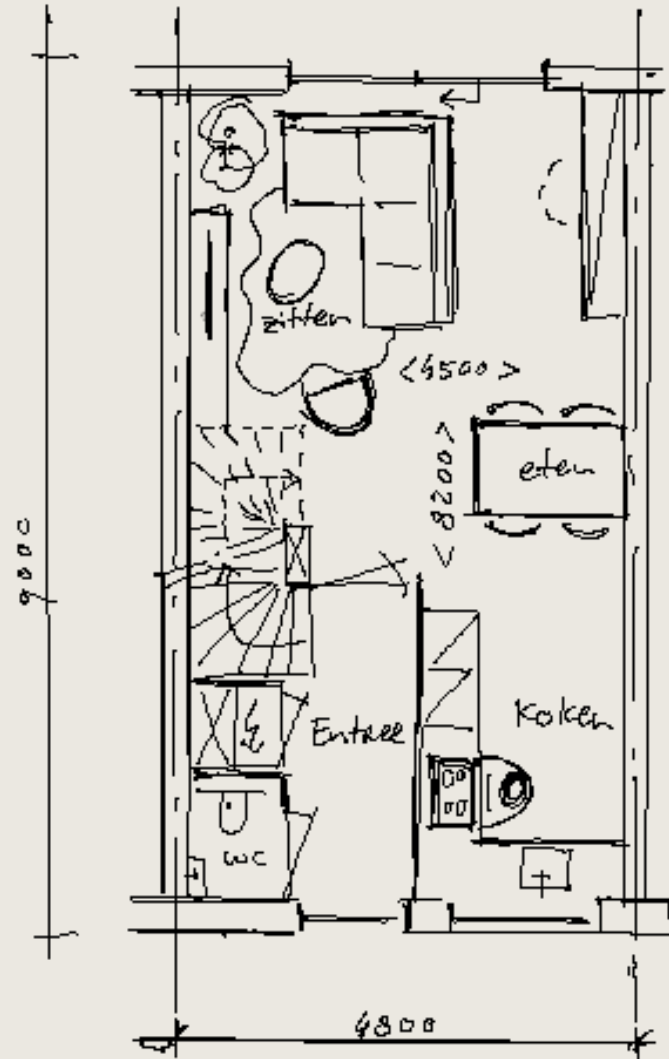
Beeldkwaliteitsplan geschreven voor 3 villa's.
BOUWKUNST heeft referentiebeelden voor 14 starterswoningen gezocht en deze voorgelegd aan de welstandscommissie.



Oirschot

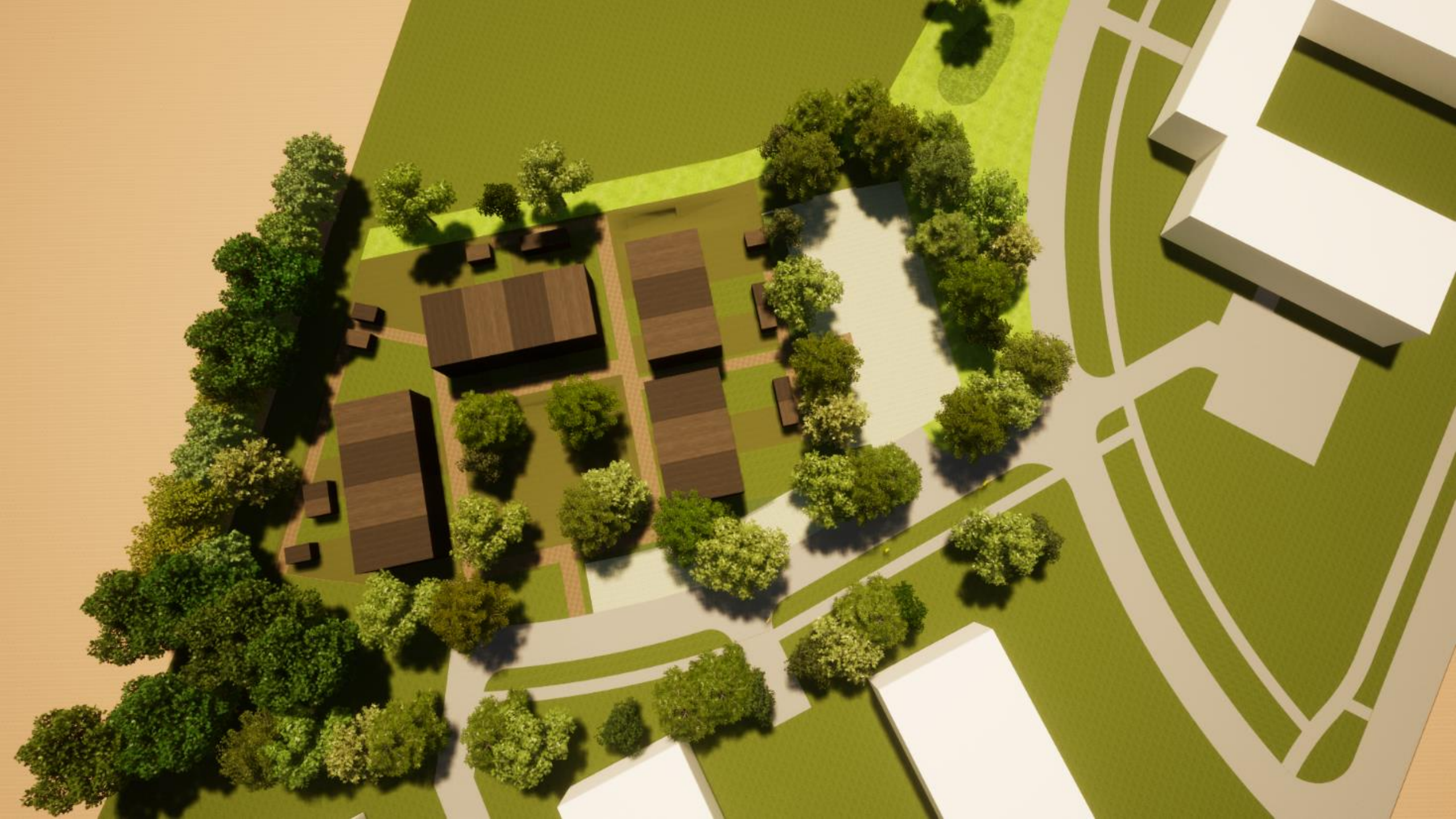
Reactie Welstand voor verdere aansluiting met Beeldkwaliteitsplan:
Openheid / houtwerk / horizontale belijning / detaillering / dorps karakter

Voorbeeld plattegronden

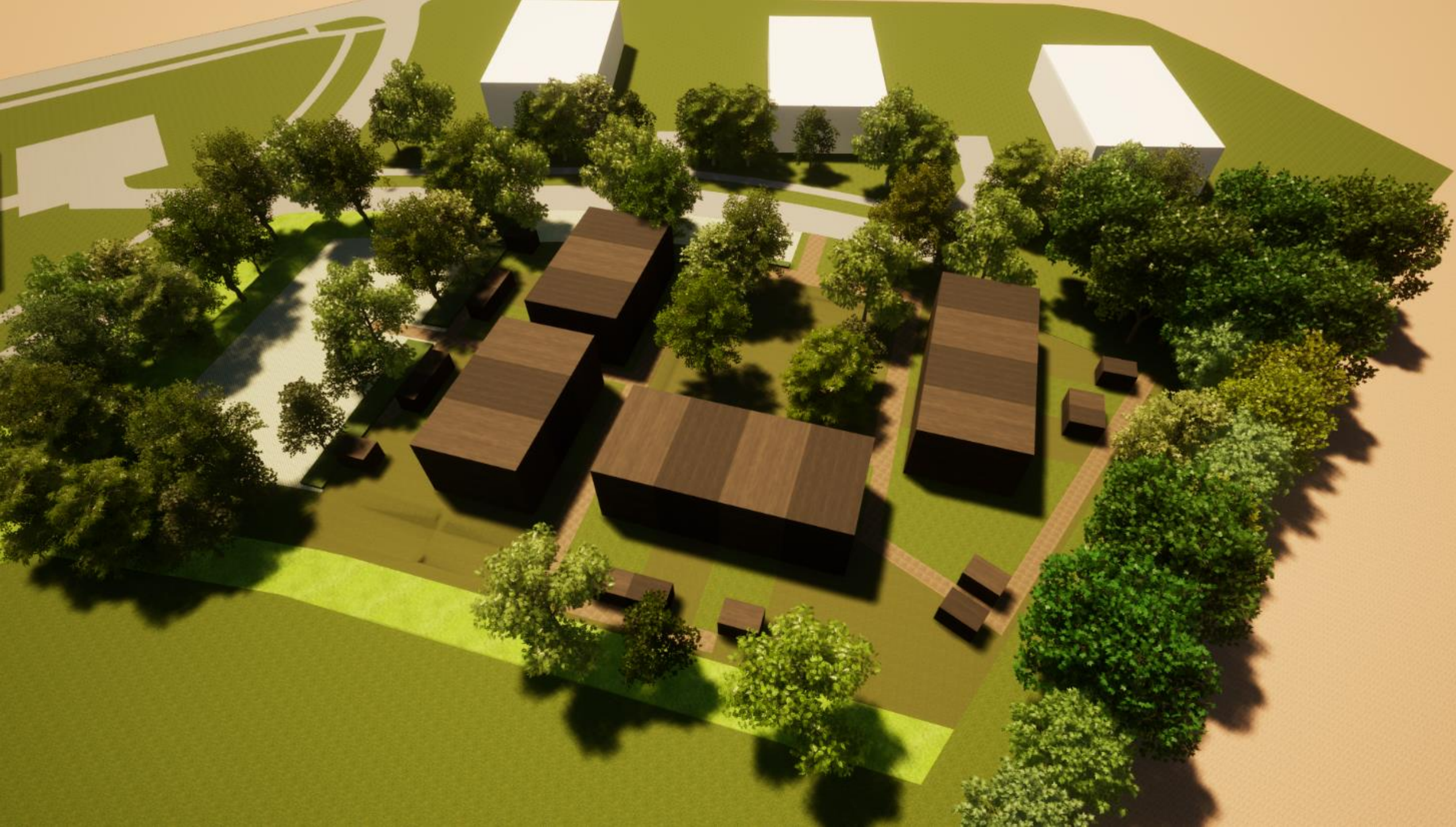


Eerste impressies









Indicatie koopprijzen

Woningtype	Kaveloppervlakte (circa)	Inhoud volgens NEN2580 (circa)	Indicatie koopsom (vrij op naam)
Tussenwoning	84 m2	270 m3	€ 267.500 - € 277.500
Hoekwoning	100 m2	285 m3	€ 300.000 - € 310.000
Hoekwoning	173 m2	285 m3	€ 335.000 - € 345.000

Prijspeil mei 2023

Uitgangspunten prijsvorming

- Indicatieve prijzen gebaseerd op kengetallen referentieprojecten CPO.
- Gebaseerd op nul-op-de-meter woning (lagere energielasten).
- Op basis van gemeentelijke grondprijs à €400,- excl. BTW per m2.
- Prijzen zijn exclusief keuken, wand- en vloerafwerking, erf(af)scheiding, tuininrichting evenals extra persoonlijke woonwensen (bijv.: uitbouw, erker, terrasoverkapping, etc.)

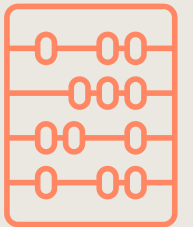
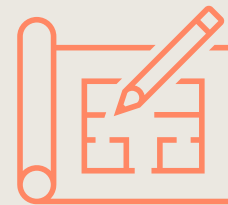
Hoe kan ik de koopprijs beïnvloeden?

Inspraakmogelijkheden:

- Gevelbeeld bepalen
- Woning zelf indelen
- Persoonlijke woonwensen toevoegen (uitbouw, erker, overkapping, etc.)

Maar bijvoorbeeld ook:

- Collectieve inkoop van erfafscheiding, keuken, etc.
- Afwerkingsniveau
- Zelf werkzaamheden uitvoeren



Hoe nu verder?

Na vanavond

- Je ontvangt per mail de hand-out van de presentatie, het woonwensenformulier en aanvullende informatie t.b.v. financiële scan.
- Vul vrijblijvend het inventarisatieformulier in en retourneer deze vóór 22 mei 2023 aan Vastgoedregisseur.

Bij interesse

- Geef dit dan aan bij vraag 10 van het inventarisatieformulier.
- Advies: financiële mogelijkheden checken t.b.v. toewijzing.

Vervolgbijeenkomst (25 mei 2023)

- Verdieping proces
- Analyse woonwensen
- Kaveltoewijzing lotingsavond (22 juni 2023).

Oirschot





Zijn er nog vragen?

Van der Clusenstraat 6
5553 EL Valkenswaard
E: info@vastgoedregisseur.nl
T: 040 – 242 32 23

Oirschot