



*Wonen: jij de hoofdrol
en samen de regie*

Oirschot

CPO Ekerschot 2023

Inhoud

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

Lotingsbeleid gemeente – CPO

- Inschrijven en aanleveren financiële scan vóór 19 juni 2023 (00.00 uur) via inschrijfkноп op www.oirschot.nl.
- 22 juni 2023 vindt de gemeentelijke lotingsavond plaats.
- Kandidaten worden ingedeeld in 3 groepen:
 - Groep 1: kandidaten met verklaring van de bank of hypotheekverstrekker (en aan inschrijfvoorwaarden voldoen).
 - Groep 2: kandidaten zonder verklaring van de bank of hypotheekverstrekker (en aan inschrijfvoorwaarden voldoen).
 - Groep 3: kandidaten die voldoen aan de criteria 'starter', maar niet aan de inschrijfvoorwaarden voldoen (je bent ouder dan 35 jaar en/of hebt niet deelgenomen aan de (verplichte) informatieavond van 25 mei 2023).
- Zijn er meerdere kandidaten met een verklaring van de bank of hypotheekverstrekker? Dan wordt er geloot.
- Groep 1 krijgt voorrang op groep 2 en groep 2 krijgt voorrang op groep 3.
- De uiteindelijke kavelverdeling wordt bepaald door het collectief (via het woonwensenformulier zijn de voorkeuren voor kavelverdeling geïnterpreteerd).
- Na de toewijzing van de eerste kandidaten (14) wordt de reservelijst opgebouwd.
- Een stel (partners) dat zich inschrijft voor loting, loot maar 1x mee.
- Meer informatie hierover vindt u op www.oirschot.nl

Voorwaarde deelname loting

Je komt alleen in aanmerking als je:

- vóór 19 juni 2023 via de inschrijfknoop op de website van de gemeente hebt ingeschreven.
- niet namens een bedrijf of organisatie handelt (alleen natuurlijke personen komen in aanmerking).
- zelf in de woning gaat wonen (minimaal vijf jaar).
- tijdig had aangemeld én aanwezig was op de bijeenkomst van 25 mei 2023.
- niet ouder bent dan 35 jaar (op het moment dat de inschrijftermijn voor de loting sluit = 19 juni 2023) en nooit eerder een koopwoning in bezit hebt gehad.

Oirschot

Zelfbewoningsplicht & 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 na een periode van twee jaar aan een starter

Oirschot

Zelfbewoningsplicht & 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: 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

Rekenvoorbeeld:

Type woning	Kaveloppervlakte	Grondkosten	Ná 2 jaar bewoning	Ná 4 jaar bewoning
Rijwoning	85 m ²	€ 34.000,-	€ 4.080,- (12 %)	€ 1.360,- (4 %)
Hoekwoning	100 m ²	€ 40.000,-	€ 4.800,- (12 %)	€ 1.600,- (4 %)
Hoekwoning	173 m ²	€ 69.200,-	€ 8.304,- (12 %)	€ 2.768,- (4 %)

CPO proces: vereniging



Hoe ziet het CPO-proces er globaal uit?



Stap 1: initiatiefase

- 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

Ca. 2 jaar

Stap 1: initiatieffase Ca. 3 maanden

Bij interesse:



- Kaders gemeente bestuderen ✓
- Inventariseren en formuleren woonwensen ✓
- Financiële mogelijkheden checken ✓

Daarna:



- Overleg / terugkoppeling met gemeente ✓
- Voorbereiden toewijzing kavels (loting) ✓
- Vervolgbijeenkomst ✓

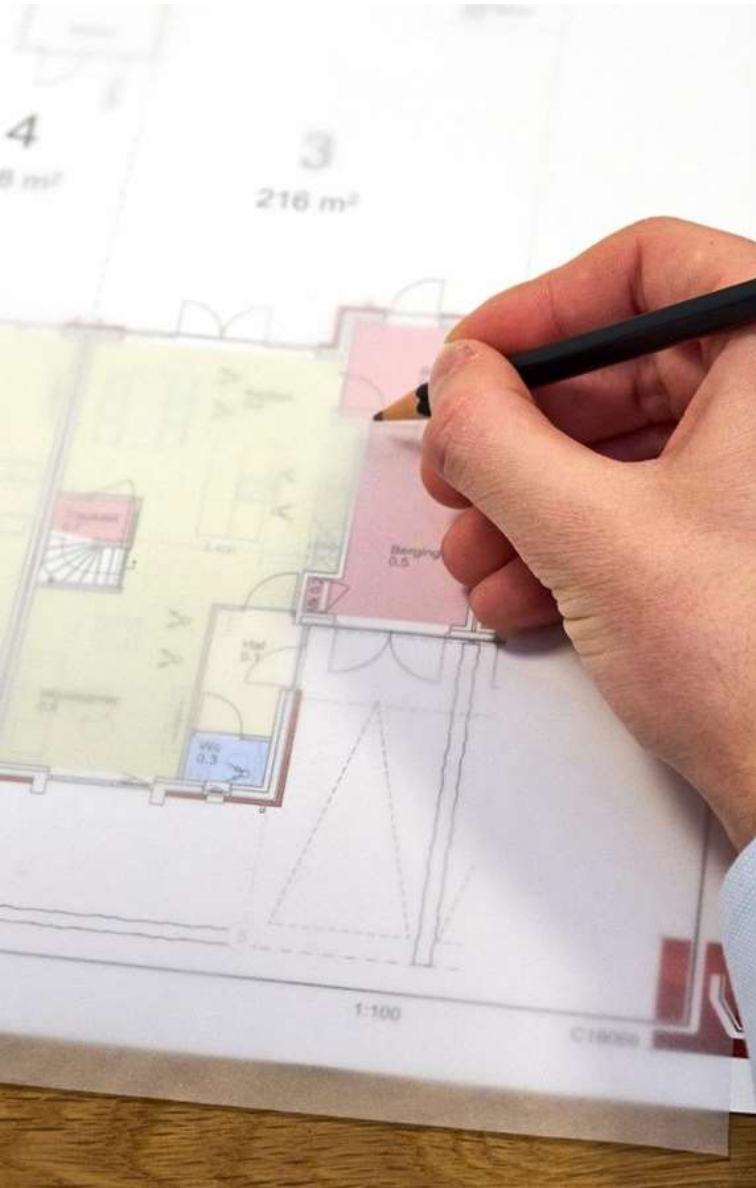
Ga je ervoor?



- Verdeling / toewijzing kavels (loting)
- Keuze rechtsvorm deelnemers
- Ontwikkelerisico's managen
- Sluiten deelnemersovereenkomst (commitment)
- Opdracht procesbegeleider & architect

Oirschot





Stap 2: ontwikkelfase 🕒 Ca. 9-12 maanden

- Individueel gesprek met architect (ontwerpsessie)
- Voorlopig ontwerp (check gemeente)
- Materiaalkeuzen
- Definitief ontwerp (technische uitwerking)
- Aanvragen omgevingsvergunning
- Selecteren aannemer
- Sluiten koop- en aannemingsovereenkomst
- Hypotheek regelen
- Grondoverdracht (notaris)

Stap 3: bouwfase 🕒 Ca. 12 maanden

- Start bouw
- Individuele keuzes afwerking
- Oplevering

Ontwikelrisico's



Onverkochte woningen (achtervang)

- Afnamegarantie voor 14 bouwkavels bij notarieel transport (voor start bouw)
- Financieel daadkrachtige partij als achtervang, bij start ontwikkelfase te selecteren.

Prijsontwikkeling onbekend

- Projectkosten worden gaandeweg het proces bekend en kunnen afwijken van inschattingen.

Voorfinanciering ontwikkelkosten

- Collectief zorgt gezamenlijk voor de voorfinanciering (uit eigen middelen) die benodigd is tot aan notarieel transport.
- Bij beëindigen deelname (deels) niet gerestitueerd.

Faillissement aannemer

- Aannemer met afbouwgarantie (Bouwgarant of Woningborg); zij zorgen ervoor dat bij een eventueel faillissement de woning onder gelijke condities wordt afgebouwd.

Deelnemersovereenkomst CPO

- Individuele overeenkomst tussen deelnemer & rechtsvorm deelnemersgroep.
- Kavelkeuze, dus ondertekening na loting/kaveltoewijzing.
- Aangaan van (onderling) financieel commitment voorkomt te vrijblijvend karakter.
- Betalingen deelnemersvergoeding (circa €15.000,-) naar rato voortgang en wordt verdeeld over de volgende fasen:
 - deel bij ondertekenen deelnemersovereenkomst
 - deel bij goedkeuring voorlopig ontwerp
 - deel bij goedkeuring definitief ontwerp
 - deel bij gunning aannemer
 - restant aan bijkomende kosten (ontwikkelkosten) via notaris
- Vergoeding maakt deel uit van de V.O.N.-prijs. Met deelnemersvergoedingen kan de groep een deel van de ontwikkelkosten (zoals architect, constructeur, begeleider, etc.) voorfinancieren.
- Uitstappen tijdens proces is mogelijk.

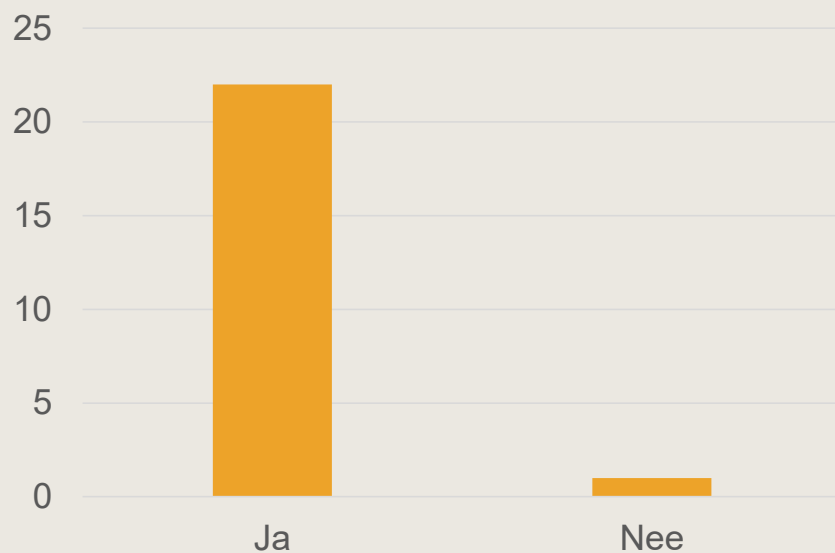
Aanvullend

- Financieel commitment is noodzakelijk, naar elkaar toe maar ook als signaal richting de gemeente, ook zij willen bepaalde zekerheden.

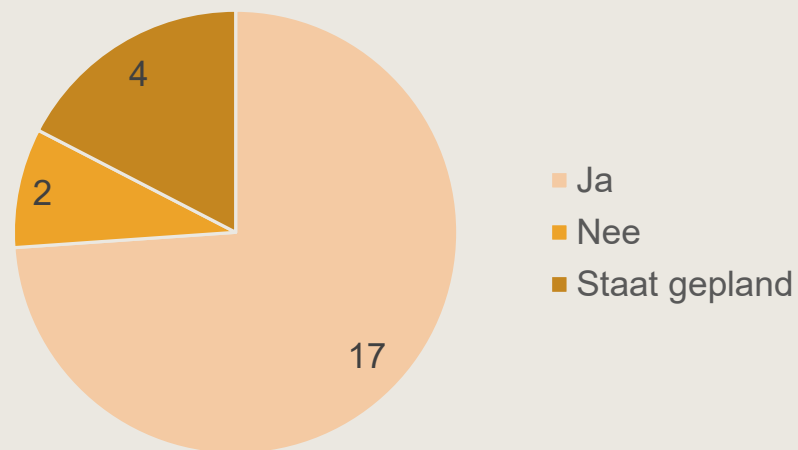
Analyse woonwenseninventarisatie

In totaal **44** aanmeldingen voor de bijeenkomst en **23** inventarisatieformulieren ontvangen.

Interesse in een woning binnen het CPO-plan

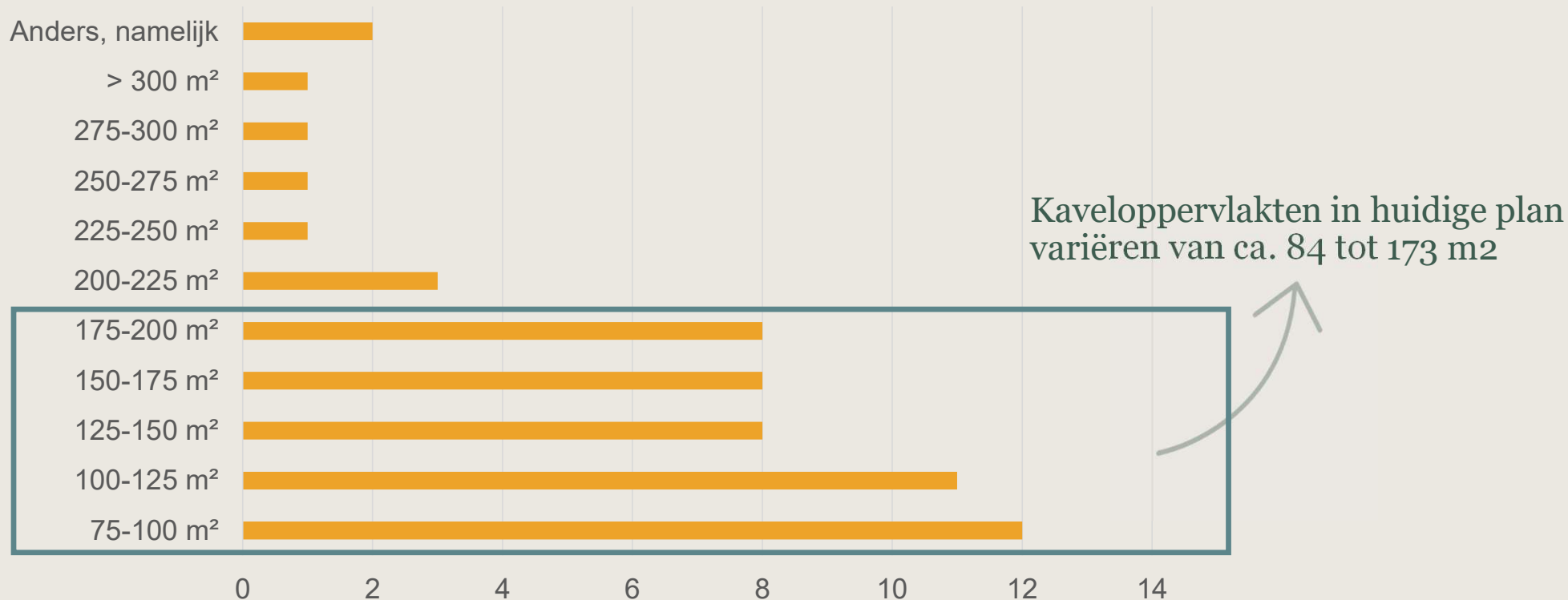


Reeds een gesprek gehad met de hypotheekadviseur



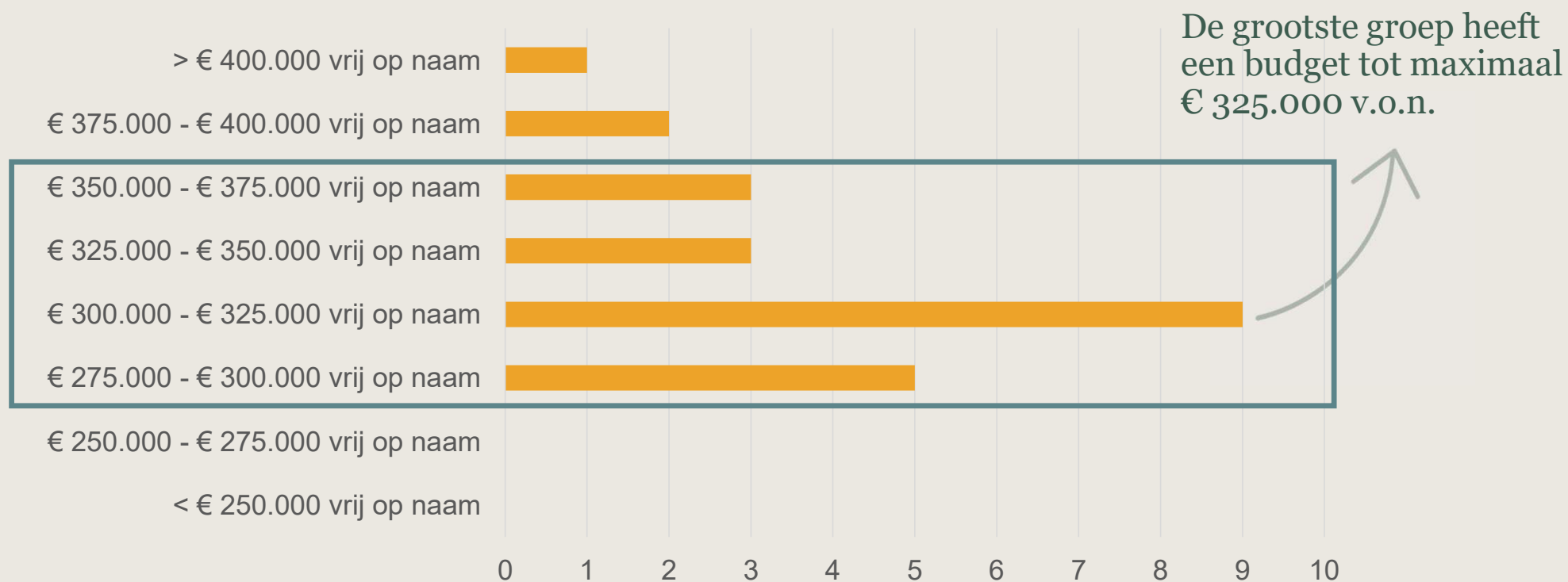
Analyse woonwenseninventarisatie

Voorkeur kaveloppervlakte



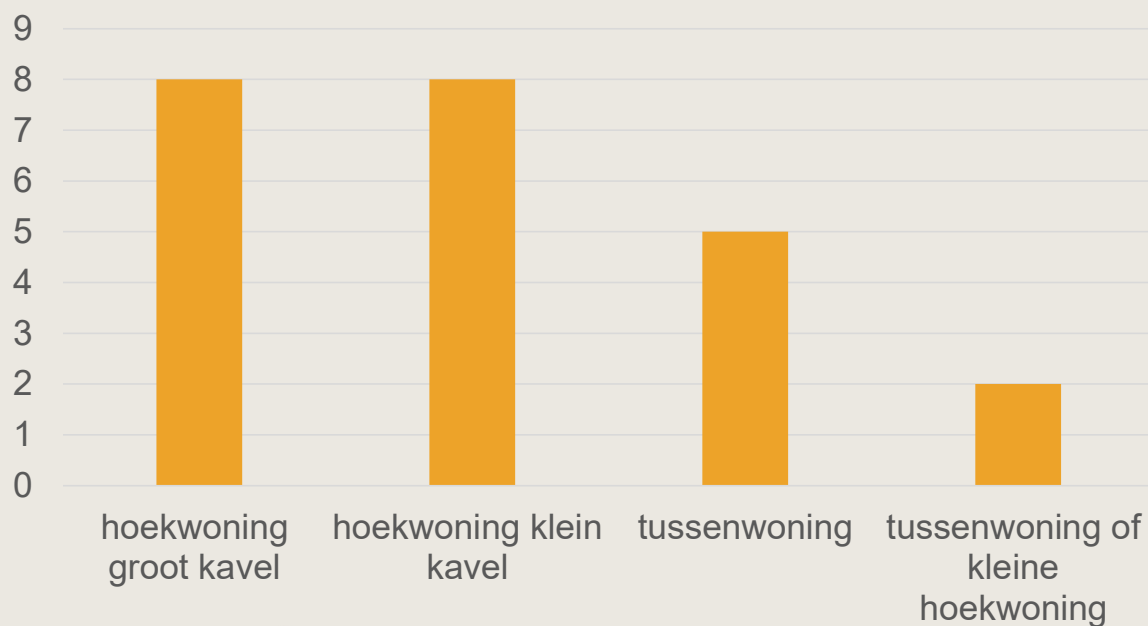
Analyse woonwenseninventarisatie

Voorkeur maximale prijsklasse



Analyse woonwenseninventarisatie

Verwacht woningtype op basis van eerste kavelvoorkeur en budget



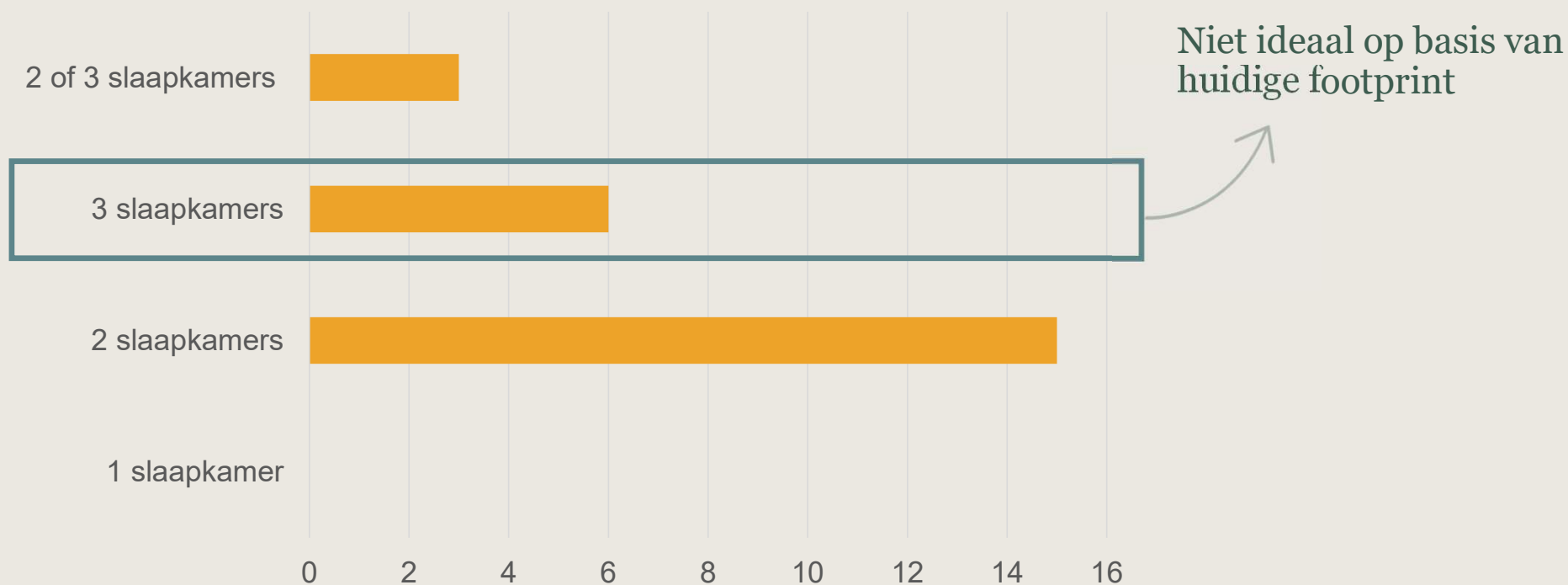
Oirschot

Veel interesse voor de hoekwoningen met zowel grote als kleine kavels



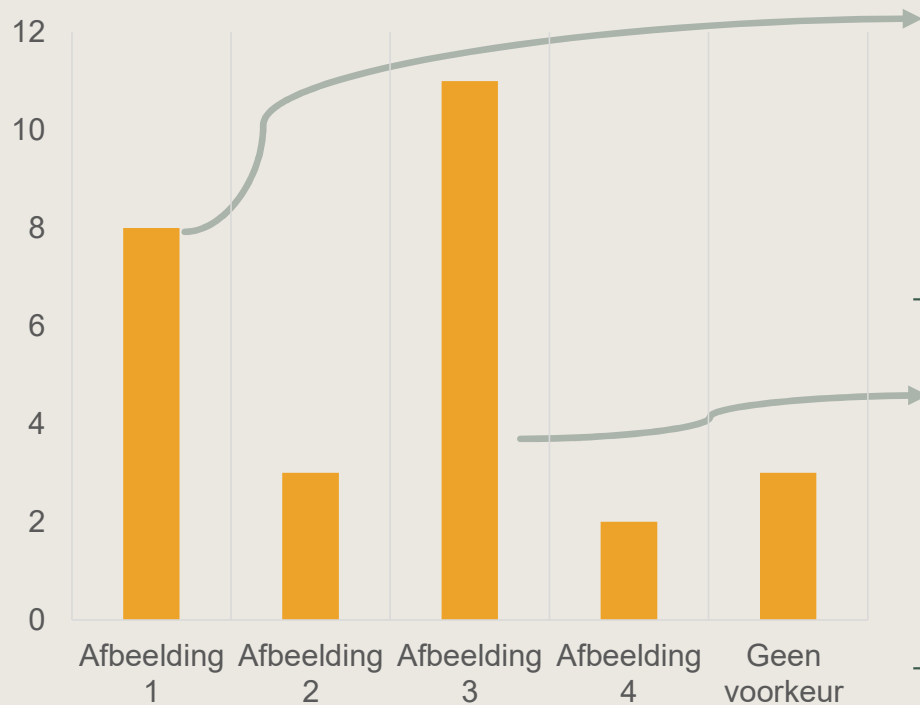
Analyse woonwenseninventarisatie

Voorkeur aantal slaapkamers



Analyse woonwenseninventarisatie

Voorkeur gevelbeeld



Afbeelding 1



Afbeelding 2



Afbeelding 3

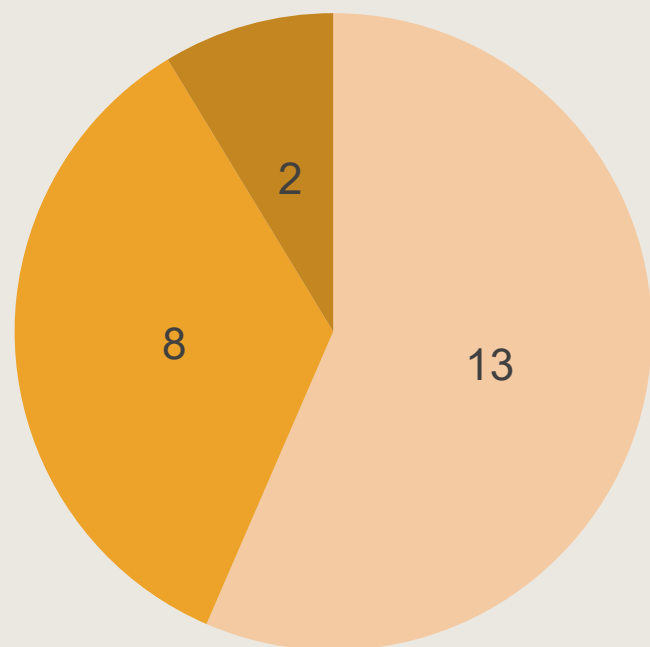


Afbeelding 4



Analyse woonwenseninventarisatie

Voorkeur kartrekkersrol in de vereniging

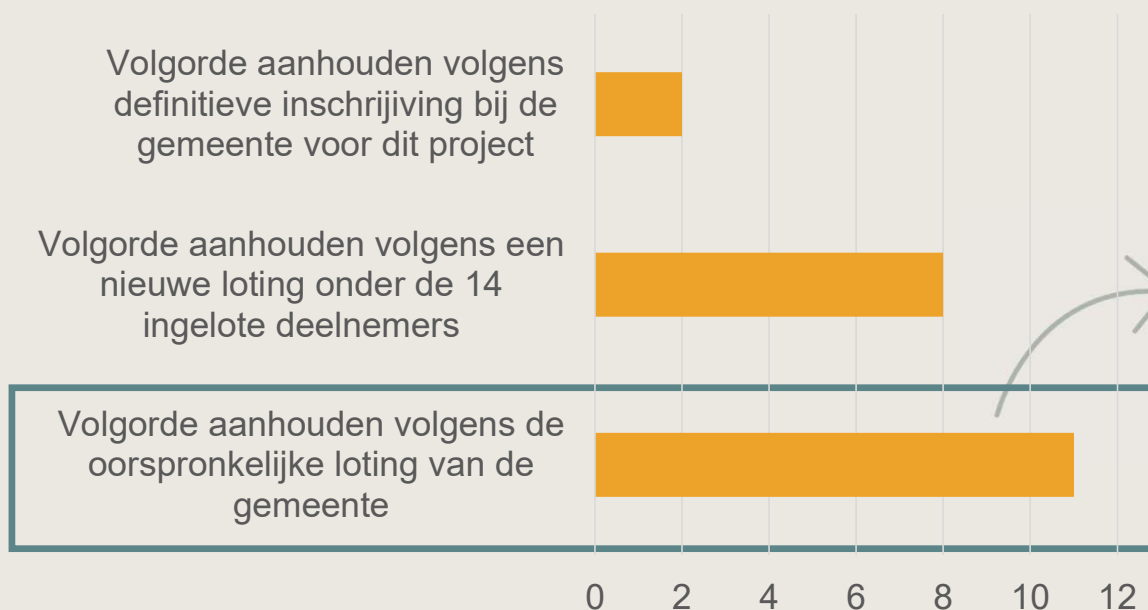


Veel interesse voor de kartrekkersrol in de vereniging

- Ja
- Nee
- Misschien

Analyse woonwenseninventarisatie

Voorkeur individuele kaveltowijzing binnen het collectief



Voorkeur voor aanhouden van gemeentelijke lotingsvolgorde

Kaveltoewijzingsprocedure

Via gemeentelijke loting wordt het collectief ingeloot. De individuele kavelverdeling is vervolgens aan het collectief en niet aan de gemeente.

We hebben jullie gevraagd hoe om te gaan met individuele kavelkeuzes:

Toewijzingsprocedure binnen collectief

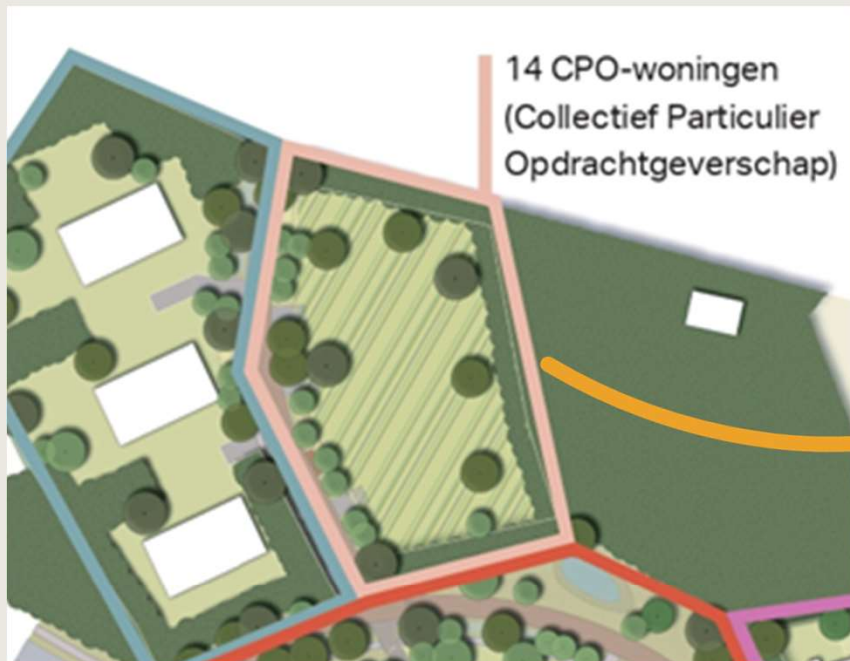
Individuele kavelkeuze op basis van gemeentelijke lotingsvolgorde (voorkeur inventarisatie)

De locatie

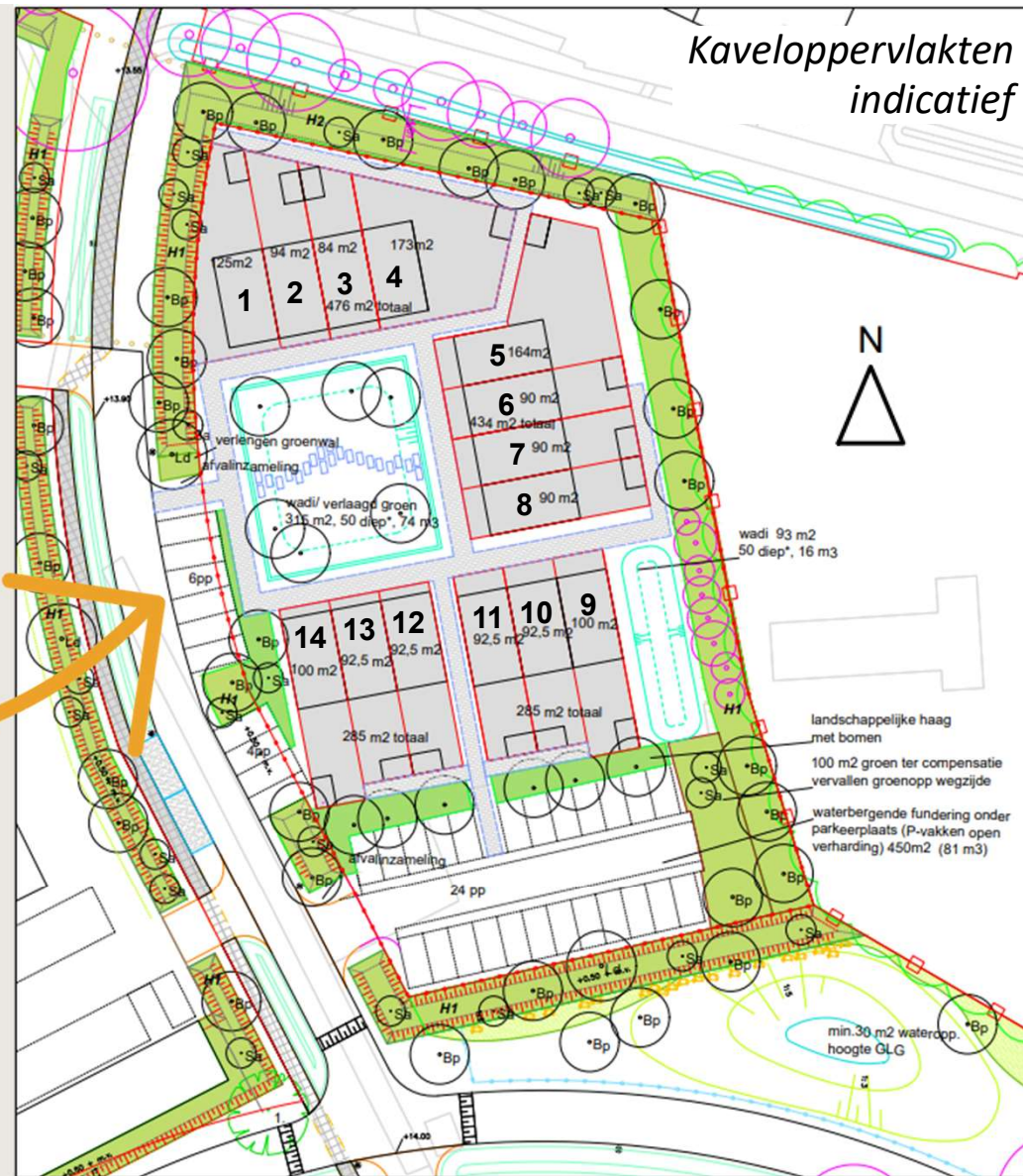
- Boswonen Oost



Stedenbouwkundige verkaveling (concept)



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.

Oirschot

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



Oirschot

Referentiebeelden

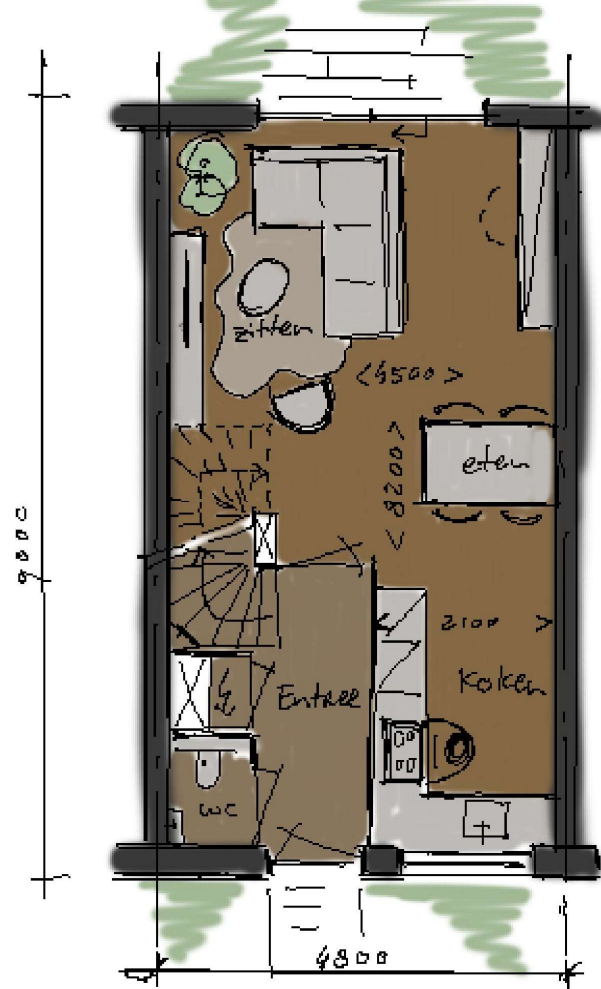
Beeldkwaliteitsplan geschreven voor 3 villa's.
BOUWKUNST heeft referentiebeelden voor 14
starterswoningen gezocht en deze voorgelegd aan
de welstandscommissie.



Oirschot

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

Voorbeeld plattegronden

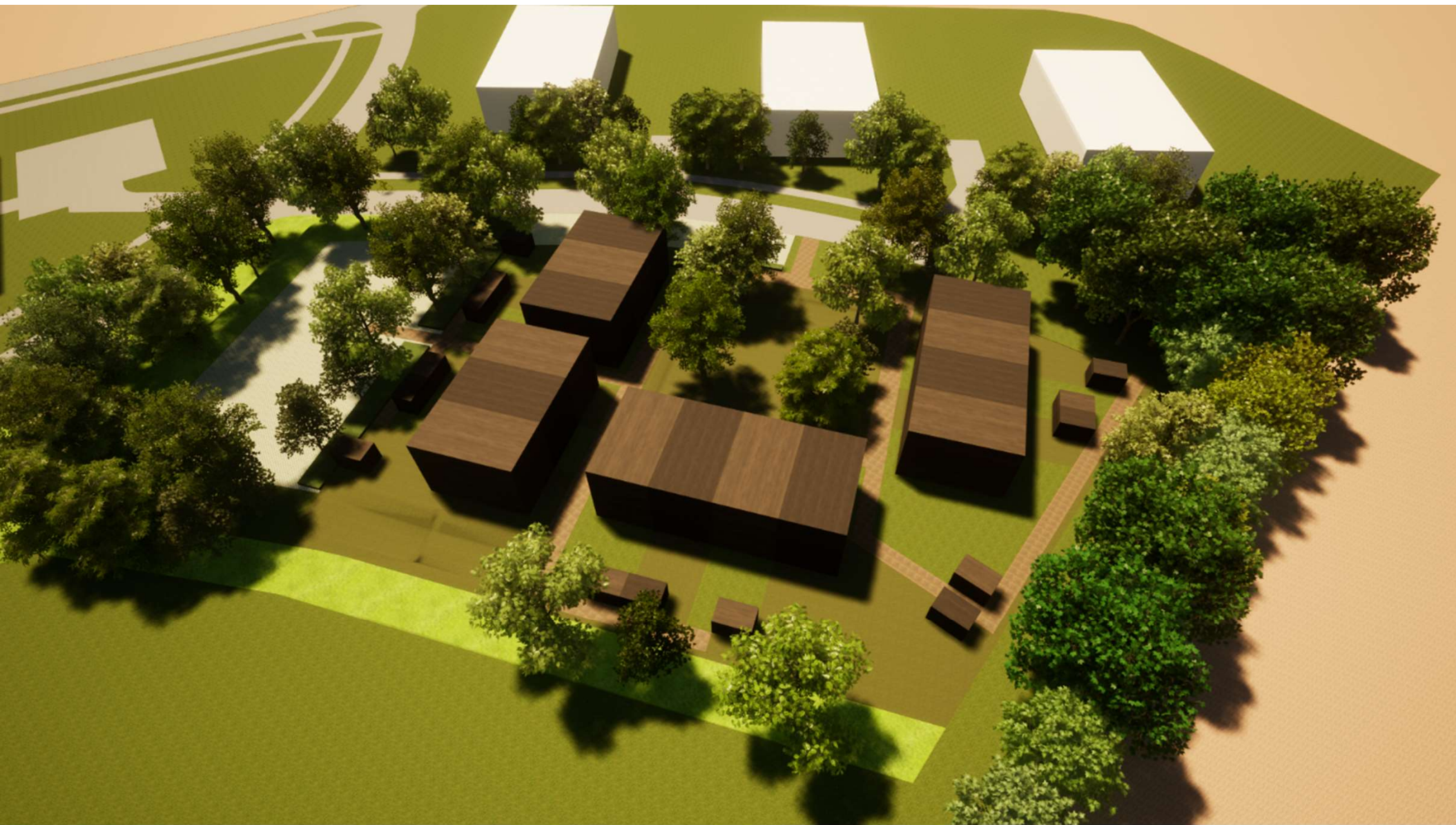


Eerste impressies









Mogelijke visualisatie vanuit architect



Mogelijke visualisatie vanuit architect



Indicatie koopprijzen

Prijspeil mei 2023

Kavel nr.	Woningtype	Kaveloppervlakte (circa)	Inhoud volgens NEN2580 (circa)	Indicatie koopsom (vrij op naam)
1	Hoekwoning	125 m2	285 m3	€ 312.500 - € 322.500
2	Tussenwoning	94 m2	270 m3	€ 272.500 - € 282.500
3	Tussenwoning	84 m2	270 m3	€ 267.500 - € 277.500
4	Hoekwoning	173 m2	285 m3	€ 335.000 - € 345.000
5	Hoekwoning	164 m2	285 m3	€ 330.000 - € 340.000
6	Tussenwoning	90 m2	270 m3	€ 270.000 - € 280.000
7	Tussenwoning	90 m2	270 m3	€ 270.000 - € 280.000
8	Hoekwoning	90 m2	285 m3	€ 295.000 - € 305.000
9	Hoekwoning	100 m2	285 m3	€ 300.000 - € 310.000
10	Tussenwoning	93 m2	270 m3	€ 272.500 - € 282.500

Indicatie koopprijzen

Prijspeil mei 2023

Kavel nr.	Woningtype	Kaveloppervlakte (circa)	Inhoud volgens NEN2580 (circa)	Indicatie koopsom (vrij op naam)
11	Hoekwoning	93 m2	285 m3	€ 295.000 - € 305.000
12	Hoekwoning	93 m2	285 m3	€ 295.000 - € 305.000
13	Tussenwoning	93 m2	270 m3	€ 272.500 - € 282.500
14	Hoekwoning	100 m2	285 m3	€ 300.000 - € 310.000

Uitgangspunten prijsvorming

- Indicatieve prijzen gebaseerd op kengetallen referentieprojecten CPO.
- Gebaseerd op nul-op-de-meter woning (lagere energielasten) en afwerkingsniveau op volgende sheet.
- Op basis van gemeentelijke grondprijs à €400,- excl. BTW per m2.

Niveau van afwerking prijsindicaties

- Kunststof buitenkozijnen en -deuren.
- Bitumineuze dakbedekking.
- Zinken hemelwaterafvoeren.
- Wanden worden behangklaar afgewerkt, het plafond voorzien van spuitwerk.
- Badkamer en toilet met sanitair van o.a. Villeroy & Boch, kranen van o.a. Grohe en draingoot t.b.v. douche.
- Badkamer betegeld tot plafond, toilet tot bovenkant inbouwreservoir.
- Stelpost tegelwerk € 30,- per m2 incl. BTW.
- Stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht, voorzien van opdekdeur.
- Eén draai-/kiepraam per verblijfsruimte.
- Prefab houten (ongeïsoleerde) tuinberging van ca. 3,00 x 2,00 m1.
- Nul-op-de-meter (gasloos): luchtdicht / goede isolatie / warmtepomp / WTW-ventilatiesysteem / zonnepanelen / vloerverwarming (LT) als hoofdverwarming
- Prijs is exclusief keuken, wand- en vloerafwerking, erf(af)scheiding en (tuin-)inrichting evenals extra woonwensen zoals een erker, uitbouw, terrasoverkapping, etc.

Hoe nu verder?

Na vanavond

- Je ontvangt per mail de hand-out van de presentatie.

Bij interesse in deelname

- Schrijf jezelf dan in vóór 19 juni 2023 via de inschrijfkноп op www.oirschot.nl. De eventuele financiële scan kan op dat moment ook worden geüpload.

Gemeentelijke lotingsavond (22 juni 2023)

- Inloten van het collectief (14 deelnemers)
- Aanvang 19.30 uur in het gemeentehuis.

Oirschot





Zijn er nog vragen?

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

Oirschot