

Kaderstellend document Collectief Particulier Opdrachtgeverschap De Wilde Wingerd, Valkenswaard



Inhoudsopgave

Kaderstellend document	3
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	3
De planlocatie	3
Bestemmingsplan	5
Programma & doelgroep	5
Uitgangspunten beeldkwaliteit	5
Gemeentelijk rioleringsplan	6
Duurzaamheidsambities	6
Starterslening vanuit de gemeente Valkenswaard	6
Financiële & juridische kaders	6
Kaders CPO-collectief	7
Professionele ondersteuning	7
Samenwerkingspartijen	7
Oprichten rechtsvorm	7
Financiële uitgangspunten	8
Achtervang	8
Toewijzingsprocedure kavels	8
Haalbaarheid	9
Planning	9

Kaderstellend document

Dit kaderstellend document is in opdracht van en in samenspraak met de gemeente Valkenswaard opgesteld door Vastgoedregisseur b.v.. De gemeente wil ruimte bieden aan een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor starters, waarbij consumenten in staat worden gesteld om met elkaar een woningbouwproject te ontwikkelen en realiseren. In dit document zijn de belangrijkste kaders voor het woningbouwproject opgenomen. Door de meest relevante voorwaarden te formuleren en te communiceren, kunnen potentiële deelnemers afwegen of zij aan het project willen deelnemen. De in dit document opgenomen randvoorwaarden zijn niet uitputtend. Let op: landelijke wet- en regelgeving en ook gemeentelijke beleidsregels blijven natuurlijk altijd geldend en kunnen in de loop van de tijd wijzigen.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

CPO is een consument gestuurde vorm van woningbouwontwikkeling waarbij toekomstige burens gezamenlijk als projectontwikkelaar en dus als opdrachtgever fungeren. Hiermee hebben toekomstige bewoners de mogelijkheid om woningen te realiseren die voldoen aan hun specifieke woonwensen kijkend naar de grootte, indeling en materiaalkeuzes van de nieuwe woningen. Door de (bouw)werkzaamheden gezamenlijk uit te besteden, kan het CPO-collectief aantrekkelijke schaalvoordelen verkrijgen. Daarmee besparen ze kosten of kunnen ze voor hetzelfde geld meer kwaliteit en woonoppervlak realiseren.

Omdat het CPO-collectief zélf projectontwikkelaar is, dragen ze de lusten en de lasten gedurende het traject. Er dienen bij een nieuwbouwproject – en dus ook bij CPO – kosten te worden gemaakt voordat gestart kan worden met de bouw. Denk hierbij aan kosten voor de architect, constructeur, adviseurs, etc. Deze kosten moeten als collectief gezamenlijk worden voorgefinancierd. Het collectief is dus ook zelf verantwoordelijk voor eventuele risico's. Denk hierbij aan prijsstijgingen of het risico dat er CPO-deelnemers afhaken tijdens het proces en het collectief onverhoopt met onverkochte kavels overblijft. Het is zaak aan het collectief om deze risico's tijdig te managen of af te dekken.

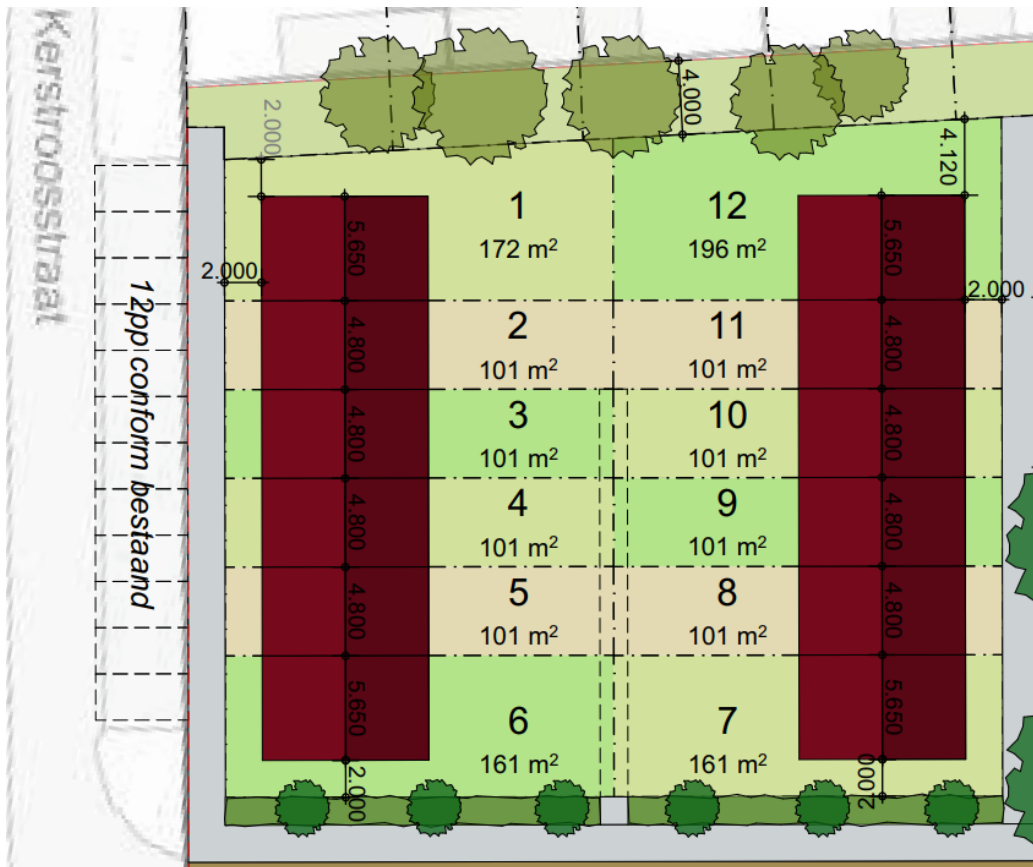
De planlocatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het totaalplan aan De Wilde Wingerd. De gemeente heeft binnen dit plangebied een deel gereserveerd voor een CPO-project voor de doelgroep starters. Dit past bij de ambitie uit de woonvisie en daarbij staat het realiseren van betaalbare woningen voorop. Om de betaalbaarheid voor het project te borgen is de maximale vrij op naam prijs gesteld op €435.000 euro (*grens Nationale Hypotheek Garantie i.v.m. beeldkwaliteitsplan en de grondprijs*).

Dit kaderstellend document heeft alleen betrekking op de kavels 1 t/m 12. Op afbeelding 1 is de locatie aangeduid met een rood vlak en afbeelding 2 geeft de projectlocatie weer. De locatie heeft een uitgeefbare oppervlakte van circa 1.498 m². Uitgangspunt is om op deze locatie 12 tussen- en hoekwoningen te realiseren. Dit kaderstellend document omschrijft de gemeentelijke randvoorwaarden waar het project aan dient te voldoen, evenals de voorwaarden voor de toewijzing waarbij consumenten, binnen de gestelde kaders, gelijke kansen krijgen om een kavel te kopen.



Figuur 1: uitsnede totaalplangebied De Wilde Wingerd met rode omkadering betreffende het CPO plangebied



Figuur 2: Uitsnede verkavelingsplan CPO kavel 1 t/m 12

Bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "De Wilde Wingerd", welke op 28 september 2023 is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is. Voordeel is dat er dus géén bestemmingsplanwijziging meer plaats hoeft te vinden. In verband met het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het bestemmingsplan omgezet naar het tijdelijke Omgevingsplan.

Volgens het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "wonen" en zijn er op de projectlocatie maximaal 12 wooneenheden toegestaan. De bijbehorende regels, bestemmingsplankaart en toelichting dienen in acht genomen te worden bij de ontwikkeling.

De benodigde informatie met betrekking tot het bestemmingsplan kunt u vinden op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view>.

De bouw- en goothoogtes zijn als volgt:

- Maximale bouwhoogte: 10,0 m1
- Maximale goothoogte: 7 m1

Programma & doelgroep

CPO De Wilde Wingerd heeft als doelgroep starters. In lijn met de Verordening Startersleningen Valkenswaard 2021 betekent dit dat als voorwaarde aan toekomstige bewoners wordt gesteld dat zij tot de volgende doelgroep behoren: In Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de loting een leeftijd van minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar hebben en nog nooit eerder een koopwoning hebben gehad. In geval er sprake is van een gezamenlijke deelname van twee personen geldt dat tenminste één persoon aan de hiervoor genoemde leeftijdseis voldoet. In geval er sprake is van een gezamenlijke deelname van twee personen geldt dat beide personen nog nooit eerder een koophuis hebben gehad.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Bij de ontwikkeling van dit CPO-project moet worden voldaan aan de Welstandscriteria zoals gesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 en aan de Uitgangspunten voor beeldkwaliteit (pagina 46 van de toelichting) zoals omschreven in het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige opzet van de inmiddels gesloopte bebouwing in De Wilde Wingerd week af van de overwegend orthogonale stedenbouwkundige structuur van Het Gegraaf. Er was veel (openbaar) groen aanwezig rondom de woningen, hetgeen het gebied een heel eigen karakter gaf. Deze groene kwaliteit dient opgenomen te worden in het nieuwe plan. De beeldkwaliteit van de woningen en appartementen dient dit eigen(wijze) karakter te weerspiegelen en moet zich in architectuur, kleur en materiaal onderscheiden van de bestaande bebouwing in de omliggende straten.

Daarbij is het wel belangrijk dat er samenhang ontstaat tussen de verschillende nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Het materiaal- en kleurgebruik moet worden afgestemd op de woningen van Woningbelang, waarvoor dezelfde uitgangspunten voor beeldkwaliteit gelden. De uitgangspunten voor beeldkwaliteit zijn omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, te vinden op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view>.

Gemeentelijk rioleringsplan

De te bouwen woningen kunnen worden aangesloten op het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel. Het infiltreren van regenwater op eigen terrein is binnen het plangebied geen vereiste. Dit is reeds gecompenseerd op gemeentegrond.

Duurzaamheidsambities

Voor wat betreft de duurzaamheid van de woningen geldt dat deze moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en TO juli (Temperatuur Overschrijding juli). Bij de vergunningaanvraag dient te worden aangetoond dat aan de dan geldende voorwaarden omtrent duurzaamheid wordt voldaan.

Starterslening vanuit de gemeente Valkenswaard

Voor het kopen van een eerste huis is het mogelijk om bij de gemeente Valkenswaard een starterslening aan te vragen. Als starter tot 35 jaar kun je maximaal €30.000,- extra lenen voor een eerste koopwoning. De starterslening kan aangevraagd worden als:

- Je voor het eerst een huis koopt;
- Je tussen de 18 en 35 jaar bent;
- De koopsom van de woning niet hoger is dan € 369.750,- * (peildatum 2024)
- De hypotheek en de Starterslening voldoen aan de voorwaarden van de NHG;
- De rentevaste periode van je eerste hypotheek maximaal 10 jaar is.

De benodigde informatie en voorwaarden met betrekking tot de starterslening kun je vinden op <https://www.svn.nl/lening/Valkenswaard/svn-starterslening/10440>.

***let op: deze lening is van toepassing voor de tussenwoningen, de koopsom van de hoekwoningen komt hoger uit**

Financiële & juridische kaders

De grondprijs voor de uitgeefbare grond binnen het plangebied bedraagt voor tussenwoningen €595,- per m² exclusief 21% BTW en exclusief overdrachtskosten en voor de hoekwoningen €560,- per m² exclusief 21% BTW en exclusief overdrachtskosten. De grondprijs is geldig t/m maart 2025 en staat vast op het moment dat de koop- en aaneemovereenkomst door deelnemer is ondertekend. Indien de koop- en aaneemovereenkomst door deelnemer niet vóór 1 april 2025 ondertekend is, vervalt de aanbieding en zal de grond opnieuw getaxeerd moeten worden. In de samenwerkingsovereenkomst die de gemeente met de vereniging sluit, zal de grondprijs worden vastgelegd. In de grondprijs zijn de aanleg- en aansluitkosten van het gemeentelijk riool inbegrepen.

De gemeente zal – binnen drie maanden na loting – met de vereniging een samenwerkingsovereenkomst sluiten. Voor de reservering van de locatie vraagt de gemeente € 500,- inclusief BTW per kavel. Als de afname/levering van de kavels door de individuele kopers binnen 4 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning plaatsvindt, krijgt de vereniging dit bedrag terug van de gemeente.

De juridische levering van de bouwgrond aan de kopers/eindgebruikers zal plaatsvinden nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is. De gemeente sluit een overeenkomst met een door de deelnemers aan het CPO-project aangedragen partij (zijnde een rechtspersoon), die vervolgens de afzonderlijke (koop)overeenkomsten sluit met de afzonderlijke deelnemers. De particuliere kopers

ontvangen hierbij bouw- en woonrijpe grond welke geschikt is voor het beoogd gebruik, namelijk: wonen met tuin. In de te sluiten koopovereenkomst zal geregeld worden dat:

- De bouw pas kan starten indien voor 75% van de woningen bij start bouw kopers zijn;
- Er bij start bouw een achtervang geregeld is i.v.m. afnamezekerheid van alle kavels;
- Afname en betaling van kavels kan geschieden middels een leveringsakte (A-B) 4 maanden ná onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning;
- De grond die bij levering verkocht wordt is bouwrijp. De openbare ruimte wordt nadien voor rekening en risico van de gemeente Valkenswaard woonrijp gemaakt.
- Zelfbewoningsplicht & anti-speculatiebeding van vijf jaar (verbod op verhuur en/of doorverkoop)
- De bebouwing binnen twee jaar na de datum van levering voltooid en gebruiksklaar moet zijn.
- De in 2024 geldende algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing zijn.

Kaders CPO-collectief

Professionele ondersteuning

De gemeente Valkenswaard verzorgt de begeleiding van de belangstellenden/deelnemers in de initiatief-/opstartfase tot en met het oprichten van de CPO vereniging. De gemeente heeft Vastgoedregisseur hiervoor ingeschakeld. De begeleiding voor rekening van de gemeente bestaat uit het organiseren van informatiebijeenkomsten, het inventariseren van woonwensen van de deelnemers en het organiseren van de kaveltoewijzingen. De oprichting van de CPO vereniging komt voor rekening van de leden van de vereniging.

Na de kaveltoewijzing reserveren de deelnemers een kavel middels het ondertekenen van de deelnemersovereenkomst. Vanaf dit punt eindigt de begeleiding in de initiatief-/opstartfase en start voor het CPO-collectief de ontwikkel-/ontwerpfase van het project. In het belang van het succesvol laten verlopen van het project is het collectief verplicht om vanaf dat moment voor eigen rekening een begeleidingsbureau met voldoende aantoonbare ervaring (bijvoorbeeld referentieprojecten) in het begeleiden van CPO-projecten in te schakelen die het project in ieder geval tot de start van de bouw begeleidt. Dit bureau moet een mandaat van de groep hebben. Dit moet aangetoond worden middels een volmacht.

Samenwerkingspartijen

Het gekozen expertisebureau dient als aanspreekpunt namens de groep en begeleidt de CPO groep. Zodra het aanspreekpunt is benoemd, wordt deze de contactpersoon voor onder andere de gemeente. Alle communicatie met de gemeente verloopt via deze contactpersoon. Voor de CPO locatie dient de groep verplicht gezamenlijk te kiezen voor een aantal samenwerkingspartijen zoals één procesbegeleidingsbureau, één architect die het gehele bouwplan ontwerpt en één aannemer die het gehele bouwplan realiseert. Daarbij dienen mogelijke belangenconflicten voorkomen te worden, waarbij leden van de groep geen zakelijke relatie of belangen mogen hebben met bepaalde samenwerkingspartijen, zijnde het procesbegeleidingsbureau en de architect.

Oprichten rechtsvorm

De groep moet een rechtspersoon in de vorm van een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid – binnen 3 maanden na de loting – oprichten. Bij oprichting van deze rechtspersoon dienen de cpo-

ambities te worden vastgelegd in de doelstelling van de rechtspersoon. Zo lopen de initiatiefnemers niet het risico dat hun oorspronkelijke ambities later bij meerderheid door de leden terzijde worden geschoven. Uit de statuten van de rechtspersoon en de eventuele overige onderlinge overeenkomsten moet blijken dat het project zonder winstoogmerk wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Ook moet worden aangetoond dat alle deelnemers een gelijkwaardige zeggenschap en invloed op de besluitvorming in het project hebben.

Financiële uitgangspunten

De CPO-groep zal de kosten tot de start van de bouw zelf voorfinancieren. Consumenten kunnen een hypotheek aanvragen nadat de koop- en aanneemovereenkomst getekend is en alle ontbindende en opschortende voorwaarden in deze overeenkomsten verstreken zijn waaronder over een onherroepelijke vergunning te beschikken.

Achternvang

Bij notariële overdracht van de bouwkavels dient er door de CPO vereniging een achternvang geregeld te zijn (voor minimaal 3 van de 12 woningen) voor het geval er één of meerdere deelnemers vóór de notariële overdracht afhaken, zodat het CPO-collectief niet plotseling gezamenlijk een extra bouwkegel aan moet kopen. De achternvang zorgt er namelijk voor dat het vrijgekomen kavel wordt afgenomen, waardoor volledige afnamegarantie ontstaat en de start van de bouw daardoor doorgang kan vinden. De gemeente wordt vooraf geïnformeerd over de manier waarop de achternvang wordt gerealiseerd. Het CPO-collectief dient een financieel draagkrachtige rechtspersoon/partij voor deze achternvang in de arm te nemen.

Toewijzingsprocedure kavels

De gemeente hanteert de volgende toewijzingsprocedure, overeenkomstig de kaders van het Didam-Arrest:

- **Publicatie:** allereerst publiceert de gemeente de bekendmaking van een eerste algemene informatiebijeenkomst circa 2 weken vóór aanvang van de bijeenkomst op haar gemeentelijke kanalen (website en/of lokale krant) en eventueel officiële kanalen. Een ieder krijgt de mogelijkheid om zich in te schrijven voor een informatieavond over het CPO-project De Wilde Wingerd. Tijdens deze bijeenkomst worden geïnteresseerde consumenten geïnformeerd over de mogelijkheden van dit project. Alleen geïnteresseerden die zich op voorhand digitaal voor deze eerste informatiebijeenkomst aanmelden en welke vooraf met reden verhinderd zijn, komen in aanmerking voor deelname aan het project.
- **Inschrijving:** indien na deze algemene informatiebijeenkomst (of indien nodig nog één of twee vervolgbijeenkomsten t.b.v. eventuele nadere toelichting) interesse is voor deelname aan het project kunnen de geïnteresseerde consumenten, zijnde starters, zich als natuurlijk persoon definitief digitaal inschrijven vóór een bepaalde datum welke in de laatste bijeenkomst wordt gecommuniceerd. Inschrijving gebeurt op basis van NAW-gegevens inclusief geboortedatum. Vanzelfsprekend is het niet toegestaan om met meerdere personen (uit één huishouden) zich in te schrijven als men voornemens is om er gezamenlijk te gaan wonen. Hierdoor heeft iedereen gelijke kansen. Voorafgaand aan de toewijzing vindt screening plaats op basis van de inschrijfvoorwaarden.
- **Loting en toewijzing:** na de informatiebijeenkomst(en) zal de toewijzing plaatsvinden middels loting. De ingeschreven geïnteresseerden consumenten worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn. De loting wordt verzorgd door een onafhankelijke partij. Middels de loting

worden op basis van het aantal van 12 kavels de kandidaten ingeloot die voor een woning in aanmerking komen en de CPO-vereniging gaan vormen. Kaveltoewijzing geschiedt op volgorde van rangnummer (nummer 1 wordt als eerste in de gelegenheid gesteld een deelnameovereenkomst met de vereniging te sluiten en lid te worden van de vereniging, vervolgens nummer 2, etc.). Als het aantal leden in overeenstemming is met het aantal van 12 te realiseren woningen, worden geen nieuwe leden meer tot de vereniging toegelaten. De overige kandidaten krijgen middels loting eveneens een rangnummer en blijven op een reservelijst staan. Als een of meer toegelaten deelnemers zich tussentijds terugtrekken, worden ter vervanging daarvan op volgorde van rangnummer nieuwe kandidaten van de reservelijst benaderd met het verzoek een deelnameovereenkomst te sluiten en lid te worden. Het is in aanvulling op voorgaande mogelijk om na loting te worden toegevoegd aan de (reserve)lijst. De uiteindelijke deelnemers maken kennis met elkaar en krijgen uitleg over de vervolgpcedure om tot een verdeling van de individuele kavels te komen. Zij worden later uitgenodigd voor het optiegesprek.

Haalbaarheid

Om de haalbaarheid van het consument gestuurde project te borgen/controleren dient er bij het gereedkomen van het definitief ontwerp voor minimaal 50% van het aantal woningen een deelnemer te zijn gevonden die zich ook schriftelijk gecommitteerd heeft aan het project. Vanaf dat moment is de haalbaarheid aangetoond en kan het proces vervolgd worden. Bij notariële levering dienen voor ten minste 9 van de 12 kavels deelnemers/kopers te zijn.

Planning

Er zijn archeologische vondsten gedaan die aanleiding geven voor een archeologisch vervolgonderzoek. Dit onderzoek zal voor de zomervakantie van 2024 uitgevoerd worden. Aansluitend zal de gehele projectlocatie bouwrijp gemaakt worden. Aan het einde van Q3 2024 beginnen de bouwwerkzaamheden. De bouw van de CPO woningen zal later volgen. Het woonrijp maken wordt uitgevoerd als de bouw is afgerond.