



Samen bouwen Meerdel Elsloo

Jouw droomhuis, binnen jouw budget.

Bepaal zelf hoe je wil wonen!

Nieuwbouw opnieuw uitgevonden



Gemeente *Stein*

samen met



Meer vrijheid,
meer creativiteit,
meer fun!

In Meerdel kan het wél

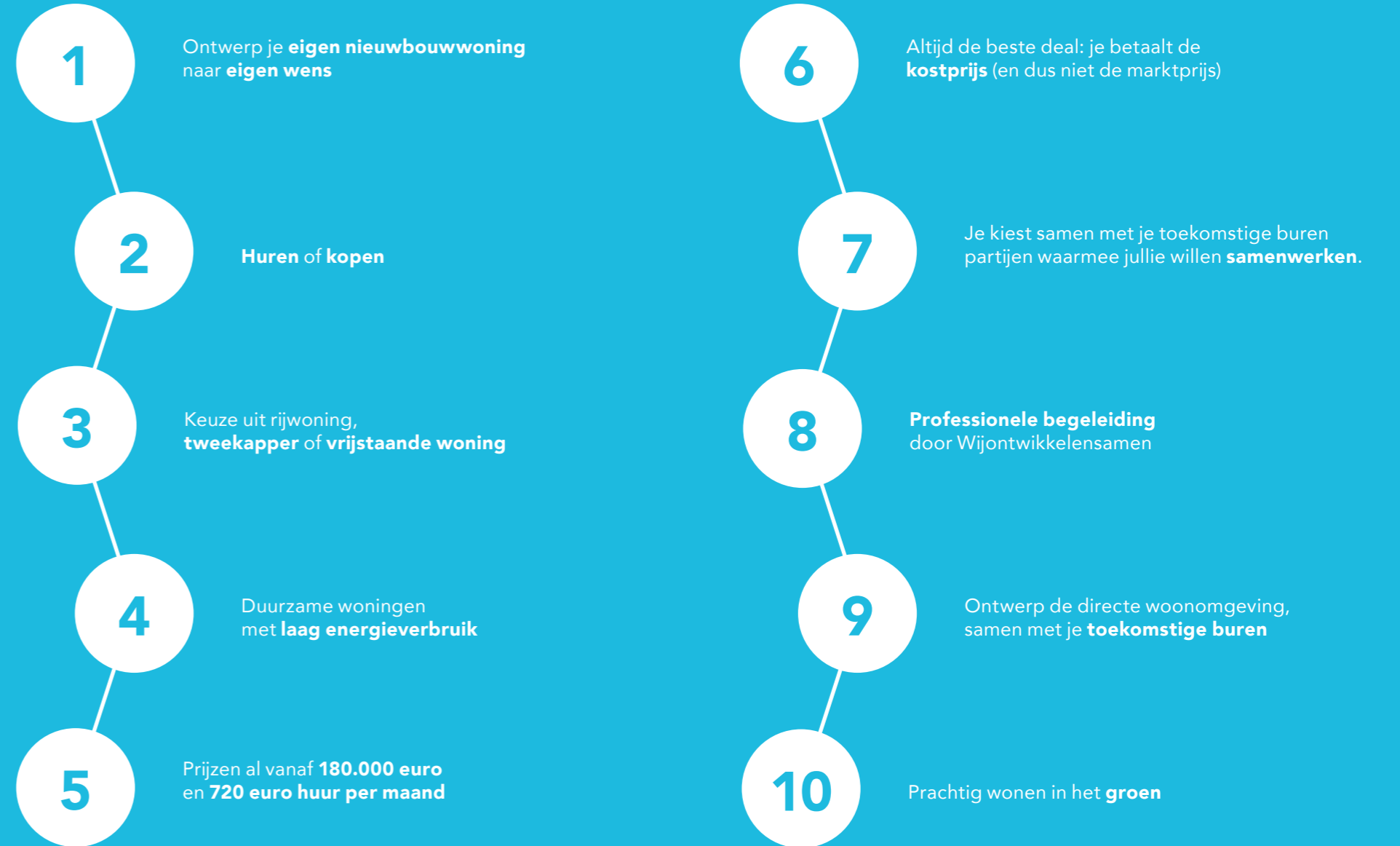
Alle ruimte voor jouw woonwensen

Meerdel is een woonomgeving in de gemeente Stein. Hier is nog een laatste stuk bouwgrond over. Mooi gelegen in het groen. De gemeente en Zaam Wonen hebben besloten om de invulling daarvan over te laten aan de toekomstige bewoners. Iedereen met voldoende lef en eigen ideeën is uitgenodigd om mee te denken over zijn ideale woning en buurt. Doe je mee?

CPO maakt het mogelijk

Om de ontwikkeling van je eigen huur- of koopwoning mogelijk te maken, wordt een CPO vereniging opgericht. Dat staat voor 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap'. Wij vinden die term ook niet echt sexy klinken, maar de mogelijkheden zijn dat wel! Google maar eens op CPO om te zien welke projecten er in Nederland al op deze manier zijn ontwikkeld. Hele wijken waar de toekomstige bewoners samen het ontwerp in eigen hand hebben genomen. Het levert geweldige woningen en buurten op.

10 redenen om te kiezen voor CPO in Meerdel





Leer je buren kennen, nog voordat het je buren zijn

Co-creatie met je buren

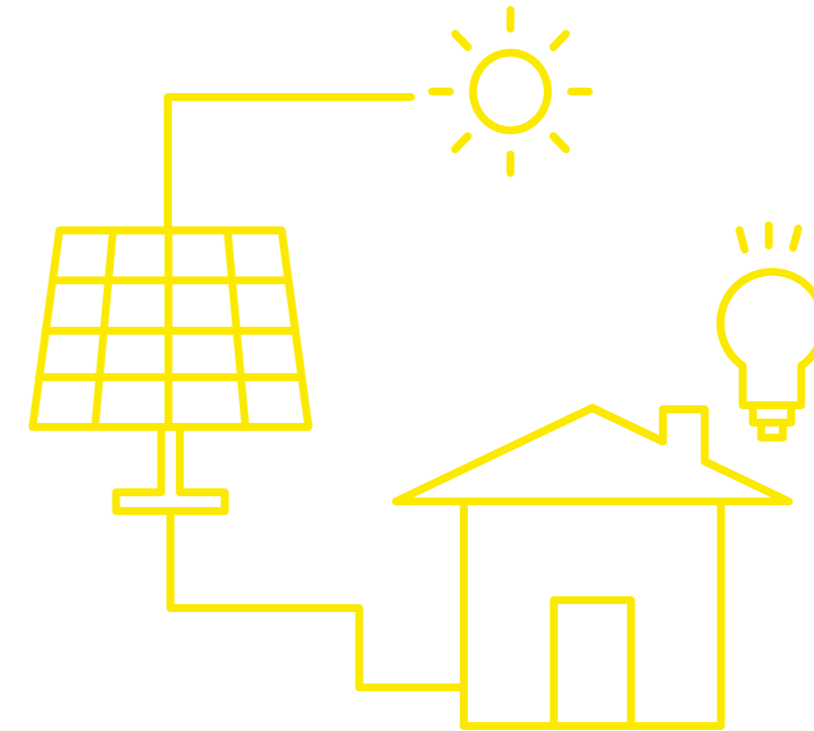
Je bouwt niet alleen een woning, je bouwt ook een band op met je buren. Doordat je vanaf het begin vrij intensief met je nieuwe buren samenwerkt, ken je elkaar al heel goed, nog voordat je er woont. Als je straks een kopje suiker wilt lenen, kun je overal terecht.

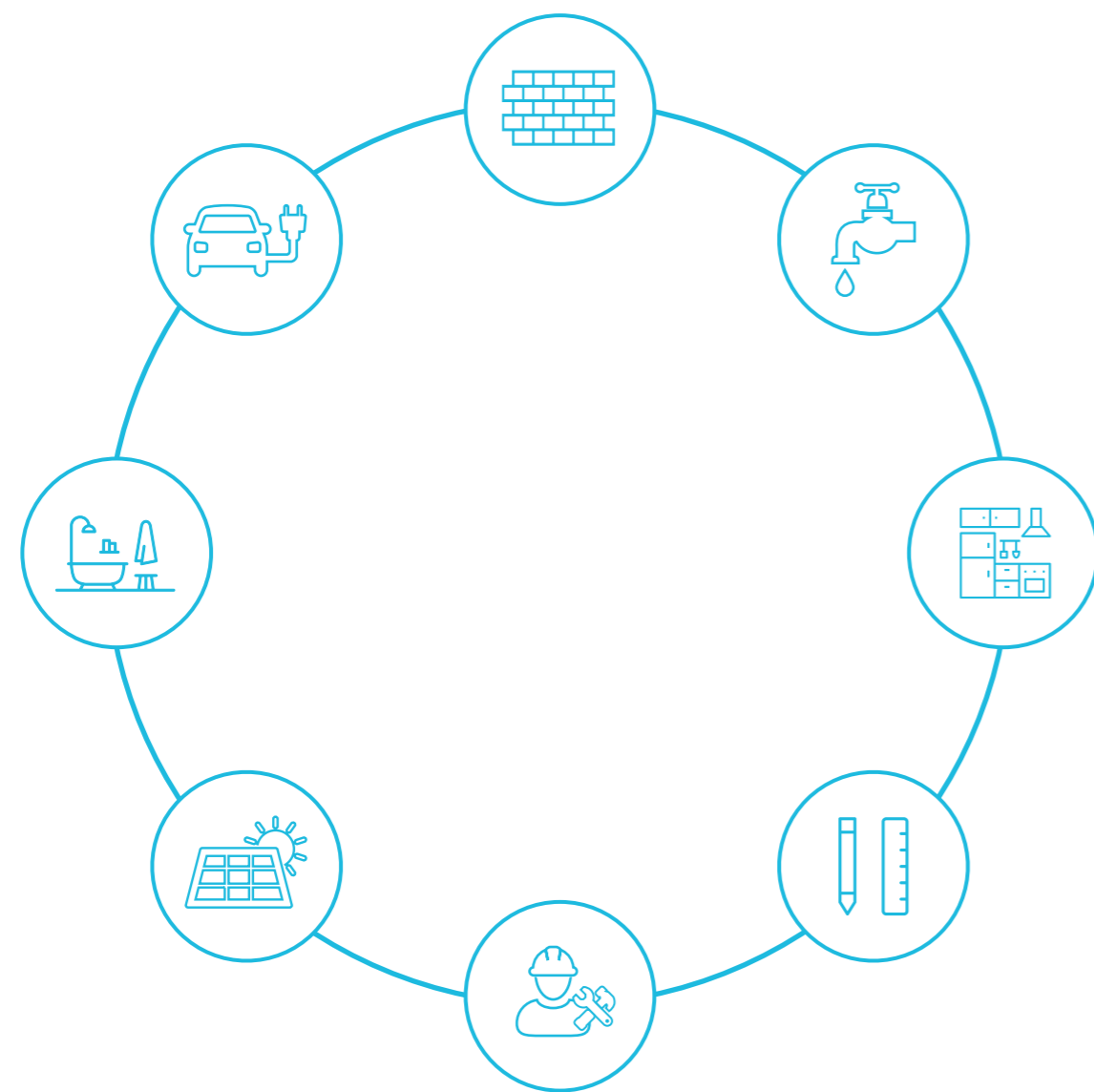
Zonnepanelen of volledig zelfvoorzienend...

Hoe hoog leg jij de lat?

Woningen van de toekomst

Je hebt veel ontwerpvrijheid, maar één ding is alvast zeker: het wordt een duurzaam stukje Elsloo. Juist omdat jij en je nieuwe buren alles helemaal nieuw gaan opzetten, gaan jullie natuurlijk proberen dat zo duurzaam mogelijk te doen. Dit worden de woningen van de toekomst! Gasloos worden ze in ieder geval, maar zal het lukken om energieneutraal of zelfs zelfvoorzienend te worden?





Professionele begeleiding vanaf dag 1

Begeleiding van professionals

Je trekt binnen de CPO vereniging samen op met specialisten van de gemeente Stein en adviesbureau Wijontwikkelensamen. Zij staan klaar om je te adviseren, te plannen en te ondersteunen bij diverse keuzes. Samen met de gemeente stemt de CPO vereniging de inrichting van de openbare ruimte af. Dus waar komen wegen, fietspaden en parkeerplaatsen en voorzieningen voor hemelwaterafvoer en laadpalen. En hoe passen we de natuurspeeltuin in? Maar ook bij het ontwerpen van je eigen woning mag je natuurlijk rekenen op professionele begeleiding, van een architect bijvoorbeeld. Zo weet je zeker dat je straks niet alleen een mooie en comfortabele woning hebt, maar ook een praktisch en onderhoudsvriendelijk huis met lage maandlasten.

Fact sheet

Dit is er nu al bekend

- Prijzen: vanaf 180.000 euro (koop) of max 720,42 euro (huur - prijspeil 2019).
- Aantal woningen: 10 tot 15 woningen, waarvan 5 huurwoningen.
- Locatie: het laatste vrije stuk van de wijk Meerdel in de gemeente Stein.
- Uitgangspunt: duurzame woningen met veel ontwerpvrijheid, in een buurt die je samen met je toekomstige buren inricht.
- Globale planning:

— Informatieavonden en aanmelden	voorjaar 2019
— Oprichting vereniging	zomer 2019
— Start bouw	2020
— Oplevering	2021

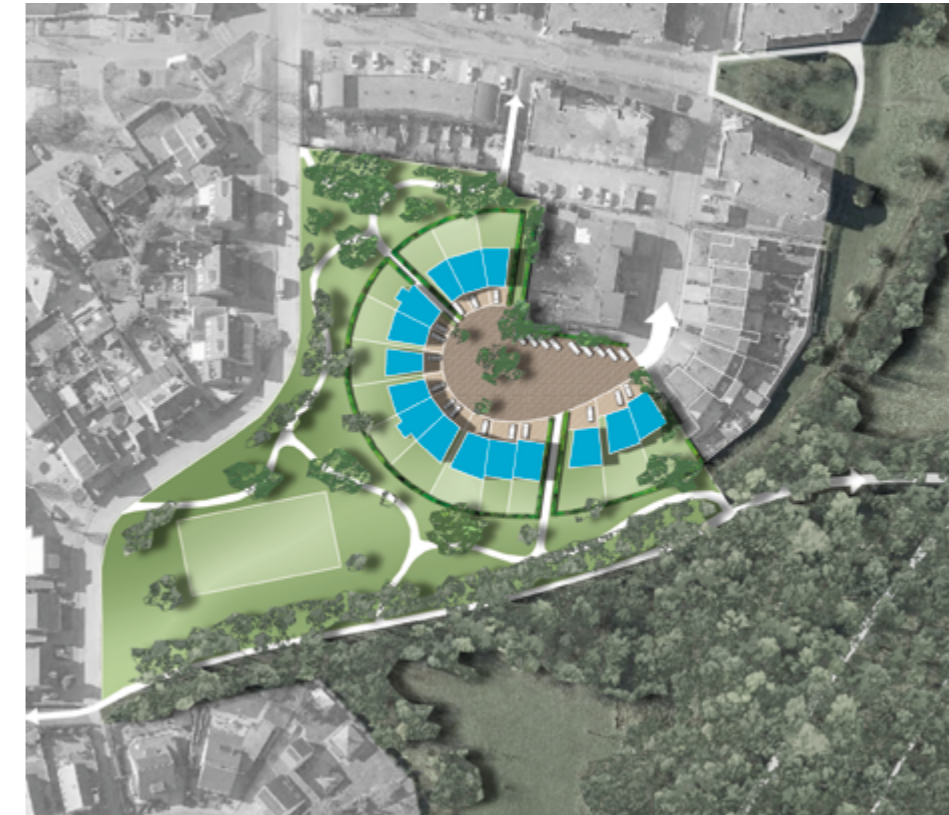
Zelfs je burenkies je zelf

De buurtindeling ligt nog open

Waar gaat jouw voorkeur naar uit? Een boog- of cirkelvorm met extra veel, deels openbaar groen, aan de achterzijde. Een mooi gezamenlijk plantsoen aan de voorzijde van de woningen. Misschien heb je wel een heel ander idee? We zijn benieuwd!

De CPO-vereniging kan één van deze verkavelingen kiezen en verder met de door hun zelf geselecteerde architect de verkaveling en het plan verder uitwerken.

Suggestie 1



Suggestie 2



Je bent enthousiast...wat nu?

Stel je vragen

We kunnen ons voorstellen dat er nu allerlei vragen door je hoofd schieten. Die kun je stellen aan adviesbureau Wijontwikkelensamen. Zij zijn gespecialiseerd in samen bouwen en begeleiden de gemeente Stein en Zaam Wonen. De adviseurs weten alles over Meerdel en helpen je graag verder.

Meer weten?

Stephan Maussen
+31 6 28 55 07 18

info@wijontwikkelensamen.nl
www.wijontwikkelensamen.nl

www.gemeentestein.nl/samenbouwen
www.zaam-wonen.nl

Schrijf je in

Je wilt er helemaal voor gaan? Leuk! We zijn heel benieuwd naar jouw ideeën.

Dit is hoe het werkt:

1. Vraag een interesseformulier aan via info@wijontwikkelensamen.nl.
In het document Randvoorwaarden en Uitgangspunten, ook opgenomen in deze brochure, staan alle voorwaarden en spelregels duidelijk uitgelegd. Per beoogd huishouden mag één interesseformulier worden ingeleverd.
2. Om er zeker van te zijn dat je serieus geïnteresseerd bent, vragen we inschrijfgeld (100 euro als je wilt kopen, 25 euro als je wilt huren). De bedragen kunnen worden overgemaakt op rekeningnummer: **NL 55 RABO 0324112149** ten name van **Wijontwikkelensamen**.
3. Het tijdstip van betaling bepaalt of je in aanmerking komt voor de loting. Zowel het interesseformulier en de betaling dient voor de gestelde datum binnen te zijn.
4. **Inschrijven voor dit project kan tot en met 14 april 2019 (18.00 uur).**
Je interesseformulier kun je mailen naar info@wijontwikkelensamen.nl
Je ontvangt dan een ontvangstbewijs.

Brand een kaarsje

Omdat er plaats is voor maximaal 15 woningen starten we met 8 kandidaten voor de koopwoningen en 5 kandidaten voor de huurwoningen. De loting hiervan vindt plaats in week 17. Als je je inschrijft, word je hiervoor uitgenodigd. Wanneer je wordt ingeloot, geeft dit jou het recht én de verplichting om lid te worden van de nog op te richten ontwikkelvereniging die de woningen gaat ontwikkelen. Maar eerst is het natuurlijk tijd voor een glaasje champagne.

Zelf bepalen hoe je woont?

Ontwerp je eigen huis binnen je eigen budget, ontwikkel je eigen wijk samen met je toekomstige buren.

Aantekeningen

CPO

Locatie Meerdel

Uitgangspunten en randvoorwaarden d.d. 25 februari 2019

Ontwikkeling in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit betekent dat je samen met anderen woningen ontwikkelt. In dit kavelpaspoort zijn de randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen de ontwikkelvereniging woningen op de locatie Meerdel, Elsloo, ontwikkelt en realiseert.

1.1 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij CPO ontwikkel je samen met anderen een woningbouwplan. De deelnemers organiseren zich in een rechtspersoon (een ontwikkelvereniging) en verwerven de benodigde grond. Als opdrachtgever bepaal je zelf hoe de woning eruit komt te zien, zowel van binnen als van buiten. Een en ander binnen de gestelde randvoorwaarden. Bouwen, zeker met een groep, vraagt om een gezonde portie, tijd, geduld en energie. Je zult als groep veel overleg hebben, compromissen sluiten en knopen doorhakken. Samenbouwen geeft echter ook veel energie.

Woningbouwprogramma

De te ontwikkelen woningen moeten resulteren in een woningbouwprogramma dat aansluit bij de vraag. Hierbij wordt met name gedacht aan starters en jonge gezinnen (leeftijd 18-35jr). In totaal mogen er maximaal 15 woningen gebouwd worden waarvan 5 sociale huurwoningen.

Prijs van de grond:

De grond wordt bouwrijp opgeleverd. Bij de uitgifte van de grond worden onderstaande grondprijzen (ex 21% BTW) gehanteerd;

- Sociale huurwoning: € 19.500 ex BTW (circa 150m2)
- Starters t/m 35 jr: € 133,- ex BTW per m2
- Overige woningen: € 210,- ex BTW per m2
- Prijspeil: 2018, De grondprijzen zullen in de komende periode niet worden geïndexeerd.

Levering grond:

De grond wordt bouwrijp geleverd. Dit betekent dat het bouwterrein vrij is van obstakels, de grond geschikt is voor woondoeleinden en de nodige voorzieningen zoals hoofdriool, centrale nutsleidingen, wegen aanwezig zijn. De huisaansluitingen van de woningen dienen de kopers zelf aan te vragen en te betalen.

Na oplevering van de woningen zal de gemeente zo snel als mogelijk het gebied woonrijp maken. Hierbij gaat het onder andere om het aanleggen van de straat, kolken, straatverlichting, stoepen en overige openbare inrichting. Op de bouwkvavels is een anti-speculatiebeding van toepassing. Deze regeling zal in het grondcontract worden opgenomen.

Het gehele bouwveld dient in één keer door het collectief van de deelnemers te worden afgenomen. De kavels worden wel individueel geleverd. De kosten voor de kadastrale splitsing zijn voor rekening van de gemeente. De juridische levering zal kort voor start bouw plaatsvinden of zoveel eerder als wenselijk.

1.3 Stedenbouwkundige en planologische voorwaarden

De CPO-vereniging is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een gezamenlijke omgevingsvergunning. Voorafgaand hieraan is een herziening van het bestemmingsplan nodig ^[1]. Deze moet, in overleg met de gemeente ook door de CPO-vereniging aangevraagd worden.

Ruimtelijk

Vanuit de gemeente wordt aandacht gevraagd voor enkele ruimtelijke aspecten die een plek dienen te krijgen in de planvorming en uitwerking:

- Het realiseren van een goede aansluiting op en inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur; zowel qua infrastructuur, landschap als aanwezige bouwmassa’s;
- Het realiseren van een doorgaande openbare route door het gebied, in ieder geval voor langzaam verkeer. Voorkeur gaat uit naar een autoluwe buurt met parkeren langs de rand;
- Het creëren van voldoende parkeerplaatsen (eventueel inclusief laadpunten voor E-auto’s) binnen het plangebied waarbij auto’s zo min mogelijk het aanwezige straatbeeld aantasten. Uitgangspunt voor de aantallen en afmetingen van de parkeerplaatsen is het gemeentelijk parkeerbeleid en de landelijke CROW;

Woningtype	Gemeentelijke typering	Minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen (norm)
Huurwoning	(nieuw goedkoop)	1,55 parkeerplaats langs de openbare weg
Rijwoning	(nieuw goedkoop)	1,55 parkeerplaats (1 op eigen terrein)
Hoekwoning	Nieuw gemiddelde prijs	1,85 parkeerplaats (1 op eigen terrein)
Tweekapper	Nieuw gemiddelde prijs	1,85 (parkeerplaats (1 op eigen terrein)
Vrijstaande woning	Nieuw duur	2 parkeerplaatsen (op eigen terrein)

30% van het totaal aan minimaal benodigde parkeerplekken dient openbaar te zijn.

[1] Het huidige bestemmingsplan voorziet in een uitwerkingsbevoegdheid met planologische ruimte voor het realiseren van 10 woningen. Zaam Wonen wil hier 5 woningen aan toevoegen. Deze woningen zijn vrij van compensatie (vanuit Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) maar er is wel een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk omdat het aantal woningen stijgt.

De gemeente realiseert de openbare parkeerplaatsen in openbaar gebied.

- De woningen dienen goed ontsloten te zijn voor hulpdiensten en vuilophaal, inclusief aanwezigheid van blusvoorzieningen (indien nodig);
- Inrichting van het plangebied zoveel als mogelijk groen en zo min mogelijk verharding. Met de toekomstige bewoners wordt onderzocht of beheer en onderhoud van openbaar groen door hen kan gebeuren;
- De aanwezige natuurlijke speeltuin wordt betrokken bij de uitwerking van het plan. De mogelijkheid van integratie binnen het plan wordt onderzocht dan wel ter plaatse van de naastgelegen groene zone (met trapveld). Mocht het realiseren van een natuurlijke speeltuin binnen het plan niet haalbaar zijn, wordt er gekeken naar een andere locatie binnen Elsloo-Noord.

Gemeente en Zaam Wonen hebben gezamenlijk een stedenbouwkundig/ landschappelijk plan laten opstellen door landschapsarchitect Caspar Slijpen. Zij brengen hun kennis, ervaring en netwerk in om de beoogde bewoners te helpen in de verdere uitwerking en optimalisatie van dit plan.

In het ontwerpproces (bij het stedenbouwkundig- voorlopig- en definitief ontwerp), zal de CPO-vereniging samen met de architect overleg voeren met de gemeentelijke dorpsbouwmeester (welstand).

1.4 Proces

De woningen worden in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkeld. Dit betekent dat de deelnemers in eigen beheer als opdrachtgever optreden. De deelnemers gaan dus zelf aan de slag als ontwikkelaar. Hiervoor worden zij ondersteund door een procesbegeleider. Wijontwikkelensamen zal als adviseur deze begeleiding vanaf de start van het project tot en met de oplevering verzorgen. Aan deze procesbegeleiding zijn voor jou als deelnemer geen extra kosten verbonden. Op basis van deze begeleiding ben je als deelnemer in staat om de woningen te laten ontwerpen en te bouwen.

Indien er (toekomstige) huurders in het proces deelnemen, dan zal Zaam Wonen als co-opdrachtgever deelnemen in het proces.

Hoeveel woningen er gerealiseerd worden hangt af van het aantal geïnteresseerden, het budget van deze geïnteresseerden en uiteraard de woonwensen van deze mensen.

Voor wie is dit project bedoeld?

Voor starters en jonge gezinnen (leeftijd 18-35jr) die samen met anderen hun koop- of een sociale huurwoning willen ontwikkelen.

Niet meer deelnemen of later deelnemen

Mocht je na het bekendmaken van de loting, binnen drie werkdagen, besluiten niet op de reservelijst te willen blijven staan of niet meer te willen deelnemen aan het project, dan ontvang je het inschrijfgeld van € 100,- (bij koopwoning) of € 25,- (bij huurwoning) terug. Het afmelden dient schriftelijk te gebeuren bij info@wijontwikkelensamen.nl.

Bij geen doorgang van het project ontvangen alle inschrijvers hun inschrijfgeld terug.

Belangstellenden die zich na de sluitingsdatum aanmelden dienen zich bij de vereniging aan te melden. Deze belangstellenden worden dan opeenvolgend aan de deelnemerslijst/reservelijst toegevoegd, op basis van de datum van ontvangst van het deelnameformulier en de betaling.

1.5 Organisatie

Om meerdere woningen in één keer te realiseren is het nodig om een vereniging op te richten. De kopers zijn verplicht een vereniging (rechtspersoon) op te richten voor de ontwikkeling van de woningen. De individuele kavels binnen een bouwveld zullen individueel worden geleverd. Op het moment dat de ontwikkelvereniging is opgericht kiezen de deelnemers zelf hun gezamenlijke architect, hun gezamenlijke adviseurs en zijn ze verantwoordelijk voor hun eigen proces.

1.6 Financieel

De VON-prijzen van de woningen worden bij zelfbouw door drie componenten bepaald: de grondkosten, de bouwkosten, en de ontwikkelingskosten.

Wanneer je je eigen huis wil ontwikkelen en bouwen, moet je, voordat je definitief een hypotheek kan afsluiten een aantal kosten maken. Dit zijn de zogenoemde ontwikkelkosten. Hierbij moet je denken aan een architect, constructeur, legeskosten voor de omgevingsvergunning etc. Voor een starterswoning worden deze geraamd op € 16.000,- voor een tweekapper € 19.000,- en voor een vrijstaande woning € 27.000,-. Indien je wilt deelnemen aan dit project zal je voor het betalen van deze ontwikkelkosten eigen geld nodig hebben om dit te kunnen voorfinancieren. Deze kosten kun je later wel in je hypotheek meenemen. De ontwikkelkosten van de vijf huurwoningen worden door Zaam Wonen betaald.

Op basis van de grondprijzen zoals onder 1.2 genoemd en geraamde bouwkosten van €400,- per m3 inclusief BTW (starterswoning), tweekapper €450,- per m3 incl BTW en €500,- per m3 inclusief BTW voor een vrijstaande woning is in onderstaande tabel een raming gemaakt van de te verwachten VON-prijzen van de woningen bij de 2 verschillende stedenbouwkundige varianten.

Variant 1

De Cirkel

woning	kavelgrootte	woninggrootte	type	grondkosten	onwikkelenkosten	Bouwkosten	Raming VON prijs
	m2	M3		incl BTW	incl BTW	incl BTW	
1	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
2	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
3	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
4	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
5	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
6	150	350	koopstarter, rij	€ 24.140	€ 16.000	€ 140.000	€ 180.140
7	150	350	koopstarter, rij	€ 24.140	€ 16.000	€ 140.000	€ 180.140
8	200	400	koopstarter, rij	€ 32.186	€ 16.000	€ 160.000	€ 208.186
9	200	425	koopstarter, rij	€ 32.186	€ 16.000	€ 170.000	€ 218.186
10	200	450	koopstarter, rij	€ 32.186	€ 16.000	€ 180.000	€ 228.186
11	300	425	koop, tweekapper	€ 76.230	€ 19.000	€ 191.250	€ 286.480
12	300	450	koop, tweekapper	€ 76.230	€ 19.000	€ 202.500	€ 297.730
13	300	450	koop, vrijstaand	€ 76.230	€ 27.000	€ 225.000	€ 328.230
14	300	500	koop, vrijstaand	€ 76.230	€ 27.000	€ 250.000	€ 353.230
15	300	550	koop, vrijstaand	€ 76.230	€ 27.000	€ 275.000	€ 378.230

Aan deze berekeningen kunnen geen rechten worden ontleend

Variant 2

De Boog

woning	kavelgrootte	woninggrootte	type	grondkosten	onwikkelenkosten	Bouwkosten	Raming VON prijs
	m2	M3		incl BTW	incl BTW	incl BTW	
1	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
2	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
3	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
4	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
5	150	350	soc huur, rij	€ 23.595	€ 16.000	€ 140.000	€ 179.595
6	150	350	koopstarter, rij	€ 24.140	€ 16.000	€ 140.000	€ 180.140
7	150	350	koopstarter, rij	€ 24.140	€ 16.000	€ 140.000	€ 180.140
8	200	400	koopstarter, rij	€ 32.186	€ 16.000	€ 160.000	€ 208.186
9	200	425	koopstarter, rij	€ 32.186	€ 16.000	€ 170.000	€ 218.186
10	200	450	koopstarter, rij	€ 32.186	€ 16.000	€ 180.000	€ 228.186
11	260	425	koop, tweekapper	€ 66.066	€ 19.000	€ 191.250	€ 276.316
12	265	450	koop, tweekapper	€ 67.337	€ 19.000	€ 202.500	€ 288.837
13	300	450	koop, vrijstaand	€ 76.230	€ 27.000	€ 225.000	€ 328.230
14	300	500	koop, vrijstaand	€ 76.230	€ 27.000	€ 250.000	€ 353.230
15	300	550	koop, vrijstaand	€ 76.230	€ 27.000	€ 275.000	€ 378.230

Aan deze berekeningen kunnen geen rechten worden ontleend

1.7 Planning

Het plan bevindt zich momenteel nog in de haalbaarheidsfase. De uitkomsten van deze fase (o.a. worden voorgelegd aan de gemeenteraad en Zaam Wonen voor definitief akkoord.

De huidige planning bestaat uit drie fases:

Fase 1: voor het organiseren van het project, zoals het informeren van geïnteresseerden

Fase 2: het begeleiden van belangstellenden en het oprichten van de CPO-vereniging.

Fase 3: Wanneer deze vereniging is opgericht zal de ontwikkelfase starten en kan er begonnen worden met het ontwerp van de woningen.

Op 14 maart 2019 zal de eerste informatieavond worden gehouden en start de werving voor dit project.

De publiciteit, werving en selectie betreffende het project zal in samenwerking met de gemeente Stein en Zaam Wonen worden opgezet.

- Informatieavond: 14 maart 2019
 - randvoorwaarden en uitgangspunten
 - ontwikkelmethode CPO
 - processtappen
 - voorbeeldprojecten
 - rekenvoorbeelden
- (Individuele) voorlichting voor geïnteresseerden: 28 maart 2019
 - toetsing budget/inkomen (huurders)
 - woonwensen
- uiterlijke inschrijving en betaling als geïnteresseerde: 14 april 2019
- loting: week 17
- definitief besluit gemeente Stein en Zaam Wonen [2]: mei/juni 2019
- organiseren van de (collectieve) zelfbouwers/ werving
 - oprichten van vereniging(en) Juni 2019
 - formalisieren van de deelname
- start project najaar 2019

De tweede fase begint wanneer de vereniging(en) is/ zijn opgericht. Middels een schetsontwerp en voorlopig ontwerp worden de woningen ontwikkeld. Globaal ziet het vervolgproces er als volgt uit:

- Architectenselectie
- Opstellen planning en voorbereiden workshops
- Verkavelingsplan uitwerken in plattegronden, doorsneden en gevels
- Keuzes voor materialen en installaties
- Aannemersselectie
- Opstellen contracten betreffende grond-, bouw-, en ontwikkelkosten
- Bouw en oplevering:

[2] De gemeenteraad dient te besluiten over het voornemen tot gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan en exploitatieopzet voor Meerdel vast te stellen.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



**Dat maakt
Stein voor mij
een fijn thuis**