

CPO Locatie Beatrixplein

Uitgangspunten en randvoorwaarden

12 maart

Ontwikkeling in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit betekent dat u samen met anderen een woningbouwproject ontwikkelt. In dit document zijn de randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen de ontwikkelvereniging woningen aan de rand van het Beatrixplein in Berg aan de Maas ontwikkelt en realiseert.



In dit document worden de uitgangspunten beschreven die gelden voor het woningbouwproject Beatrixplein te Berg a/d Maas. Deze randvoorwaarden bestaan uit een beschrijving van de locatie, de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden, de financieringsopgave en de uitleg van het ontwikkelingsproces. Ter afronding is er een planning opgenomen die een indicatie geeft van de tijdspanne van het project.

1.1 Inleiding

De locatie waarop woningbouw gerealiseerd kan worden is gelegen aan het Beatrixplein. Wonen Limburg is de eigenaar van de grond.

Door Wonen Limburg wordt de mogelijkheid geboden om door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) je eigen koop - of betaalbare huurwoning te realiseren. De totale oppervlakte van het uitgeefbaar gebied bedraagt circa 1000 m². Het plan bevindt zich momenteel nog in de haalbaarheidsfase. Afhankelijk van de interesse in koop- en/of huur zal er invulling worden gegeven aan het project. Is er alleen interesse in koopwoningen dan zal Wonen Limburg in het verdere traject geen rol meer spelen. Zij verkopen dan de grond aan de (collectieve) kopers. Is er wel interesse in sociale huur dan zullen de toekomstige huurders in het proces kunnen deelnemen. Zij zullen samen met Wonen Limburg als co-opdrachtgever in het proces kunnen deelnemen. In dit geval verkoopt Wonen Limburg de grond ook aan de kopers en blijft zelf eigenaar van de huurwoningen.

1.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Bij CPO ontwikkelt u samen met anderen een woningbouwplan. De deelnemers organiseren zich in een rechtspersoon (ontwikkelvereniging) en verwerven de benodigde grond. Als opdrachtgever bepaalt u 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. U zult als groep veel overleg hebben, compromissen sluiten en knopen doorhakken. Samenbouwen geeft ook veel energie. U heeft veel zeggenschap in het ontwerpproces van zowel de woning als omgeving en u bouwt tegen kostprijs. Het heeft ook sociale voordelen. Vanaf dag één heeft u contact met uw toekomstige burens en doordat het een gezamenlijk project is, is de betrokkenheid in de buurt groot.

Woningbouwprogramma

De te ontwikkelen woningen moeten resulteren in een woningbouwprogramma dat aansluit bij de vraag. Hierbij wordt met name gedacht aan een brede doelgroep variërend van jongeren (leeftijdsindicatie van 18-30jr) tot senioren (leeftijdsindicatie 75+) en eventueel ondernemers. In totaal wordt er gedacht aan 5-10 woningen.

Prijs van de grond:

De grond wordt bouwrijp opgeleverd.

De totale grondprijs van het totale perceel bedraagt € 220.000

Levering grond:

De grond wordt bouwrijp opgeleverd. 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 om straatverlichting, stoepen en openbare inrichting. Dit zal in afstemming met de mogelijke herinrichting van het Beatrixplein moeten plaatsvinden.

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

1.3 Stedenbouwkundige en planologische voorwaarden

De CPO-vereniging is zelfverantwoordelijk voor het aanvragen van een gezamenlijke omgevingsvergunning. Voorafgaand hieraan is een herziening van het bestemmingsplan nodig voor de enkelbestemming wonen. 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 als aanwezige bouwmassa's. Aandachtspunt is onder andere een passende wandvorming richting het Beatrixplein;
- 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)

- De woningen dienen goed ontsloten te zijn voor hulpdiensten en vuilophaal, inclusief aanwezigheid van blusvoorzieningen;
- Eventuele aanvullende voorzieningen (fietsenstalling, elektriciteitskast, huisvuilinzamelingspunt, erfafscheidingen, etc.) worden zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp;
- Inrichting van het plangebied met liefst zo min mogelijk verharding en veel ruimte voor groen. Met de toekomstige bewoners wordt onderzocht of beheer en onderhoud van openbaar groen door hen kan gebeuren;
- Mogelijkheid bestaat (om o.a. zo goedkoop mogelijk te bouwen en sociale gebondenheid te versterken) om diverse functies onder te brengen in een gemeenschappelijk (centraal) gebouwgedeelte of tuin (b.v. moestuin, een grote eetplaats, keuken, wasruimte, zitruimte, coworking, logeerkamers, kinderspeelhoek, fitness/wellness en polyvalente ruimte)¹.

Aandachtspunt (alhoewel onwaarschijnlijk): Deze gemeenschappelijke ruimte mag echter niet een zodanige omvang en functie krijgen (horeca, zalencentrum, etc.) dat dit concurreert met de gemeentelijke (multifunctionele) accommodaties. Tevens is Wonen Limburg beperkt in haar taken vanuit de woningwet met betrekking tot de aanleg van maatschappelijk en commercieel vastgoed en realisatie van elementen in de openbare ruimte. Mocht blijken dat activiteiten vanuit de woningwet niet zijn toegestaan dan zal Wonen Limburg niet participeren in deze planonderdelen.

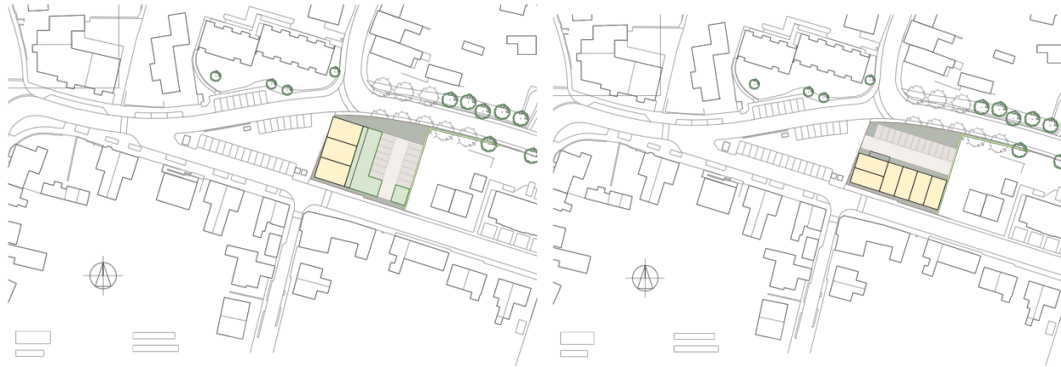
Gemeente en Wonen Limburg zijn bereid te faciliteren in het gezamenlijk met de beoogde bewoners en DOP Beatrixplein opstellen van een stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie waarbij ook de relatie onderzocht wordt met de herinrichting van het plein. Dit vanuit de visie van DOP Beatrixplein om het huidige parkeerterrein te veranderen in een aangenaam dorpsplein met meer groen. Samen met de nieuwbouw zou het gehele Beatrixplein een nieuw dorpshart moeten worden voor Berg aan de Maas.

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

Mogelijke stedenbouwkundigen verkavelingen

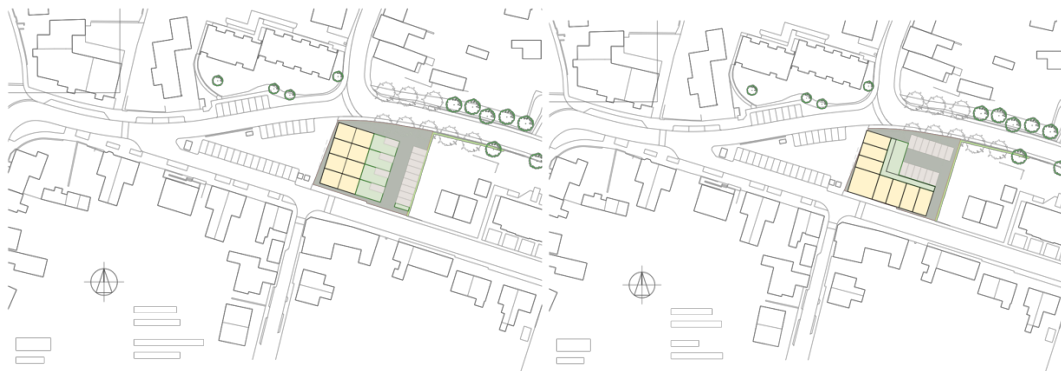
Om een idee te hebben van de mogelijkheden op de locatie heeft Capar Slijpen variant 1 en 2 bedacht en zijn er door Rob Janssen van architectenbureau Ruimte, een aantal andere mogelijke verkavelingen ontworpen. De CPO-vereniging kan zelf, binnen de randvoorwaarden, een stedenbouwkundig ontwerp bepalen.

¹ Ook wel Co-Housing genoemd.



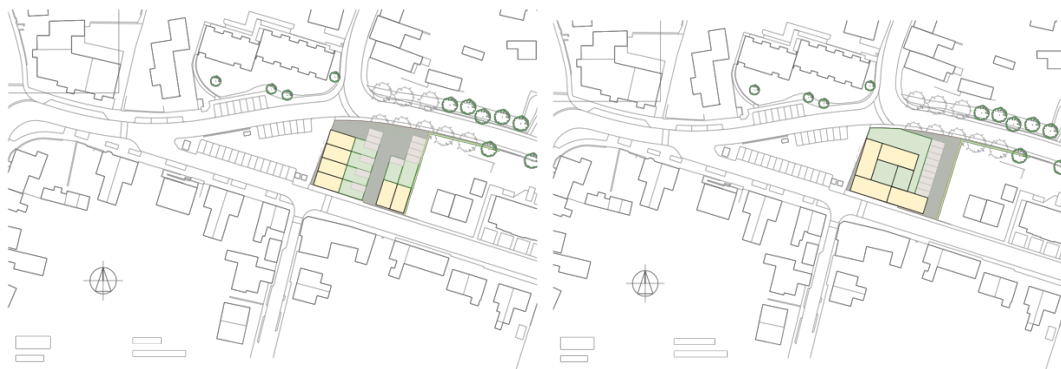
Variant 1

Variant 2



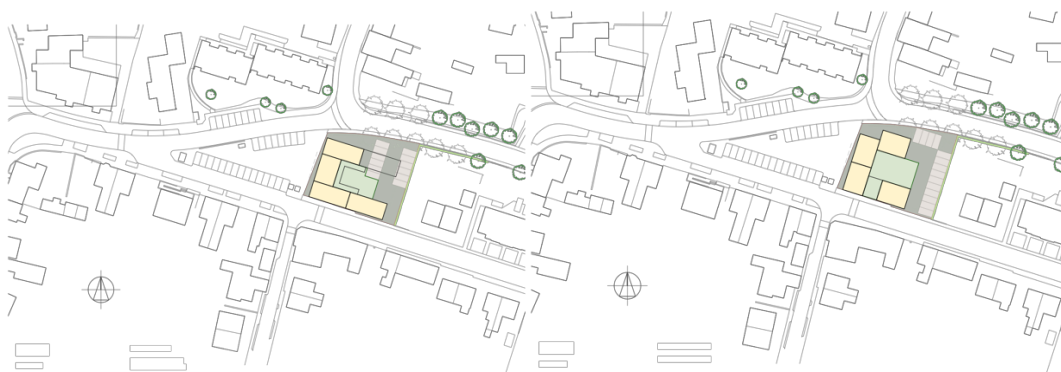
Variant 3

Variant 4



Variant 5

Variant 6



Variant 9

Variant 10

in paragraaf 1.6 wordt een indicatieve VON-prijs raming van een mogelijke woning berekend.

1.4 Proces

De woningen worden in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkeld. Dit betekent dat de deelnemers in eigen beheer als opdrachtgever optreden. De zelfbouwers gaan dus zelf aan de slag als ontwikkelaar. Hiervoor worden zij ondersteund door een procesbegeleider. Wijontwikkelsamen zal deze begeleiding vanaf de start van het project tot en met de oplevering verzorgen. De kosten van deze procesbegeleiding zijn voor rekening van de kopers en is in de ontwikkelkosten opgenomen. Op basis van deze begeleiding ben je als deelnemer in staat om de woningen te laten ontwerpen, en bouwen.

Indien er (toekomstige) huurders in het proces deelnemen zullen zij samen met Wonen Limburg als co-opdrachtgever in het proces kunnen deelnemen.

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 jongeren (leeftijdsindicatie 18-30 jaar) tot ouderen (leeftijdsindicatie 75+). Deze deelnemers krijgen voorrang bij de loting. Ook ondernemers die samen met anderen in de plint een (commerciële) willen ontwikkelen kunnen aan dit project deelnemen.

Aanmelding:

Het begintraject wordt namens de gemeente en Wonen Limburg begeleid door Wijontwikkelsamen. Hier kan je terecht voor al je vragen. E-mail: info@wijontwikkelsamen.nl of Stephan Maussen 06-28550718

Heb je interesse om op deze locatie samen met anderen je woning te realiseren vul dan het interesseformulier in en mail dit naar info@wijontwikkelsamen.nl. Om vanaf het begin te weten wie serieus geïnteresseerd is zal er inschrijvingsgeld gevraagd worden. Geïnteresseerden voor een koopwoning dienen bij inschrijving € 100,- te voldoen. Toekomstige huurders dienen € 25,- te voldoen. De bedragen kunnen worden overgemaakt op rekeningnummer NL 55 RABO 0324112149 ten name van Wijontwikkelsamen.

Het interesseformulier kan men opvragen bij info@wijontwikkelsamen.nl. Per beoogd huishouden mag 1 inschrijvingsformulier worden ingeleverd.

Ben je niet in de gelegenheid om het interesseformulier te mailen dan kun je het formulier ook afgeven Bij het DOP, Nederheidestraat 18 in Berg aan de Maas.

Zowel het interesseformulier als de betaling dienen voor de gestelde datum ingeleverd en betaald te zijn. Het tijdstip van betaling is bepalend of je in aanmerking komt voor de loting. Wanneer je bent ingeschreven en betaald hebt doe je mee aan de loting. Door loting wordt een lotingsvolgorde bepaald. Deze loting vindt begin mei plaats op een nog nader te bepalen locatie. Wanneer je wordt ingeloot geeft dit het recht en de verplichting om lid te worden van de nog op te richten ontwikkelvereniging die de woningen gaat ontwikkelen. Omdat we nog niet weten hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden, starten we met 5 kandidaten voor de (huur)woningen.

Het kenbaar maken van je interesse voor dit project kan tot en met 26 april 18.00u. Het interesseformulier kunt u per mail sturen

Mocht u na het bekendmaken van de loting, binnen 3 dagen, besluiten niet op de reservelijst te willen blijven staan of niet meer te willen deelnemen aan het project, dan ontvangt u het inschrijfgeld van € 100,- (bij een koopwoning) of € 25,- (bij een huurwoning) terug. Het afmelden dient schriftelijk te gebeuren bij info@wijontwikkelsamen.nl

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 het betreffende bouwveld. 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 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, procesbegeleider, constructeur, legeskosten voor de omgevingsvergunning, toezicht tijdens de bouw etc. Voor een starterswoningen worden deze geraamd op € 25.000 en voor een tweekapper/appartement € 27.500 en voor een vrijstaande woning € 35.000. Deze zijn afhankelijk van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd. Indien je wil deelnemen aan dit project zal je voor het betalen van een deel van deze ontwikkelkosten eigen geld nodig hebben om dit te kunnen voorfinancieren. Deze kosten kun je later wel in je hypotheek meenemen. De ontwikkelkosten voor de huurwoningen worden door Wonen Limburg betaald.

Op basis van de grondprijs zoals onder 1.2 genoemd en geraamde bouwkosten van € 400,- per m3 inclusief BTW (starterswoning), tweekapper/appartement € 450,- per m3 incl BTW en vrijstaand € 500,- per m3 inclusief BTW is in onderstaande tabel een raming gemaakt van de te verwachten VON-prijzen van de woningen

	M2	grondkosten	ontwikkelkosten	m3*	bouwkosten	parkeerplaats	Raming VON prijs
Appartement(S01)	96	€ 25.000	€ 27.500		€ 130.000	€ 10.000	€ 192.500
Eengezinswoning(S05)	110	€ 37.000	€ 27.500	330	€ 132.000	€ 5.000	€ 201.500

* = indicatie van m3

Aan deze berekeningen kunnen geen rechten worden ontleend

1.7 Planning

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 vereniging.

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

In maart 2019 zal een volgende 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, het DOP en Wonen Limburg worden opgezet.,

- | | |
|--|---------------|
| 1. Informatieavond | maart 2019 |
| a. Randvoorwaarden en uitgangspunten | |
| b. Ontwikkelmethode CPO | |
| c. processtappen | |
| d. rekenvoorbeelden. | |
| 2. (Individuele) voorlichting voor geïnteresseerden | 24 april 2019 |
| a. toetsing budget/inkomen (huurders) | |
| b. woonwensen | |
| 3. Uiterlijke Inschrijving en betaling als geïnteresseerde | 26 april 2019 |
| 4. Loting | week 18 |
| 5. Definitief besluit Wonen Limburg | mei/juni 2019 |
| 6. Organiseren van de (collectieve) zelfbouwers/ werving | |
| a. oprichten van vereniging(en) | mei/juni 2019 |
| b. formaliseren van de deelname | |
| 7. Start project | juni 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:

1. Architectenselectie
2. Opstellen planning en voorbereiden workshops
3. Verkavelingsplan uitwerken in plattegronden, doorsneden en gevels
4. Keuzes voor materialen en installaties
5. Aannemerselectie
6. Opstellen contracten betreffende grond-, bouw-, en ontwikkelkosten
7. Bouw en oplevering: