



9-12-2024

Bijeenkomst starters Beerzerveld

Agenda

1. Ontwikkeling ‘Van Alewijkstraat’ Beerzerveld
Stand van zaken woningbouwlocatie
2. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
wat is het? | voor- en nadelen | het kostenplaatje | voorbeelden
3. Beleid
CPO-beleid | starterslening
4. **Schrijf je in!**
hoe nu verder? | oproep PB Beerzerveld-Mariënberg



Ontwikkeling 'Van Alewijkstraat' Beerzerveld



Het projectgebied



Wat vooraf ging

- Schetsplan uit 2005
- Wetgeving en eisen veranderen
- Maar ook behoefte en wensen: 30-40-30 regeling

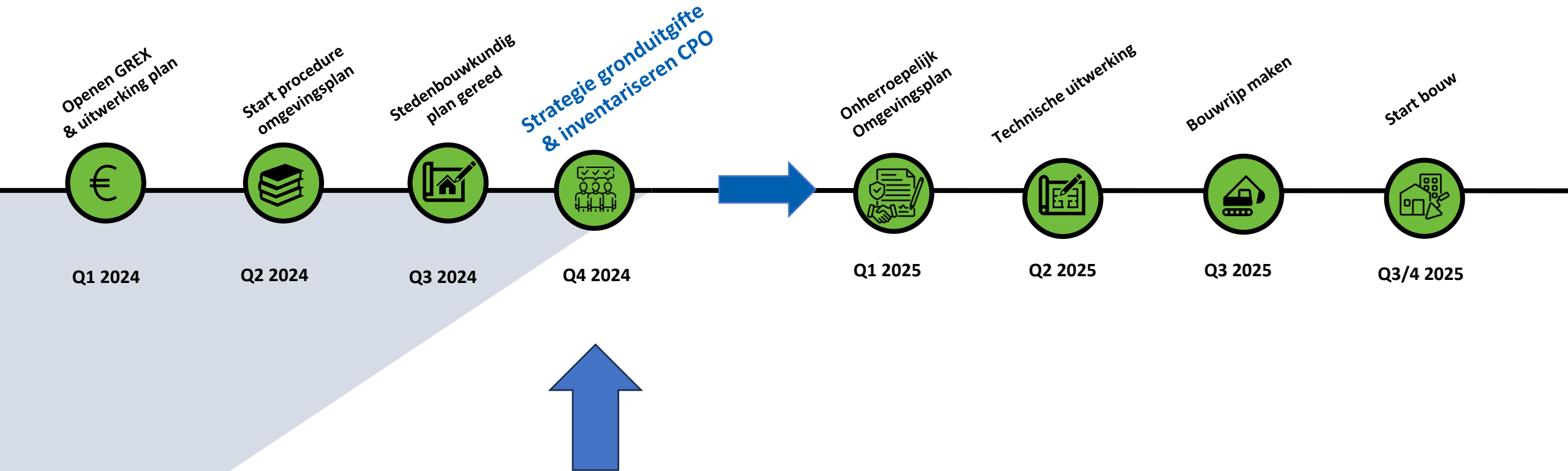
Daarom samen met Plaatselijk Belang & werkgroep een nieuw plan uitgewerkt.



Stedenbouwkundig plan



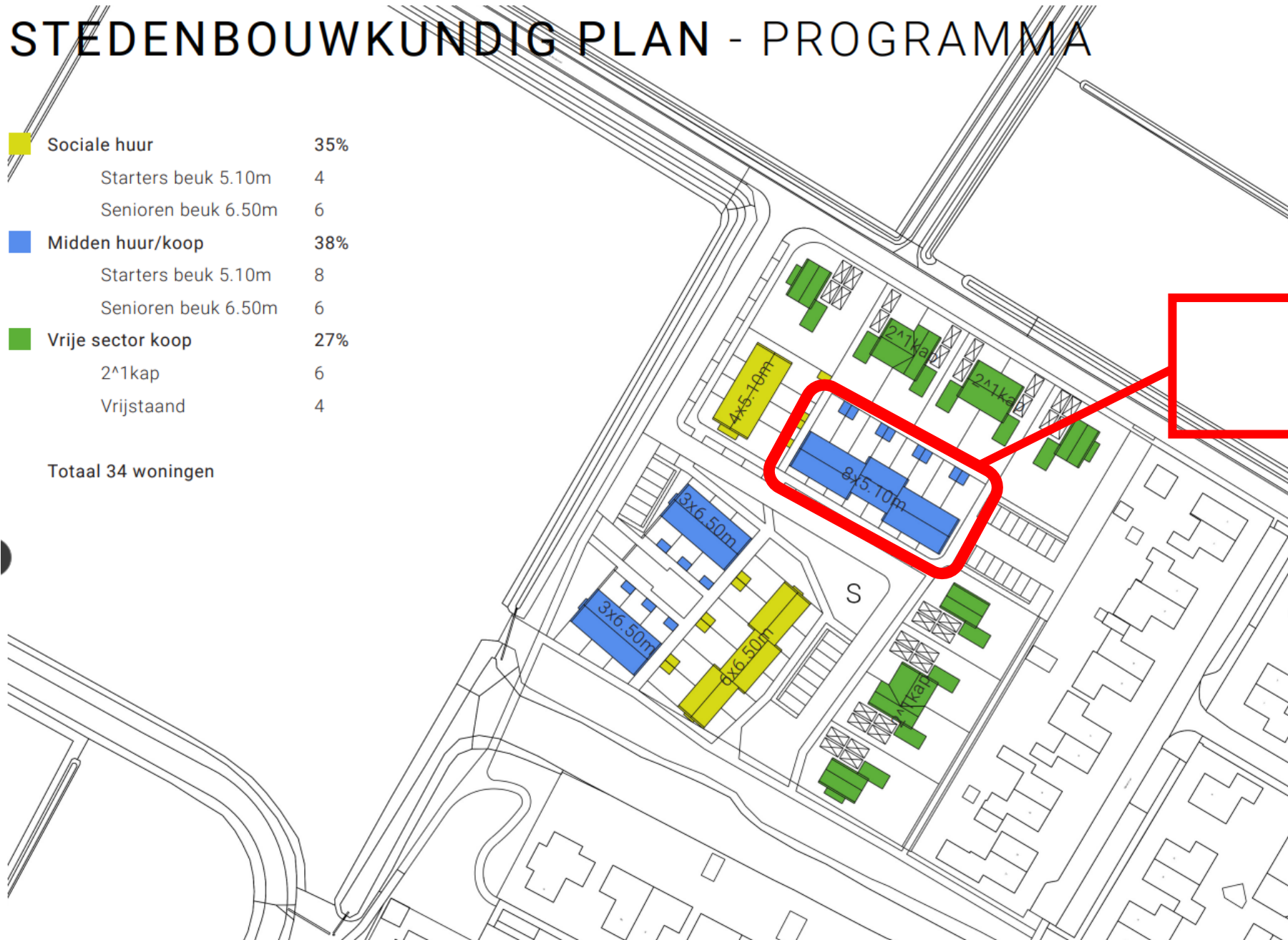
Proces ontwikkeling Van Alewijkstraat



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - PROGRAMMA

	Sociale huur	35%
	Starters beuk 5.10m	4
	Senioren beuk 6.50m	6
	Midden huur/koop	38%
	Starters beuk 5.10m	8
	Senioren beuk 6.50m	6
	Vrije sector koop	27%
	2^1kap	6
	Vrijstaand	4

Totaal 34 woningen



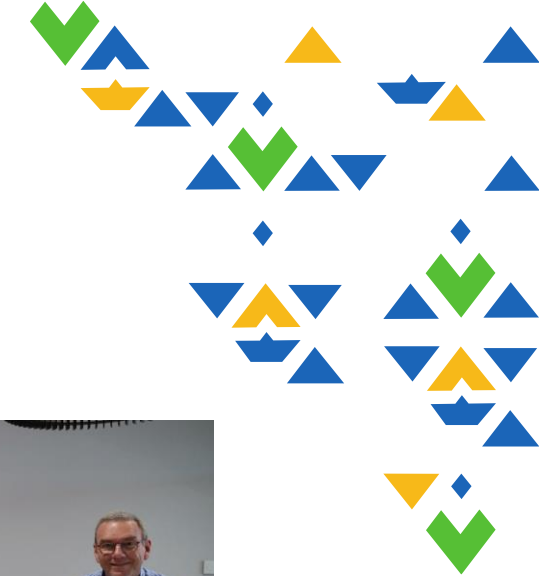
CPO ?



Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



WIE is....Pieter Bijker



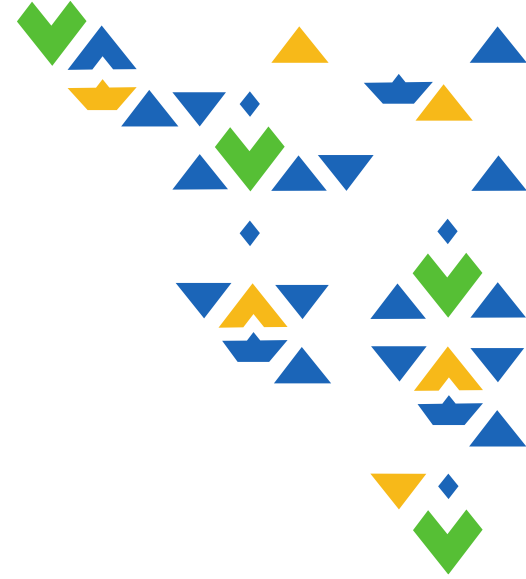
WAT is CPO?

- C**ollectief - groep
- P**articulier - koper(s)
- O**pdrachtgeverschap - zelf opdrachtgever

De Groep =

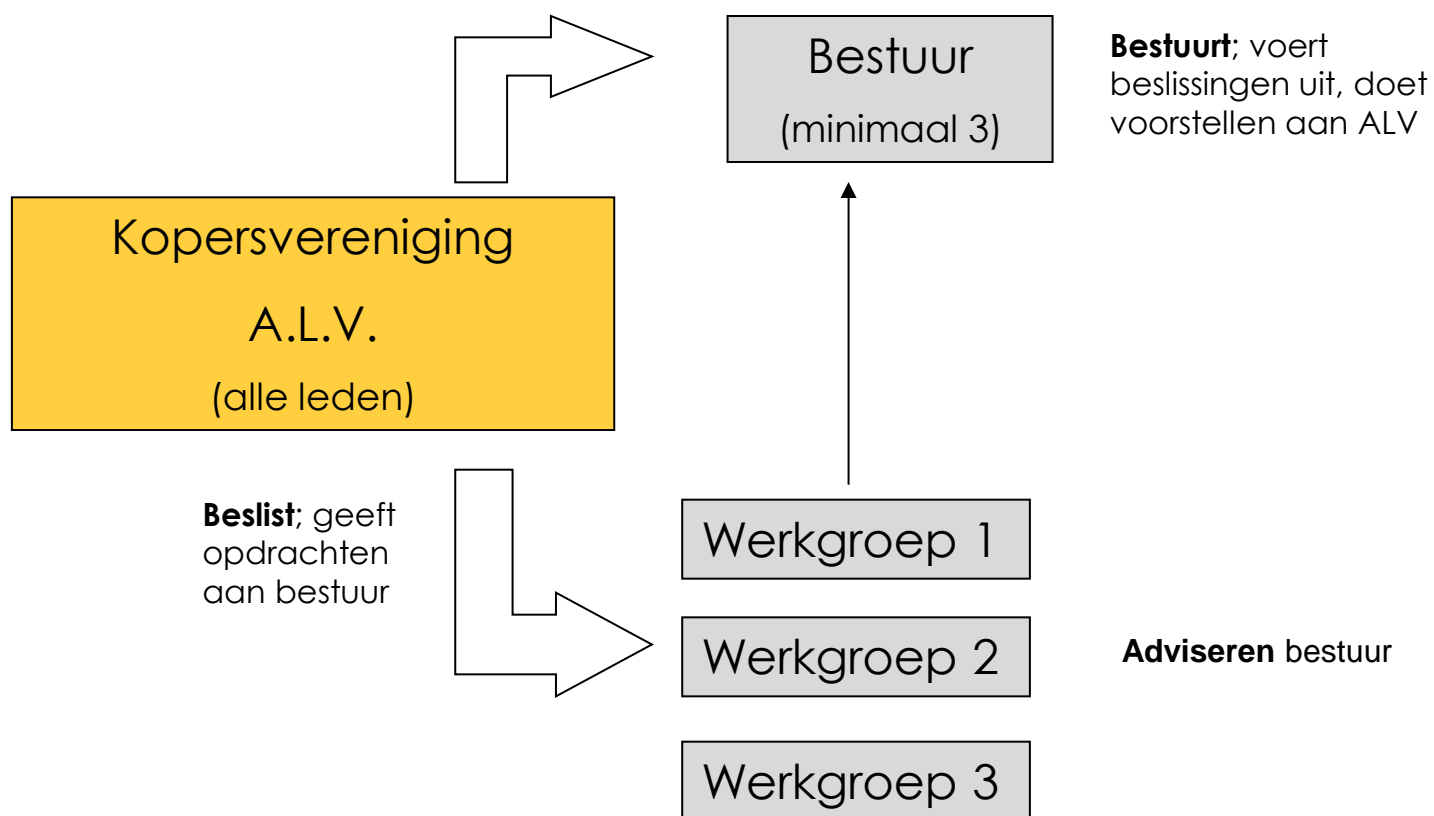


**Projectontwikkelaar
Opdrachtgever
Gesprekspartner**



WAT is CPO?

Toekomstige kopers ontwikkelen samen hun eigen woningen



WAAROM CPO?

- **Zelf keuzes maken en individuele wensen**
- **Meedoen, meedenken en meebeslissen**
- **Betaalbaarheid en een scherpe prijs**
- **Sociale binding**
- **Wellicht met vrienden of buren**
- **Hoge ambities haalbaar !**
- **Leerzaam en Leuk**
- **Meer kwaliteit voor minder geld**

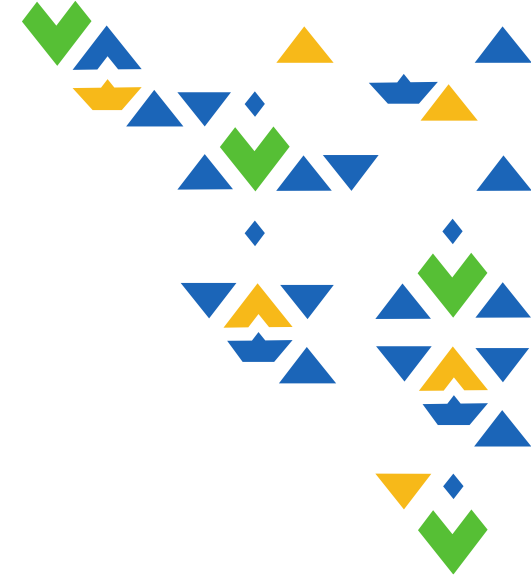


VOOR WIE IS CPO?

- **Unieke kans**
- **Geen speculanten - zelfbewoning**
- **Gemotiveerd en enthousiast**
- **Grote inzet**
- **Oplossing- en resultaatgericht**

Nadelen van CPO

- **Neemt meer tijd dan kopen kant en klare woning**
- **Eigen inspanningen gevraagd door overlegtijd**
- **Compromissen sluiten is onvermijdelijk**
- **In aanvang eigen geld nodig voor opstart – wel subsidies**
- **Gebrek aan flexibiliteit leidt tot conflicten**



CPO PROCES

1. Orientatie en Initiatieffase

huidige fase

2. Voor Ontwerp

3a. Definitief Ontwerp

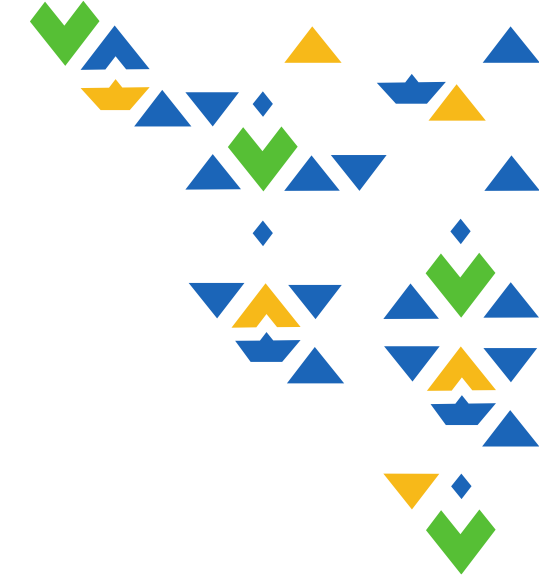
3b. Technisch Ontwerp

4. Realisatie

5. Oplevering



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 - 17 18 19 20 21 22 23 - 36 37 38 39 40 41

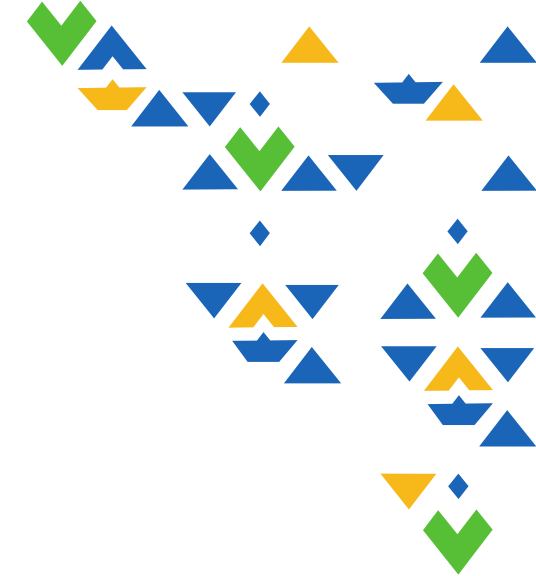


Oriëntatie/initiatief fase

- Oprichting vereniging
- Aanstelling adviseur/begeleider
- Samenwerking-Overeenkomst gemeente
- Financiën, achtervang
- Architectenselectie

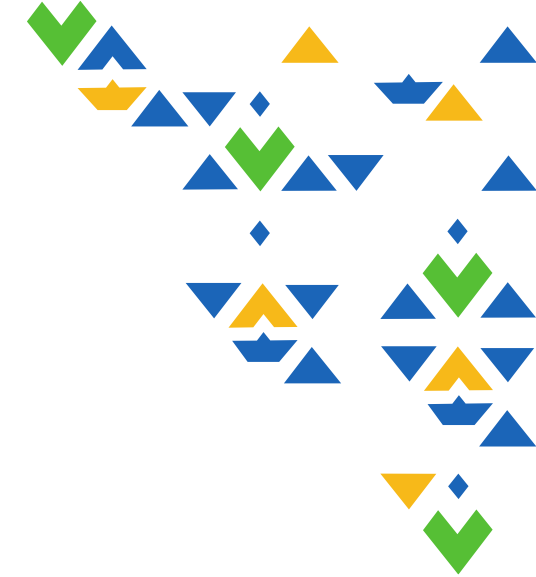


CPO de Toekomst – Vierhouten betaalbaarheid

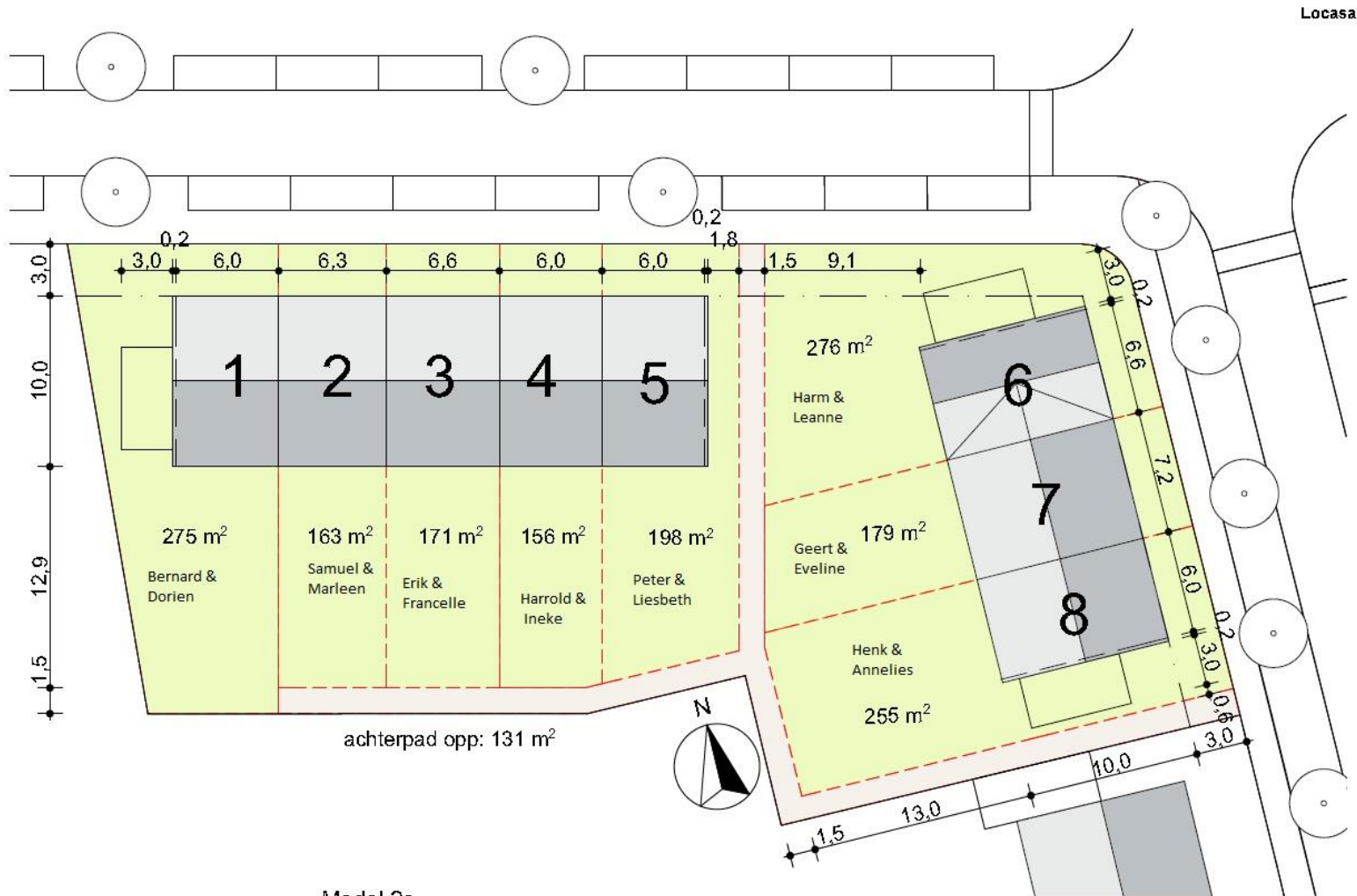
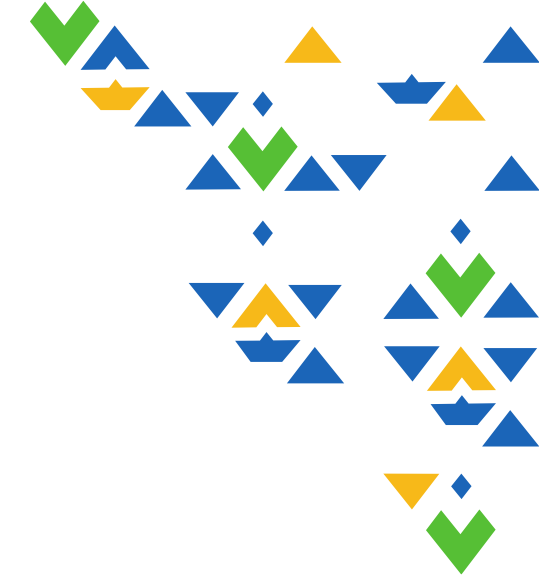


9 starters
VON PRIJS
€ 210.000,- tot € 460.000,-

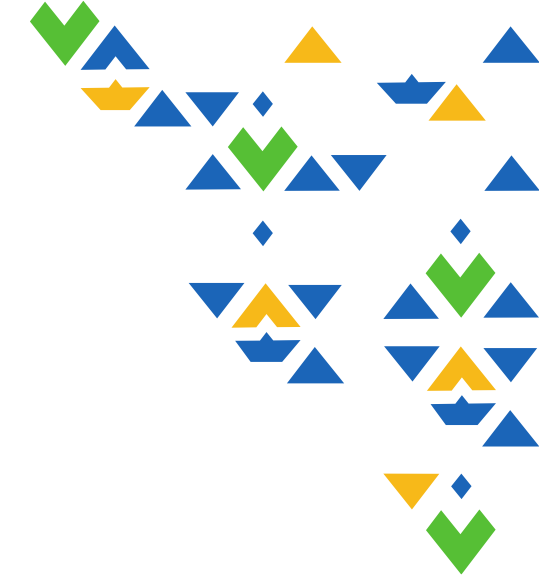
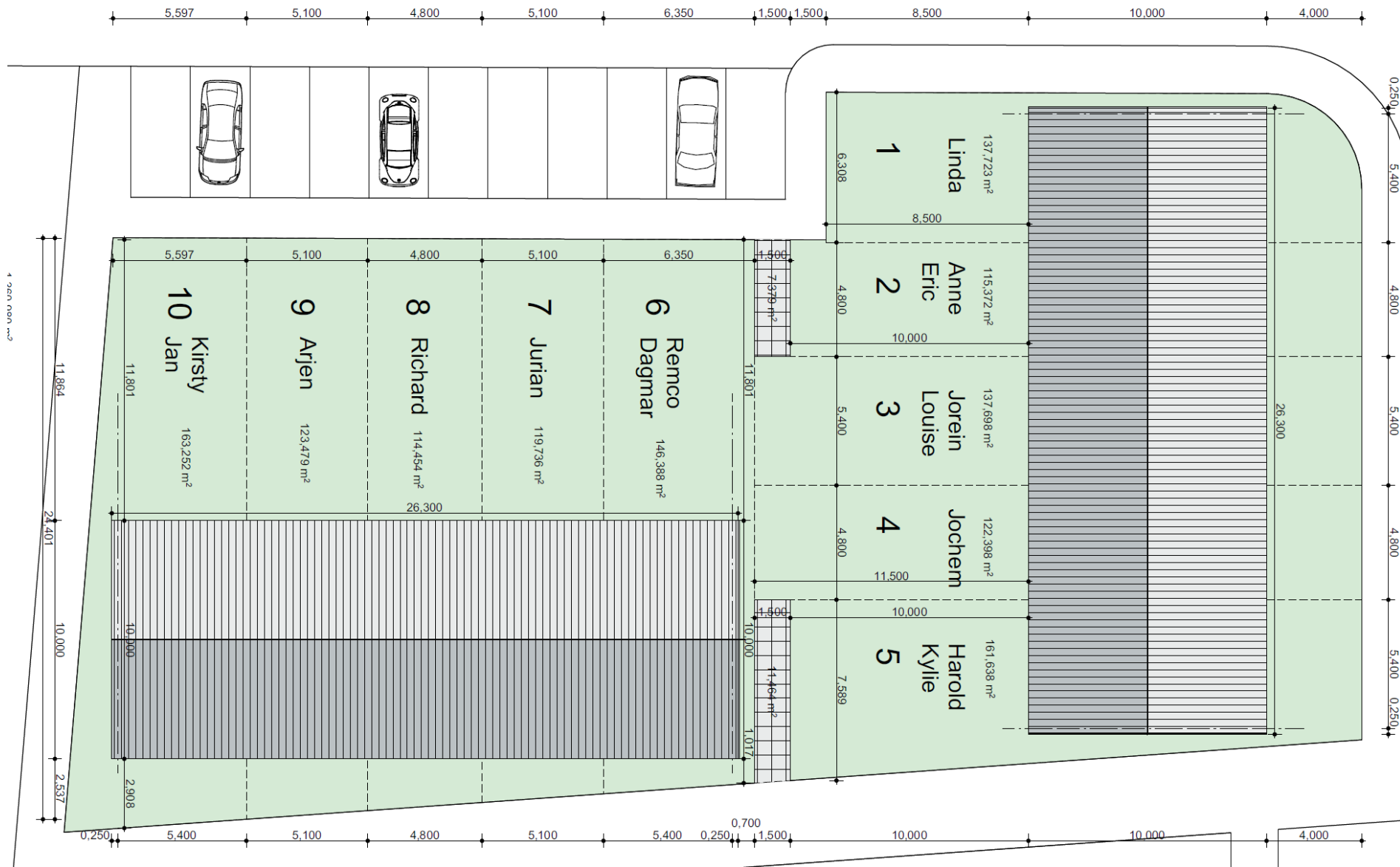
VEEL VARIATIE - 28 woningen CPO Molenbeek



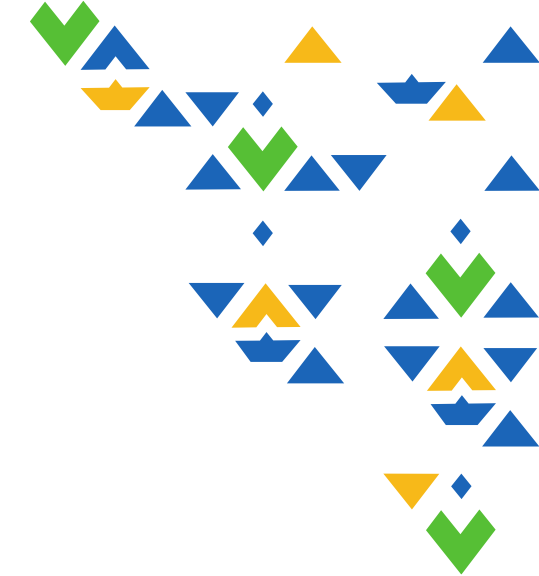
MAXIMALE vrijheid en passendheid CPO Locasa



VOORBEELD project CPO Kiektuun'n - Nunspeet



VOORBEELD project CPO Kiektuun'n - Nunspeet



Maximale vrijheid en
passendheid

VON prijs vanaf 220.000,-
(20-3-24)



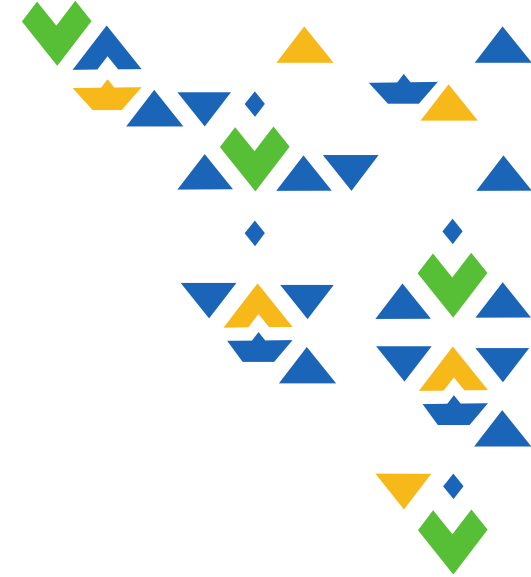
Stichtingskosten = VON prijs

1. Aankoop som grond

2. Bouwkosten

3. Bijkomende kosten:

- Architect
- Constructeur, WKB etc.
- Sonderingen/funderingsadvies
- Onderzoeken Bouwbesluit
- Aansluitkosten nuts
- Leges Omgevingsvergunning
- Notaris/kadaster
- Adviseur/begeleider
- minus Subsidies

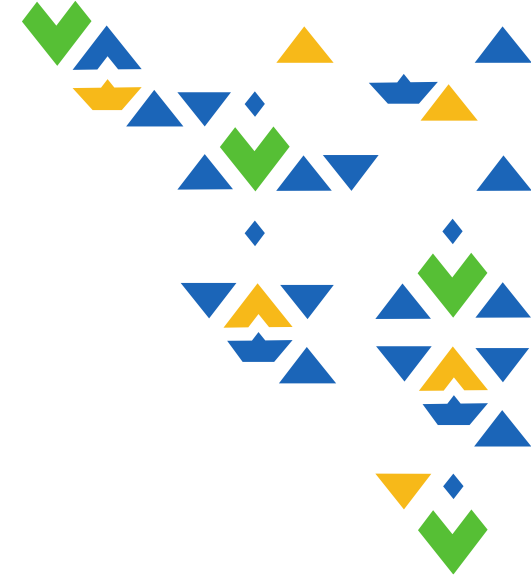


Stichtingskosten = VON prijs

Voorbeeld

1. **Aankoopsom** grond
38.000,-
2. **Bouwkosten**
180.000,-
3. **Bijkomende** kosten:
18.000,-

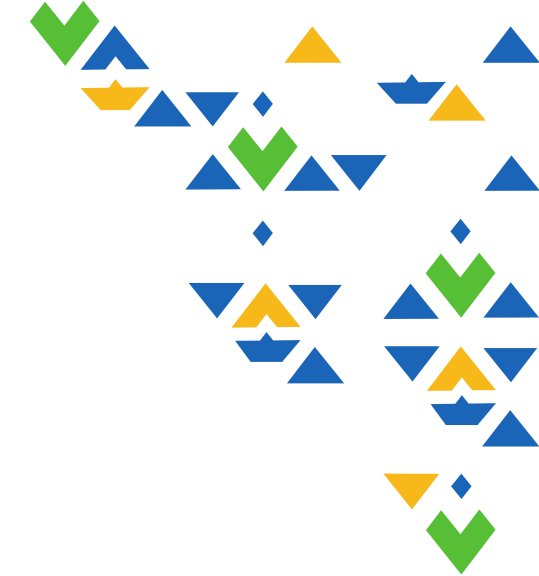
TOTAAL 236.000,- v.o.n.
*Exclusief keuken, stoffering en
tuininrichting*



AN - PROGRAMMA



Net als CPO de
Meerkoet - Ommen
ook aan de gang; laat
deze kans niet
schieten!!!



3
Beleid

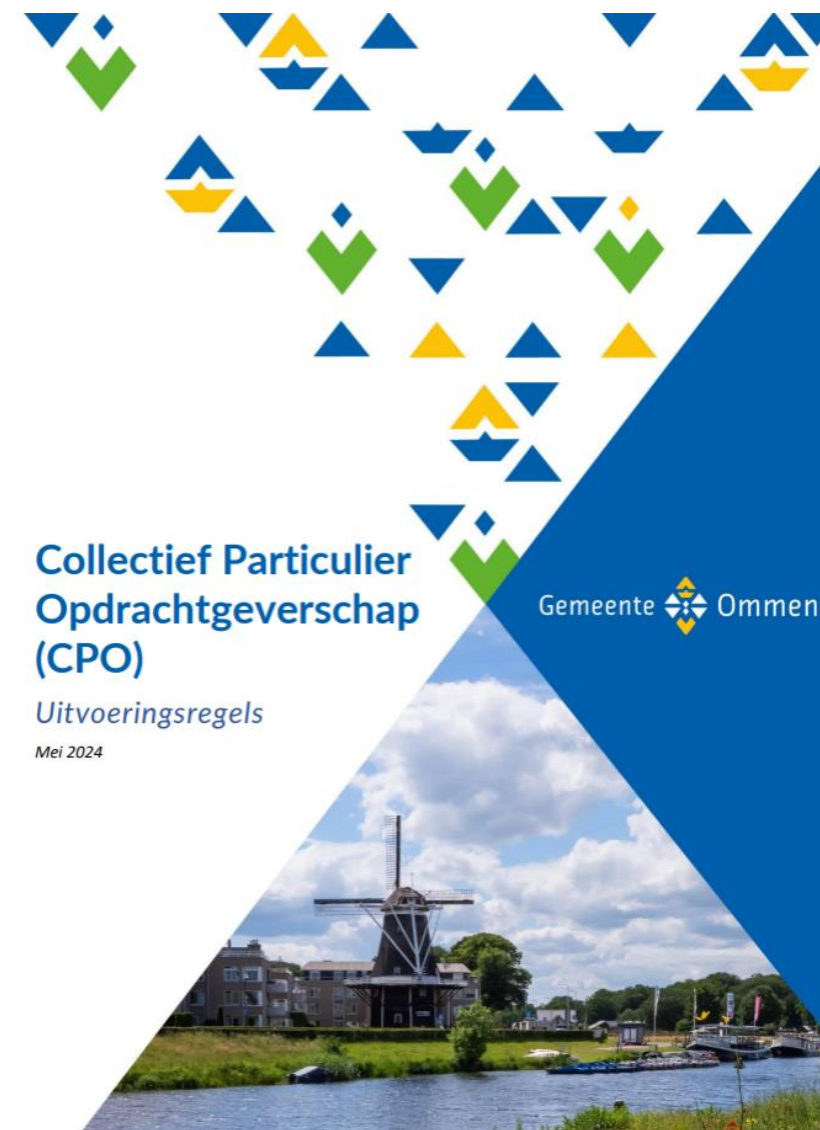


CPO beleid

Gemeente stelt CPO locatie beschikbaar.

Randvoorwaarden:

1. Opstellen kopersvereniging met juridische entiteit
2. Overeenkomst tussen gemeente en vereniging
3. Vereniging is verplicht: inhuur CPO begeleider + architect
4. Ondersteuning gemeente Ommen:
 1. Subsidie CPO begeleider (70% tot max €20.000)
 2. Lening voor architect tot €15.000
5. Participatie

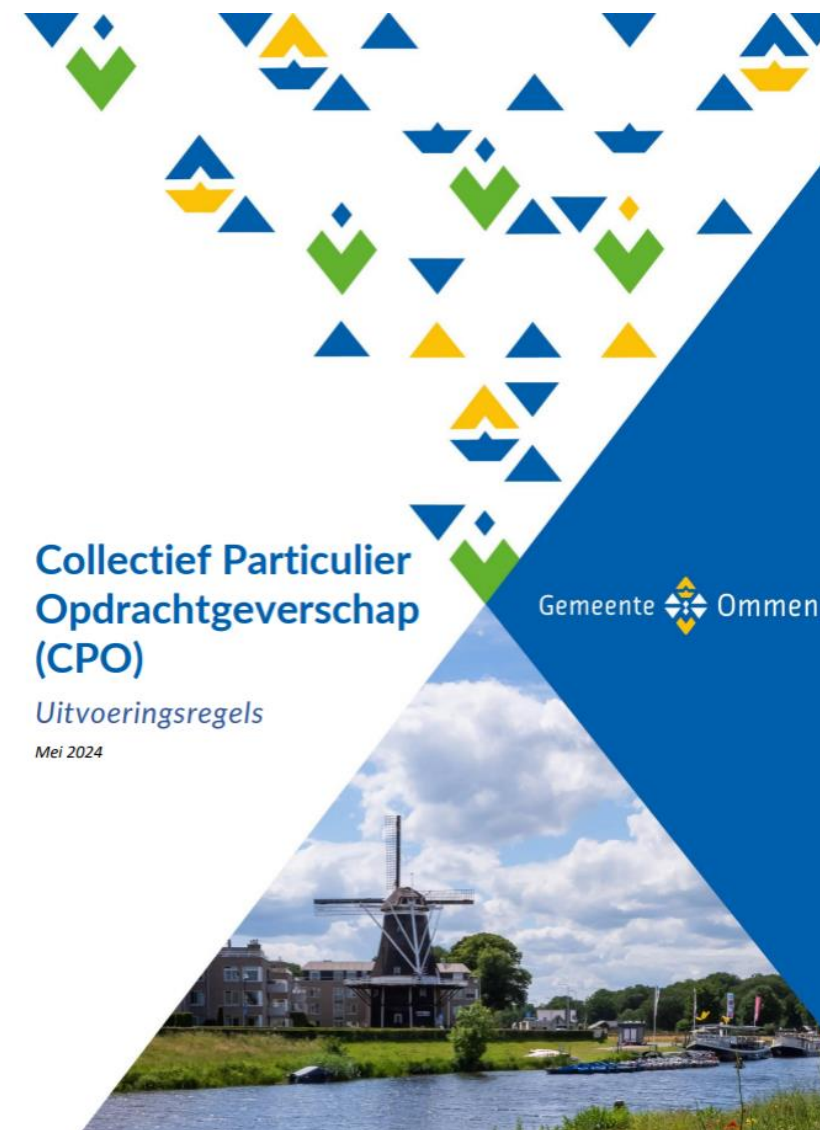


CPO beleid

Gronduitgifte voor CPO door gemeente

1. College besluit CPO kavel uit te geven. Dit gaat via inschrijving.
2. De inschrijving wordt gepubliceerd op www.woneninommen.nl. Kopersvereniging kan zich binnen bepaalde termijn inschrijven.
3. Gunning op basis van selectiecriteria (vooraf aangegeven).

Grondprijzen voor CPO kavels komen overeen met geldende grondprijsbrief.



Starterslening

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

www.svn.nl/lening/Ommen/svn-starterslening/17269?

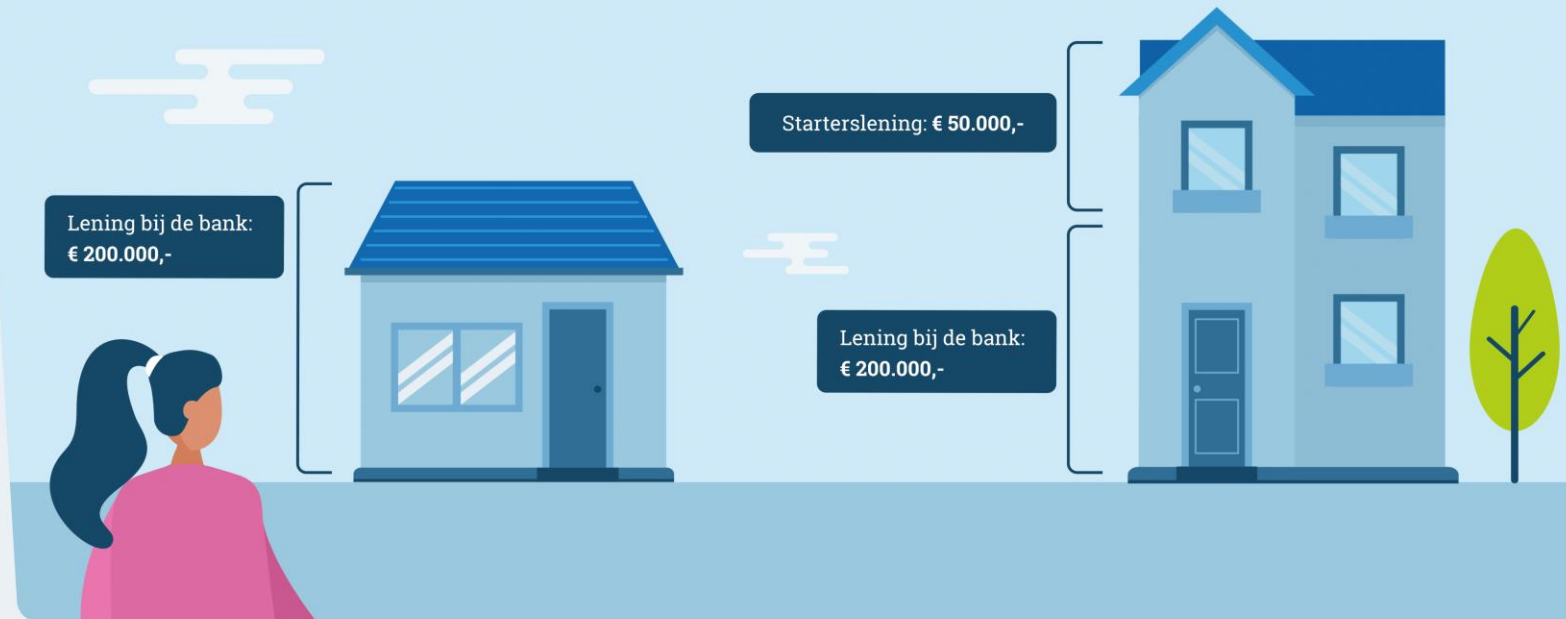
- looptijd van 30 jaar en vaste rente 15 jaar.
- Van toepassing zijnde garantie NHG.
- Het minimale leenbedrag voor een nieuwbouwwoning is € 2.500,-.
- Het maximale leenbedrag voor een nieuwbouwwoning is € 30.000,-.
- De maximale koop(aanneem)som voor een nieuwbouwwoning is € 435.000,-. Dit is inclusief eventuele meerwerkkosten.
- Lening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som.



Hoe werkt de Starterslening?

Met een modaal inkomen (€ 44.000,- in 2024) kun je een woning kopen van ongeveer € 200.000,- (rente 3,8% energielabel C)

Met een modaal inkomen in combinatie met een Starterslening kun je een woning kopen van ongeveer € 250.000,- (rente 3,8%, energielabel C)



Een Starterslening overbruggt het verschil tussen het bedrag dat je aan hypotheek kunt krijgen bij de bank en de koopsom van de woning. LET OP: Er is hier gebruik gemaakt van een aantal uitgangspunten. De daadwerkelijke berekening in jouw situatie is afhankelijk van je inkomen, energielabel, rente bij bank, eventueel box 3 vermogen en financiële verplichtingen.



4
Schrijf je in!



Proces hoe nu verder?

1. **Inventarisatie** voldoende animo CPO door Plaatselijk Belang
2. **Collegebesluit** grond beschikbaar stellen voor CPO
3. **Kopersvereniging oprichten** bij notaris (bijv. 'CPO Beerzerveld') - eigen initiatief starters onder begeleiding van Plaatselijk Belang (met hulp adviseur CPO gemeente)
4. Gemeente doet uitvraag & **inschrijving** door kopersvereniging .
5. **Gunning** en tekenen **samenwerkingsovereenkomst** (aantal woningen, grondprijs, beeldkwaliteitsplan).
 - *Aanspraak op: subsidie CPO-begeleiding + lening voor architect*
 - *Architect maakt ontwerp*
 - *Op basis van ontwerp offertes uitvragen en aannemer selecteren*
 - *Met prijsopgave richting bank voor hypotheek*
 - *Omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw*
6. Teken **koopcontract** en akte passering bij notaris.



Geef je interesse door bij Plaatselijk Belang!

Tot **7 januari 2025** om door te geven of je interesse hebt.

Mail en schrijf je in:

plaatselijkbelang@gmail.com

Na deze periode komen wij z.s.m. bij jullie terug!



Bedankt voor
uw aandacht!

