

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Uitgifte 22 starterswoningen Nieuwe Landen II in CPO
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Bertus Berkhoff
Contactgegevens	-	b.berkhoff@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

2 februari 2021
 15 februari 2021

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
 Bijgevoegde presentatie over de realisatie van 22 starterswoningen (sociale koopwoningen) in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in Nieuwe landen II (Lemelerveld), het verslag van de infosessie en de vervolgstappen daarop.

Toelichting:

In vervolg op ons memo van 15 december 2020 informeren wij u hierbij over de op 20 januari jl. gehouden informatiesessie over CPO.

Voor deze avond ontvingen wij 54 aanmeldingen. Belangstellenden konden middels een vooraf toegestuurd link de sessie digitaal volgen. Wethouder Schuurman opende de avond, waarna Mark Lokotte van het begeleidende bureau USHI de avond vervolgde met zijn presentatie over o.a.:

- wat CPO inhoud
- de keuzemogelijkheden
- de te doorlopen stappen
- de (bijkomende) kosten
- de benodigde eigen middelen
- de te verwachten begeleiding door USHI
- etc.

Vervolgens werd vanuit de gemeente door Wietze van der Ploeg op basis van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan een beeld geschetst van de woningvarianten welke op de beschikbare locaties mogelijk en toegestaan zijn.

Daarop volgde een presentatie door Bertus Berkhoff over de gemeentelijke voorwaarden aan het CPO-project (starter, inkomenseis, v.o.n.-prijzen, keuze woningtype e.d.) en de op 8 februari te starten inschrijving (inkomensverklaring, loting, sluiting e.d.).

Na afloop van de presentaties bestond er gelegenheid (mondeling en schriftelijk) tot het stellen van vragen, waarvan door velen gebruik werd gemaakt. De wethouder sloot vervolgens de sessie met de mededeling dat vragen ook na afloop kunnen worden gesteld op wonen@dalfsen.nl en de toezegging dat de presentatie aan de aanmelders zal worden gemaïld.

Vervolgstappen:

Start inschrijving	8 februari 2021
Sluiting inschrijving	21 februari 2021
Loting door notaris	n.n.t.b. (begin maart)
Starten gesprekken met ingelote deelnemers	n.n.t.b.

Communicatie:

De start van de inschrijving voor de uitgifte van de woningen in Nieuwe Landen II zal in Kernpunten (wk 5), op social media en de website bekend worden gemaakt.

Bijlagen:

1. Presentatie informatiesessie CPO
2. Overzicht Processtappen CPO

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de waarnemend-gemeentesecretaris/directeur
H.J. van der Woude



Informatiebijeenkomst CPO De Nieuwe Landen II

20 januari 2021



Voordat we gaan beginnen
eerst nog enkele
“huishoudelijke mededelingen”



1. Van deze bijeenkomst wordt een video-opname gemaakt.
Wil je niet in beeld komen?
Schakel dan nu je camera uit.
2. Om verstoring tijdens de presentatie te voorkomen,
worden de microfoons uitgeschakeld
3. Aan het eind van de bijeenkomst is er gelegenheid voor
het stellen van vragen.
Heb je een vraag?
Bewaar deze dan voor het vragenkwartier.



Programma

- Opening
door wethouder Schuurman
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
door Mark Lokotte, USHI
- Kavels, bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan –
door Wietze van der Ploeg, gemeente Dalfsen
- Voorwaarden voor deelname aan CPO-project
- Uitgifte, inschrijving en toewijzing
door Bertus Berkhoff, gemeente Dalfsen
- Vragenkwartiertje
- Afsluiting
door wethouder Schuurman



Opening en welkom

Wethouder Schuurman

CPO

Lemelerveld De Nieuwe Landen II

The logo features a red roof-like symbol above the word "USHI" in a bold, red, sans-serif font.

KENNISCENTRUM BOUWEN

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Een droom bouwen, kàn!



USHI
KENNISCENTRUM BOUWEN

Jorg Bussink & Mark Lokotte

Inhoud:

1. Voorstellen en CPO toelichten
2. Processtappen tot oprichten CPO vereniging
3. Processtappen samen met 'de groep'
4. Bouwbegeleiding uitvoering
5. Rol USHI
6. Referentie projecten

1. Even voorstellen



Jorg Bussink



Moniek Haverkort



Mark Lokotte



CPO?

C COLLECTIEF

P PARTICULIER

O OPDRACHTGEVERSCHAP



Waarom CPO?

- Er is geen winstdoelstelling.
- Realisatie tegen kostprijs.
- Collectiviteit voordeel.
- De potenties van de locatie worden optimaal benut.
- Individuele woonwensen, binnen ieders financiële mogelijkheden.
- De betrokkenheid is groot (samen vormgeven aan de toekomstige woonbuurt).
- Eigenschap is een voorwaarde voor het realiseren en behouden van kwaliteit.

'dit is onze buurt'.

2. Proces tot CPO vereniging

Vorming van de groep

- Inschrijven voor CPO Nieuwe Landen II (v.a. 8 februari, binnen 14 dagen)
 - loting door Notaris
 - reservelijst
- Gesprekken ingelote leden (deelnemers)
 - verwachting, wensen en budgetten
- Oprichten vereniging
 - notariële vastlegging (eerste kosten als groep)
 - keuze; voorzitter, penningmeester, secretaris
- Ondertekenen reserveringsovereenkomst

3. Processtappen CPO met 'de groep' ontwikkelingsfase

- Programma van eisen
- Architectenkeuze
- Voorlopig ontwerp
- Bouwkostencalculatie
- Definitief ontwerp en vergunningsaanvraag
- Aannemersselectie, aanbesteding / bouwteam

Programma van Eisen

1. Referentie beelden
2. Uitgangspunten indeling
3. Bouwstijl
4. Woningtype
5. Individuele ruimten
6. Duurzaamheid
7. Overige wensen



Architectenkeuze

1. Het Programma van Eisen is gemaakt en beelden zijn gevormd (individueel en collectief)
2. Opdrachtgevers kiezen architecten.
3. Presentaties van drie architecten "Kiek'n of 't klikt"
4. Keuze architect

USHI:

- Adviseert opdrachtgevers
- Offerte-aanvraag voor architect(en) opstellen
- Beoordeling offerte



Vervolg ontwerpproces

- Voorlopig ontwerp
 - Verfijning van het ontwerp
 - Verkaveling en woningtypen
 - Toets welstand
 - **USHI** bewaakt verhouding ontwerp in relatie tot het individuele bouwbudget
 - **USHI** geeft duurzaamheidsadvies aan CPO
- Definitief ontwerp
 - Omgevingsvergunning aanvragen
 - Huiswerkopdrachten voor opdrachtgever (materialen en afwerking)
 - Opstellen technische omschrijving/bestek
 - **USHI** controleert de stukken en geeft technische uitleg aan de opdrachtgever(s)



Tijdens het ontwerpen

Doorlopend gesprek/controle van ontwerp:

- Op de eisen van het collectief en de individuele deelnemer;
- Op de eisen gemeente (omgevingsvergunning, welstand, bestemmingsplan);
- Op het budget per opdrachtgever.

Resultaat: Definitief Ontwerp (DO).

Vervolgens kunnen jullie:

- de omgevingsvergunning aanvragen
- de aanbestedingsprocedure starten.



Bouwkostenraming

- Stichtingskosten bepalen
 - Grondkosten (gemeente)
 - Realisatiekosten
 - Architect, constructeur en grondonderzoek, leges, aansluitingen, bouwbegeleiding
 - Bouwkosten (aannemer)
 - Financieringskosten
 - Overige kosten
 - Keuken, vloer- en wandafwerking, tuin en bestrating, onvoorzien

Aanbesteding *(vrijblijvende prijsopgave)*

- Samenstellen/doornemen bestek met individuele opdrachtgevers (diverse gesprekken)
- **Heel belangrijk: wat wil je zelf doen? Casco / afbouw?**
- Selecteren aannemers door de opdrachtgevers (minimaal één lokale partij);

USHI:

- Geeft adviezen
- Verzenden van stukken naar aannemers
- Opstellen nota van aanvullingen
- Beoordelen offertes
- Begeleiding van bezuinigingen/prijsbesprekingen



Opdrachtgevers sluiten individueel een aannemersovereenkomst



Welke kwaliteit krijgen jullie?

- Jullie bepalen de kwaliteit en de materialen
- Ieder bepaalt voor zich de indeling en het afwerkingsniveau van de woning: serie van één!
- Luxe wordt in de aanbesteding meegenomen; dus niet de (hoge) optieprijzen!



5. Bouwbegeleiding Uitvoering

- Start en uitzetten bouw
- Bouwtoezicht
- Vergaderingen en directievoering
- Controle planning en facturen
- Regelmatig overleg met opdrachtgevers + CPO
- Begeleiding meer-/ minderw
- Vooropname
- Oplevering



Kostenopbouw

Hoekwoning

Gemiddeld: 210 – 250m² grond ca. 120m² woonoppervlakte

Grondkosten (232,- p/m²): ca. € 50.500,-

Realisatiekosten: ca. € 15.000,- (eigen middelen?)

Bouwkosten: ca. € 180.000,-

Totaal: **€ 245.500,-**

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Tussenwoning

Gemiddeld: 140 – 160m² grond ca. 120m² woonoppervlakte

Grondkosten (232,- p/m²): ca. € 35.000,-

Realisatiekosten: ca. € 15.000,- (eigen middelen?)

Bouwkosten: ca. € 155.000,-

Totaal: **€ 205.000,-**

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

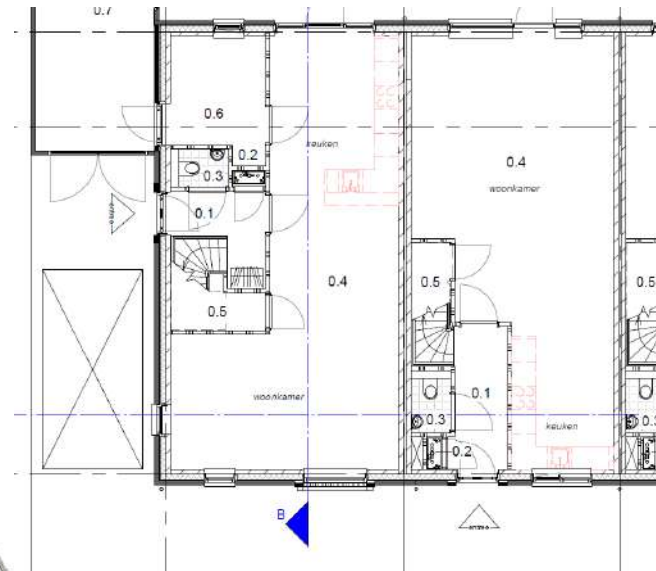


6. Referenties

- CPO Oldenzaal (2018)



CPO Berkenlaan (2020)



20 januari 2021



CPO Berkenlaan

2020 (conceptwoning)



- CPO Teuge (2017)



7. Rol USHI

- USHI: onafhankelijke, deskundige en persoonlijke begeleiding
- Kosten begeleiding
 - Ontwikkelingsfase: ca.€ 2500,- incl. BTW per kavel
 - Uitvoeringsfase: ca.€ 1500,- incl. BTW per kavel



Kavels, bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan

Wietze van der Ploeg
beleidsmedewerker ruimtelijke ordening



Dalmsh

Afwisseling tussen uiterlijk woningen

Hagen

32 30 28 26 24
VP +6.50

22 20 18 16 14
VP +6.50

12 10
VP +6.45

8 6
VP +6.38

4 2
VP +6.25

VP +6.27

VP +6.35

4

VP +6.45

VP +6.58

5

p

p p

6

VP +6.50

VP +6.37

p

VP +6.15

20

18

16

14

12

10

8

6

4

2

28

26

24

22

20

18

16

14

12b

12a

12

10

8

6

4

2

VP +6.55

7



Situering CPO-locatie



Voorwaarden voor deelname aan CPO-project

Bertus Berkhoff
beleidsmedewerker volkshuisvesting



- Sociale koopwoning
- Uitgiftesysteem
- Definitie Starter
- Inkomensgrens
- Totale kosten
- Geen keuze voor kavel, maar keuze voor woningtype
- Aansluiten in rij op basis van volgorde loting
- Aanbesteding
- Begeleiding USHI



Uitgifte, inschrijving en toewijzing

Bertus Berkhoff
beleidsmedewerker volkshuisvesting



- Start en sluiting inschrijfperiode
- Uitgiftereregels: Starter, inkomensgrens
- Inschrijfformulier en inschrijfgeld
- Alleen of samen inschrijven
- Tussen- of hoekwoning
- Inkomensverklaring
- Ontvangst inschrijfformulier
- Loting
- Starterslening
- Subsidie



Vragenkwartiertje

Heb je een vraag?

Steek dan je digitale hand op





Afsluiting informatiebijeenkomst

Inschrijving vanaf 8 februari 2021
via www.dalfsen.nl/kaveluitgifte

Fase	Processtappen CPO:	duur
Initiatieffase	<ul style="list-style-type: none"> • Inschrijven voor CPO Nieuwe Landen II • Gesprekken ingelote leden (deelnemers) • Oprichten CPO vereniging • Ondertekenen reserveringsovereenkomst 	ca. 9 maanden
Ontwikkelfase	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen programma van Eisen • Architecten keuze maken <ul style="list-style-type: none"> • Voorlopig ontwerp (VO) • Beoordeling Welstand (voorbespreking) • Definitief ontwerp (DO) • Aanvraag omgevingsvergunning • Aannemersselectie • Bestek /Technische Omschrijving • Aanbesteding > bouwteam • Beoordeling offertes aannemers • Tekenen (individueel) aannemersovereenkomst 	
Bouwfase	<ul style="list-style-type: none"> • Start bouw • Bouwtoezicht, overleg met CPO • Vooropname • Oplevering / nazorg 	ca. 9 maanden