

Verslag informatieavond Hultens End 13 mei 2013

Opening

Wethouder Lavooij heet iedereen van harte welkom en is blij met de grote opkomst.

Hij stelt beide sprekers voor, Jan Walrecht van Bureau Bouwen in Eigen Beheer (BIEB) en Sandra Wientjens, gemeentelijk projectmanager van de woningbouwontwikkelingen Hultens End en Hulten ruimte voor ruimte in Hulten. .

Van deze informatieavond wordt een kort verslag gemaakt. Dit verslag, beide presentaties en het inschrijfformulier worden z.s.m. op de internetsite van de gemeente geplaatst.

Presentatie Gemeente

Sandra Wientjens geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op het project.

Een korte samenvatting van de voorwaarden van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan van dit project;

- maximaal 18 woningen, 5 woningen in het noordelijk plangebied, 13 woningen in het zuidelijke gedeelte.
- flexibele verkaveling
- de voorgevelrooilijn ligt vast. Deze mag maximaal 2 meter naar achter afwijken.
- Dakvorm; schuine kap
- Roodbruine baksteen en antracietkleurige dakpannen
- Bouwbreedtes zijn per woningtype bepaald
- Bouwhoogte max 11 meter
- Goothoogtes 3-6 en 4,5-6 meter
- Minimale duurzaamheidsscore (GPR) van 7,5
- Meergeneratiewoning en mantelzorg zijn onder voorwaarden toegestaan conform gemeentelijk beleid.
- 2 parkeerplaatsen per woning
- Maximaal 4 woningen in een rijtje.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) geniet de voorkeur maar particulier bouwen is ook mogelijk. De toekomstige bewoners worden betrokken bij de inrichting van het omliggende terrein.

Presentatie BIEB

Jan Walrecht geeft uitleg wat CPO betekent. Dit doet hij aan de hand van een presentatie.

Concreet betekent CPO dat je samen ontwikkelaar bent van je eigen woning, uiteraard binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Op die wijze is een kwalitatief hoogwaardige woning voor een lage prijs in een prettige woonomgeving te bouwen.

Tijdens en na de presentaties zijn de volgende vragen gesteld:

Ontstaan er problemen met Welstand bij CPO?

Er ontstaan zelden problemen met welstand. De plannen moeten uiteraard voldoen aan de vooraf door de gemeente vastgestelde beeldkwaliteitseisen. Welstandscommissies hebben vaak veel waardering voor het bouwen in CPO en de ideeën die daaruit voortvloeien.

Wat is een gangbare eerste aanbetaling bij CPO?

Een indicatie is tussen € 500,-- en € 1.000,--. Uiteraard bepaalt de vereniging zelf hoe hoog deze eerste aanbetaling is.

Definitieve kavelverdeling vindt pas later in het traject plaats?

In het begin van het proces worden de keuzes van de kavels geïnventariseerd. Als alle wensen van de toekomstige bewoners in kaart zijn gebracht, worden ook de definitieve kavelgrenzen bepaald. De grond voor CPO blijft ongeveer een jaar kosteloos gereserveerd. Op de niet gereserveerde grond kunnen particuliere ontwikkelingen plaats vinden.

Wat als er onenigheid ontstaat binnen een CPO?

Dat is nog niet vaak voorgekomen. Het is in ieders belang om de eigen planning te halen. Bij het inventariseren van de wensen is vooraf al veel duidelijk. Tijdens dit proces kan bv ook bepaald worden of het eigen huis casco gebouwd wordt of volledig afgebouwd.

Moet de voorzijde/buitenkant van een rijtjeswoning gelijk zijn aan elkaar?

Nee, dat is niet noodzakelijk, mits je maar blijft voldoen aan de door de gemeente vooraf gestelde eisen.

Kan BIEB gevraagd worden om advies bij de keuze voor architect of aannemer?

Ja, BIEB heeft geen banden met architecten of aannemers. Zij zijn enkel procesbegeleiders. Op dit moment heeft de gemeente BIEB ingehuurd. De op te richten CPO vereniging kan echter ook voor een andere partij kiezen om de vereniging te begeleiden.

Is het ook mogelijk om volledig in eigen beheer te bouwen?

Ja dat kan. De voorkeur van de gemeente is om eerst de belangstelling voor CPO te inventariseren. Is hiervoor geen of niet voor alle kavels belangstelling dan worden de vrije kavels vrijgegeven voor de vrije sector.

Wie is contactpersoon mbt duurzaam bouwen?

Gemeentelijk projectmanager is Sandra Wientjens. Zij is eerste aanspreekpunt voor alle vragen over dit project.

Moet je een starterslening terugbetalen?

Om in aanmerking te komen voor een starterslening moet je aan bepaalde voorwaarden voldoen. Een starterlening moet afbetaald worden op het moment dat het inkomen is gestegen.

Bestaat de Nationale Hypotheekgarantie nog en kan deze voor een dergelijk project gebruikt worden?

Ja, die bestaat nog. Deze kan ook voor dit project gebruikt worden mits men aan de voorwaarden voldoet.

Is gefaseerd bouwen van de woning mogelijk?

Ja, je kunt bij aanvang al rekening houden met wensen die in de toekomst gerealiseerd worden zoals bv een garage.

Wordt de grond aan de vereniging of individueel verkocht?

In het begin vindt er grondreservering op naam van de vereniging plaats, omdat er geen hypotheek gevestigd kan worden op alleen grond. Na afgifte van een vergunning worden de kavels overgedragen aan de individuele kopers.

Wordt er rente op de grond berekend?

Vanaf het moment van uitgifte van de grond berekent de gemeente circa 12 maanden geen rente aan deelnemers van dit CPO project. Daarna wordt de grondreservering rentedragend.

Wordt er een anti-speculatiebeding opgenomen?

Gelet op de huidige economische situatie wordt er geen anti-speculatiebeding opgenomen.

Wat als er geen gegadigden zijn voor alle 18 kavels, maar bv maar 10 gegadigden?

Spreiding van woningbouw in tijd is ook mogelijk. Er wordt dan gestart met de bouw van deze 10 woningen.

Heeft dit dan ook invloed op de prijsberekening die te zien was in de presentatie van BIEB?

In de presentatie is uitgegaan van +/- 10 woningen en het volumevoordeel dat daarbij gehaald wordt. De huidige economische situatie kan overigens ook nog (voordelig) invloed hebben op deze prijsberekening.

Worden er ook individuele bouw kavels uitgeven, buiten CPO?

Als er geen belangstelling is voor bouwen met CPO dan worden de bouw kavels individueel verkocht.

Wat is de status van de vereniging na realisatie bouw?

Dat is aan de vereniging zelf, meestal wordt deze opgeheven.

Aansluitend wordt geïnventariseerd of er belangstelling is voor CPO en worden inschrijfformulier uitgereikt. Deze kunnen, *geheel vrijblijvend*, ingeleverd worden bij Michel van Boxtel, Oude Baan 28 in Hulten of toezenden aan Gemeente Gilze en Rijen t.a.v. Sandra Wientjens, Postbus 73, 5120 AB Rijen.. Met het invullen van de inschrijfformulieren wordt de belangstelling geïnventariseerd.

De gemeente brengt binnen enkele weken de belangstellenden met elkaar in contact.