

Strokenverkaveling de flexibele oplossing voor zelfbouwprojecten



Inleiding - CPO of individuele zelfbouw?

De belangstelling voor zelfbouw ('particulier opdrachtgeverschap') bij gemeenten neemt toe.

Veel gemeenten vragen zich af welke vorm van zelfbouw het meest geschikt is voor hun opgave(n). Moeten we de grond uitgeven aan een groep (CPO) of aan individuele particulieren in de vorm van bouwkvavels? Het kan ook zijn dat een gemeente nog weinig ervaring heeft met zelfbouw en niet kan overzien wat de consequenties zijn van zelfbouw en zelfbouwmethoden voor de eigen organisatie.

In deze brochure vindt u informatie over een innovatieve aanpak voor de uitgifte van bouwgrond aan particulieren, een methode die het mogelijk maakt CPO en individuele zelfbouw te combineren binnen een project.

Met de door ons ontwikkelde methode, die wij voeren onder de naam 'Strokenverkaveling', kan de gemeente een brede doelgroep bedienen, waardoor de slagingskans van een project aanmerkelijk wordt vergroot.

De methode is ontwikkeld door de ervaren zelfbouwadviseurs van De Regie BV. De methode is meer dan alleen een manier van verkavelen. Alles wat voor een succesvol project noodzakelijk is, is tot in detail uitgewerkt, zodat de belasting op de gemeentelijke organisatie zoveel mogelijk beperkt wordt.

De Strokenverkaveling biedt u een complete oplossing, inclusief contractuur, standaard-documenten, marketingstrategie en praktische tools voor zelfbouwers. Uiteraard kunnen wij de aanpak desgewenst volledig op maat snijden en aanpassen aan uw eigen aanpak.

Wij begeleiden de gemeentelijke organisatie bij het implementeren van de aanpak en het coachen de betrokken medewerkers.

De methode is in verschillende gemeenten met succes toegepast.

Mocht u na het lezen van deze brochure behoefte hebben aan een nadere toelichting, neemt u gerust vrijblijvend contact met ons op. Onze gegevens vindt u op de laatste bladzijde.



Strokenverkaveling

De Strokenverkaveling is een unieke methode voor de uitgifte van bouwkavels aan particulieren. Met de Strokenverkaveling kunnen individuele zelfbouw CPO binnen één project worden gecombineerd. De methode heeft zichzelf in de praktijk inmiddels ruimschoots bewezen.

Er zijn projecten gerealiseerd in o.a. Woerden, en Deventer. In Hoogeveen, Dordrecht en Rotterdam zijn momenteel (begin 2014) projecten in voorbereiding.

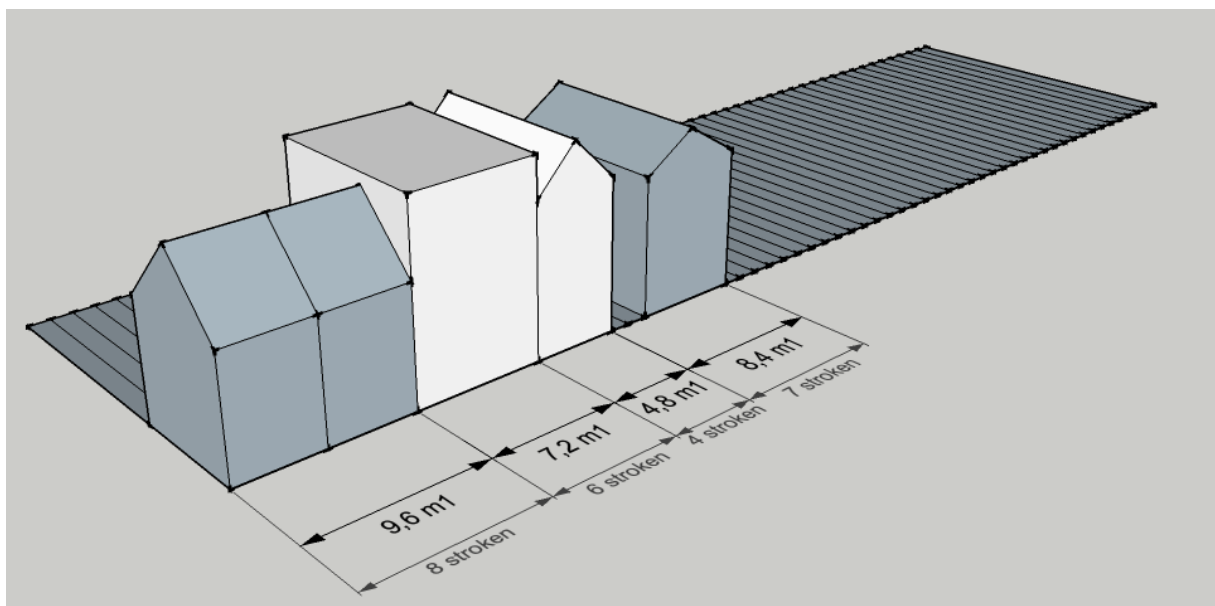
De methode biedt kavelkopers maximale keuzevrijheid omdat:

1. kavelkopers bepalen zelf of ze hun woning individueel of samen met anderen realiseren.
2. kavelkopers bepalen zelf de grootte van de kavel bepalen.
3. de methode is zowel geschikt voor het realiseren van vrijstaande woningen als rijwoningen en twee-kappers

De keuzevrijheid die met de methode geboden wordt maakt het project interessant voor een grote doelgroep waardoor de slagingskans ten opzichte van reguliere kavelprojecten aanzienlijk wordt vergroot.

Leidend principe is dat het uitgeefbare gebied wordt opgedeeld in kavelstroken met een vaste breedte van 1,20 m¹ (andere maten zijn ook mogelijk zoals 0,6 m¹ of 1,0 m¹).

De grondprijs per kavelstrook is vast. Particulieren of bouwgroepen bepalen zelf het aantal stroken dat zij willen afnemen op basis van woonwensen en beschikbaar budget.





KAVELPASPOORT F2

ZELF- EN SAMENBOUW - FAMILIEWONINGEN

Dit kavelpaspoort geeft een overzicht van de traveeën en legt alle bouwregels vast.

HAVENKWARTIER
DEVENTER



Traveegegevens

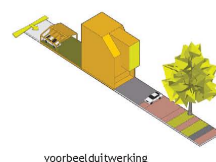
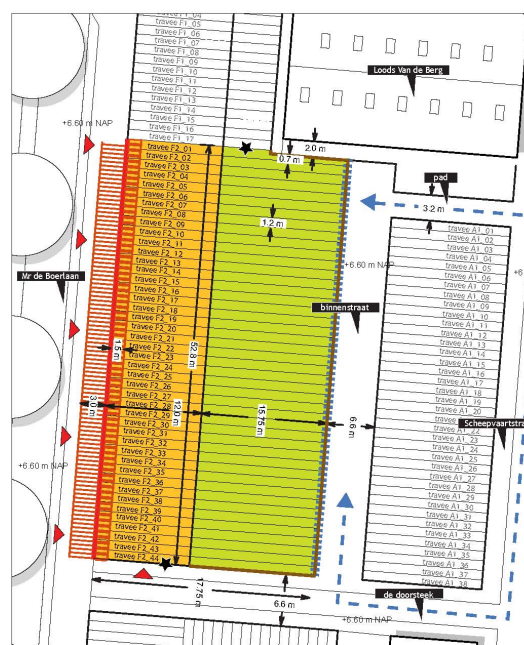
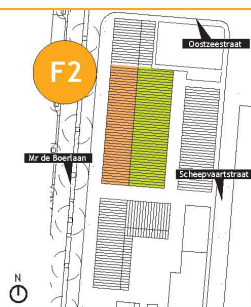
Categorie : Zelf- en Samenbouw - Familiewoningen
Traveenummers : F2.01-44
Oppervlakte per travee : 33,3m²
Afmetingen : 27,75 meter (diepte) en 1,2m (breedte)

ALGEMEEN

Voor de ontwikkeling Zelf- en Samenbouw in het Havenkwartier Deventer gelden de volgende documenten als randvoorwaarden voor onder meer de maatvoering, architectuur en gebruik van de bebouwing:

- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan

Daarnaast worden in dit kavelpaspoort specifieke regels gesteld voor met name de maatvoering en bouwwijze, die aanvullend zijn op met name het bestemmingsplan.
(Op de website www.havenkwartierdeventer.com zijn deze documenten te downloaden.)



voorbeelduitwerking

- traveenummer
- bouwwak
- zone tuin
- voorgevelrooilijn
- terugspringing
- overbouw
- zone hoofdentree
- zone inrit auto
- uitzondering
- ontsluiting auto
- erfafscheiding



De aanpak

Bij het voorbereiden van het project wordt de navolgende fasering gehanteerd:

1. Opstellen uitvoeringsplan;
2. Informeren belangstellenden en werven deelnemers;
3. Opstellen verkoopdocumentatie;
4. Inschrijving en toewijzing kavels;
5. Verkoop kavels;
6. Planvorming en uitvoering.

Elke fase wordt afgesloten met een door de gemeente te nemen go-/no-go-besluit. De opdracht aan De Regie kan per fase worden verstrekt.

In het navolgende worden de activiteiten per fase nader toegelicht.



fase 1 - opstellen uitvoeringsplan

In de eerste fase wordt de methode op maat gesneden van de locatie en aangepast aan een voor de gemeente optimale werkwijze.

Daarvoor stellen we in nauw overleg met de gemeente (projectleider en vertegenwoordigers van de betrokken gemeentelijke vakdiensten) een uitvoeringsplan op waarin alle relevante aspecten van het project en de locatie worden vastgelegd.

De afstemming van de werkzaamheden in deze fase vindt plaats in een tweetal workshops met de betrokken vakdiensten. In de workshops wordt, behalve op het concrete project, uitvoerig ingegaan op het onderwerp zelfbouw en de gevolgen ervan voor de werkwijze en werkzaamheden van de gemeente.

Onderwerpen die in het uitvoeringsplan worden uitgewerkt zijn:

- stedenbouwkundige randvoorwaarden (verkaveling, parkeren, bouwregels);
- kavel prijzen en grondexploitatie;
- uitgifteproces kavels (optie - koop - levering);
- taakverdeling binnen de gemeentelijke organisatie;
- beeldregie en supervisie;
- technische randvoorwaarden;
- grondbalans / niveau oplevering kavels;
- duurzaamheid;
- planning en fasering;
- informatie en communicatie;
- begeleiding kavelkopers.

fase 2 - wervingscampagne

Om het project bij belangstellenden onder de aandacht te brengen, voert De Regie samen met de gemeente een lokale cq. regionale wervingscampagne uit.

Bij het voorbereiden van de campagne maken wij gebruik van de aanwezige kennis over marktpotenties en kansrijke (doel)groepen. De Regie werkt in deze fase nauw samen met de gemeentelijke afdeling communicatie of, desgewenst, met een extern communicatiebureau dat hiervoor door de gemeente wordt ingeschakeld.

We verzorgen ter voorbereiding van de campagne alle benodigde inhoudelijke input.

De Regie stelt haar website www.zelfbouwinnederland.nl ter beschikking om het project breed onder de aandacht van particulieren te brengen.

In de periode tot de start van de inschrijving wordt een aantal informatiebijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de bijeenkomsten wordt het project uitgebreid toegelicht en is er alle gelegenheid voor vragen, discussie en informele ontmoeting.

The screenshot shows the website www.zelfbouwinnederland.nl/kavels/9821/Wonen+in+de+Kloostertuin. The header includes the 'zin' logo and navigation links: HOME | NIEUWS | ZELFBOUWERS | PROFESSIONALS | OVER ONS | CONTACT | ZOEKEN | inloggen. A search bar contains the text 'zelfbouwer zoekt bouwkaavel'. Below the search bar is a map of Hogeveen with several orange location markers. To the right of the map is a sidebar with social media icons (Facebook, Twitter, LinkedIn, YouTube, Instagram, etc.).

Wonen in de Kloostertuin Ik heb belangstelling

In Hogeveen is het mogelijk om een eigen woning of woon-werkpand te ontwerpen en zelf te bouwen of te laten bouwen midden in het centrum. Daarmee kun je wonen met de stad en al zijn voorzieningen 'in de achtertuin'. Er zijn verschillende soorten kavels te koop: kavels voor kloostertuinwoningen, kavels voor geschakelde of vrijstaande hofwoningen en woon-werkkavels langs de Industrieweg. Kavels zijn te koop vanaf circa € 30.000 inclusief BTW.

Mogelijke bebouwing

Vrijstaande woning
Twee onder een kap
rijwoning

Oppervlakte

17 - 688 m2

Prijs

€ 30.000 - € 161.500 vrij op naam

Vorm zelfbouw

nieuwbouw

Soort bouw

individuele bouw
bouwgroep (cpo)

Naam aanbieder

Hogeveen

E-mail

info@hogeveen.nl
--

Website

Klik hier

3D rendering of the development:

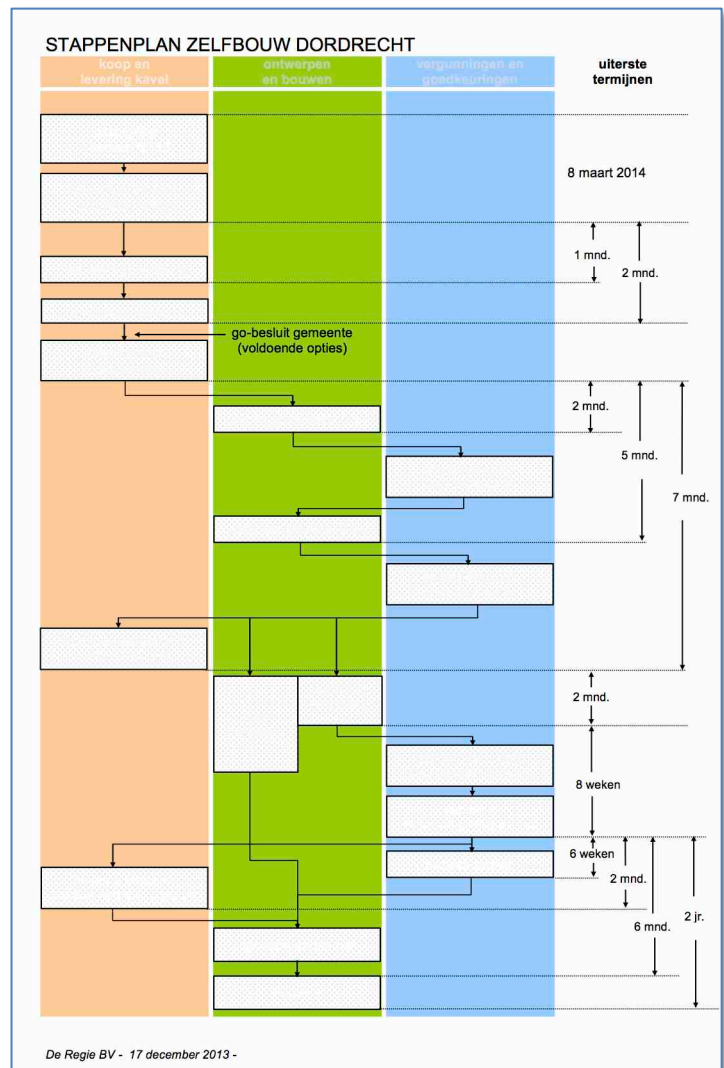
fase 3 - opstellen verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie bevat alle documenten die geïnteresseerden nodig hebben voor het nemen van de aankoopbeslissing.

De volgende documenten maken in ieder geval deel uit van de verkoopdocumentatie:

- informatie over de locatie en het project;
- inschrijfformulier en inschrijfvoorwaarden;
- lijst met kavelprijzen;
- bebouwingsvoorwaarden en beeldkwaliteits-eisen incl. kavelpaspoorten;
- bij kavels voor rijwoningen: spelregels 'geschakeld bouwen' (detaillering woningscheidende muren, wachtgevels, erfdienstbaarheden, fundering);
- informatie 'eigen huis bouwen' inclusief verklarende woordenlijst;
- inrichting projectorganisatie, taken, rollen, adressen betrokken partijen;
- procesbeschrijving met stappenplan;
- model-optieovereenkomst en model-koopovereenkomst.

De Regie stelt de verkoopdocumentatie op in nauw overleg met de gemeente



fase 4 - inschrijving en toewijzing kavels

Gedurende een nader te bepalen periode kunnen belangstellenden (individuele inschrijvers en groepen) zich inschrijven voor een kavel (een serie naast elkaar gelegen stroken).

Na de sluiting van de inschrijving worden rangnummers toegekend aan de inschrijvers. Afhankelijk van de voorkeur van de gemeente gebeurt dat op volgorde van inschrijving ('wie het eerst komt, het eerst maalt') of door middel van loting door een notaris.

Tijdens een bijeenkomst ('kavelij') bepalen inschrijvers op volgorde welke stroken zij willen afnemen. Alle inschrijvers dienen tijdens de kavelij aanwezig te zijn. Eventueel kunnen zij zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde. Om te voorkomen dat er onverkoopbare (te smalle) kavels overblijven, worden er duidelijke spelregels gehanteerd. De Regie leidt de kavelij in goede banen.

fase 5 - verkoop kavels

De contractvorming tussen gemeente en kavelkopers vindt plaats in twee stappen: ondertekening van de optieovereenkomst (stap 1) en ondertekening van de koopovereenkomst (stap 2). De werkzaamheden die wij in het kader van de contractvorming kunnen uitvoeren, zijn:

- Het houden van individuele verkoopgesprekken met iedere inschrijver voorafgaand aan het sluiten van de optieovereenkomst. In deze gesprekken lichten wij de optieovereenkomst, de koopovereenkomst en de randvoorwaarden toe en beantwoorden wij de vragen van de kavelkoper of de groep.

Ook informeren wij kavelkopers over het zelfbouwer van een woning en bereiden wij hen voor op hun rol als opdrachtgever.

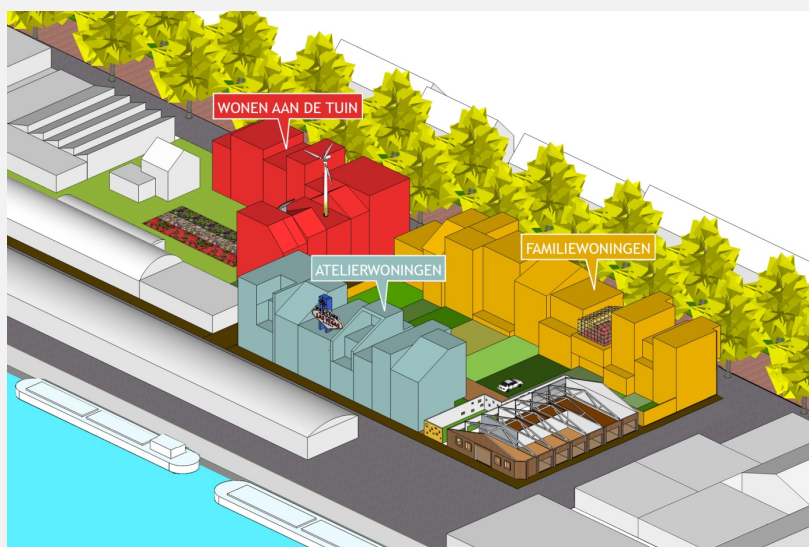
- Het tot stand brengen van de optieovereenkomst.
- Het tot stand brengen van de koopovereenkomst op een later moment (door de gemeente te bepalen, bijvoorbeeld na het voorlopig of definitief ontwerp).

De gemeente kan uiteraard de bovengenoemde werkzaamheden desgewenst geheel of gedeeltelijk zelf uitvoeren.



WONEN

HAVENKWARTIER DEVENTER



Optieovereenkomst kavel Havenkwartier Deventer

fase 6 - Begeleiding van het project tijdens de planvorming en uitvoering

In deze fase kunnen wij de volgende werkzaamheden voor de gemeente uitvoeren.

- Organiseren van een aantal workshops met kavelkopers en gemeente in de fase waarin de kavelkopers hun woningen laten ontwerpen. De architecten leveren vooraf hun tekeningen aan en de kavelkopers nemen tijdens de bijeenkomsten een maquette van hun woning of project mee (op een voorgeschreven schaal). Tijdens de workshopbijeenkomsten wordt ingegaan op de woningontwerpen en afstemmingskwesties (verschillen in bouwdiepte en -hoogte tussen afzonderlijke woningen). Tijdens de workshops is veel ruimte voor informelere ontmoeting zodat kavelkopers elkaar in een vroeg stadium leren kennen. Niet zelden ontstaan er daardoor initiatieven voor gezamenlijke activiteiten (sonderen, heien, aanbesteden).
- Inrichten en beheren van een besloten website om de communicatie met en tussen de kavelkopers te stroomlijnen (hieraan zijn geen kosten verbonden, wij maken gebruik van een door ons bureau ontwikkeld systeem).
- Fungeren als aanspreekpunt voor de kavelkopers.
- Het informeren van de kavelkopers over: de voortgang van het project, het bouwrijp maken, de levering van de kavels, bouwplaatsinrichting, het woonrijp maken, e.d.



Geschakeld bouwen

De aanpak leent zich voor zowel vrijstaande woningen als geschakelde woningen. In het laatste geval wordt ook wel gesproken van ‘kavels voor rijwoningen’ of ‘geschakelde kavels’.

Het bouwen in een rij door individuele kavelkopers maakt het noodzakelijk om een aantal specifieke spelregels vast te stellen om te voorkomen dat er aansluitproblemen ontstaan.

De Regie heeft voor het geschakeld bouwen een set met kant en klare spelregels ontwikkeld, waarin specifieke kwesties worden geregeld zoals:

- detaillering woningscheidende wanden;
- detaillering wachtgevels (tijdelijke zijgevels);
- erfdienstbaarheden voor de afwerking van zijgevels;
- afstanden tot de zijdelings erfgrens;
- wederzijdse rechten en plichten tussen burens.



Strokenverkaveling Woerden (Waterrijk)

Verkoop van de kavels

De meeste particulieren die overwegen een kavel te kopen hebben dat niet eerder gedaan. Ze beschikken meestal niet over kennis van het bouwproces. Het kopen van een kavel en het in eigen beheer realiseren van een woning is mede daarom voor hen een behoorlijke opgave.

Om geïnteresseerde particulieren te helpen bij het nemen van een aankoopbeslissing, is het van belang dat ze goed geïnformeerd worden over zelfbouw. Makelaars beschikken over het algemeen niet over de benodigde kennis.

De Regie heeft die kennis wél en heeft in verschillende projecten voor gemeenten de verkoop van bouw kavels verzorgd.

Wanneer u de verkoop aan De Regie uitbesteedt, voert een van onze adviseurs, eventueel samen met een medewerker van de gemeente, de verkoopsgesprekken met kandidaat-kavelkopers. Hij adviseert kandidaten bij het nemen van hun aankoopbeslissing en informeert hen over het proces dat ze als zelfbouwer doorlopen tijdens de planvorming en uitvoering.

Desgewenst kan de verkoop van de kavels gekoppeld worden aan een traject waarin gemeentelijke medewerkers worden gecoacht in het begeleiden van de verkoop van kavels zodat zij in vervolgprojecten de verkoop zelfstandig kunnen uitvoeren.

Meer informatie?

Wilt u meer weten over de aanpak en de mogelijkheden voor uw gemeente of voor een vrijblijvende offerte, neemt u dan contact gerust met ons op.

De Regie BV
ir. Marcel van Lent
m.van.lent@deregie.nl
06-55705535 / 020-6893664
www.deregie.nl
www.zelfbouwin nederland.nl

Havenkwartier Deventer



Over ons

De Regie BV is opgericht in 1996. Vanaf de start van ons bureau hebben wij ons exclusief toegelgd op zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap).

Onze belangrijkste activiteiten zijn:

1. Voorbereiden en organiseren van CPO-projecten in opdracht van gemeenten en groepen particulieren.
2. Adviseren van gemeenten bij de uitgifte van bouwkavels (met name kavels voor

rijwoningen en/of kavels met een flexibele kavelgrootte), het verkopen van de kavels in opdracht van de gemeente en het begeleiden van de kavelkopers tijdens de planvorming.

3. Het adviseren en coachen van gemeenten bij het ontwikkelen van lokaal zelfbouwbeleid;
4. Het exploiteren van de website www.zelfbouwinnederland.nl.

Voor meer informatie over ons bureau en onze diensten zie: www.deregie.nl.