



**PLAN VAN AANPAK  
LOCATIEVERENIGING BLADEL**

**een eigen huis  
een plek onder de zon  
en altijd iemand  
in de buurt**

FEBRUARI 2022

LOCATIE DE LANGE TREKKEN BLADEL

*Als je een schip wilt bouwen, verzamel dan geen mensen om hout te verzamelen en ken ze geen taken en werk toe. Liever, leer ze verlangen naar de eindeloze immensheid van de zee.'*

Antoine de Saint-Exupéry

# Inhoudsopgave

## *Op weg naar een bijzonder, betaalbaar en duurzaam CPO*

---

|  |    |
|--|----|
| Verhalen van onze leden                      | 2  |
| De aanleiding                                | 6  |
| Maak kennis met ons                          | 7  |
| De organisatie                               | 8  |
| Wat gaan we doen en op welke manier?         | 9  |
| Nog meer ambities: duurzaamheid              | 11 |
| En dan aan de slag!                          | 14 |
| Planvorming, type woningen en prijsindicatie | 16 |
| Q&A  | 19 |
| Tot slot                                     | 20 |
| Bijlagen                                     | 21 |
| - Deelnemersovereenkomst                     | 22 |
| - Financieringsverklaring                    | 25 |
| - Correspondentie met Jongeren in Nood       | 27 |



# Het belangrijkste Verhalen van onze leden

## Waarom kiezen onze leden ervoor om deel te nemen aan een CPO-project om hun woning te zetten?

Inmiddels hebben we veel uiteenlopende verhalen gezien en gehoord. Omdat ons Plan Van Aanpak voor en namens onze leden is geschreven is het belangrijk om ze hierin ook aan het woord te laten.

Wat we veel terughoren van onze leden is:

- Samen een buurt bouwen, een gemeenschap vormen, voordat er nog maar één steen is gelegd
- Inspraak in hoe je eigen woning wordt en wat je er zelf belangrijk in vindt
- Als Bladelnaar de mogelijkheid krijgen om (weer) in Bladel te wonen
- De keuze voor een energieneutrale woning
- De lastige zoektocht naar een betaalbare woning
- De wens voor een toekomstbestendige woning
- Je eigen wijk, samen vormgeven
- Samen zelf de baas zijn, samen ook de kosten en zorgen delen

*We zouden graag samen gaan wonen in het mooie Bladel, het CPO-project geeft de mogelijkheid om ons eigen plek te creëren, waarbij onze smaken samengevoegd kunnen worden. Onze keuze is gevallen op een twee-onder-een kapwoning zodat we ons voor lange tijd, op een duurzame manier, kunnen vestigen op de Lange Trekken.*

- Stef & Maaïke



*Ik ben 27 jaar oud en woon nog bij mijn ouders thuis in Bladel. Mijn motivatie voor deelname aan een CPO-project is het samen ontwikkelen van de huizen en betaalbaar kunnen bouwen, omdat ik voor mijzelf een huis wil kopen. Graag zou ik in Bladel woonachtig blijven, omdat ik bij Bladella voetbal en veel van mijn vrienden ook in Bladel wonen.*

- Remco



*Wij zijn al een tijdje op zoek naar een levensloopbestendige woning omdat Keith lichamelijk achteruit gaat, maar die worden maar zelden gebouwd. Onze dochter woont in Bladel en woont er met veel plezier en ook wij zouden heel graag in Bladel willen wonen. Fijn centrum, alle winkels in één straat en de terrasjes gewoon gezellig! Het lijkt ons fijn om samen met medebewoners dit project tot stand te brengen.*

- Keith & Paula

*Ons huis biedt helaas weinig mogelijkheden om in de toekomst volledig gelijkvloers te wonen. Dus zijn wij op zoek naar een levensloopbestendige woning. Het CPO-concept vinden wij aantrekkelijk omdat het de mogelijkheid biedt meer invloed op het ontwerp en bouwproces uit te oefenen en het gewoon leuk is om meer/beter betrokken te zijn bij de bouw van je nieuwe huis. Daarnaast zien we dit als een mooie kans om een energie-neutrale woning te realiseren.*

- Michel & Annemiek



*Wij willen graag meebouwen met een CPO omdat we met drie opgroeiende meiden in huis graag meer ruimte willen. We hebben er altijd van gedroomd om zelf een huis te bouwen, maar dit bleek in Bladel haast onmogelijk. Geen bouwgrond of veel te duur. Een nieuw huis naar onze wensen en behoeften, waar we fijn kunnen wonen met onze kinderen. We willen graag in Bladel blijven en via een CPO zou dat mogelijk zijn. Daarbij komt ons huis dus ook vrij en kunnen er nog meer mensen in Bladel (blijven) wonen. Win-win.*

- Fam. Reniers

*Wij zijn één bijna, en één geboren en getogen Bladelnaar. 24 en 28 jaar, net verloofd, en momenteel wonend in een huurhuis in Bladel, waar wij het ontzettend naar onze zin hebben. Echter, ook wij willen graag wat opbouwen en gezien de huidige woningmarkt (in combinatie met ondernemerschap) is dit ontzettend lastig. Daarnaast heeft een nieuwbouwhuis onze absolute voorkeur, omdat wij op die manier onze eigen wensen realiseren en ons droomhuis kunnen maken, maar ook kosten besparen door schaalvoordelen! Bladel is een prachtig dorp, waar wij heel graag willen blijven wonen en een toekomst willen opbouwen.*

- Puck & Robbert



*Het was op 30 september 2021 dat ik een MRI-scan had en 's middags belde het ziekenhuis al. Wat ik al dacht, werd werkelijkheid. Een diagnose waardoor je leven er waarschijnlijk anders uit gaat zien dan hoe ik gedacht had. Niet dat ik de uitslag al wist, maar dat het mijn leven op zijn kop zou zetten was zeker. De diagnose, MS, een chronische ziekte van het centrale zenuwstelsel. Waar ik voorzichtig al aan het zoeken was naar de een wat grotere koopwoning, liet deze diagnose het op pauze zetten. Wat zoek ik, wat heb ik nodig en wat gaat mij helpen? Op dat moment kwam de aankondiging dat er op de Lange Trekken, plaats zou zijn voor een CPO. Een locatie in mijn woonplaats en geboortedorp, waar de mogelijkheid is om een woning te bouwen met alle voorzieningen die misschien ooit nodig gaan zijn. Hiermee heb ik met mijn 28 jaar, een kans op een levensloopbestendige woning, in mijn dorp, waar alles ooit begon. Met anderen die er, net als ik, samen voor gáán en zo een plek creëren waar we nooit meer weg zullen hoeven. Samen een project volgen en bewerkstelligen, samen dromen en samen meer mogelijkheden creëren om in Bladel te kunnen blijven, met mijn werk en alle voorzieningen in de buurt en te genieten van al het moois wat hier te beleven valt.*

- Hellen

*Onze wens is een levensloopbestendige woning waar we hopen samen te kunnen genieten, wanneer we ouder worden. Ons huidige huis, een mooie ruime gezinswoning, komt dan vrij en hopelijk gaat een ander gezin daar net zo gelukkig worden als dat wij waren met onze kinderen. Dus een doorstroommogelijkheid, een win-win situatie! Collectief bouwen is interessant qua kosten, betaalbaar, dus belangrijk in onze keus om op deze manier ons huis te willen bouwen. Ook is het voor ons belangrijk dat we meteen contacten hebben met medebouwers/toekomstige bewoners. Gezamenlijk optrekken en keuzes maken om zo te komen tot een fijne woonomgeving voor alle bouwers, jong en oud*



- Anja & Hans



*Momenteel zijn wij 3,5 jaar samen en tegen de tijd dat het plan van De Lange Trekken wordt opgeleverd zijn wij klaar om voor het eerst samen te gaan wonen. Dat is ook één van onze redenen waarom we ons hebben ingeschreven voor het plan bij De Lange Trekken. We kunnen dadelijk nog een ruime periode werken, sparen en dan gaan samenwonen. Wat ons betreft is dat een ideale planning op een ideale termijn. Daarnaast wonen wij nu beiden in Bladel en willen wij daar ook graag blijven wonen. Helaas is er momenteel weinig aanbod voor starters... Het plan van De Lange Trekken komt dus als geroepen voor ons.*

- Tess

*Ik ben afwisselend woonachtig in mijn studentenkamer in Nijmegen, en in mijn ouderlijk huis in Bladel. Na het afronden van mijn studie zal ik het werkveld betreden en ambieer ik op mijzelf te gaan wonen. Een echte starter op de woningmarkt dus. Ondanks mijn tijd als student in de steden Nijmegen en Tilburg, heeft het me altijd getrokken om weer in Bladel te gaan wonen in de buurt van vrienden en familie.*



- Siebe



*Ik ben blij dat er vanuit de gemeente de kans geboden wordt om een woningproject op te starten. In deze tijd waarin prijzen voor de woningen de pan uit rijzen, moet er ook een kans zijn (vooral voor jongeren) om op een betaalbare wijze aan een starterswoning te kunnen komen.*

- Bas

*Wij zouden graag meedoen aan het CPO-project in Bladel. Een lang verhaal kort: we willen graag samenwonen en Bladel zou de ideale locatie zijn. Anne komt uit de buurt, namelijk Reusel, maar Jard komt uit Zuid-Holland. Vanwege het feit dat Jard ook regelmatig weg is voor zijn werk, willen we dan ook samenwonen in de omgeving van Anne. Verder is een CPO ideaal omdat je zelf veel inspraak hebt in hoe je huis wordt en wat je er belangrijk in vindt.*



- Jard & Anne

# Zoveel mensen, zoveel verhalen





# Maak kennis met ons



## **BESTUUR**

Locatievereniging Bladel is een vereniging met (op 28-02-2022) 110 leden. Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door:

Frits Pijnenburg (voorzitter)  
Ad Castelijns (secretaris)  
Monique Castelijns (penningmeester)  
Bart Pijs (bestuurslid)  
Louis Spoelstra (bestuurslid)

Van het bestuur zijn er twee leden die ook de wens en ambitie hebben om daadwerkelijk te participeren (bouwen) binnen het project Lange Trekken. Als gevolg hiervan kunnen zij binnen het bestuur van de Locatievereniging Bladel een dubbelfunctie krijgen, zowel een bestuursfunctie bij LVB als bij de op te richten CPO-vereniging Lange Trekken.



## **LEDEN**

Op het moment van het schrijven van dit plan beschikken we over 110 betalende leden. De leden van de vereniging zijn verder als volgt (naar wooncategorie ) te onderscheiden:

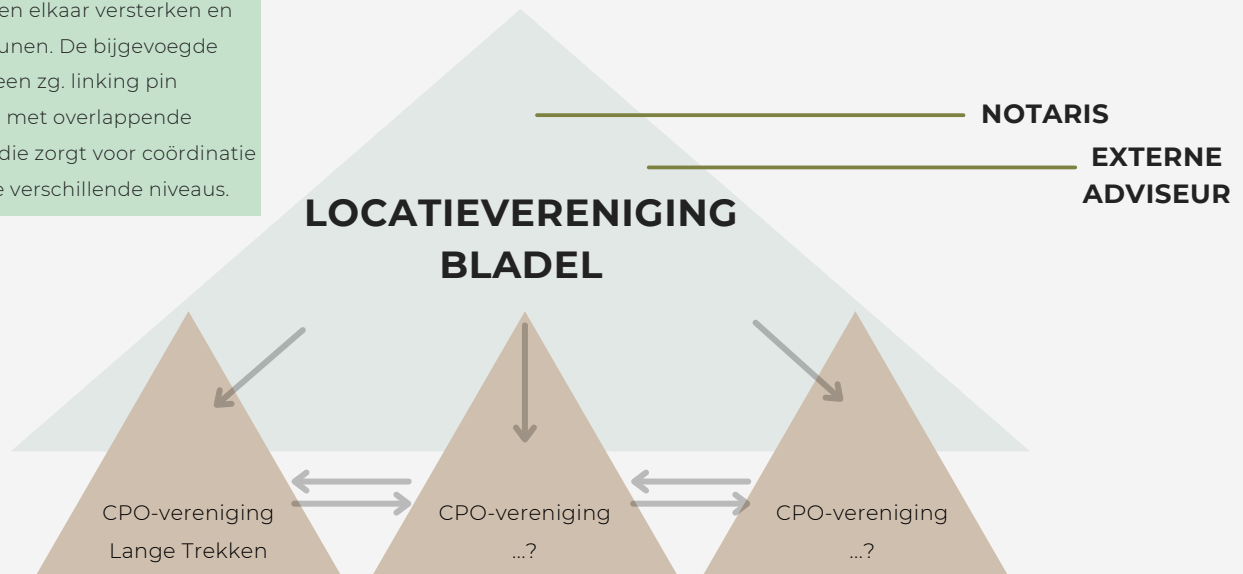
- 29 personen die voldoen aan de (gemeentelijke) definitie starter en op zoek zijn naar een woning met omschrijving ' goedkope koop';
- 14 personen die voldoen aan de definitie doorstromer en op zoek zijn naar een woning met omschrijving 'sociale koop';
- 25 personen op zoek naar woning omschrijving 'middelduur';
- 21 personen op zoek naar woning omschrijving 'duur';
- 21 personen op zoek naar woning omschrijving 'levensloopbestendig'

Dit aantal leden overschrijdt het aantal woningen dat door de vereniging, met instemming van de gemeente, kan worden gebouwd. In dit kader is het aan de Locatievereniging Bladel om de volgorde te bepalen conform het door de gemeente gestelde in de Woonvisie 2018 (citaat: 'In het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kan, indien binnen een kern een door de gemeente erkende (locatie)vereniging ontstaat, de verdeling van kavels/projectwoningen onder de leden van een dergelijk vereniging plaatsvinden').

**SAMEN STAAN  
WE STERK**

We kiezen voor een organisatiestructuur waarbij onderdelen elkaar versterken en ondersteunen. De bijgevoegde figuur is een zg. linking pin structuur met overlappende groepen die zorgt voor coördinatie tussen de verschillende niveaus.

# De organisatie Locatievereniging Bladel



- Locatievereniging Bladel is de 'moedervereniging', zij is de initiatiefnemer; als er overeenstemming is met derden ontstaat op een bepaalde locatie een 'CPO-Vereniging' die het project daadwerkelijk gaat realiseren.
- Locatievereniging Bladel heeft statuten en een huishoudelijk reglement; statuten van CPO-vereniging(en) zijn hiervan afgeleid. In de statuten van Locatievereniging Bladel wordt de onderlinge relatie in het figuur hierboven geregeld.
- De CPO-verenigingen hebben wel statuten, maar geen huishoudelijk reglement (het laatste is 'overdone' want de leden komen minstens eenmaal per maand bij elkaar voor het nemen van beslissingen).
- Een notaris en een externe adviseur ondersteunen 'moedervereniging' Locatievereniging Bladel en de CPO-verenigingen (is in statuten van Locatievereniging Bladel geregeld). Het voordeel hiervan is: prijsvoordeel, bewaking van dezelfde CPO-methodiek, geen gevaar dat verschillende adviseurs met allen hun eigen opvattingen over CPO, de gemeente en andere derden kopschuw maken. Wel zal in de statuten van de CPO-verenigingen zijn geregeld dat het in bijzondere omstandigheden mogelijk moet zijn, dat CPO-verenigingen toch kunnen kiezen voor een andere adviseur, maar dan alleen met tussenkomst en toestemming van Locatievereniging Bladel.
- Binnen bovenstaande figuur is Locatievereniging Bladel het enige aanspreekpunt voor de gemeente en derden. Dit kan ook praktisch heel gemakkelijk doordat Locatievereniging Bladel binnen het bestuur van iedere CPO-vereniging met tenminste één persoon is vertegenwoordigd, of zich door minstens één persoon laat vertegenwoordigen (regelen in statuten).
- Locatievereniging Bladel kan ook derden (gemeente, corporatie) beleidsmatig adviseren en ondersteunen bij CPO (o.a. bij evaluatie en aanpassing CPO beleidskader en zelfs bij de ambtelijke uitvoering).
- Binnen bovenstaande figuur en met de gegeven toelichting kan Locatievereniging Bladel een blijvende stabiele factor worden en CPO gedachtegoed en uitvoering (projecten) ook in de toekomst continueren.

**De mogelijke samenwerking en integratie binnen dit model met 'Jongeren in Nood' (JIN)**

Op de eerste plaats is het om allerlei redenen onwenselijk dat er in een gemeente als Bladel twee met elkaar concurrerende CPO-verenigingen zijn. Wij hebben het meer dan sterke vermoeden dat er ook politiek - bestuurlijk draagvlak is om die (mogelijke) strijd met elkaar te vermijden. Wij hebben op ons initiatief verschillende gesprekken gehad om te kijken of we tot een vorm van samenwerking kunnen komen.



## Wat gaan we doen en op welke manier?

---

Inmiddels hebben wij onze leden persoonlijk geïnformeerd op de Algemene Leden Vergadering op 12 februari jl. We betrekken al onze leden bij de volgende zaken: wat betekent CPO voor hen, financiering, verzekeringen, garanties, opdracht en taken van bestuur, kiezen van voorlopig bestuur, passeren van statuten etc. We willen aan de Lange Trekken niet alleen samen woningen bouwen; we hebben de ambitie om tegelijk ook aan een hechte woongemeenschap te werken. Wij willen een omgeving creëren waar burens elkaar kennen, naar elkaar omzien en elkaar helpen. Dit uitgangspunt is ook terug te vinden in de manier waarop we besluiten nemen. Weliswaar hebben we in de statuten vastgelegd dat besluiten worden genomen met meerderheid van stemmen, maar we zullen vooraf altijd zoeken naar overeenstemming op 'socratische' wijze, met andere woorden: samen op zoek naar een beslissing die door iedereen gedragen wordt.

### **De proceskant**

Al binnen deze initiatieffase laten wij ons ondersteunen door een onafhankelijke externe deskundige (Henk Vlemmix, begeleider en oprichter van BIEB Eindhoven). De onafhankelijkheid van deze adviseur (dus zelf als adviseur geen enkel belang hebben binnen het bouwproject) is voor ons zeer essentieel om de CPO-vereniging ook echt professioneel opdrachtgever te laten zijn. Verder zal de vereniging via werkgroepen zoveel mogelijk leden betrekken bij te maken keuzes (architect, wijze van aanbesteding, bouwmaterialen etc.). De vereniging biedt de leden de kans om hun droom te realiseren, maar daar staat uiteraard wel wat tegenover. Er zal van de leden vrij snel financiële zekerheid worden geëist. Dit willen we vorm geven via een zgn. 'financieringsverklaring' (zie bijlage). Zonder een dergelijke waarborg kan de toekomstige CPO-vereniging geen overeenkomsten sluiten met belangrijke derden (gemeente, aannemer, architect etc.). Daarnaast heeft de vereniging een grote reservelijst die zorgt voor financiële zekerheid via een financieringsverklaring en een achtervang voor mogelijk onverkochte woningen. Daardoor is het afbreukrisico voor de gemeente nihil.



## Zorg voor elkaar

---

Met de leden die zich hebben ingeschreven voor een levensloopbestendige woning en het kenmerk senioren dragen, gaan we zeker in gesprek om hun woonwens nog specifiek te maken. Dat doen we niet voor niets. We kunnen ons voorstellen dat er senioren zijn die denken: "Als ik dan toch, gezien mijn of onze leeftijd, wil verhuizen dan moet het wel dichterbij het centrum van Bladel zijn dan de Lange Trekken". En toch: de toenemende vergrijzing, de extramuralisering en de wens van mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen met behoud van regie over hun eigen leven en de kwaliteit daarvan, vraagt om een samenhangende aanpak en organisatie van wonen, zorg en welzijn. Ook in de Lange Trekken. Het is een illusie om te denken dat de zorg van vroeger (aanleunwoning als stap naar intramurale zorg in verzorgings- of verpleegtehuis) in stand blijft of nog terugkomt. Als aanvullende zorg steeds meer thuis plaatsvindt en niet alleen door professionals, maar steeds meer door directe omgeving (mantelzorg en nabuurschap) dan moeten woongebieden zoals de Lange Trekken ook woonwijken voor de toekomst zijn met een integrale aanpak (wonen, zorg, welzijn). De vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) heeft een brochure uitgegeven ('Het cement tussen wonen en zorg'). In deze brochure worden op blz. 12 drie scenario's geschetst op welke manier ruimtelijk en gebouwelijk invulling kan worden gegeven om woongebieden voldoende 'toekomstgericht' te maken binnen het aspect van wonen, zorg, welzijn.

Locatie de Lange Trekken past binnen scenario 'verspreid wonen'. Dit betekent dat de woningen levensloopbestendig en aanpasbaar zijn (flexibel te gebruiken, ook voor mantelzorg) en dat we desgewenst plekken en (ICT) voorzieningen voor ontmoeting, contact en eerste levensbehoeften creëren. De wijk is goed bereikbaar voor eigen vervoer; openbaar vervoer is inmiddels aanwezig. We dringen aan op samenwerkingsovereenkomsten met (gespecialiseerde) zorg.



## Nog meer ambities: duurzaamheid

### *Duurzaamheid als gemeenschappelijk uitgangspunt*

Misschien is het wel onze eerste ambitie: ook zonder dat anderen ons die verplichting opleggen willen we rekening houden met natuur en klimaat. We zijn naast bouwers van nieuwe woningen ook rentmeester. We willen om die reden op de Lange Trekken 'natuurinclusief bouwen'. Want duurzaamheid is meer dan alleen energiebesparing (dat doen we overigens ook!). Natuurinclusief bouwen betekent dat we in de nieuwe woonwijk aan de Lange Trekken de natuur integreren. Dat begint bij stedenbouwkundige keuzes. Het is onze opzet om met ons plan de groenstructuur te versterken en een rol te spelen in de overgang tussen de kom van Bladel en richting de Grote Beerze. Wij richten het terrein zo in dat het kan dienen als springplank voor flora en fauna. Waar mogelijk omringt groen onze woningen en is daar ook onderdeel van. Zo mogelijk bieden de daken en gevels groeimogelijkheden voor dieren en planten, zodanig dat vogels zich daarin kunnen verstoppen en de insecten ook hun voedsel kunnen vinden. In overleg met deskundigen - we betrekken een ecoloog bij onze ambities - maken we nestvoorzieningen die samenhangen met verschillende oriëntaties en beschikbare aanlieghoogte. Een ander onderdeel hiervan zijn winterkasten voor vleermuizen.

Waar mogelijk worden de daktuinen deels begaanbaar met kruiden en bloemenperken die vlinders en bijen aantrekken. Door de substraten in verschillende dikten te gebruiken krijgen we een grotere biodiversiteit en kleurenrijkdom. Door plaatselijk de daken te versterken kunnen we daar bakken op zetten met heesters erin, waardoor de vogels zich ook kunnen verschuilen. Dit wordt gedeeltelijk onder de zonnepanelen aangelegd. Bij voldoende overblijvende ruimte is onderdeel van het plan om ook een insectenmuur te maken van afgedankte stenen en dor hout. Bij de beplanting wordt getracht een zo aantrekkelijk mogelijke leefomgeving te creëren voor diverse dieren, bijvoorbeeld met besdragende struiken, hulst en haagbeuken. Uiteraard streven we ook naar energieneutrale bouw. Naast zonnepanelen gebruiken we hiervoor, indien haalbaar, bodemwarmtepompen. Hiermee kunnen we verwarmen in de winter en koelen in de zomer. Ook energie in de vorm van warmteopslag in de bodem is een punt van aandacht.

# Natuur- inclusieve bouw



## *versterken van de groenstructuur*

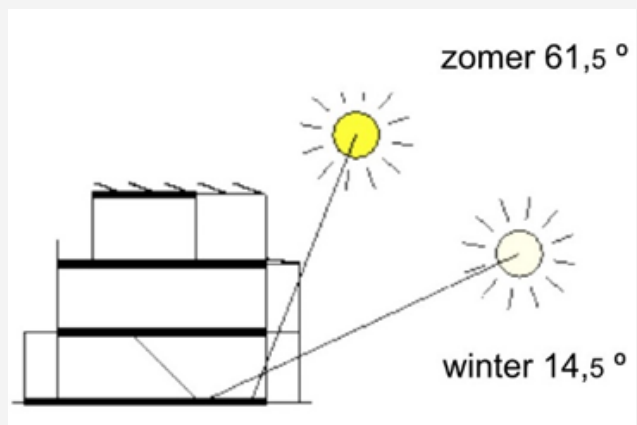
### **Regenwater**

Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden door de groene daken. De rest wordt gedeeltelijk opgevangen, gefilterd en gebufferd in ondergrondse tank(en). Dit wordt gebruikt als grijs water ten behoeve van toiletspoeling, wasmachine en begieting van de tuinen. Het overtollige water leiden we naar een wadi (zie afbeelding hiernaast). Ook kijken we of er een waterpomp geplaatst kan worden voor de jeugd.



### **Hittestress**

Waar mogelijk worden de bouwwerken ontworpen om hittestress tegen te gaan door daktuinen en schaduwgevende planten. Als dit bladverliezende planten zijn kunnen deze in de zomer schaduw geven en zonder blad in de winter hebben we de zonne-energie in huis.



### **Delen van ruimtes**

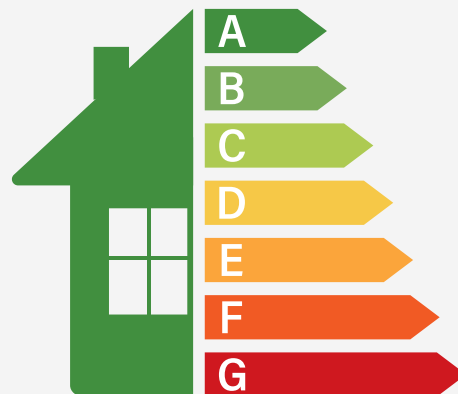
We streven naar een gezamenlijke opslagplaats voor gereedschap, tuinspullen en tuinmeubilair en zo mogelijk, naar het delen van auto's. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen nodig. Er komt een ruilkast waar spullen uitgewisseld kunnen worden. Hiernaast streven we ernaar om, deels met subsidies vanuit de Rijksoverheid, een gezamenlijke ruimte te realiseren waarin allerlei activiteiten kunnen plaatsvinden. Denk aan kinderen die samen kunnen spelen, gezamenlijk tv kijken, kaarten, workshops, spullen opknappen, etc.



### **Verlichting**

De verlichting wordt zo laag mogelijk geplaatst en naar boven afgeschermd. We gebruiken alleen verlichting waar nodig voor de veiligheid of direct gebruik, zoals terrasverlichting.

# Energie- neutrale bouw



## *Met respect voor cultuurhistorische waarden*

**We voldoen minimaal aan de eisen Bijna  
Energie neutrale Gebouwen (BENG).**

### **Energie**

We streven naar energie neutrale bouw, Naast zonnepanelen gebruiken we hiervoor bodemwarmtepompen. Hiermee kunnen we verwarmen in de winter en koelen in de zomer. Energie in de vorm van warmteopslag in de bodem is een punt van aandacht, met name omdat de elektriciteit van zonnepanelen in de winter onvoldoende is.

### **Bestrating**

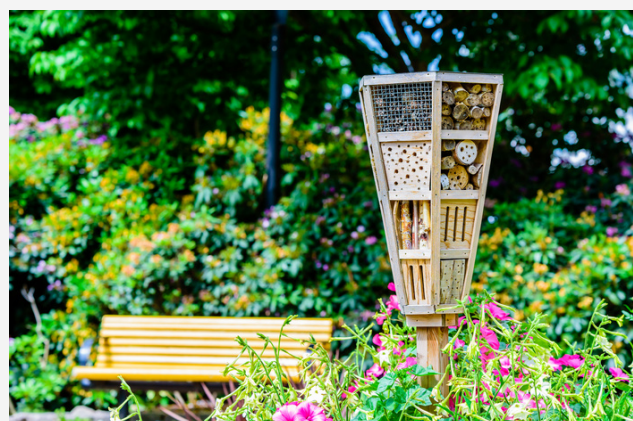
Er worden autovrije gedeelten gecreëerd. Met het aantal parkeerplaatsen houden we rekening met de ontwikkeling dat er steeds meer deelauto's komen. Uiteraard voldoen we aan de parkeeropgave conform CROW.

### **Insecten en vogels**

Indien mogelijk plaatsen we als blikvanger een of meerdere insectenflats. Deze dienen tevens als blikvanger. Een insectenhotel kan ook mooi bij een wadi geplaatst worden met een gevlochten rieten muurtje en een bank erbij.

### **Afscheiding van de tuinen en huizen naar de aanwezige houten wallen**

De houten wallen hebben een cultuurhistorische waarde. Als afscheiding tussen de tuinen en houten wallen komen er natuurlijke constructies. Dit kan van bv. gevlochten wilgentakken zijn. Hierdoor kan er niet rechtstreeks vanuit de tuin in de houten wallen gelopen worden. Anders komen er doorgangen en verliezen de houten wallen een stuk van hun cultuurhistorische waarde.





## En dan aan de slag

Samen je eigen woning en woonomgeving creëren, het is zo gemakkelijk opgeschreven. Maar dat 'samen', hoe dat je dat dan? In deze eerste fase zal het bestuur in samenspraak met de leden werkgroepen gaan vormen. Die groepen zullen zich, afhankelijk van de ontwerp- en bouwfase, bezighouden met voorbereiden van belangrijke keuzes. Keuzes van architect, bouwmaterialen, energie, natuur. Die werkgroepen doen voorstellen aan de ledenvergadering die uiteindelijk samen beslissen. Op deze manier betrek je alle leden bij het proces. En om maar een misverstand weg te nemen: goed georganiseerd en begeleid duren het ontwerp en bouwproces niet langer dan een bouwproces van een projectontwikkelaar. Om ook een volgend misverstand weg te nemen: als in deze eerste fase belangrijke gemeenschappelijke zaken zijn besloten, gaat straks iedere deelnemer met de architect om tafel om te praten en te beslissen over de eigen woning.

*wij gaan aan de slag met de volgende zaken:*

### Fase 1

definitieve keuze  
externe adviseur

woonwensen  
inventariseren en  
concreet maken

opstellen gezamenlijk  
programma van eisen

selecteren van  
architect

opstellen van een  
voorlopig  
stedenbouwkundig  
ontwerp (VO)

### Fase 2

toetsen op  
haalbaarheid van ons  
plan

opstellen definitief  
ontwerp (DO)

uitwerken naar  
technisch ontwerp  
(bestek,  
werktekeningen etc.)

bewaken van een  
kostenbegroting,  
planning en kwaliteit

### Fase 3

aanvraag  
omgevingsvergunning

aanbesteding /  
prijsvorming

uitvoering en  
oplevering

beheer

Tijdens de hele voorbereiding en het bouwproces zullen wij de directe omgeving betrekken bij keuzes die worden gemaakt en die de omgeving kunnen beïnvloeden ( inrichtingsplan, openbaar groen, verkeersafwikkeling, etc. )

# De financiering



Na de planvorming zijn er 3 soorten kosten die op de leden afkomen. Op de eerste plaats moet de grond worden gekocht. Daarnaast zijn er de ontwikkelkosten welke door de vereniging worden beheerd. Tot slot komen de bouwkosten hier bovenop. De ontwikkelkosten worden gedurende de ontwikkeling door de leden van de vereniging ingebracht. Globaal valt te denken aan een bedrag van tussen €10.000,- en € 20.000,- per woning. De CPO-vereniging moet immers aan haar verplichtingen kunnen voldoen. De totale kosten worden in iedere fase gespiegeld aan de budgetten van de deelnemer. Indien er later "instromende" leden komen moeten zij ook deze ontwikkelkosten betalen. Dit borgt gelijke rechten voor iedereen. In de afrekening worden deze kosten verantwoord en uiteindelijk per deelnemer afgerekend. Alle investeringen kunnen nog niet uit een hypotheek worden betaald, omdat die pas bij notarieel transport tot stand komt. De CPO-vereniging beheert de ontwikkelkosten en rekent bij notarieel transport met de leden af.

Samen met de leden zal worden bepaald of deze investering in de ontwikkelkosten uit eigen middelen wordt gedaan of via een lening bij de bank of andere derden (voorfinanciering). Het kan uiteraard gebeuren dat er gedurende het proces deelnemers uitstappen (persoonlijke reden / financiële reden). Samen in ALV bepalen we welk deel risicodragend is en welk deel bij uitstappen van de deelnemer wordt terugbetaald. Dit is afhankelijk van de fase van het project. Bijvoorbeeld als er een woning volledig op maat wordt uitgewerkt en bij afhaken van de deelnemer opnieuw moet worden getekend kan een risico geld worden afgesproken. Een uitgestapt lid krijgt het inleggeld (met aftrek van het risicodeel) terug als een nieuwe deelnemer is ingestapt en ook hetzelfde inleggeld heeft betaald. Deelnemers kunnen, indien ze aan de voorwaarden voldoen, ook via de gemeente Bladel gebruik maken van de 'starterslening' (€ 25.000,-)

## Achtervang

De Vereniging kent een wachtlijst. Dit zijn de geïnteresseerden voor wie na de notariële loting geen woning meer beschikbaar is. Als een deelnemer afhaakt, neemt de eerstvolgende op de wachtlijst zijn/haar positie over én de financiële verplichtingen tot dat moment. Als een deelnemer vlak voor notarieel transport af moet haken (bv. omdat de financiering toch niet rond komt) zal de achtervang de woning overnemen, zodat de bouw wel van start kan gaan. Daarna wordt de woning in de achtervang zo snel mogelijk doorverkocht aan de opvolgende deelnemer. Ook zal de vereniging bij de aanbesteding nagaan of ook de gekozen aannemer een rol kan spelen bij de achtervang. In bijna alle gevallen zal de aannemer maar al te graag die rol willen vervullen; immers de woningen worden gebouwd tegen kostprijs (optelsom van grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten) en dat is bijna altijd een prijs onder de marktwaarde van de woning



# Planvorming, type woningen, prijsindicaties

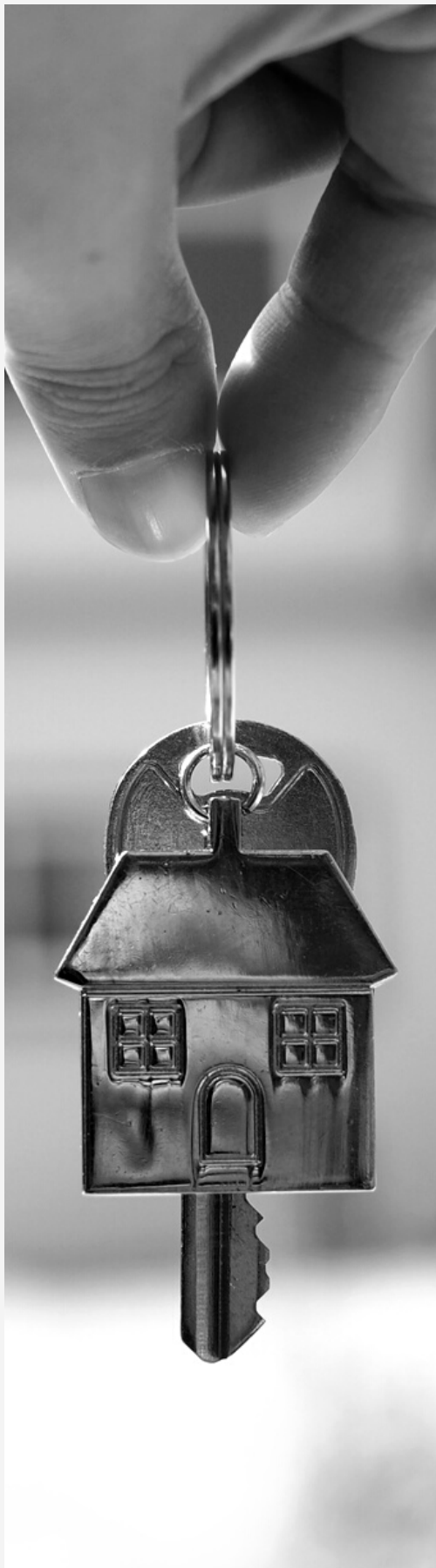
## *wat gaan we bouwen?*

Aan de oostzijde van Bladel is een nieuwe woonwijk gepland met circa 100 woningen. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie H, nummers 2829 en 772, totaal ter grootte van 44.749 m<sup>2</sup>. In goed overleg met alle betrokken partijen zullen binnen de contouren maximaal 50 woningen voor verschillende doelgroepen in CPO verband gerealiseerd worden, passend binnen de woonvisie van de gemeente Bladel. Op grond van de al geïnventariseerde woonwensen willen we onderstaand realiseren:

- 12 starterswoningen / sociale koop VON. € 180.000 - € 200.000
- 8 woningen goedkoop VON. € 200.000 - € 275.000
- 10 woningen middel / twee-onder-een-kapwoning
- 10 woningen vrije sector
- 10 woningen levensloopbestendig / senioren

### **Prijsindicatie, grondwaardebepaling en verkoopbeperkende voorwaarden**

Bovenstaande indicaties van de door ons genoemde indicaties VON.-prijs sociale koop en goedkoop veronderstelt een vooraf vastgestelde grondquote. Voor het berekenen van de grondprijs voor sociale woningbouw hanteert circa 60% van de gemeenten in Nederland een vaste grondprijs voor sociale woningbouw. We realiseren ons dat dit afwijkt van beleidsuitgangspunten in de nota Grondbeleid 2019 van de gemeente Bladel. In die beleidsuitgangspunten worden verkoopprijzen per kavel c.q. per m<sup>2</sup> per project vastgesteld door een onafhankelijk advies van een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. Het beroep op een wat afwijkende grondprijs voor goedkopere en sociale segment doen we met de wetenschap dat er anders moeilijk of niet betaalbare woningen zijn te realiseren. We gaan graag met de gemeente in gesprek over de hoogte van die grondquote. Voor de overige door ons te realiseren woningen (middelduur, vrije sector, senioren -levensloopbestendige woningen) kan de grondwaardebepaling plaatsvinden op de door gemeente bepaalde manier (onafhankelijk advies van een onafhankelijke gecertificeerde taxateur). Wel pleiten wij er nadrukkelijk voor om een residuele grondwaardebepaling voor het duurdere segment vooraf vast te stellen en niet pas bij verlenen van bouwvergunning.



## Woonplicht, verkoopbeperkende voorwaarden en/of anti-speculatiebeding

De gemeente heeft bepaald dat op alle nieuw te bouwen woningen een woonplicht geldt van drie jaar. Wij pleiten ervoor om deze woonplicht voor dit CPO-project te verruimen tot vijf jaar. Met uiteraard ontheffingsmogelijkheden bij noodzakelijke verhuizing in verband met ziekte, werk, etc. en bij echtscheiding of overlijden. We hebben daar onze redenen voor.

In de aanhef van dit plan van aanpak hebben we geschetst wat onze gedachte de 'ideologie' van dit CPO-project is. We gaan niet alleen 'stenen stapelen'; we gaan aan de Lange Trekken ook een gemeenschap vormen. Binnen die gedachte is wonen geen belegging. We willen voorkomen dat er mensen aan ons project gaan deelnemen met de gedachte: "We gaan profiteren van CPO (lagere VON-prijs) en daarna zeggen we die aardige mensen binnen die vereniging gedag en we gaan cashen door onze woning meteen te verkopen". Voor de woningen in sociale koop en goedkoop (grondprijs waarde beneden marktwaarde) bepleiten we daarnaast een anti-speculatiebeding of een verkoopbeperkende voorwaarde.

Binnen het anti-speculatiebeding stellen wij het volgende voor: het anti-speculatiebeding geldt voor de termijn van de woonplicht. Deze termijn vangt aan op de dag dat de koopakte passeert bij de notaris. Verkoopt de eigenaar de woning met winst, dan is de verkoper verplicht de verrekening van de winst aan de gemeente af te dragen. Voor het bepalen van de winst geldt de volgende definitie: verkoopprijs min aankoopprijs = winst.

Het verrekeningsbedrag komt ten goede aan een in te stellen volkshuisvestingsfonds van de gemeente Bladel. Bij een termijn van 5 jaar bedraagt de afdracht van de winst in het eerste jaar 100% en elk volgend jaar daarop 20% minder. In het kader van duurzaam behoud van goedkoop gebouwde woningen en een bijdrage van de gemeente in de vorm van verlaagde grondprijs, kunnen wij ons ook voorstellen dat de gemeente kiest voor een vorm van verkoopbeperkende voorwaarden zoals Koopgarant.

## En dan nog even dit...

---

Een deel van de leden binnen onze vereniging is op zoek naar een andere voor hen passende woning. Ze brengen om die reden ook iets in: hun eigen bestaande woning. Het is ook in het belang van onze leden dat we een poging doen te voorkomen dat deze woning 'weglekt' naar de markt en/of beleggers, zonder een poging te doen te onderzoeken of deze woning ook geschikt is (geschikt te maken is!) voor andere leden van onze vereniging.

Het kan dan gaan op het een-op-een overnemen van deze woning voor de getaxeerde waarde. Het zou ook kunnen dat een derde partij de betreffende woning inkoopt tegen getaxeerde waarde en deze door splitsing of verbouwing geschikt maakt voor leden van onze vereniging (starters, senioren etc.). We zullen de komende tijd gebruiken voor gesprekken met mogelijke partners (Woningstichting de Zaligheden, RABO, BIEB etc.).



# Samenvatting

*De 4 belangrijkste redenen om voor de Locatievereniging Bladel te kiezen*

---

1. Wij zijn een sterke en professionele CPO-vereniging waarbij de leden aan het roer staan. Zo zijn wij een volwaardige gesprekspartner voor de gemeente.
2. Duurzaamheid en energieneutraal staan hoog in het vaandel.
3. Wij bouwen op maat in alle segmenten en zetten zo een sterke en sociale buurt neer waarbij wonen, werken en welzijn samenkomen.
4. Nihil financieringsrisico voor de gemeente.





## PLAN VAN AANPAK LOCATIEVERENIGING BLADEL

### Tot slot

Het schrijven van dit plan van aanpak heeft het bestuur van Locatievereniging Bladel ook dichter bij elkaar gebracht. Het maken van dit plan verplichtte ons ook om zaken 'op scherp' te zetten: wat willen we, wat bindt ons, hoe gaan we het samen doen. We zeiden het al: we willen behalve woningen ook investeren in mensen. Daarbij speelt de directe omgeving van het toekomstig woongebied een belangrijke rol. We zullen vanaf het begin van ons project 'de dialoog' aangaan met onze toekomstige burens. Sterker we zullen ze actief betrekken: de leden zullen straks zeker in de beginfase iedere maand minstens eenmaal bij elkaar komen (ledenvergadering). In die bijeenkomsten zal er ook, met regelmaat, plaats zijn voor een ontmoeting met de toekomstige burens. Die burens krijgen ook een invloed betreffende ideeën en suggesties als het gaat om de woonomgeving, de inpassing in het groen, het 'natuurinclusief bouwen'.

Maar uiteraard heeft dit plan maar één doel: we willen u als bestuur van de gemeente Bladel overtuigen met ons in zee te gaan. We doen het niet alleen voor onze leden. We kijken ook naar de toekomst.

**We willen de Lange Trekken beter achterlaten dan dat we het aantreffen**

# Bijlagen

---

# Deelnameovereenkomst CPO Lange Trekken Bladel

Datum : 23-12-2021

**Naam gegadigde (lid):**

Adres:

Postcode en Woonplaats:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Geboortedatum:

**Naam partner (buitenlid):**

Adres:

Postcode en Woonplaats:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Geboortedatum:

De gegadigde verklaart (samen met eventuele partner) op grond van de tot nu toe aan hem of haar verstrekte informatie te willen deelnemen aan het CPO-project Lange Trekken te Bladel en in aanmerking te willen komen voor lidmaatschap van de door de gezamenlijke deelnemers voor dit project op te richten rechtspersoon CPO Lange Trekken.

De gegadigde verklaart (samen met eventuele partner) binnen 14 dagen na ondertekening van dit deelnamebesluit een bedrag van <bedrag deelname> inschrijfgeld over te zullen maken op rekening <rekeningnummer> ten name van <naam rekeninghouder> o.v.v. inz. Vereniging <naam vereniging> te <plaats>, verder te noemen "de CPO-Vereniging".

1. Zodra de deelname van gegadigde door de CPO-Vereniging is geaccepteerd, wordt gegadigde (en evt. diens partner) lid respectievelijk buitenlid van de CPO-Vereniging. Het lid is stemgerechtigd in de Algemene Ledenvergadering als alle verschuldigde inschrijfgelden en verschuldigde ontwikkelkosten zijn voldaan.

2. De CPO-Vereniging maakt ontwikkelkosten. Ontwikkelkosten zijn alle kosten die ten behoeve van de leden van de CPO-Vereniging gezamenlijk worden gemaakt bij de ontwikkeling van het project uitgezonderd:

- koopsom van de grond met daarover verschuldigde btw,
- de (bouw)kosten conform bestek met daarover verschuldigde btw.

3. De inschrijfgelden en de eerste fase van de ontwikkelkosten worden gebruikt om een aantal aanloopkosten te voldoen (zoals de oprichting van de rechtspersoon (vereniging), het huren van zaalruimte, het inschakelen van een architect en een adviseur, etc.) en zijn feitelijk een eerste aanbetaling voor de nog te bouwen woning van de deelnemer. Deze kosten worden meegenomen in de berekening van de totale ontwikkelkosten. In de uiteindelijke ontwikkelkosten zit onder meer de vergoeding voor de architect, constructeur, kosten voor aanleg van nutsvoorzieningen, legeskosten en kosten voor overige professionele begeleiding en advies tijdens de ontwikkelingsfase en bouwfase. Voor iedere te realiseren woning wordt een evenredige bijdrage in de ontwikkelkosten berekend. Voor gegadigden worden de ontwikkelkosten in meerdere fasen doorbelast.

4. Bij een tussentijdse beëindiging van het initiatief door de CPO-Vereniging, ongeacht om welke reden, zal de CPO-Vereniging het eventueel resterende deel van het ingelegde ontwikkelkosten terugstorten, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Het resterende deel betreft de betaalde ontwikkelkosten verminderd met het evenredig deel van de tot dat moment namens de gezamenlijke deelnemers gemaakte kosten en aangegane verplichtingen .

5. Wanneer de gegadigde zich om wat voor reden dan ook uit eigen beweging als deelnemer terugtrekt (eerder dan een als hierboven bedoeld besluit tot beëindiging van het initiatief genomen is), heeft deze geen recht op teruggave van het ingelegde inschrijfgeld en ontwikkelkosten. De Algemene Ledenvergadering kan besluiten in welke gevallen een gedeeltelijke restitutie van de ontwikkelkosten mogelijk is.

6. De gegadigde heeft in alle gevallen recht op volledige teruggave van de ingelegde ontwikkelkosten (uitdrukkelijk niet het inschrijfgeld) wanneer hij of zij op grond van zijn of haar rangnummer bij de definitieve inschrijving wegens een te groot aantal deelnemers niet in aanmerking komt voor een plaats in de CPO-Vereniging.

7. De gegadigde geeft met ondertekening van deze overeenkomst mandaat aan het bestuur van de CPO-Vereniging om namens hem/haar op te treden in het ontwikkelproces en machtigt de CPO-Vereniging daarbij namens hem/haar overeenkomsten met derden te sluiten.

Het bestuur van de CPO-Vereniging zal bij de ledenvergadering verantwoording afleggen over de door haar te maken en gemaakte keuzes ten aanzien van de ontwikkeling. Waar mogelijk worden voorgenomen besluiten voorafgaand aan het nemen van de beslissing voorgelegd aan de ledenvergadering.

8. Gegadigde realiseert zich dat hij/zij door het insturen van dit formulier zijn/haar persoonsgegevens kenbaar maakt aan Bouwen in Eigen Beheer en aan de <op te richten> CPO-Vereniging en haar leden met als doel het ontwikkelen van woningen voor de leden van de CPO-Vereniging. Om dit doel te bereiken zullen afhankelijk van de fase van de ontwikkeling externe partijen worden betrokken, waarbij naam, eventueel geboortedatum en geboorteplaats en contactgegevens van gegadigde worden doorgegeven. Dit gebeurt onder meer voor het (eventueel) aanvragen van subsidies, voor het opstellen van offertes en contracten en om te toetsen of leden van de CPO-Vereniging voldoen aan de gestelde voorwaarden.

9. De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met de doelstellingen, uitgangspunten en reeds in de Algemene Ledenvergadering (ALV) genomen besluiten van de vereniging.

10. De gegadigde verklaart (samen met een eventuele partner) één inschrijvingsformulier per beoogd huishouden in te leveren.

11. De gegadigde toont voor aanvraag omgevingsvergunning via een zgn. financieringsverklaring aan dat hij/zij over voldoende financieringsruimte beschikt.

Voor akkoord,

Plaats: .....

Datum: .....

Handtekening gegadigde (lid)

.....

Handtekening partner (buitenlid)

.....

Ondertekening van dit formulier verplicht gegadigde tot betaling van € \* uiterlijk binnen 14 dagen na ondertekening op rekening <rekeningnummer> ten name van <naam rekeninghouder> o.v.v. inz. Vereniging <naam vereniging> te <plaats>.

Dit formulier kan tot <datum> worden ingeleverd bij of opgestuurd naar <naam> <adres>  
Indien U nog vragen heeft kunt u bellen met Henk Vlemmix van bureau Bouwen In Eigen Beheer; 040 2117800 / <06 28523695>

# Financieringsverklaring voor CPO Lange Trekken Bladel

Datum : 23-12-2021

## **Toelichting**

Wie wil deelnemen aan CPO Lange Trekken Bladel dient voor aanvraag bouwvergunning ook een financieringsverklaring op te sturen. Uit de verklaring blijkt dat de koper voldoende financieringsruimte heeft om aan CPO Lange Trekken Bladel deel te nemen. Hoewel de woningprijzen vooraf niet bekend zijn, is een minimale financieringscapaciteit van € ..... benodigd. De financieringseis is een indicatie van het totale bedrag voor de aankoop en de bouw van de woning. De hoogte van de bouwkosten hangt af van o.a. de aanbesteding en uiteindelijke keuzes van de kopers bij het maken van het plan.

## **Waar voldoet een financieringsverklaring aan?**

Voor een financieringsverklaring wordt de financieringsruimte berekend op basis van het inkomen van de inschrijver(s) (o.b.v. recente loon- strook of jaarcijfers eigen bedrijf) en de standaard hypotheekrente van dat moment. Indien nodig kan dit worden aangevuld met eigen vermogen (spaarrekening, giften, overwaarde van de woning e.d.). Dit dient door een financieel deskundige partij gecontroleerd te worden. We verwachten dat uitstaande leningen (d.m.v. een controle bij het BKR) bij de toets worden betrokken. Vervolgens dient de bank, financieel adviseur of hypothecaire instelling te verklaren dat koper voldoet aan gestelde financieringseisen. Dit op basis van de door inschrijver aangeleverde gegevens. Het is met nadruk NIET de bedoeling dat een hypotheekofferte wordt aangeleverd. Indien de inschrijver geen hypothecair krediet wenst, is nog steeds een financieringsverklaring nodig.

## **In geval van lening bij een "derde"**

Aanvulling als dat een lening wordt aangegaan bij een derde (een natuurlijke persoon), dient de uitlener te verklaren welk bedrag hij/ zij bereid is uit te lenen aan betrokkenen. Voorts dient de uitlener aan te tonen dat hij/zij over de middelen beschikt om dit te kunnen doen. In dit geval verwachten we van de uitlener een financieringsverklaring.

**Persoonsgegevens inschrijver**

Voor- en achternaam  
Adres en postcode  
Telefoonnummer overdag (bij voorkeur mobiel)  
Bankrek.nr  
Burgerlijke staat  
E-mailadres  
Geboortedatum

**Persoonsgegevens partner (indien van toepassing)**

Voor- en achternaam  
Adres en postcode  
Telefoonnummer overdag (bij voorkeur mobiel)  
Bankrek.nr  
Burgerlijke staat  
E-mailadres  
Geboortedatum

**In te vullen door medewerker bank of hypotheekadviseur:**

De financieringsmogelijkheid van de aanvrager(s) voor een woning in CPO Lange Trekken Bladel is:

.....

Ruimte voor opmerkingen van de bank (bijv. over aanvullende financiering):

.....

De gehanteerde gegevens in dit overzicht zijn in overleg met de aanvrager tot stand gekomen. Voor eventuele onjuistheden aanvaardt de ondergetekende financiële instelling geen aansprakelijkheid. Bovenstaande financieringstoets is indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

**Ondertekening**

Bovenstaande gegevens heb ik naar waarheid ingevuld.

Datum en plaats:

Handtekening aanvrager:

Handtekening partner:

Handtekening medewerker bank of hypotheekadviseur: