



Oosterwold, Land-goed van initiatieven



Welkom!





Programma van vanavond

- Wie zijn wij?
- Wie bent u?
- Programma van vanavond
 - 18.30 uur - 19.15 uur Ins & Outs over Oosterwold
 - 19.30 uur - 20.15 uur Q&A over deze verkoopronde
 - 20.30 uur - 21.15 uur Meet & Greet: ontmoet andere zelfbouwers, verken een collectief



Introductie

Film

<https://www.youtube.com/watch?v=mgbirbrl8ZU>



Introductie

- Wat is Oosterwold?
- Waarom Oosterwold?
- Deelgebied 1A
- Doe-Het-Zelf Gebiedsontwikkeling
- Wat doet de overheid?
- De lusten en lasten



Wat is Oosterwold?

- Wonen & werken
- Veel keuzevrijheid, ruimte voor initiatieven van onderop
- Dun bebouwd
- Bont tapijt van vorm en kleur
- Kleine ecologische voetafdruk
- Uw gebied, overheid houdt afstand
- Centrum van stadslandbouw
- Samenwerking 5 overheden



Waarom Oosterwold?

- Doe-het-zelf
- Economische crisis: woningbouw lag stil
- Duurzaamheid, zelfvoorziening, voedselproductie
- Meer diversiteit bewoners / woningen
- Overgang van stad Almere naar dorp Zeewolde





Wat ging vooraf?

- 2013 Start Oosterwold “Land-Goed voor initiatieven”, samenwerkingsverband van Almere, Zeewolde, Waterschap Zuiderzeeland, Provincie Flevoland en Rijksvastgoedbedrijf
- 2014 Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold ([link](#))
- 2016 Allerhande overeenkomsten tussen de partners (overheden)
- 2016 CHW Bestemmingsplan
- 2017 Eerste bewoners vestigen zich
- 2022 Herziening CHW Bestemmingsplan ([link](#))



Maximale vrijheid



Organische ontwikkeling



Continu groen landschap



Stadslandbouw



Duurzaam en zelfvoorzienend

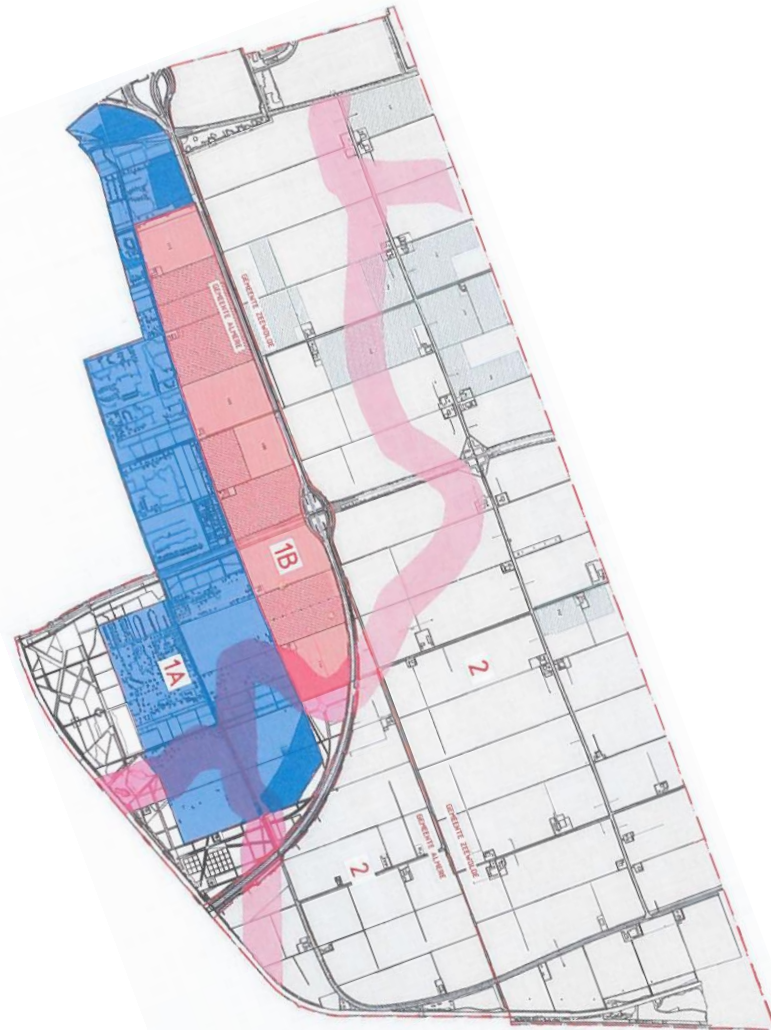


Financieel stabiel



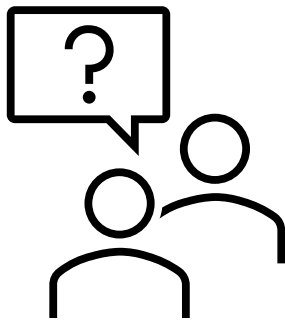
Wat was het plan voor deelgebied 1A?

- Samenwerkingsovereenkomst RVB – Zeewolde – Almere
- 493,5 hectare
- Woon-werkgebied
 - 261,1 ha wonen (53%)
 - 14,8 ha voorzieningen (3%)
 - 74 ha bedrijven (15%)
 - 9,9 ha kantoren (2%)
 - 49,4 ha landbouw (10%)
 - 83,9 ha landschap (17%)





Waar staat deelgebied 1A nu?



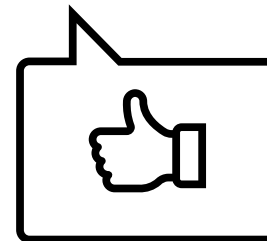
2021 uitverkocht:

- Standaardkavels wonen
- Standaardkavels voorzieningen

23 juni 2022

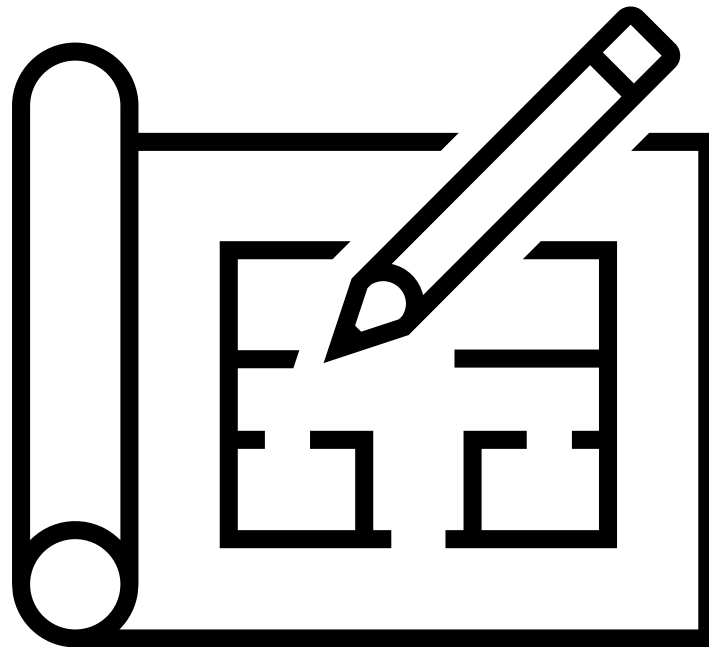
Bestuurlijk Overleg Oosterwold

- Beperkt ruilen/schuiven met programma 1B akkoord
- Kleine overschrijdingen voor wonen akkoord
- Kantoren en voorzieningen op één hoop samenvoegen





Doe-Het-Zelf Gebiedsontwikkeling





Doe-Het-Zelf Gebiedsontwikkeling

- Geen blauwdruk / concreet plan
- De eindgebruiker centraal
- Keuzevrijheid
- Samen met je buren
- Kavel én omgeving
- Zelf verantwoordelijk
- Overheid faciliteert



Doe Het Zelf Gebiedsontwikkeling

- Ontwerp omgeving
 - kavelweg
 - spelen
 - huisvuilplekken
 - parkeren
 - Etc.
- Onderhoud en Beheer



Doe Het Zelf Gebiedsontwikkeling

- Ontwerp kavel
 - Rood / BVO
 - Tuin
 - Stadslandbouw
 - Water
 - Doorwaadbare zone
 - Afvalwater
- Onderzoeken
 - Bouwrijp maken
 - Bouwen
 - Woonrijp maken



Handboek

- Privaatrecht
- Afspraken tussen verkoper en koper
- Grondprijs & kostenverhaal
- Termijnen
- Zelfbewoningsplicht
- Tijdelijke woning
- Etc.



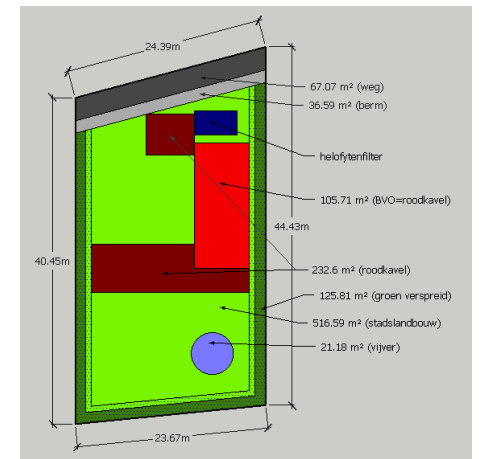
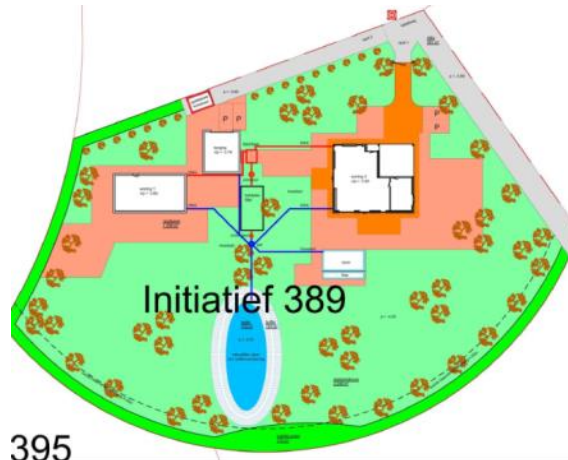
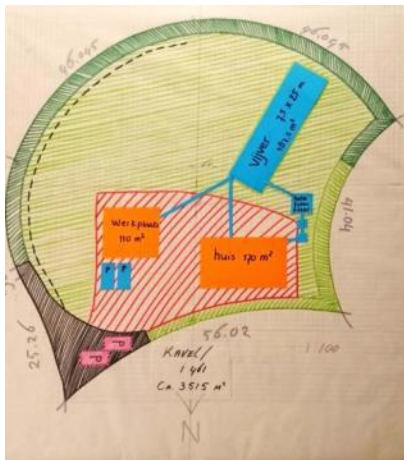
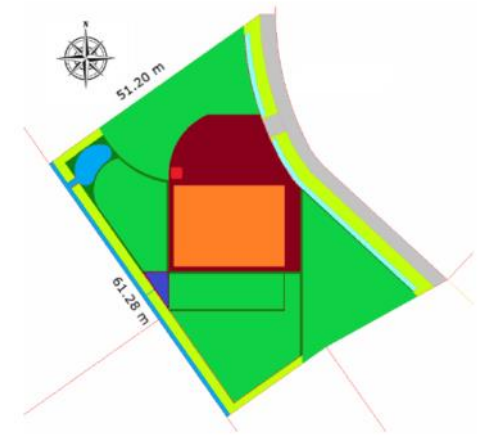
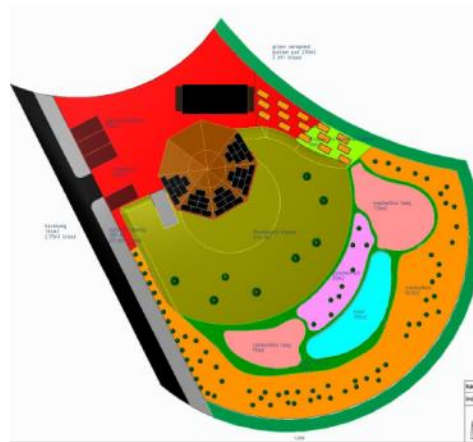
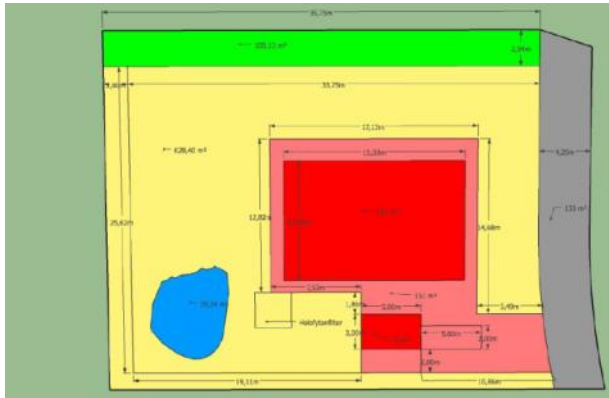
Bestemmingsplan

- Publiekrecht
- Vastgelegde regels voor vergunningen
- Kavelsamenstelling
- Kavelindeling
- Maximale oppervlaktes
- Watersysteem
- Etc.





Voorbeelden ontwikkelplannen



Wat doet de overheid?

- Beleidskaders
- Hoofdinfrastructuur
- Grond verkopen
- Faciliteren initiatiefnemers; raad en daad
- Vergunning & Toezicht



Lusten

- Wat denkt u?

Lasten

- Ideeën?

Lusten

- Veel keuzevrijheid
- Zelf bouwen
- Ruim, open en groen
- Bouwen op de groei
- Samen het gebied ontwerpen, kopen, inrichten en onderhouden
- ...

Let op!

Goedkope grond staat hier niet tussen.
Waarom?

Lasten

- Zelf verantwoordelijk
- Zelf risico's dragen
- Stadslandbouw verplicht
- Eerste fase minimaal 50%
- Verplicht samenwerken, afhankelijk van burens en kavelwegvereniging
- ...



Algemene vragen over Oosterwold?





Verkoopronde standaardkavels wonen deelgebied 1A



Informatieavond 19 januari 2023





Verkoop standaardkavels wonen – deel 1A

‘vacatures’

13-32 ontwikkelpunten

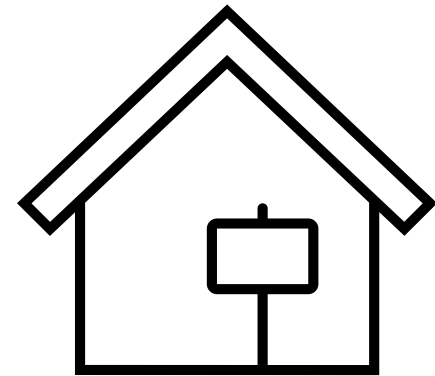
Ben jij die ondernemende durfal die onzekerheden kan managen en tegenslagen ziet als uitdaging om te denken in (gezamenlijke) belangen en oplossingen?





Inhoud presentatie

- Aanleiding & doel
- Percelen en kavels
- Individueel, collectief of CPO?
- Standaardkavel wonen
- Financieel plan
- Selectie, voorrang & loting
- Stippen
- Gezamenlijk ontwerpproces





Aanleiding en doel

- Nieuwe woningen / bewoners
- Bijdragen aan de krapte op de woningmarkt voor sociale doelgroep
- Afronden van de buurten

Nieuwe uitdagingen:

- Didam-arrest
- Doelgroep sociale koop
- Gezamenlijke ontwerpproces





Percelen en kavels

Overzicht nog beschikbare percelen voor standaardkavels wonen Oosterwold (dec 2022)



Samenvatting Percelenboek verkoopprone kleine percelen, standaardkavels wonen oosterwold
Versie d.d. 15 december 2022

Perceel	Veld	Straat	Totale oppervlakte	Te verkavelen?	Minimaal aantal kavels	Maximaal aantal kavels
C	J	Pompoenweg	1000	ja	1	2
E	E	Meanderlaan	1662	nee	1	1
F1	F	Burchard de Volderstraat	3226	ja	1	8
F2	F	Epicurusstraat	1903	ja	1	4
H	G	Vogelakker	500	nee	1	1
K10	F	Aletta Jacobsstraat	2133	nee	1	1
L	C	Thomas Edisonstraat	1546	ja	1	3
Q	E	Jean-Paul Sartrestraat	3034	ja	1	7
S	A	Francis Beaufortlaan	1100	ja	1	2
T	C	Senecalaan	813	ja	1	2
U	H	Toekomststraat	1084	nee	1	1
W	G	Vogelakker	1626	nee	1	1
Y	E	Jean-Paul Sartrestraat	1247	ja	1	3

Totaal aantal percelen:	13
Totale oppervlakte (incl. aandelen kavelweg):	20874
Minimaal aantal kavels:	13
Maximaal aantal potentiële kavels:	36
Potentieel aantal 'betaalbare' kavels:	32
Aantal ondeelbare kavels (duurdere segment)	4



Individueel, collectief of CPO?

	Individueel	CPO = collectief particulier opdrachtgeverschap	Algemeen collectief = samen optrekken
Juridische verantwoordelijkheid	Zelfstandig	Juridisch rechtspersoon (vereniging?)	Samenwerking van vooraf zelf gekozen individueel



Standaardkavel Wonen

- Wonen (beroep aan huis)
- Stadslandbouw, water, weg etc.
- Prijs anno 2023: € 117,49, plus archeologie & riool
- Zelfstandig of ruilen?

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal / Maximaal	Standaard
Roodkavel	Maximaal	25,0%
Verharding / infra	Maximaal	11,0%
Groen - natuur	Minimaal	0,0%
Groen - verspreid	Minimaal	7,0%
Water	Minimaal	2,0%
Stadslandbouw	Minimaal	50,0%



NB.

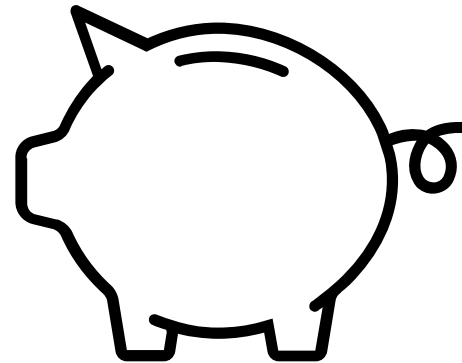
Nu alleen standaardkavels wonen

Later: archeologiepercelen, middelgrote en grote percelen met andere functies?



Financieel plan - aankoopkosten

- Prijs ruwe bouwgrond
 - Mix van:
 - Bebouwingsmogelijkheden
 - Stadslandbouw
 - Water
 - Openbaar groen
- Exploitatiebijdrage
 - Plankosten overheid
- Vergoeding archeologie
- Vergoeding riolering
- Verkleuringsbijdrage kavelweg





Financieel plan – ontwikkelkosten & financiering

Ontwikkelkosten

- Onderzoekskosten
- Bouwkosten
- (bouw)aansluitingen nuts
- Terreininrichting
- Kavelweg (vereniging)
- Notaris / kadaster / hypotheek
- Berekeningen / tekeningen
- Leges omgevingsvergunning
- Adviseurs
- Risico's & onvoorzien
- Etc.



Dekking / financiering

- Voorfinanciering
- Kortlopende lening / spaargeld / schenkingen / mede-eigenaren / garanties
- Hypotheek





Selectie, voorrang en loting

- Selectie
 - Toetsing aan minimale eisen
 - Knock-out = diskwalificatie
 - 1 verbeterronde financieel plan
- Voorrang:
 1. Collectieven sociale doelgroep
 2. Individuen sociale doelgroep
 3. Collectieven middeninkomens
 4. Individuen middeninkomens
 5. Hoge inkomens
- Loting door notaris
 - Groep 1 = nr. 1 t/m ... en zo voort
- Stippen op volgorde van lotnummers





Stippen



- Op volgorde van lotnummer
- Locatiekeuze (o.b.v. opgegeven oppervlakte inschrijfformulier)
- 1 perceel in zijn geheel of een deel van een perceel = kavel
- Bij af te splitsen kavel, moet resterende gedeelte minimaal 400 m², 20m, aangesloten op kavelweg
- Aantal kavels wordt tijdens dit proces organisch bepaald



Gezamenlijk ontwerpproces

Team Oosterwold helpt:

Minimaal 1, maximaal 3 workshops

Individuen die met anderen één perceel kopen (verkaveld) en niet vooraf gegroepeerd zijn

Collectieven

CPO's





Gezamenlijk ontwerpproces

- Ontwerp omgeving
 - kavelweg
 - spelen
 - huisvuilplekken
 - parkeren
 - etc.
- Intekenen privé kavels





Gezamenlijk ontwerpproces

- Hoe zou het nieuwe uitgifteproces eruit kunnen zien?

- Oranje = privé kavel
- Groen = gezamenlijk gebied / buitenruimte



Proces & planning

Inschrijven
1-28 feb

Stappenplan



- Je leest het [Handboek Oosterwold](#) en ontdekt wat de lusten en lasten zijn van ontwikkelen en wonen in Oosterwold. Je beslist of dit bij je past.

Loting & stippen*
Mei / juni

Selectie
maart

- Je onderzoekt hoeveel geld je kunt besteden en maakt een budget inclusief risicoposten.
- Je verkent of je liever alleen dit proces in stapt of samen met anderen.
- Team Oosterwold organiseert een [informatiebijeenkomst op 19 januari 2023](#) van 18.15 tot 21.30 uur. Op die avond kun je vragen stellen en reserveren we tijd en ruimte voor geïnteresseerden om elkaar te kunnen vinden voor het samenwerken in een collectief.
- Je schrijft je in via het inschrijfformulier op [de webpagina Aanmelden](#).
- Het inschrijfformulier wordt op 1 februari 2023 geopend. De officiële inschrijving staat open van 1 tot en met 28 februari 2023.
- Team Oosterwold beoordeelt vanaf 1 maart 2023 alle inschrijvingen. De inschrijving moet worden gedaan volgens de aanwijzingen op het formulier. Degenen die goedgekeurd zijn worden gecategoriseerd aan de hand van de voorrangscategorieën, zoals uiteengezet onder "Loting en voorrangsregels".
- Op basis van de categorisering door Team Oosterwold, doet de notaris de loting. Iedere inschrijver krijgt een lotnummer toegewezen.
- De mensen die het geluk hebben in de eerste serie lotnummers te vallen, worden uitgenodigd voor een stippenbijeenkomst.
- Als je wordt uitgenodigd, maak je vooraf voor jezelf een lijstje op welk percelen je voorkeuren liggen en hoeveel je maximaal van je gewenste kavelgrootte zou kunnen en willen afwijken. Wellicht moet je water bij de wijn doen om ergens met andere gegadigden te verkavelen.
- Team Oosterwold organiseert een stippenbijeenkomst. Op de stippenbijeenkomst mogen de mensen op volgorde van hun lotnummer hun gewenste perceel aanwijzen via 'stippen'.
- Dan zijn er twee opties:
 - Of je hebt in je eentje (of als collectief) een perceel in zijn totaliteit gestipt. Dan ga je direct door naar het sluiten van de Intentieovereenkomst.
 - Of je vult een nog beschikbaar perceel met enkele andere individuele initiatiefnemers. In dat geval helpt Team Oosterwold jullie in minimaal 1 en maximaal 3 workshops binnen 3 maanden tijd om de gezamenlijke intekening te maken van de openbare ruimtes en de eigen kavels. Als dat in consensus is vastgesteld, gaat eenieder voor zich verder met het sluiten van de Intentieovereenkomst.
- Het vervolgproces is de standaard zoals in het Handboek Oosterwold geformuleerd.

Verbeteronde
April

Ontwerp workshops
Juni - september

Anterieure
overeenkomst
September



Proces & planning

Loting & stippen*
Mei / juni

* voorwaarde stippenbijeenkomst & locatiekeuze

- Planning rioolaansluitingen
- Kosten rioolaansluitingen
- Update bouwregels CPO handboek



Proces & Planning

- 2023: koopoptie en ontwerpen
- 2024: vergunning en levering
- 2025: bouwen, tijdelijk wonen?
- 2025 / 2026: opleveren en wonen?





Verkoop standaardkavels wonen – deel 1a

‘vacatures’

13-32 ontwikkelpunten

Ben jij die ondernemende durfal die onzekerheden kan managen en tegenslagen ziet als uitdaging om te denken in (gezamenlijke) belangen en oplossingen?





Vragen?





Meet & Greet

