Planfases kleinschalige wooninitiatieven

Starten met je bouwproject?

Je heb het idee om met elkaar een bouwproject te starten. Omdat daar in je dorp of buurt behoefte aan is en mensen zich willen inzetten voor het project en voor de gemeenschap. Maar hoe start je? Hoe organiseer je het zo dat je niets vergeet? Deze brochure geeft een inkijkje in de stappen die moet zetten om uiteindelijk je bouwproject te kunnen realiseren.

Laat je onafhankelijk adviseren

Een bouwproject is best ingewikkeld en voor de meesten een eenmalige gebeurtenis. Zowel individueel als groep loop je tegen heel veel vragen aan en is er vakkennis vereist. Laat je daarom altijd bijstaan door een ervaren procesbegeleider. Diverse provincies ondersteunen dit met een subsidie.

Ondersteuning Katalys

Vanuit Katalys ondersteunen wij wooninitiatieven. Dat doen we met inzet van onze adviseurs in een vroege planfase. Om je project zo een goede start te geven. Soms verstrekken wij ook een maatschappelijke financiering. Bijvoorbeeld voor sociale huurwoningen of een gemeenschappelijke ruimte.
Geïnteresseerd in ondersteuning door Katalys? Kijk dan naar de onderstaande punten of jullie idee aansluit bij de doelstellingen van Katalys.

- Draagt het plan bij aan een maatschappelijk doel in het dorp of de buurt?
- Is het opgezet voor en door bewoners in de omgeving?
- Is het initiatief (ook) gericht op contact en verbinding tussen dorps- / buurtgenoten?
- Is het plan door reguliere partijen (nog) niet (helemaal) te financieren/
- Is het initiatief in principe financieel haalbaar?

Aarzel niet om Katalys in een vroege planfase om hulp te vragen. Plannen worden beter en makkelijker te financieren als er

Samenvatting planfases en belangrijkste producten

	Initiatieffase en haalbaarheid	Ontwerpfase	Voorbereiding & realisatie
Samenvatting	Van idee naar uitgangspunten	Van schets naar voorlopig ontwerp	Technische uitwerking en realisatie
Gemeenschap & groep	Statuten Woningbehoefte	Toewijzing Participatie en co-creatie	Toewijzing kavels / woningen Beheerafspraken
Grond	Intentieovereenkomst / grondreserveringsovereenkomst eigenaar	Koopovereenkomst	Leveringsakte / splitsingsakte Bouw- en woonrijp maken
Gebouw	Programma van Eisen (irt woonwensen)	Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan Selectie bouwer	Definitief en Technisch Ontwerp Aanneemovereenkomst Verkoop grond + woningen
Geld	Haalbaarheidsanalyse incl. risico's	Raming stichtingskosten Bij huur: haalbaar financieringsplan	Definitieve kosten
Gemeente	Principeverzoek / locatiescan	Start wijziging bestemming(splan)	Gewijzigde bestemming Onherroepelijke vergunning

1 Initiatieffase

Wat heb je bereikt na de initiatieffase?
Het eindresultaat van de initiatieffase is een haalbaar plan met een programma van eisen. Hierdoor kun je op een verantwoorde manier kosten kunt maken voor het laten ontwerpen van de woningen en in een vroege fase partners en mogelijke financiers interesseren voor jullie initiatief.

Welke vragen stel je jezelf?
We hebben de belangrijkste vragen op een rij gezet en de bijbehorende actie.

Vraag: wat zijn de belangrijkste waarden en uitgangspunten van de groep en hoe wil je je organiseren?
Actie: werk met behulp van gesprekken en ondersteuning toe naar het oprichten van een (woon)vereniging

Vraag: is er behoefte aan de woningen in dit project?
Actie: onderzoek de woonwensen en -behoeftes m.b.v. een enquête en gesprekken

Vraag: zijn de (juiste) mensen in het dorp / buurt betrokken?
Actie: doe verslag van de inbreng van omwonenden en betrokkenen

Vraag: welke partijen zijn er betrokken en nodig bij dit bouwproject?
Actie: maak bijvoorbeeld krachtenveldanalyse

Vraag: is er sprake van maatschappelijke impact? Zo ja: welke impact?
Actie: een uitgebreide methode is het maken van een impactanalyse

Vraag: is er grond beschikbaar om te kopen?
Actie: zorg voor een intentieovereenkomst (of reserveringsovereenkomst) met de (grond)eigenaar

Vraag: is de grondprijs te betalen door het initiatief?
Actie: maak een berekening de zogenaamde residuele grondwaarde

Vraag: kunnen we een nieuwe woning wel betalen?
Actie: bepaal eerst de (fictieve) marktwaarde van de nieuwbouwwoning
Laat je daarna adviseren of je daarvoor een hypotheek kan afsluiten.

Welke producten maak je?
Gemeenschap en groep:
- Statuten en inschrijving bij de KvK van de woonvereniging
- Woningbehoefteonderzoek en woonwensenonderzoek
- Krachtenveldanalyse en gespreksverslagen participatie (draagvlak)
- Eventuele samenwerkingspartners

Grond:
- Intentieovereenkomst met de grondeigenaar (of gebouweigenaar)

Gebouw:
- Programma van Eisen

Geld:
- Haalbaarheidsstudie met stichtingskosten
- Inventarisatie fondsen, subsidies en financiering
- Risicoanalyse

Voor gemeente
- Planologische quickscan (locatiescan)
- Principeverzoek (meestal)

2 Ontwerpfase

Wat heb bereikt na de ontwerpfase?
Het eindresultaat van de ontwerpfase is een definitief ontwerp voor de locatie, een voorlopig ontwerp voor het gebouw. Je hebt zekerheid over de beschikbaarheid van de grond (of vastgoed), je project is financierbaar en de bestemming wordt gewijzigd naar wonen (met grote zekerheid van wijziging) of is gewijzigd. De groep is helemaal of grotendeels bekend en is stevig genoeg om tot realisatie over te gaan.
Kortom: het is de planfase waarin het echt serieus wordt en je ook serieuze kosten gaat maken. Een architect gaat aan het werk, je gaat rekenen, groepsleden vallen af en nieuwe komen er bij. Er zijn na deze fase in principe geen onoverkomelijke knelpunten meer.

Welke vragen stel je jezelf?
We hebben de belangrijkste vragen op een rij gezet en de bijbehorende actie.

Vraag: hoeveel woningen passen er op de locatie en op welke manier passen deze?
Actie: maak een stedenbouwkundig plan. Soms heeft een gemeente dit al gemaakt, soms moet je het nader invullen.

Vraag: wat vinden we mooie woningen?
Actie: bepaal met elkaar de “beeldkwaliteit” en architectuurstijl

Vraag: hoe ziet de plattegrond van mijn woning er uit als je rekening houdt met persoonlijke voorkeuren zoals levensloopbestendig wonen?
Actie: maak verschillende woningplattegronden en bezoek woningen.

Vraag: wat vinden de omwonenden (nieuwe buren) van het plan?
Actie: ga in gesprek of laat omwonenden eventueel mee-ontwerpen.

Vraag: zijn al mijn woonwensen wel betaalbaar?
Actie: blijven rekenen en bepaal je maximum budget

Vraag: hoe gaan je om met de gemeenschappelijke (buiten)ruimte?
Actie: maak verwachtingen concreet: wel of geen schutting, beplanting, onderhoud, parkeren, soms gebruik ontmoetingsruimte, etc.

Welke producten maak je?
Gemeenschap en groep:
- Toewijzingsprotocol en een “stopprotocol” (t.b.v. uitstappen)
- Resultaat participatie / co-creatie

Grond:
- Koopovereenkomst (of anterieure overeenkomst)
- Juridische constructie t.b.v. toewijzing en betaalbaarheid

Gebouw:
- Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp, opzet technisch ontwerp
- Inrichtingsplan
- Optie: selectie bouwer

Geld:
- Bouwkostenraming
- Bij wooncoöperatie / huurwoningen: dekkend financieringsplan met intentieovereenkomsten en/of voorlopige offerte

Voor gemeente
- Wijziging bestemmingsplan (indien nodig)
- Akkoord welstand op Voorlopig Ontwerp

3 Voorbereiding & realisatie

Wat heb bereikt na de realisatiefase?
Na deze planfase is het bouwproject gekomen van plan tot realisatie.

Welke vragen stel je jezelf?
We hebben de belangrijkste vragen op een rij gezet en de bijbehorende actie.

Vraag: hoe komt alles er nou precies uit te zien?
Actie: tot in detail doornemen van álles: van dakkapel tot plantsoorten

Vraag: welke bouwer gaan het definitief worden
Actie: sluiten aanneemovereenkomst met bouwer

Vraag: hoe zorgen we ervoor dat de woningen later beschikbaar zijn voor mensen uit het dorp / mensen die passen bij onze waarden
Actie: vastleggen bepalingen in leveringsakte/splitsingsakte en in statuten / huishoudelijk reglement van de woonvereniging

Vraag: wat ga ik zelf doen in mijn woning?
Actie: overleg welke eigen werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden (om bijvoorbeeld kosten te besparen) en leg dit vast met de aannemer

Welke producten maak je?
Gemeenschap en groep:
- Toewijzing kavels / woningen

Grond:
- Werkomschrijvingen bouw- en woonrijp maken
- Selectie aannemer bouw- en woonrijp maken
- Leveringsakte en levering grond
- Bouwrijp maken grond

Gebouw:
- Definitief Ontwerp + aanvraag Omgevingsvergunning
- Aanneemovereenkomst met bouwer
- Verkoopstukken: contract, verkooptekeningen, etc.

Geld:
- Definitieve prijsbepaling inclusief toedeling algemene kosten
- Sluitende hypotheekaanvragen
- Bij huurwoningen: sluitende financiering met definitieve offerte(s) financier(s)
- Bij huurwoningen: raming planmatig onderhoud, beheerafspraken

Voor gemeente
- Onherroepelijk bestemmingsplan
- Onherroepelijke omgevingsvergunning