



**DE RIPS**



Openbare  
vergadering

25-maart-2024



**DE RIPS**



Opening





Bestuurszaken



**VASTGOED  
REGISSEUR**

Toekomstige bewoners  
de hoofdrol  
en samen de regie



# Waar gaan we het over hebben?

- Stichting SAMENBOUWEN.IN?
- Vastgoedregisseur?
- Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap?
- CPO in De Rips
- Vragen & sluiting

## Wie is Stichting SAMENBOUWEN.IN?

- Non-profit stichting die zich inzet om het consumentgestuurd ontwikkelen van woningbouwprojecten te bevorderen.
- Consumentenplatform vertegenwoordigd door ambassadeurs verspreid over een groot deel van Nederland.
- Zoeken naar locaties waar groepen consumenten gezamenlijk en onder professionele begeleiding woningbouwprojecten kunnen ontwikkelen.
- Betrouwbare preferente samenwerkingspartners, waaronder Vastgoedregisseur.
- Meer weten? Kijk dan op onze [website!](#)



# Stichting SAMENBOUWEN.IN

- 🏡 SAMENBOUWEN.IN heeft landelijke ambities maar is vooral in Zuid-Oost Brabant van oudsher goed vertegenwoordigd
  - 🏡 Bestuursleden afkomstig uit Asten, Helmond, Amstelveen, Alphen aan de Rijn en Den Haag
- 🏡 Gesprekspartner voor o.a. De Provincie Noord Brabant en “influencers” op het vlak van Woningbouw in Nederland.
- 🏡 Eigen publicaties; ook te vinden op onze website, zoals:
  - 🏡 Manifest ‘Samen je eigen huis bouwen’
  - 🏡 Onbekend maakt onbemind – Onderzoek Lucas Ettes
  - 🏡 Handreiking Didam arrest Samenbouwen.in
  - 🏡 Update Didam Arrest
- 🏡 Nieuwsbrieven
- 🏡 Laatste zichtbare resultaat; artikel 10-5-2023 in Eindhovens-, Algemeen-, en Brabants Dagblad met de titel ***“Veel woningzoekenden willen in zelfbouwproject, maar er is nogal wat tegenwind”***



## Wie is Vastgoedregisseur?

- Opgericht in 2013 en inmiddels een gespecialiseerd team van acht personen.
- In samenspraak met toekomstige bewoners woningprojecten ontwikkelen en (laten) bouwen.
- Vooral in de koop maar sinds 2016 ook in de huursector ([www.onshuys.in](http://www.onshuys.in)).
- Werken nauw samen met dorpsraden, kopersverenigingen én gemeenten.
- Preferent partner stichting SAMENBOUWEN.IN.
- Samen een (t)huis realiseren voor een acceptabele prijs!



# Referentieprojecten

Voor een actueel overzicht van projecten verwijzen wij je graag naar de landkaart op onze website: [www.vastgoedregisseur.nl/projecten](http://www.vastgoedregisseur.nl/projecten).



Heeswijk-Dinther



Haaren



Sint Anthonis



Oirschot



# Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



## Hoe gaat het vaak?

Een klein aantal mensen bedenkt waar, voor wie en wat er gebouwd wordt. Pas daarna gaat de marktpartij op zoek naar jullie!



## Kan het ook anders?

Jazeker, je kunt ook samen met elkaar een woningbouwproject ontwikkelen en laten realiseren!

## De voordelen!

- Inspraak in het ontwerp en daarmee dus ook de prijs
- Inkoopvoordelen
- Sociale betrokkenheid
- Risico's worden afgedekt



## De andere kant van de medaille

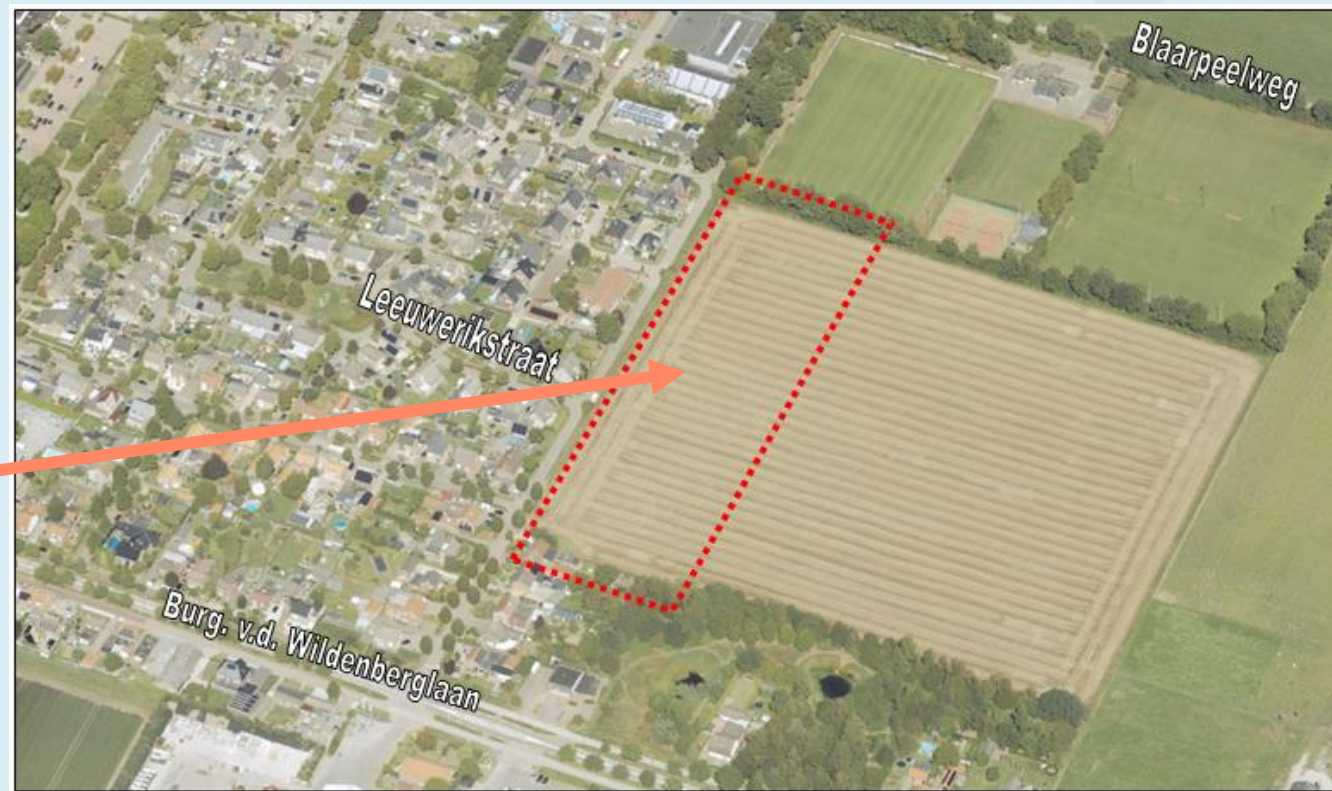
- Duidelijke uitgangspunten / afspraken zijn noodzakelijk
- Investering in tijd en geduld
- Aangaan van (onderling) commitment
- Bereidheid tot compromis
- Te hoog ambitieniveau, te laag budget



# Rol van de CPO Vereniging



# Locatie CPO De Rips



# Locatie De Rips

- Prijzen vanaf € 240.000 v.o.n.
- Bouwen voor eigen inwoners
- Variatie in verschillende doelgroepen
  - Starters
  - Doorstromers
  - Medioeren/senioren
- Volledige inspraak in
  - het ontwerp
  - Woning- en kavelgrootte
  - Materialisatie en uitstraling
  - Keuze samenwerkingspartners
- Binnen de kaders van de gemeente en wet- en regelgeving



# Zijn er nog vragen?



**VASTGOED  
REGISSEUR**

Van der Clusenstraat 6  
5553 EL Valkenswaard  
E: [info@vastgoedregisseur.nl](mailto:info@vastgoedregisseur.nl)  
T: 040 – 242 32 23



## **RE·GIS·SEUR**

*Organisator bij de totstandkoming en uitvoering. Hij ziet er op toe dat het eindresultaat voor alle belanghebbenden naar wens is*






# Toelichting grondprijzen 2024

## Nota grondbeleid 2023



- Uitleg grondwaardemethode *comparatief - residueel*
- Opstellen grondprijnsbrief door onafhankelijk gecertificeerd taxateur
- Basisprijzen naar typologie woningbouw
- Afwijkingsbevoegdheid college B&W *onderbouwd maximaal 10%*

- Marktconformiteit grondprijzen  
*Stijging prijzen woningbouw*
- Wijziging woningbouwmarkt  
*zelfbouw*  *projectbouw*
- Oud beleid gaf aanleiding tot discussie  
*kavels < 250 m<sup>2</sup> / kavels > 250 m<sup>2</sup>*



Gemeente Gemert-Bakel / Grondprijisadvies 2024

## Residuele grondwaarde methode

### Verkoopwaarde

V.o.n.-prijs o.b.v. referentieonderzoek

### Stichtingskosten

Bouwkosten, bijkomende kosten en  
algemene kosten

Minus

---

**Residuele grondwaarde**  
(grondopbrengst)

## Grondwaarde 2024 type woning kern De Rips

Grondwaarde hoekwoning	€	322,50
Grondwaarde tussenwoning	€	352,50

## rekenvoorbeeld grondwaarde tussenwoning 80 m<sup>2</sup>

<b>prijs grond</b>	<b>€</b>	<b>352,50</b>	<b>€</b>	<b>250,00</b>
prijs woning v.o.n.	€	200.000,00	€	200.000,00
bouwkosten	€	140.000,00	€	140.000,00
bijkomende kosten	€	5.878,00	€	5.878,00
<b>winst ontwikkelaar</b>	<b>€</b>	<b>20.000,00</b>	<b>€</b>	<b>29.922,00</b>
grondwaarde	€	34.122,00	€	24.200,00

# Grondprijzen 2024 De Rips

## Grondwaarde 2024 type woning kern De Rips

Grondwaarde twee-onder-een-kap		€	307,50
Grondwaarde vrijstaand		€	300,00



## Besluit

1. De grondprijzen bouwkavels 2024 vast te stellen zoals opgenomen in het grondprijzadvies van de onafhankelijke taxatiecommissie (zie onderstaand overzicht).
2. De in het grondprijzadvies opgenomen correctie voor de grondprijs in De Rips (paragraaf 4.2.3) verhogen van 15% naar 25% (zie onderstaand overzicht).

### Uitgifteprijzen woningbouwgrond

Type woningbouwgrond		Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw			
Type	Kern	Gemert en Bakel (100%)	De Mortel en Handel (95%)	Milheeze en Elsendorp (90%)	De Rips (75%)
Grondwaarde vrijstaande woning		€ 400,00	€ 380,00	€ 360,00	€ 300,00
Grondwaarde tussenwoning		€ 470,00	€ 450,00	€ 425,00	€ 352,50
Grondwaarde hoekwoning		€ 430,00	€ 410,00	€ 385,00	€ 322,50
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning		€ 410,00	€ 390,00	€ 370,00	€ 307,50
<b>Gestapelde woningbouw</b>					
Gestapelde woningbouw (vrije sector)		Maatwerk			
<b>Sociale woningbouw</b>					
Sociale woningbouw eengezins		€ 235,00 per m <sup>2</sup>			
Sociale woningbouw meergezins		€ 22.500,00 per wooneenheid			

**Vragen ?**



# Omgevingsvisie

# Omgevingsvisie gemeente Gemert-Bakel DE RIPS

-wat is er gebeurd na de enquête en avond met de “plakkertjes”

-Wat staat er nog te gebeuren voor de vastlegging door de gemeenteraad

# Co-creatiesessies

- ▶ -28 september en 26 oktober binnengebied (bebouwde kom)
- ▶ -20 december buitengebied
  
- ▶ Brainstormen hoe De Rips en andere kerkdorpen er over 10-20 jaar er uit moet komen te zien met verschillende partijen.

# Overleg ondernemers buitengebied

Samenvatting overleg ondernemers buitengebied.

1. Bedrijfs-door-ontwikkeling moet kunnen: geen extra regels bovenop hogere overheden beleid.
2. Geluiden en geuren van het platteland beschermen.
3. Een gehucht, de Bunthorst is voldoende.
4. Opsplitsing van het buitengebied tegengaan: De Rips is al voldoende opgesplitst.
5. Behouden open karakterlandschap: huidige lakenstructuur behouden en niet uitbreiden.
6. Vrijkomende Agrarische Bedrijven: kleine bedrijfjes toestaan. Hiervoor openstaan , mits in overleg met omgeving (omwonenden).
7. Snelfietspad naar Deurne, omdat daar een treinstation is.
8. Groen gas lokaal toestaan.
9. Lokale collectieve energieopslag toestaan.
10. Kleinschalige recreatie blijvend toestaan.

# vervolgstappen

- ▶ Op dit moment is adviesbureau BEECKK Ruimtemakers nog steeds bezig met de uitwerking van de input uit de co-creatiesessies en de verschillende aangeleverde dorpsessies.
- ▶ Daarna komt men terug bij de dorpsraden. Terugkoppeling met dorp maar hoe ??
- ▶ Vastlegging door gemeenteraad . Wanneer ???



Pauze





# Wit-Gele Kruis



### Bepanting & hekwerken



### Sport en bewegen



### Natuurlijk spelen



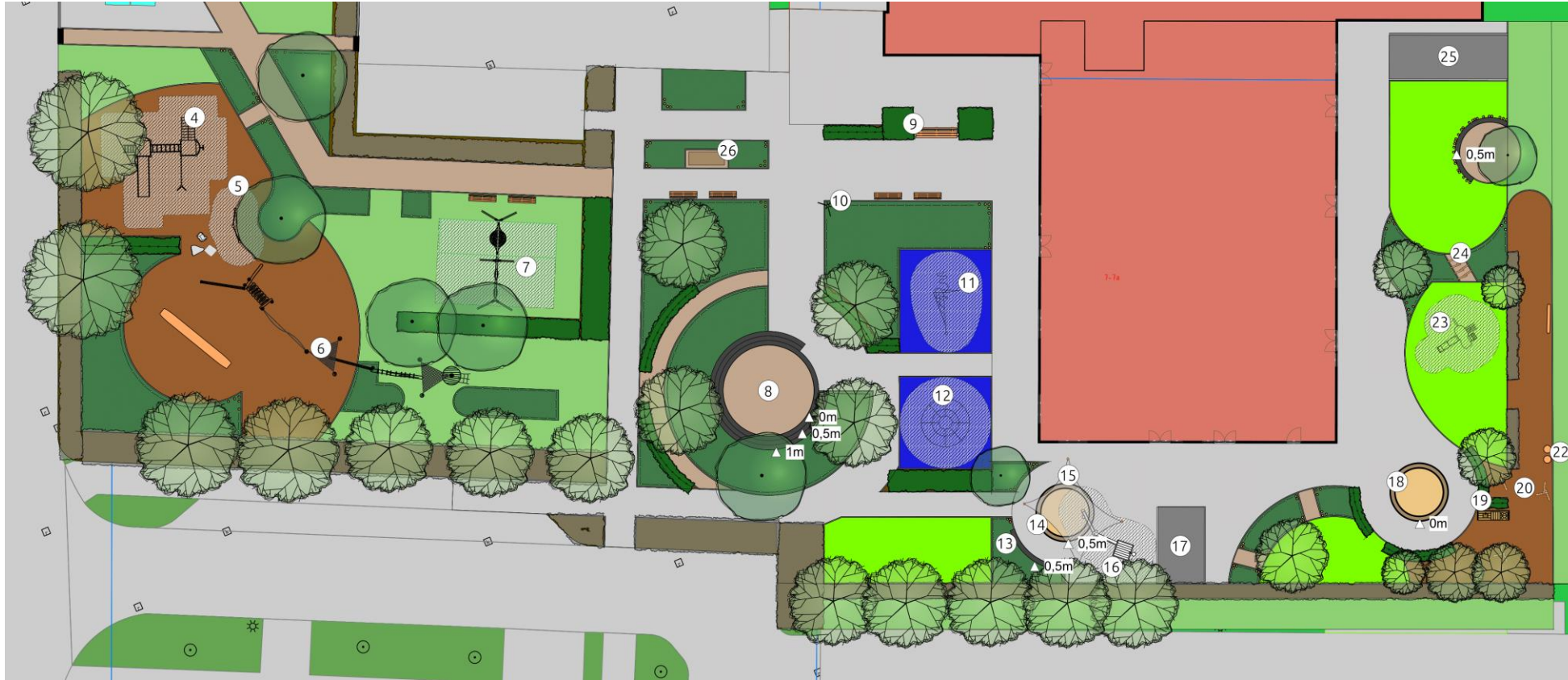
### Educatie



### Klimmen & klauteren







Kom naar de **Open Bedrijvendag** in

**De Rips**

**Girlpower!**  
**WOMEN  
IN  
BUSINESS**

*Open bedrijven*

*Workshops*

*Demonstraties*

*Kinderactiviteiten*

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

**OPEN BEDRIJVEN DAG**

2 JUNI 2024



# Ambassadeur De Rips





# Mededelingen



**Groenafvalkorf**

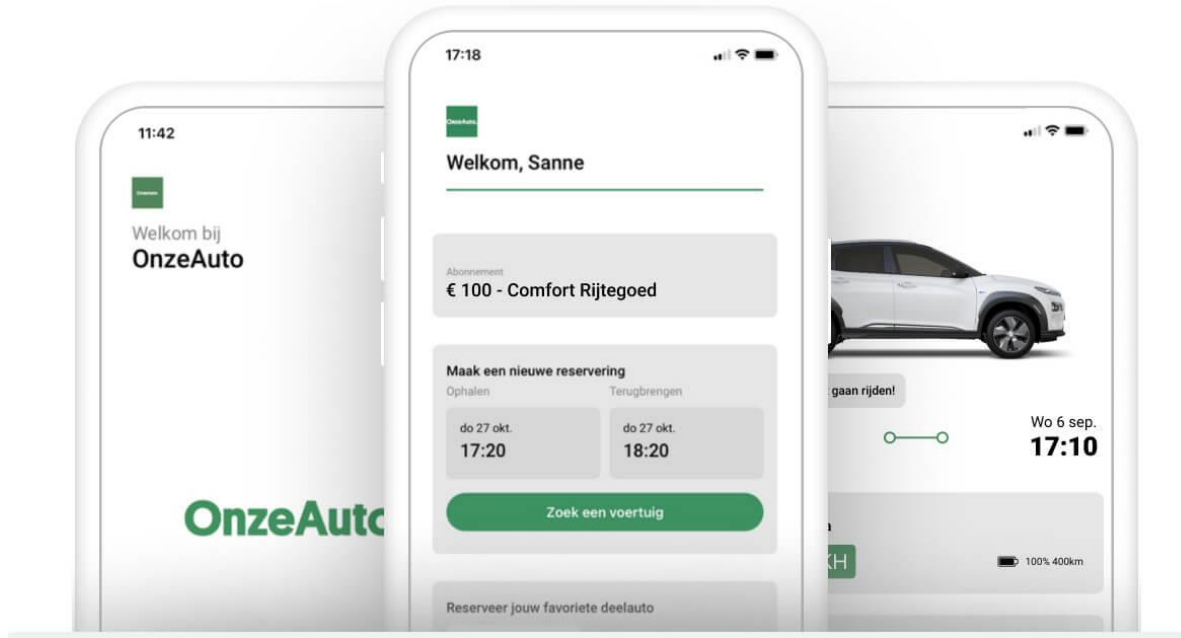
gemeente  **Gemert-Bakel**

<b>✓ WEL</b>	<b>✗ NIET</b>
Blad	Zand / grond
Tuinafval	Restafval
Fijn snoeiafval	Etensresten

Bij een volle korf: ☎ 0492 378 500

Bij onjuist gebruik wordt de afvalkorf verwijderd





# Deelauto met je burens in De Rips?

Start het samen op via [OnzeAuto.com](https://www.onzeauto.com)

Interesse? <https://www.onzeauto.com/ik-wil-autodelen-in/de-rips#interesse>





# Kijk in de Wijk De Rips



**Dinsdag 16 April 2024 18.30-20.00 uur**

**Als de route bekend is plaatsen we deze op [www.derips.nl](http://www.derips.nl)**

**>> Abonneer op de nieuwsbrief <<**

**[www.gemert-bakel.nl/kijk-in-de-wijk](http://www.gemert-bakel.nl/kijk-in-de-wijk)**



**Groenafvalkorf**

gemeente  **Gemert-Bakel**

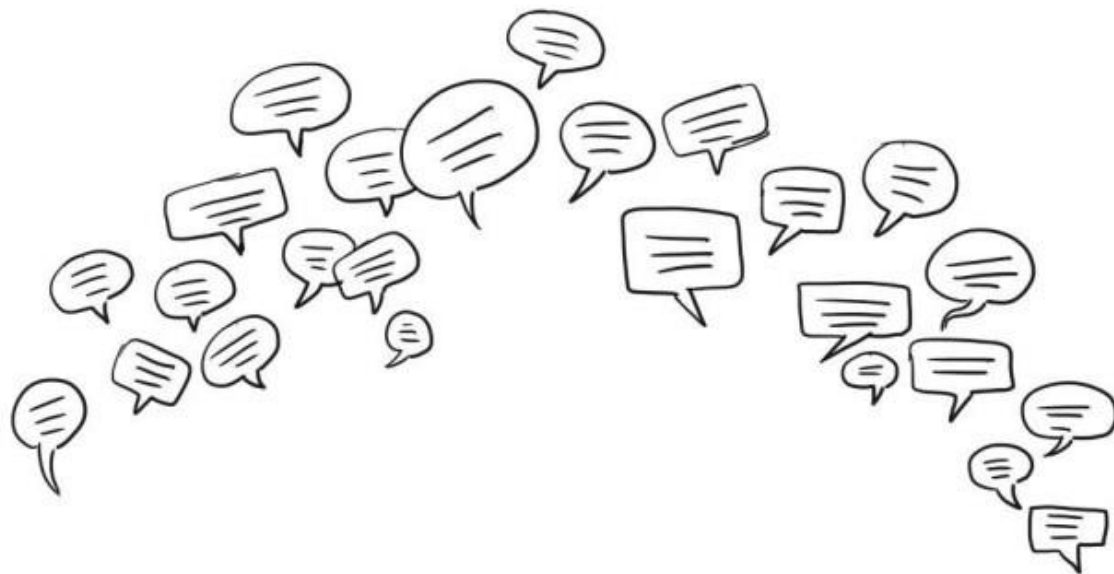
<b>✓ WEL</b>	<b>✗ NIET</b>
Blad	Zand / grond
Tuinafval	Restafval
Fijn snoeiafval	Etensresten

Bij een volle korf: ☎ 0492 378 500

Bij onjuist gebruik wordt de afvalkorf verwijderd

# Mededelingen





# Rondvraag





Hartelijk dank voor uw  
komst!

