



Verkoopinformatie Nieuw Veldheim, Stenia en Peronnik

Vereniging Azarias Buurtontwikkeling is in september 2016 opgericht, nadat bekend werd dat de oud-Zonnehuizenlocaties in Zeist, te weten Veldheim, Stenia en Peronnik te koop zouden komen. De vereniging heeft momenteel 90 leden en heeft plannen ontwikkeld om deze locaties in herontwikkeling te brengen tot inclusieve buurten.

I Inclusieve buurten

A. Wat is de filosofie van de Azariasbuurt?

Leven met aandacht voor elkaar en de omgeving. Dat is wat ons als initiatiefnemers heeft gedreven bij het idee inclusieve buurt. Leven in een helende omgeving die bestaat uit burens (bewoners en bedrijven), huisdieren en gezamenlijke (moes)tuinen. We delen spullen waar dat handig is en vragen van ieder om betrokken te zijn en te zorgen voor burens en het terrein. Ieder op zijn of haar eigen manier. Dat een leefomgeving biologisch, duurzaam en zoveel mogelijk zelfvoorzienend is, vinden wij daarbij vanzelfsprekende randvoorwaarden. Ieder die lid wordt besteedt ongeveer 3 uur per week aan algemene taken in de buurt.

Onze missie

Het ontwikkelen van kleinschalige inclusieve zorg-buurten voor meerdere generaties en functies, waar zorg voor elkaar, plezierig wonen en sociaal-maatschappelijke bedrijfsactiviteiten samenkomen in een levendige, duurzame en gezonde buurt vanuit een brede spirituele mensvisie.

Onze visie

Sociale en maatschappelijke betrokkenheid en aandacht voor ieders ontwikkeling staan centraal. Werk krijgt weer een plek in de buurt. Evenals het in harmonie leven met de natuur, zorgzaam voor elkaar en de wereld om ons heen. Ieder mens voegt waarde en talenten toe en is waar nodig betrokken op de ander en dienstbaar aan het geheel van de buurtgemeenschap. (± 3 uur per week)

Subdoelen:

- a. De attractiewaarde en levenskwaliteit van de buurt vergroten door het samenbrengen van verschillende functies op één terrein, zoals natuur, zorg, duurzaam wonen en bedrijfsactiviteiten.
- b. Mensen stimuleren tot het vormen van culturele sociaal-maatschappelijke broedplaatsen, waar bezielde (burger)initiatieven kunnen ontstaan, passend bij de 21^e eeuw.

In deze inclusieve buurten is plaats voor bijvoorbeeld:

- Inclusief, zorg-gerelateerd en levensloopbestendig wonen voor meerdere generaties en doelgroepen, zoals jongeren, gezinnen, senioren en (kwetsbare) mensen met een hulpvraag;
- Organisaties met zorg- of onderwijs-gerelateerde, dan wel culturele, sociaal-maatschappelijke doelstellingen, zoals een gezondheidszorg, kleinschalig inclusief onderwijs, (natuur)educatie, ecologische tuinbouw, dagopvang voor diverse doelgroepen, therapeutische begeleiding, kunstateliers en ambachtelijke werkplaatsen, bio-catering, sport en culturele activiteiten.

Sociaal-maatschappelijk betrokken

Bewoners en ondernemers realiseren samen hun duurzame huisvesting en onderhoud van de buurt. Bij het vormen van een gemeenschap is het belangrijk om de (autonome) individualiteit en de omgeving te verzorgen. Daarom zet ieder die woont of werkt in deze buurten zich gemiddeld 2-3 uur per week in voor het geheel (noaberschap). Taken zijn bijvoorbeeld helpen (ver)bouwen, zorgen, ondersteunen, tuinieren en beheren van de buurt. Taken worden onderling verdeeld en van tijd tot tijd geëvalueerd, bijgesteld en herverdeeld.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De vrijheid van ieder individu is gebaat bij respect, ruimte en geweldloze communicatie;
- De veerkracht van de gemeenschap groeit bij onderlinge solidariteit en aandacht voor het detail;
- (her)gebruik van lokaal aanwezige (rest)materialen en grondstoffen wordt toegejuicht;
- We zoeken naar mogelijkheden voor zelfvoorzienendheid in energie en waterzuivering;
- We delen waar mogelijk voorzieningen en spullen;
- We delen onze ervaring en kennis over (ver)bouwen, werken en wonen in een Azariasbuurt.

Er wordt aangesloten bij de historie, mogelijkheden en opgaven van de locatie. Bestaande gebouwen worden duurzaam getransformeerd tot een levendige en aantrekkelijke buurt. De buurt is openbaar toegankelijk en heeft een voorbeeldfunctie voor de samenleving.

B. Wat zijn de functies en de voorzieningen?

De vereniging Azarias Buurtontwikkeling heeft een eerste schetsen laten maken voor de locaties. Deze zijn besproken met geïnteresseerde leden en met de omwonenden en in overleg aangepast waar het kon. De schetsen moeten na de aankoop van de locaties nog definitief gemaakt worden.

De gemaakte tekeningen zijn in een apart document te vinden, evenals de prijslijst.

De (vroeg) kopers bepalen mede de uiteindelijke functies en voorzieningen.

De gedeelde voorzieningen zijn voor privé, werk én voor bezoekers.

- Centraal op locatie Nieuw Veldheim staat een rijksmonument, landhuis Veldheim. Er wordt gedacht aan zalenverhuur voor o.a. opleidingen, kantoren, flexplekken en ontmoetingsruimten met mogelijkheden voor (doe het zelf) horeca en professionele catering, maar ook aan 2 luxe penthouses. Rondom Landhuis Veldheim staan diverse gebouwen, die verbouwd zullen worden naar woningen in allerlei prijsklassen en naar bedrijfsruimten. Tevens zullen sommige panden gesloopt worden voor nieuwbouw woningen.
- Centraal op locatie Stenia staat Villa Stenia, een gemeentemonument. Daar wordt gedacht aan zorg, verhuur van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten en drie appartementen. Daarnaast worden er op de locatie 8-10 nieuwe eengezinswoningen gebouwd, een duo huis en een gebouw met 14 appartementen voor o.a. senioren.
- Centraal op locatie Peronnik staat Villa Peronnik, een gemeentemonument. Er wordt gedacht aan een zorgbestemming of woonappartementen. Verder staat er een voormalig-schoolgebouw, Wieland, waarin bijvoorbeeld dagbesteding (tuinonderhoud en kunstatelier) en 3 zorgappartementen in gerealiseerd kunnen worden of therapieruimtes.

II Woningen

A. Wat voor een type woningen zijn er in de Azarias buurten?

Er is verschillende types woningen ontworpen in diverse maten. De grootte van de woningen loopt uiteen van 33 tot 174 m². Veel woningen zijn licht, gelijkvloers en levensloopbestendig. Maar er zijn ook eengezinswoningen met meerdere woonlagen.

B. Hoe worden de woningen opgeleverd?

De woningen worden standaard gebruiksklaar opgeleverd. Dat wil zeggen met ingerichte basiskeuken, basisbadkamer en kale vloerafwerking. Nadere uitwerking en specificaties volgen later. We verwachten dat er ook extra opties mogelijk worden (tegen meerprijs) voor keukens en badkamers.

Na de aankoop van de locaties zullen we de ontwerpen definitief maken in samenspraak met de kopers en dan worden de details bekend.

C. Zijn de woningen te huur of te koop?

De nieuwbouwwoningen worden in eerste instantie vrij op naam (VON) te koop aangeboden. Deze prijs is de getaxeerde prijs van dit moment. Voordat de koop-aanneemovereenkomst getekend kan gaan worden, worden de woningen nogmaals getaxeerd en zullen de woningen naar die taxatiewaarde verkocht worden. Het kan dus zijn dat die prijs meer of minder is dan de huidige prijzen.

De mogelijkheid van verhuur is nu reeds aanwezig voor enkele woningen en wordt nog verder onderzocht voor andere woningen. Dat betekent dat de coöperatie zelf verhuurbedrijf wordt, dat kopers hun opstal zelf verhuren, of dat een derde partij (bijv. een woningcorporatie) zal inschakelen voor een pand met meerdere huurwoningen.

D. Hoe zelfvoorzienend zijn de woningen?

De woningen worden zo zelfvoorzienend als mogelijk. Niet alle eindbeslissingen daarover zijn al genomen. Zo denken we aan zonnepanelen in combinatie met stroomopslag, en aan warmte/koude opslag, de grijs en zwart waterbehandeling via een helofytenfilter en verwerking van het regenwater voor besproeiing van de tuinen.

E. Is er een afbouwgarantie voor de woningen?

Ja, de koop-aanneemovereenkomst zal voorzien in een afbouwgarantie. Die zekerheid heeft de koper. Er zijn in Nederland meerdere partijen (bijvoorbeeld Woningborg) die dat dekken. Die keuze volgt, zodra de plannen rond zijn en de aanbestedingen gaan plaatsvinden. De kosten van die garantie zitten in de verkoopprijzen voor de koper.

III Bewoners en bedrijven

A. Wat voor mensen kiezen voor Azariasbuurten?

Potentiële bewoners en bedrijven hebben een pioniersmentaliteit. Ze kunnen leven met het feit dat het ontwerpproces nog in volle gang is. Ze zien kansen. En als ze op de locatie zijn zien zij het voor zich. Ze vertrouwen erop dat de initiatiefnemer en het ontwerpteam die kansen ook benutten. Bovendien kunnen vroege kopers meebeslissen en mee-organiseren.

B. Hoe kan ik een Azarias buurtbewoner of bedrijf worden?

Dit wordt u door het kopen van een voorkeursrecht. Dat geeft u kennismakingstijd en voorrang op een plaats voor ten minste de periode tot aan de koop.

Een voorkeursrecht is tevens een koopintentie. Zodra de locaties aangekocht zijn, het bestemmingsplan gewijzigd is en het ontwerpproces is afgerond wordt er een koop-aanneemovereenkomst gesloten.

C. Wat is een vroege en een late koper?

Vroege kopers zijn er vroeg in het ontwikkelproces bij. Zij hebben relatief veel invloed op het ontwerpproces (woningen, gedeelde voorzieningen, tuinen). Zij kunnen leven met alle onzekerheden van het ontwerpproces. Late kopers stappen in zodra het ontwerpproces (bijna) is afgerond en alle details bekend zijn. Uiteraard onder de voorwaarde dat er nog woningen beschikbaar zijn.

D. Wat betekent het om mede-eigenaar te zijn?

Coöperatie Nieuw Veldheim is na de koop juridisch eigenaar van de grond en de gebouwen van de drie locaties Veldheim, Stenia en Peronnik. De koopwoningen gaan na de aankoop en de bestemmingswijziging in eigendom over naar de kopers van die woningen. Een aantal panden en de

grond blijft eigendom van de coöperatie. De leden van de coöperatie besluiten samen over het reilen en zeilen. Het bestuur stuurt dat proces aan.

E. Hoe gaan de bewoners en bedrijven samenwerken?

De bewoners en bedrijven zijn lid van de coöperatie. We organiseren met elkaar de activiteiten die gedaan moeten worden. Wat we niet zelf kunnen organiseren besteden we uit. We besteden aandacht aan de inrichting van de coöperatie en de cultuur van samenwerken en besluiten nemen. In deze planfase gaat het proces van start met vroege kopers.

IV Organisatie

A. Wie is de initiatiefnemer en met wie werken ze samen?

Vereniging Azarias Buurtontwikkeling is de aanjager van de inclusieve buurten Nieuw Veldheim, Stenia en Peronnik. Zij hebben het voorbereidende werk gedaan. Coöperatie Nieuw Veldheim zal tot de aankoop overgaan, de verbouwing en nieuwbouw organiseren en het beheer. Zij werkt hierin samen met een groep architecten en adviseurs voor de realisatie van de buurten. Betrokken zijn het architectenbureau ASK, Orio architecten, Orta Nova, Archi 30, Syneff Consult en Hyco Verhaagen (landschapsarchitect) en diverse adviseurs, waaronder bouwkundige Chris Posma en makelaar Bernard Leemans en van Rhijn notarissen. De overige adviseurs zijn jurist of financieel kundig.

B. Van wie zijn de toekomstige locaties?

De grond wordt en blijft eigendom van Coöperatie NV, net als een aantal van de panden. De eigenaren en huurders van de panden op de drie locaties zijn lid van Coöperatie Nieuw Veldheim. De grond en de gedeelde voorzieningen worden beheerd door de leden van Coöperatie NV.

C. Hebben de toekomstige bewoners nog invloed op het ontwerp?

Ja, de toekomstige bewoners zijn reeds betrokken en worden na de koop intensiever betrokken bij het ontwerp van hun eigen opstal en de plannen voor de gezamenlijke opstallen en gronden. De locaties zijn op hoofdlijnen ontworpen door eerdergenoemde architecten. Binnen de randvoorwaarden van hun ontwerpen is alle inbreng welkom.

D. In hoeverre zijn de inclusieve buurten een CPO project?

Het is een CPO project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap¹), omdat de toekomstige bewoners en gebruikers gezamenlijk opdrachtgever zijn. Bij CPO houdt een groep particulieren volledig zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen, met de bijbehorende risico's.

E. Vereniging van eigenaren

Alle bewoners en bedrijven die een dak met elkaar delen, vormen samen een vereniging van eigenaren. Deze verenigingen bepalen zelf hun beleid rond beheer en onderhoud van de panden.

V Financieel

A. Hoe kan ik een woning kopen?

Het start met lid worden van Coöperatie Nieuw Veldheim. U betaalt als lid eenmalig inschrijfgeld en jaarlijks contributie. Daarna koopt u een voorkeursrecht voor een bepaald opstalnummer. Dan bent u zeker van voorrang op een plaats in het project. Na aankoop van de locaties worden de koop-aanneemovereenkomsten gesloten met de kopers. Wie daar toch vanaf wil zien, verkoopt zijn voorkeursrecht verkopen aan een andere koper of aan de coöperatie, die deze dan weer verkoopt aan een nieuwe koper.

¹ <https://bouwenineigenbeheer.nl/cpo/>

B. Wanneer betaal ik wat en hoeveel?

Het eenmalige inschrijfgeld is €250,- De jaarlijkse contributie is €150 per huishouden. Deze bedragen (1^e jaar € 400) zijn een dekking voor de kosten die de coöperatie maakt.

Een voorkeursrecht (vanaf 13 mei 2018 te koop) geeft de zekerheid van voorrang op een plaats (met volgnummer). De kosten zijn €200 per m2 netto vloeroppervlak van de opstal.

Als u gebruik wilt maken van uw voorkeursrecht en een woning wilt kopen, sluit u vervolgens een overeenkomst met de coöperatie waarin de coöperatie zich verplicht om een woning te leveren, die op dat moment nog gebouwd moet worden. De prijs die voor die woning moet worden betaald, is gelijk aan de getaxeerde waarde van die woning min wat je voor het voorkeursrecht hebt betaald. Deze prijs moet in termijnen worden betaald, afhankelijk van de voortgang van de bouw.

C. Hoe zit het met bijkomende kosten?

De prijs van een woning / bedrijfsruimte op Nieuw Veldheim is inclusief notariskosten, overdrachtsbelasting en BTW. De opstal wordt gebruiksklaar opgeleverd (met keuken en badkamer). Indien er een andere keuken of badkamer gewenst wordt, kan deze tegen meerkosten geplaatst worden.

D. Wat zijn de erfpachtkosten per jaar?

De erfpachtkosten zijn een dekking voor de financieringskosten van de ondergrond onder de gebouwen en een vergoeding voor het privégebruik van een eventuele tuin.

E. Is het mogelijk af te zien van mijn voorkeursrecht?

De houder van een voorkeursrecht kan zich terugtrekken om wat voor 'n reden ook. Er is geen verplichting tot de afname van een woning in dat geval. Het voorkeursrecht kan worden doorverkocht aan een ander. Voor voorwaarden zie *Overeenkomst voorkeursrecht*.

F. Is er sprake van bouwrente?

Ja, de coöperatie betaalt rente over de lening van de bank. Kopers van een opstal betalen in termijnen of ineens. Daar komt geen rente meer bij.

G. Kan er sprake zijn van een eventuele prijsstijging?

Ja, er kan sprake zijn van prijsstijging als gevolg van de stijgende (nieuw) bouwrijzen. De huidige prijzen die vermeld staan in de brochure zijn indicatief. Na de wijziging van het bestemmingsplan wordt het plan eventueel gewijzigd en definitief gemaakt en geeft het bestuur aan een aannemer opdracht voor de (ver-)bouw. De op te leveren woningen worden dan opnieuw getaxeerd en voor die getaxeerde waarde aangeboden aan de houders van voorkeursrechten.

VI Tijdpad

A. Wanneer kan ik er gaan wonen / werken?

Zowel de woningen, de gedeelde voorzieningen (voor privé, werk en zorg) en de locaties met haar functies worden gebruiksklaar opgeleverd. We denken dat de eerste woningen in 2020 opgeleverd kunnen worden. De bedrijfsgebouwen wellicht al eerder.

B. Hoe zit het met de benodigde vergunningen?

We dienen na de koop van de locaties een verzoek in tot wijziging van het bestemmingsplan om een woonbestemming op de drie locaties te realiseren. De noodzakelijke onderzoeken (zoals archeologie en ecologie), worden gedaan tussen de acceptatie van ons bod en de indiening van de aanvraag wijziging bestemmingsplan. De verwachting is dat de aanvraag omgevingsvergunning eind 2018 is ingediend.

C. Is er een kans dat het project niet doorgaat?

Ja, zie de "Procedure uitgifte voorkeurs- en bouwrechten".

Er is veel belangstelling, maar er is nog altijd een kans dat het niet doorgaat. We voldoen al wel aan de 4 eisen die de gemeente Zeist stelt in een brief aan mogelijke kopers. We hopen dus dat het lukken gaat. Maar het is spannend omdat we het met burgers zelf willen realiseren, zonder projectontwikkelaar. En wij zijn niet de enige bieder. Een deel van de ontwerpen past binnen het geldende bestemmingsplan, maatschappelijk, en een deel vraagt om aanpassing naar wonen. De gemeente Zeist heeft een dringende opgave voor versnelde woningrealisatie in de komende 5 jaar en zal hier daarom hopelijk aan meewerken.

D. Is er een kans dat het project vertraagd?

Ja, bijvoorbeeld door bezwaar en beroep tegen de wijziging bestemmingsplan. En bij het contracteren van een aannemer of bij de bouw zelf kan vertraging ontstaan. In het slechtste geval kan dat ervoor zorgen dat het project strandt of jaren vertraging opleveren.

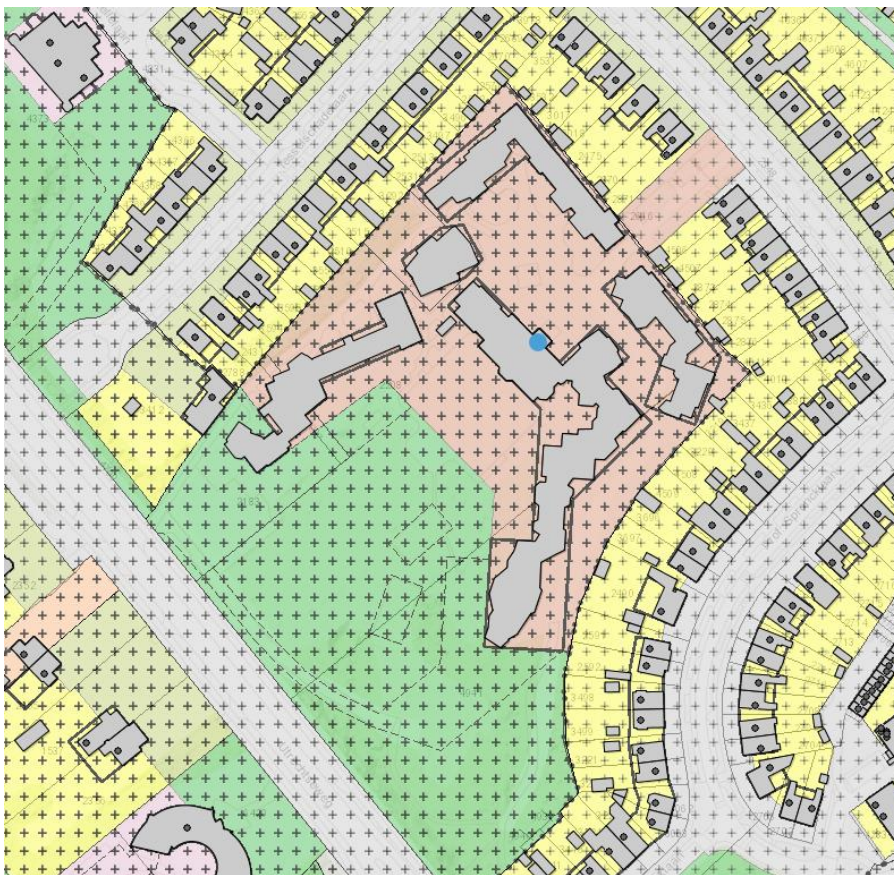
VII De locaties

A. Waar liggen de locaties en wat zijn hun kenmerken?

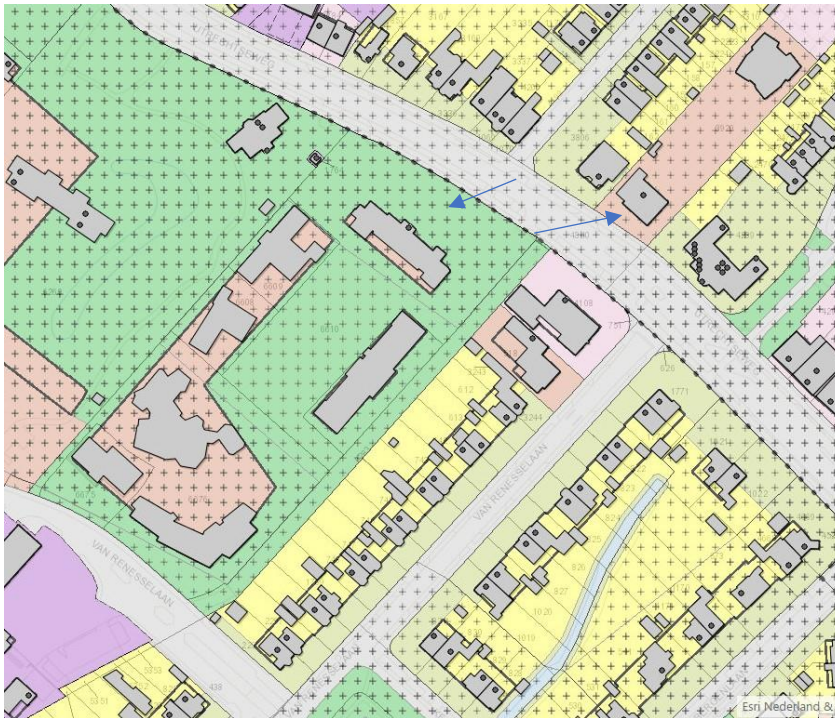
De locaties liggen in de provincie Utrecht, alle drie aan de Utrechtseweg in Zeist. Deze loopt van Utrecht naar Driebergen en Doorn. Het wordt ook wel de Lustwarande genoemd, omdat er diverse buitenplaatsen aan deze weg liggen, waarvan velen een monumentenstatus hebben.

Nieuw Veldheim is begrensd door de PC Hoofdlaan, Tesselschadelaan en de Sproncklaan. Stenia is begrensd door de van Renesselaan aan 3 kanten (Bartimeus blindeninstituut).

Peronnik is begrensd door Lommerlust en de Steniaweg en achter aan een bedrijf met omliggende grond, wooncorporatie Woongoed Zeist.



Locatie Veldheim



Stenia en Peronnik (zie pijlen)

B. Locatie keuze

Onze belangrijkste reden voor deze locatiekeuze binnen de contouren van de Zeister Lustwarande is de wens een woon-werkgemeenschap te ontwikkelen vanuit een inclusieve en duurzame gedachte over zorg, wonen en werken. De historie van de locaties (zorg voor kwetsbare kinderen) past daar goed bij en het plan sluit goed aan op de Visie Utrechtseweg Noord. Daarin is plaats voor wooninitiatieven, maar ook voor natuur met water en groen.

C. Hoe is het Openbaar Vervoer geregeld?

In de huidige situatie is Zeist op autoverkeer, fietsers en voetgangers ingesteld. Het gebied is goed ontsloten. Hieronder een overzicht van de huidige situatie.

BUSSEN – Buslijn 50 rijdt tussen station Utrecht en station Driebergen-Zeist en rijdt langs de locaties. Opstapplaats: Sanatoriumlaan, Griftlaan, Steniaweg. Verder rijden in Zeist bus: 52, 53, 56,
TREINEN – Het dichtstbijzijnde treinstation is Driebergen Zeist (5 km), buslijnen 50 rijdt daar in 10 minuten naartoe. Station Utrecht ligt op 13 km, buslijn 50 rijdt daar in 20 minuten naartoe.

D. Welke scholen zijn er in de buurt?

In Zeist en de regio zijn tal van schoolvoorzieningen aanwezig, waaronder de vrijeschool. Vanaf BSO, basis- en voortgezet onderwijs. <https://www.zeist.nl/inwoner/onderwijs-en-jeugdhulp/onderwijs/>

E. Waar bevinden zich zorgvoorzieningen?

De zorgvoorzieningen zijn ruimschoots voorzien in de regio, denk aan Zeist zelf, maar ook Soest, Bilthoven, Den Dolder en Amersfoort zijn op 10 tot 30 auto minuten bereikbaar. Widar is een antroposofische huisartsenpost die op enkele kilometers afstand ligt. <https://www.widar.nl/>

F. Hoe zit het met wegen, windmolens, vliegtuigen en zendmasten?

Wegen – dichtbij liggen de snelwegen van de A27, A28 en iets verder de A12.

Windmolens - zijn er niet. **Vliegtuigen** - geven geen overlast. Soms vliegt er een helikopter over.

Zendmasten – De dichtstbijzijnde UMTS en GSM masten (mobiele data) zijn te vinden in het [zogenaamde antenneregister](#)