

# CPO Schagerbrug

Project Dijkzicht

Jan Jaap Swart

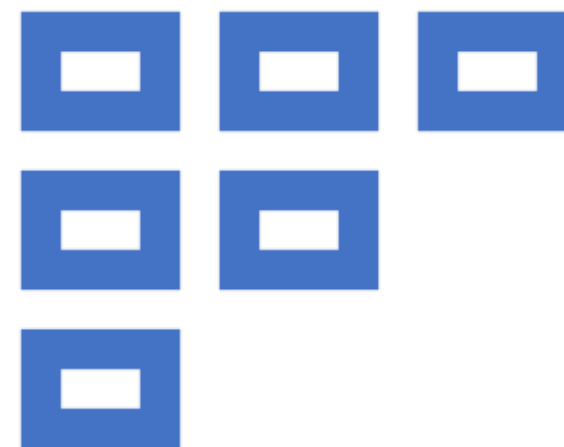
# Introductie

- Doel van de CPO .
  - Betaalbare woningen
  - Jonge Schagerbruggers in het dorp houden.
- Voordelen van een CPO
  - Veel zeggenschap over de nieuw te bouwen woningen
  - Geen projectontwikkelaars kosten
  - Groot draagvlak vanuit het dorp



# Project Dijkzicht

- CPO opgericht in maart 2021
- Stedenbouwkundig plan zelf aangepast
  - Samenwerking met Wooncompagnie
- Prefab Aannemer Fijn wonen
  - 15 woningen 77m2 (sociale koop)
  - 8 woningen 109m2
- Verwachte oplevering juni/juli 2024.









# Samenwerking gemeente Schagen

- Wethouder stond direct open om met ons in gesprek te gaan
- Toen nog geen CPO beleid /weinig ervaring.
- Eerste instantie weinig tot geen inspraak over realisatie nieuwe type woningen.
- Grote wisseling projectleiders wat voor onnodige vertraging heeft geleid.
- Vanaf dec 2022 goede samenwerking, gemeente, wooncompagnie, aannemer Fijn.
- Lange onderhandelingen grondprijsberekening



# Grondprijs methode

## 4. Grondprijzen: methodiek of bedragen

### 4.1 Residuele grondwaarde

De standaard methodiek voor waardebeoordeling van gronden in de gemeente Schagen betreft de residuele grondwaardemethode. Het is de meest gangbare vorm van grondprijsbepaling. Bij de residuele methode is de grondwaarde gebaseerd op de marktwaarde van het te realiseren vastgoed minus de marktconforme bouwkosten en bijkomende kosten. Het residu van de opbrengsten minus de kosten is de grondwaarde die past bij de locatie en de functie die er wordt gerealiseerd. Omdat vrijwel alle grondprijzen via de (genormeerde) residuele methode worden vastgesteld, volgen deze automatisch de marktontwikkelingen.

Voor de volgende te realiseren functies in bouwprojecten geldt de residuele grondwaardemethode:

- Vrije sector koop- en huurwoningen, waaronder:
  - o Goedkope koopwoningen (tot € 227.500,- V.O.N.1);
  - o Projectmatige woningbouw in koop en huur;
  - o Collectief particulier opdrachtgeverschap ('CPO').

- Taxatiewaarde (marktwaarde) minus kostprijs
  - Goedkoper bouwen wordt hierdoor niet gestimuleerd en zelfs benadeeld.
  - Gevolg 860 euro per m2 voor de 8 duurdere woningen
  
- Door vertraging buiten schuld CPO hogere bouwkosten.
- Momenteel in onderhandeling met Gemeente hoe dit op te lossen.



# Conclusie

- CPO is een geweldig instrument om jongeren in het dorp te houden.
- Heel groot draagvlak binnen het dorp
- Geen economische belangen van de projectontwikkelaar