

Wie is/zijn Bouwend Waarland

- **Bouwbedrijf Th. Wever BV**
- **BOV bouwbedrijf**
- **John Dekker A.O.**
- **Weddevelop BV**



Wie is/zijn Bouwend Waarland



BOUWEND WAARLAND

Wooncoöperatie

DE WOOON-
VOLK



Waarom begeleiding van CPO's

- **Procesbegeleiding noodzakelijk voor een CPO**
- **Optimale vorm van maatschappelijk ondernemerschap die prima past in de doelstelling van Bouwend Waarland naast de eigen projectontwikkeling.**
- **Bouwend Waarland is in staat en bereid om prijsvastheid-garantie af te geven, de voorfinanciering van de plankosten voor haar rekening te nemen en de afvang te doen van mogelijk onverkochte woningen. Hierdoor wordt het project ook financierbaar voor de leden.**
- **Geen ontwikkelresultaat maar alle partijen binnen Bouwend Waarland hebben hier werk aan. Goed voor de continuïteit en werkgelegenheid van de onderliggende bedrijven.**

Ervaringen met CPO's in de gemeente Schagen

- Enthousiaste groepen, vaak voortgekomen uit initiatieven van de plaatselijke dorpsraden, met een grote bereidheid tot samenwerking in een grootschaliger ontwikkeling.
- Doelstelling: het realiseren van (betaalbare) woningbouw voor het eigen dorp/gemeenschap.
- Realiseren van een door de groep gewenst woningbouwprogramma. Optimale vorm van vraag-gestuurd bouwen.
- Groep blijft bijeen zolang er zicht is op voortgang en uiteindelijke realisatie. De totale procestijd wordt als erg lang ervaren.
- Vertraging van het proces met name door personele wisselingen in het projectteam van de gemeente en beleidswijzigingen op het gebied van gronduitgifte.

CPO (beleid) en realisatie goedkope woningbouw

- **Vastgesteld CPO-beleid belemmering voor realisatie goedkope woningbouw**
 - **Residuele grondwaardeberekening op basis van taxatiewaarden van de woningen niet de juiste keuze. Op deze wijze kunnen er alleen zeer kleine woningen als goedkope woningen worden gerealiseerd. Dit sluit niet aan bij de vraag.**
 - **Vooruitbetaling van 10% van de grondwaarde bij ondertekening van de optieovereenkomst is niet haalbaar voor starters.**
 - **Het toepassen van een antispeculatiebeding is bij woningen die qua opbrengst marktconform zijn gewaardeerd onterecht en contraproductief voor het realiseren van doorstroming.**

CPO (beleid) en realisatie goedkope woningbouw

- **Voorstel wijziging CPO-beleid t.b.v. realisatie goedkope woningbouw**
 - **Stap af van de residuele grondwaardeberekening en stel vooraf een reële kavelprijs vast gebaseerd op een goedkoop woningbouwprogramma (grondprijnsbeleid).**
 - **Stap af van de vooruitbetaling van 10% van de grondwaarde bij ondertekening van de optie-overeenkomst. Ervaringen uit het verleden geven aan dat tot nu toe elk CPO-initiatief tot realisatie heeft geleid. Het opleggen van een onnodige drempel is niet nodig.**
 - **Het toepassen van een antispeculatiebeding is wel terecht als de uiteindelijke marktwaarde van de woningen hoger blijkt te zijn als de door de CPO gehanteerde VON-prijzen. Gebruik de eventuele opbrengsten als fonds om de grondexploitatie van andere projecten met goedkope woningbouw sluitend te maken.**