

CPO Waspik

Samen je eigen huis bouwen in Waspik

20 starterswoningen onder

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



CPO Starterswoningen Waspik Boven – betrokken partijen

Inhoud presentatie

- Waarom CPO?
- Locatie CPO Waspik
- Voorwaarden voor deelname

- Proces CPO
- Stappen projectontwikkeling
- Doelgroep

- Betrokkenheid
- Woningstichting
- Terugkoopregeling

- Inschrijving

Gemeente  **Waalwijk**



Slagenland
wonen



CPO Starterswoningen Waspik Boven – Onderwerpen

CPO in gemeente Waalwijk

Waarom CPO:

- Verenigingsaspect
- Meedoen, meedenken
- Betaalbaarheidaspect
- Behoud jongeren voor Waspik

Locatie



CPO Starterswoningen Waspik Boven – locatie

Locatie

Locatie Elzendreef, Waspik Boven

- Onderdeel van gebiedsontwikkeling Waspik Boven
- Interactief proces stedenbouwkundig plan
- Ca. 60-75 woningen, waarvan 20 onder CPO

Locatie schets

CPO- 20 woningen



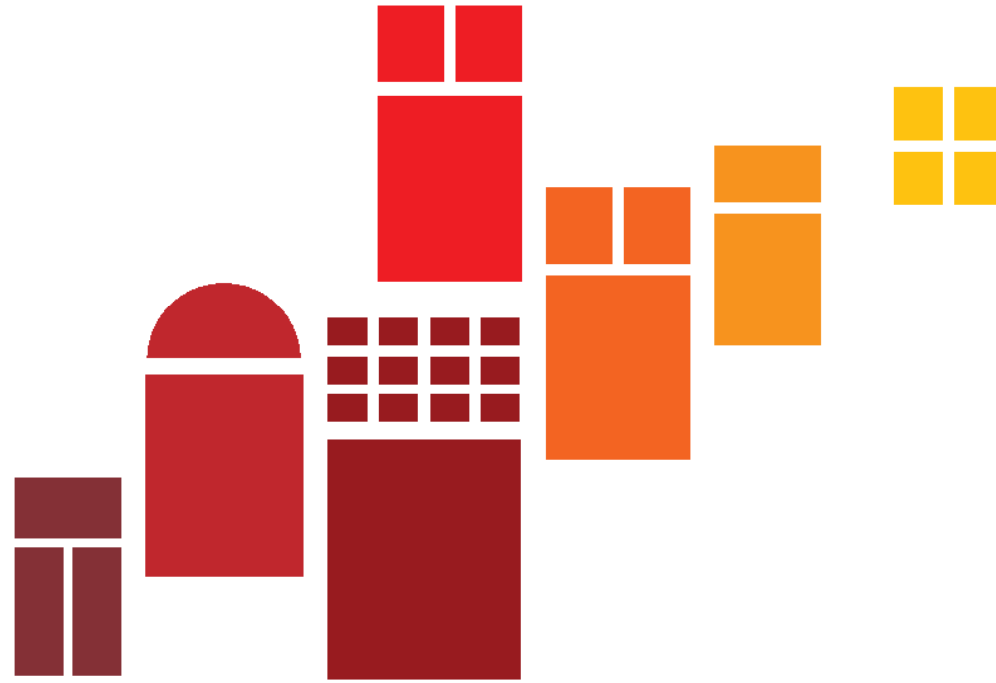
CPO Starterswoningen Waspik Boven – locatie

Voorwaarden deelname

1. Ouder dan 18, jonger dan 30 jaar
2. (Gezamenlijk) inkomen 2008 < €43.500 ,-
3. Inwoner van de gemeente Waalwijk (3jr)
4. Starter op de woningmarkt

Uitzonderingen:

- Studenten (p.3)
- 4 huurders van Slagenland Wonen (p.4)



URBANNERDAM

Doet, dromen, wonen

Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap(CPO)?

**Kopersvereniging = Projectontwikkelaar
Opdrachtgever
Gesprekspartner**

Maximale zeggenschap binnen randvoorwaarden

Hoe werkt het?

- Democratie in het klein
- Draagvlak
- Bestuur bereidt zaken voor
- ALV beslist over basis/collectieve plan
- Individuele zaken beslist individu
- Werkgroepen



Voor- en eventuele nadelen

Collectief als meerwaarde

- financieel
- sociale structuur
- sterk staan
- kwaliteiten

Collectief als nadeel?
heel soms

Particulier opdrachtgeverschap

- woning geheel naar eigen wensen
- passend
- eigen ontwerp



A. Initiatiefase

- Oprichting vereniging
- Samenwerkingsovereenkomsten
- Bestemmingplan
- Architect en adviseur kiezen

B1. Ontwikkelingsfase VO

- Eerste ontwerp
- Beoordelen en haalbaarheid toetsen

feb. '09 - mei '09

B2. Ontwikkelingsfase DO

- Ontwerp uitwerken
- Voorlichting over Terugkoopregel. en uitwerking
- Afspraken vastleggen
- Aannemer zoeken

mei '09 – okt.'09

C. Procedures gemeente

- Bestemmingsplan/beeldkwaliteitplan
- Aanvraag bouwvergunning
- Bouwrijp maken

Voorjaar 2010

D. Realisatiefase/Bouw

Zomer/najaar 2010

CPO Starterswoningen Waspik Boven – Stappen in het proces

Voor wie bedoeld?

- **zien als een unieke kans**
- **geen speculanten**
- **gemotiveerd, enthousiast**
- **grote inzet willen plegen**
- **oplossing- en resultaatgericht**

Slagenland

wonen

Waarom betrokken?

- Kansen starters in Waspik
- Sociale kavelprijs
- Duurzaam beschikbaar voor starters

Hoe betrokken?

- Terugkoopregeling (Slimmer kopen)
- Randvoorwaarden om kwaliteit te waarborgen

Wat is Slimmer Kopen?

1. Individueel contract tussen **koper** en **Slagenland Wonen**
2. Koper **moet** woning **aanbieden** aan Slagenland Wonen
3. Slagenland Wonen **moet** de woning **kopen** van koper
4. Slagenland Wonen **moet** woning weer **verkopen** aan starter

Wat is Slimmer Kopen?

Deling winst/verlies

Grond wordt via Slagenland Wonen in volledig eigendom geleverd

Berekening winst en verlies

1. Woning wordt vanaf tekening voor start bouw getaxeerd = marktwaarde op dat moment
2. Bij start bouw worden de werkelijke kosten om de woningen te realiseren bepaald = stichtingskosten
3. Het verschil tussen marktwaarde en stichtingskosten bepaalt het fictieve kortingspercentage
4. Het fictieve kortingspercentage is van invloed op de winst/verliesdeling bij verkoop en wordt vastgelegd in het Slimmer Kopen – contract

Berekening winst en verlies

Opmerkingen:

Uitgangspunt bij de taxatie is een sobere en doelmatige woning

De tijdens de bouw en later tijdens de bewoning aangebrachte verbeteringen worden buiten de winst/verliesdeling gelaten. Ze worden bij terugverkoop aan Slagenland Wonen apart getaxeerd en 100% van de taxatiewaarde wordt vergoed

Een Rekenvoorbeeld

Taxatie waarde vanaf tekening **225.000,-**

Een Rekenvoorbeeld

Taxatie waarde vanaf tekening	225.000,-
Werkelijke kosten om te realiseren (= stichtingskosten)	<u>174.000,-</u>

Een Rekenvoorbeeld

Taxatie waarde vanaf tekening	225.000,-
Werkelijke kosten om te realiseren (= stichtingskosten)	<u>174.000,-</u>
Verschil	51.000,-

Een Rekenvoorbeeld

Taxatie waarde vanaf tekening	225.000,-
Werkelijke kosten om te realiseren (= stichtingskosten)	<u>174.000,-</u>
Verschil	51.000,-
(Fictieve) kortingspercentage	22,7%

Een Rekenvoorbeeld

Fictief kortingspercentage **22,7%**

Verhouding korting : winstdeling voor
Slagenland Wonen is 1 : 1,5 met een
minimum van 50% voor koper

Verdeling winst en verlies:

Slagenland Wonen: $1,5 \times 22,7 = \underline{34\%}$

Koper: $\underline{66\%}$

De (Terug)verkoop

Taxatie waarde vanaf tekening	225.000,-
Taxatiewaarde bij verkoop	<u>275.000,-</u>
Verschil/waarde-ontwikkeling	50.000,-

De (Terug)verkoop

Taxatie waarde vanaf tekening	225.000,-
Taxatiewaarde bij verkoop	<u>275.000,-</u>
Verschil/waarde-ontwikkeling	50.000,-
Vastgestelde percentage winstdeling	66%
Koper deelt in winst	33.000,-

De (Terug)verkoop

Taxatie waarde vanaf tekening	225.000,-
Taxatiewaarde bij verkoop	<u>275.000,-</u>
Verschil/waarde-ontwikkeling	50.000,-
Vastgestelde percentage winstdeling	66%
Koper deelt in winst	33.000,-
Koper krijgt van Slagenland Wonen	33.000,-
Plus oorspronkelijke Stichtingskosten	<u>174.000,-</u>
	<u>207.000,-</u>

Plus eventuele getaxeerde verbeteringen

Een Rekenvoorbeeld

Taxatiewaarde	200.000,-	225.000,-	250.000,-	275.000,-
Stichtingskosten	174.000,-	174.000,-	174.000,-	174.000,-
Verschil	26.000,-	51.000,-	76.000,-	101.000,-
Fictieve korting	13%	22,7%	30,4%	36,7%

Verdeling winst en verlies

Koper	80,5%	66%	54,4%	50% (44,9%)
Slagenland Wonen	19,5%	34%	45,6%	50% (55,1%)

Geslaagd

- **Het mooiste CPO project in de regio**
- **De planning is gehaald**
- **Er zijn interessante woningen naar ieders wens en inkomen gerealiseerd**
- **De kopersgroep heeft een sterke sociale binding met elkaar**
- **Betaalbare woningen voor nu en in de toekomst**

Inschrijfgeld

**Tweemaal een bijdrage van
€500,-**

Inschrijven voor deelname?

Inschrijven is mogelijk t/m woensdag
25 februari 2009.

Stuur je inschrijfformulier naar:

Sven Fitters
Louis Pasteurstraat 16
5165 EM Waspik

Einde Presentatie CPO Waspik

Samen je eigen huis bouwen in Waspik

Kijk ook op www.derugt.nl

