

PLAN VAN AANPAK DEK-TERREIN IN MEDEMBLIK

Update 26 november 2018



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Toelichting op de beoogde invulling van de kavel	4
1.1 Gezamenlijke visie op de locatie (kansen en mogelijkheden)	
1.2 Speciale wensen en ideeën bouwgroepsleden	
1.3 Aantal en soorten woningen (type, prijzen)	
1.4 Voordelen van deze manier van bouwen/ontwerpen	5
1.5 Duurzaamheid en energie	
1.5.1 Warmtepomp	6
1.5.2 Luchtdicht bouwen met hoogwaardige isolatie	
1.5.3 Drielaagse beglazing	
1.5.4 Innovatieve hybride panelen	
2. Verkaveling	7
2.1 Toelichting op de verkaveling	
2.2 Toewijzen individuele kavels	
3. Beschrijving van de bouwgroep	9
3.1 Werving	
3.2 Leden	
3.2.1 AVG	
3.3 Wijze van verenigen	
3.4 Bestuur	
3.5 Hoe worden bouwgroepsleden aan de bouwgroep gecommitteerd en waar worden de afspraken vastgelegd?	10
3.6 Afspraken bij afhaken	
4. Besluitvorming in de bouwgroep	11
4.1 Vergaderingen	
4.2 Besluitvorming	
4.3 Beslissingsbevoegdheid/ inzicht	
4.3.1 Keuze van de architect	
4.3.2 Keuze van de bouwer	
4.3.3 Exploitatie van het project	
4.3.4 Ontwerp van de woningen (Schets Ontwerp, Voorlopige Ontwerp en Definitief Ontwerp)	
4.3.5 Indeling van de woning	
4.3.6 Kwaliteit van materiaal	
4.3.7 Duurzaamheidsmaatregelen	12
5. Procesbegeleiding	13
5.1 Werkzaamheden en verantwoordelijkheden IWB	
5.2 Toelichting op procesbegeleiding	
6. Andere partijen	14
6.1 Keuzeprocess architect(en) en bouwer/aannemer	
6.2 Opdrachtconstructie	
7. Financiering	15
7.1 Voorfinanciering	
7.2 Financiële bijdrage bouwleden	
7.3 Financiële achtervang?	
7.4 Subsidiemogelijkheden of renteloze leningen	
7.5 (Kosten)voordelen ten opzichte van een reguliere projectontwikkeling	16

Voorwoord

Graag nemen wij u mee in het plan van aanpak van de CPO Groep Medemblik. In het plan van aanpak beschrijven wij een aantal essentiële wensen die de groep heeft voor de woningen op het DEK-terrein. Ook is er aandacht voor het bouwproces en bijbehorende zaken zoals financiering.

De gemeente heeft op het DEK-terrein een kavel aangewezen die bestemd is voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op de kavel mogen maximaal 18 woningen gerealiseerd worden waarin een mix van rij-, hoek- en twee-onder-een kap woningen verwacht wordt.

Een aantal mensen heeft zich bij Ik Woon Betaalbaar (IWB) gemeld om te onderzoeken wat de mogelijkheden voor CPO nieuwe stijl zijn. Namens die groep aanmelders heeft op 3 juni 2016 een eerste gesprek tussen IWB en de gemeente plaatsgevonden. Onze groep heeft zich verder gevormd na een bijeenkomst in oktober 2017 georganiseerd door de gemeente, daarna is de groep een aantal keer bij elkaar gekomen om de individuele wensen kenbaar te maken. Vanaf juli 2018 is de groep nogmaals uitgebreid en bij elkaar gekomen.

Het is gebleken dat we op grote lijnen gemeenschappelijke wensen en ideeën hebben. Natuurlijk hebben we ook verschillen. Dat maakt CPO een ideale vorm van bouwen voor ons als groep. Voor ons is duidelijk dat de wensen vooral liggen in de grote mate van invloed op onder andere duurzaamheid, architectuur, indeling, materiaalkeuze, afwerkingen en opties. De kennis en ambitie om inhoudelijk invloed uit te oefenen op keuzes met betrekking tot zaken als bouwmethodiek en bouwkundige details is er niet. Hier is externe begeleiding noodzakelijk en wenselijk. De keuze van ons als groep is dan ook een vorm van begeleiding die ook wel CPO nieuwe stijl of CPO No Risk genoemd wordt. Daarbij moet ook genoemd worden dat deze vorm voordelen biedt, voornamelijk op het gebied van financiering, die niet geboden kunnen worden in CPO oude stijl.

Kortom, onze keuze voor CPO nieuwe stijl is gemaakt op basis van een grotere mate van eigen inbreng en invloed in de zichtbare kenmerken van de woningen dan bij 'gewone projectontwikkeling'. Daarnaast spreken de financieringsvoordelen ons aan die ook gelijk de haalbaarheid van het plan vergroten.

Dit plan van aanpak is bijgewerkt na het overleg tussen de CPO groep en de gemeente op donderdag 15 november 2018.

Met vriendelijke groet,
CPO Groep Medemblik

1. Toelichting op de beoogde invulling van de kavel

1.1 Gezamenlijke visie op de locatie (kansen en mogelijkheden)

Bouwen met individuele woondromen naar één collectieve, duurzame en prettige woonwijk voor een nieuw thuis.

1.2 Speciale wensen en ideeën bouwgroepsleden

Wij streven naar een verkaveling die recht doet aan ieders wensen en voorkeuren. Resultierend in een zelf gevormde buurt, geen standaard nieuwbouwwijk. Een gezamenlijk ontwerp met behoud van ieders eigen identiteit. Tijdens de bijeenkomsten gaan we gezamenlijk aan de slag met onze persoonlijke woonwensen en voorkeuren. Hierdoor kennen we elkaar al goed voordat we er gaan wonen. Verder vinden we de duurzaamheid erg belangrijk en onze wens is daarom om naast gasloos ook energieneutraal te bouwen. De financiële voordelen die behaald worden met CPO nieuwe stijl komen in ons plan terug in een vergroot budget voor het verduurzamen van de woningen.

1.3 Aantal en soorten woningen (type, prijzen)

Conform de spelregels van de gemeente wordt een combinatie van rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-één-kap gerealiseerd. De huidige verkaveling bestaat uit 16 woningen, waarvan 4 tussenwoningen, 4 hoekwoningen en 8 twee-onder-één-kap woningen. De beukmaten van de tussen- en hoekwoningen zijn verschillend (4,8, 5,4 of 6 meter). De beukmaat van de twee-onder-één-kap woningen is 6 meter. De kavelgroottes zijn ook verschillend, deze variëren van 116 m² tot 355 m². De kavelgrootte en beukmaat hebben uiteraard weerslag op de prijzen van de woningen, waardoor er ook diversiteit in zit. Er zijn indicaties van de prijzen van de woningen afgegeven. In deze prijzen is rekening gehouden met:

- een budget van € 30.000 voor het behalen en (mogelijk) overtreffen van de duurzaamheidseisen;
- de geïndexeerde grondprijs;
- verwachte prijs van de woning (2020) inclusief de begeleiding van IWB met budgetgarantie.

Uiteraard is het afhankelijk van bepaalde keuzes van de groep, onze individuele keuzes en de factor 'tijd' op welk niveau de woningprijzen exact uitkomen.

Voor de haalbaarheid van het plan is het voor alle partijen goed om de tijd tot de start van de bouw zo kort mogelijk te houden. De groep zal hier na het goedkeuren van het plan van aanpak invulling aan geven door zo spoedig mogelijk samen met IWB te starten met het ontwerp van de woningen.

Bovengenoemde budgetgarantie houdt in dat IWB na het ontwerpen en personaliseren van de woning een prijs afgeeft die daarna niet meer kan wijzigen. Alleen een eventuele indexatie van de grondprijs kan de v.o.n. prijs dan nog verhogen. Door de budgetgarantie weten de deelnemers aan dit CPO traject wat de kosten van de woning zijn, (ruim) voordat de grond wordt geleverd en de bouw start. Het ontwerptraject van de woningen duurt, naar verwachting, 4 tot 5 maanden na het definitief maken van de verkaveling.

De huidige stand van zaken met betrekking tot de verkaveling is als volgt:

	Ingetekend	Toegewezen	Nog toe te wijzen
Rijwoning	4	3	1
Hoekwoning	4	4	0
Twee-onder-één-kap	8	7	1

Sinds het afgeven van het vorige plan van aanpak is de CPO-groep aangevuld met nieuwe deelnemers. Zij zijn in juli 2018 toegevoegd aan de groep en hebben hun keuze kunnen aangeven. De nieuwe instromers hebben hun voorkeuren kunnen aangeven en een keuze gemaakt voor een woning. Op 1 september 2018 waren alle woningen bezet. Helaas maar inherent aan de lange tijdsplanning en door wijzigingen in privémomstandigheden maakt dat we toch afmeldingen hebben gehad, maar ook inmiddels weer een nieuwe geïnteresseerde.

Op dit moment zijn de volgende woningen nog beschikbaar:

- 1 rijwoning
- 1 twee-onder-een-kap woning

Wij verwachten geen problemen om de beschikbare woningen te vullen.

1.4 Voordelen van deze manier van bouwen/ontwerpen

De voordelen die wij als groep zien in deze manier van bouwen is veelzijdig. Zo is het mogelijk om met elkaar invulling te geven aan de eigen identiteit van de wijk. We hebben samen en individueel invloed op architectuur, gevelindeling, volume, dakvorm en duurzaam onderhoudsvriendelijk materiaalgebruik. Maar ook vrijheid om op individueel niveau de indeling van de woonruimtes te maken. We zien voordeel in de inspraak die wij nu bij deze manier van bouwen wel hebben en bij 'normale' bouwprojecten niet zouden hebben. Tevens zien we financiële voordelen. In aankoop door prijszekerheid op basis van raamcontracten met bouwpartners. Daarnaast zien we mogelijkheden voor collectieve inkoop van bijvoorbeeld een keuken, sanitair en tegelwerk. In de bijlage hebben we individuele moodboards van de leden van de groep bijgevoegd.

1.5 Duurzaamheid en energie

Alle woningen worden energieneutraal ontworpen. Dit doen we door woningen te realiseren die enerzijds zo weinig mogelijk energie verliezen en anderzijds juist de energie "leveren". Het uitgangspunt van de verduurzaming is om een woning te realiseren die een energieneutraal gebouw gebonden gebruik heeft. Dit kan ook voordelen geven bij de financiering van de woning.

Zoals eerder aangegeven is in de v.o.n. prijs een budget opgenomen van € 30.000 voor de verduurzaming. Op dit moment is een budget van € 15.000 nodig om te voldoen aan het bouwbesluit. Door de besparingen die we met elkaar kunnen maken met collectief bouwen in combinatie met het prijspeil van een later moment hebben wij een budget voor duurzaamheid en energie van € 30.000 per woning vastgesteld.

We gaan ons de komende tijd verder verdiepen in diverse opties en de verschillende voor- en nadelen ten einde energieneutraliteit te bewerkstelligen. We laten ons

hierbij extern adviseren door een specialist (TiMax Bouwplantoetsing B.V.) die de onderstaande opties doorrekent. Het gaat met name om de volgende punten:

1.5.1 Warmtepomp

Er bestaan grofweg drie verschillende soorten warmtepompen. Dit zijn warmtepompen die via de bodem, via de lucht of via de zon warmte opwekken.

Over de mogelijkheden van collectieve bodemwarmte moeten wij ons nog verder verdiepen. Een warmtepomp die warmte opwekt via de lucht heeft als nadeel dat er altijd een ventilator dient te worden geplaatst die enerzijds geluid produceert en anderzijds ook esthetisch minder fraai is. Een warmtepomp die via de zon en middels hybride panelen werkt wekt zowel warm water als elektriciteit op.

1.5.2 Luchtdicht bouwen met hoogwaardige isolatie

Dit is het dichten van alle ongewenste kieren en naden in een woning om ongecontroleerde luchtstromen te voorkomen. Luchtdicht bouwen draagt bij aan een energiezuinige woning en maakt de woning comfortabel wat betreft temperatuur en kwaliteit van de binnenlucht. Daarnaast zorgt het voor een extreem laag energieverbruik.

De luchtdichtheid wordt tijdens de bouw getoetst bij twee willekeurige woningen, te kiezen door de onafhankelijke partij die de test uitvoert. Bij deze test wordt aan de hand van een blowerdoortest/luchtdichtheidsmeting gecontroleerd wat de luchtdichtheid van de woningen is.

1.5.3 Drielaagse beglazing

Het is een betere vorm van isolatie met bijbehorende voordelen in energieverbruik en voorkomt verspilling.

1.5.4 Innovatieve hybride panelen

Een hybride zonnepaneel is een combinatie van een zonnepaneel waarbij zowel zonnewarmte als zonne-energie in dezelfde collector wordt verwerkt. Dit principe combineert het energie opwekken met het verwarmen van water. Op de woningen worden twee soorten panelen geplaatst: PV-panelen en PVT-panelen.

Het overschot aan energie kan nu nog gesaldeerd worden.¹

Wanneer wij een keuze hebben gemaakt dan laten wij deze doorrekenen door een gespecialiseerd bureau.

¹ De bijbehorende Rc waarden bedragen: minimaal $R_c=4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor de begane grondvloer, de gevel minimaal $R_c=4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ en het dak minimaal $R_c=6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

2. Verkaveling



Ter illustratie, de CONCEPT verkaveling op schaal zit bijgevoegd als bijlage (bijlage 1).

2.1 Toelichting op de verkaveling

Bovenstaande stedenbouwkundige opzet is tot stand gekomen na collectief overleg tijdens de CPO bijeenkomsten. De kracht van het plan is enerzijds de beslotenheid van een hofverkaveling, waardoor het plan een eigen sfeer en intimiteit krijgt en anderzijds zoveel mogelijk natuurlijke overgang te realiseren tussen het park aan de westzijde en de watergang aan de zuid- en oostzijde. We hebben gespeeld met diverse oriëntatiemogelijkheden van de blokken en zijn tot de conclusie gekomen dat voor de twee-onder-één kapwoningen we graag de achtertuinen laten aansluiten op het water en het park. Ook de rijwoningen hebben in de huidige opzet een zo gunstig mogelijke oriëntatie ten opzichte van de zon en oriënteren zich met de voorgevel op de straat of het water. Het parkeren wordt naast de eigen kavels (waar mogelijk) in het besloten binnengebied opgelost. Er is tevens sprake van een stukje sociale veiligheid en controle aangezien de voorgevels van de twee-onder-één kapwoningen zijn georiënteerd op het binnenterrein zelf. Ook heeft de inrit op verschillende posities ingetekend gestaan. Uiteindelijk is deze positie gekozen vanwege de beperkte mate van lichtinval in de woningen door in- en uitrijdend verkeer. Uiteraard is rekening gehouden met de eisen van het bestemmingsplan.

2.2 Toewijzen individuele kavels

Onze wens is om zo snel mogelijk akkoord te krijgen op de (definitieve) kavelverdeling, zodat de huidige leden van de bouwgroep zich definitief kunnen committeren. Dit geeft rust en zekerheid voor de huidige leden maar is ook wenselijk om het tempo te kunnen behouden. Vertraging kost feitelijk geld omdat het ontwerpen dat leidt tot het vastzetten van de individuele woningprijs pas kan beginnen na akkoord op de verkaveling en het plan van aanpak. Verder is er veel werk verricht en tijd in gestoken om te komen waar we nu zijn. Er zijn ook leden die al

ruim 2 jaar bezig zijn met dit traject. Het zou ons allemaal ontzettend motiveren om een volgende stap te kunnen maken.

De huidige verkaveling en verdeling van de woningen is in overleg met elkaar tot stand gekomen. Wij zijn zeer verheugd dat alles in onderling overleg rond gemaakt kon worden dus zonder loting. Zo hebben wij bijvoorbeeld door het schuiven met erfgronden kunnen bereiken dat iedereen zijn of haar woonwens kan realiseren.

Zoals eerder aangegeven zijn er nog een enkele woningen beschikbaar. Nieuwe inschrijvers stromen in op basis van de stand van het project op het moment van inschrijven en kunnen alleen kiezen uit de op dat moment beschikbare woningen. Mocht er sprake zijn van dubbele inschrijving dan geldt het bovenstaande: onderling overleg. Mocht dat niet het gewenste resultaat hebben dan zal loting uitkomst moeten bieden.

Nieuwe instromers hebben dus geen invloed meer op de verkaveling als het gaat om de reeds toegewezen woningen. Uiteraard kunnen zij onderling ook proberen met kleine aanpassingen onderlinge overeenstemming te bereiken. Natuurlijk hebben zij wel nog alle invloed op het ontwerpen en personaliseren van hun toekomstige woning.

3. Beschrijving van de bouwgroep

3.1 Werving

De werving van nieuwe leden vindt enerzijds plaats door vrienden en kennissen rechtstreeks te enthousiasmeren voor het CPO initiatief anderzijds via sociale media zoals Facebook. Zo heeft de CPO groep bijvoorbeeld in augustus een eigen openbare facebook pagina gemaakt waarop informatie over het project wordt gedeeld. Via deze pagina kunnen geïnteresseerden zich aanmelden bij IWB. Ook zijn er posters gemaakt die op diverse plekken in de gemeente zijn opgehangen.

De ervaring van IWB is dat bij andere CPO projecten er door nieuwe leden of de gemeente geen bezwaar wordt gemaakt over het moment van instappen en de reeds gemaakte besluiten. Men is zich bewust van het instapmoment en gezien de huidige stand van zaken heeft men nog alle mogelijkheden om het exterieur en interieur van de eigen woning zelf te bepalen. Zelfs als een deel van de kavels al is toegewezen, hebben nieuwe instromers die nog een kavel mogen kiezen de mogelijkheid om onderling te overleggen en deze aan te passen binnen de eisen van het bestemmingsplan.

3.2 Leden

In het vorige plan van aanpak was een ledenlijst opgenomen. Gezien de Algemene verordening gegevensbescherming (zie punt 3.2.1) en recente ontwikkelingen in de bouwgroep (door afhakers en nieuwe aanmeldingen) is besloten om in het plan van aanpak nu geen ledenlijst op te nemen.

Op dit moment zijn wel 14 van de 16 woningen bezet.

3.2.1 AVG

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) van toepassing geworden. In dit gewijzigde plan van aanpak (en in de bijlagen) delen wij op dit moment zo min mogelijk persoonsgegevens. De bestuursleden gaan ermee akkoord dat hun namen worden opgenomen in het plan van aanpak. Zorgvuldigheid is geboden bij het delen van deze informatie en pas op de momenten waarop dit noodzakelijk is met partijen gedeeld. Hierbij voorkomen wij ook dat er persoonsgegevens worden gedeeld van mensen die toch onverhoopt moeten afhaken.

3.3 Wijze van verenigen

De bouwgroep zal zich verenigen in de vorm van een vereniging. Een voorbeeld van een concept akte met statuten is bijgevoegd in bijlage 3.

3.4 Bestuur

Het dagelijks bestuur zal vertegenwoordigd worden door:

Voorzitter	: Marjolein Maas
Secretaris	: Monique Vriend
Penningmeester	: Sebastiaan Raspoort

3.5 Hoe worden bouwgroepleden aan de bouwgroep gecommiteerd en waar worden de afspraken vastgelegd?

Om lid te worden van de bouwgroep dient men een financieringstoets te overleggen en, bij het oprichten van de vereniging, eenmalig € 250 lidmaatschap te betalen. Dit bedrag blijft staan op de bankrekening van de vereniging. Afspraken worden vastgelegd in notulen, een actie en besluitenlijst wordt opgesteld door IWB en ter goedkeuring voorgelegd aan bouwgroep.

De vereniging wordt opgericht na goedkeuring van het plan van aanpak (streven december 2018).

Het contact van de leden verloopt via fysieke bijeenkomsten, e-mail en een gezamenlijke Whatsapp groep.

3.6 Afspraken bij afhaken

Door (persoonlijke) omstandigheden kan het gebeuren dat voor het afronden van het project één of meerdere deelnemers voortijdig afhaken. Dit hoort bij het CPO-proces en heeft geen invloed op de haalbaarheid van het project. De woning(en) die hierdoor beschikbaar kom(t)(en) moeten natuurlijk wel zo snel mogelijk weer gevuld worden met (een) nieuwe deelnemer(s).

Hiervoor wordt er een beroep gedaan op een reservelijst. Wanneer er nog voldoende tijd t.o.v. de levering is, en de reservelijst geen nieuwe deelnemer(s) oplevert, zal via sociale media een nieuw CPO huishouden worden gezocht. In geval de tijd ontbreekt (periode voor het verkrijgen van een hypotheek) zal IWB de grond en opstal kopen, ter zekerheidstelling van de bouwgroep en gemeente.

Na 1 september 2018 is de bouwgroep twee deelnemers verloren. Hierdoor is één volledige twee-onder-een-kap woning beschikbaar gekomen. Dit is vervelend, maar biedt tegelijk kansen voor nieuwe deelnemers. De groep en IWB zullen zich inzetten om deze woningen en de andere nog beschikbare zo snel mogelijk weer op te vullen volgens het bovengenoemde proces. Inmiddels is er ook iemand, zoals de gemeente weet, die interesse heeft laten blijken waar wij uiteraard contact mee opnemen.

Na 1 september 2018 is de bouwgroep twee deelnemers verloren. Hierdoor is één volledige twee-onder-een-kap woning beschikbaar gekomen. Dit is vervelend, maar biedt tegelijk kansen voor nieuwe deelnemers. De groep en IWB zullen zich inzetten om deze woningen en de andere nog beschikbare zo snel mogelijk weer op te vullen volgens het bovengenoemde proces.

Inmiddels heeft er zeer recent ook een nieuwe geïnteresseerde zicht gemeld, via de gemeente. Na een gesprek met leden van de groep hebben zij voor een twee-onder-een-kap gekozen.

4. Besluitvorming in de bouwgroep

4.1 Vergaderingen

Na iedere bijeenkomst wordt er een actie en besluitenlijst opgesteld en rondgestuurd. Ook worden de notulen gedeeld met de groep. Zodat iedereen weet wat er is besproken en afgesproken. In gemeenschappelijk overleg wordt de frequentie afgestemd op basis van de afgesproken planning.

4.2 Besluitvorming

Besluitvorming vindt collectief plaats tijdens de CPO bijeenkomsten en wordt vastgelegd in notulen en in de individuele standopnames door IWB. Conform de statuten wordt besloten op basis van meerderheid van stemmen, mocht dit nodig zijn.

4.3 Beslissingsbevoegdheid/ inzicht

De beslissingsbevoegdheid dan wel het inzicht van de groep is onder te verdelen in een aantal onderwerpen. Hieronder een korte beschrijving van deze onderwerpen.

4.3.1 Keuze van de architect

De bouwgroep heeft moodboards gemaakt, deze worden vertaald in een schets ontwerp door IWB. Afhankelijk van de wens van de bouwgroep wordt een architect wel of niet betrokken.

4.3.2 Keuze van de bouwer

IWB werkt samen met een aantal vaste bouwpartners die alle CPO nieuwe stijl projecten in Nederland realiseren. Hier hebben wij mee ingestemd.

De wens van de gemeente is om een bouwpartner uit de directe omgeving van Medemblik in te huren. Aan deze wens kan worden voldaan. Eén van de vaste partners van IWB is gevestigd in Medemblik en is vanzelfsprekend de gewenste partner voor dit CPO project. Al is dit natuurlijk wel afhankelijk van de planning en natuurlijk de prijs.

4.3.3 Exploitatie van het project

Aangezien er geen gemeenschappelijk erf bestaat en het gemeenschappelijk binnenterrein wordt terug geleverd aan de gemeente is in onze optiek geen sprake van exploitatie.

4.3.4 Ontwerp van de woningen (*Schets Ontwerp, Voorlopige Ontwerp en Definitief Ontwerp*)

Wij hebben invloed op het complete ontwerpproces door in iedere fase feedback te geven aan IWB over de genomen stappen en persoonlijke wensen en opmerkingen te bespreken en te verwerken in het ontwerp.

4.3.5 Indeling van de woning

De woning is grotendeels vrij indeelbaar. Trap op vaste positie op basis van verschillende entreeposities.

4.3.6 Kwaliteit van materiaal

Wij hebben zelf beslissingsbevoegdheid in materiaalgebruik. Het casco is altijd van prefab beton.

4.3.7 Duurzaamheidmaatregelen

Wij hebben zelf beslissingsbevoegdheid in duurzaamheidmaatregelen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 1 van dit plan van aanpak.

5. Procesbegeleiding

5.1 Werkzaamheden en verantwoordelijkheden IWB

De werkzaamheden van IWB zijn;

- Verslaglegging CPO bijeenkomsten;
- Overleg met gemeente samen met bestuur desgewenst aangevuld met leden;
- Bewaken van de afgesproken planning;
- Verwerken input van CPO leden;
- Beantwoorden of doorspelen van vragen aan derden (gemeente/adviseurs, etc.);
- Voorfinanciering ontwerptraject;
- Standopnames opstellen;
- Bouwbesluit en bestemmingsplantoets;
- Aanvraag omgevingsvergunning;
- Kwaliteitscontrole bouwpartners;
- Aanvraag Woningborgcertificaat;
- Achtervang bij afhaken

5.2 Toelichting op procesbegeleiding

De standopname is de opbouw van de prijs van de woning tijdens het ontwerpen en personaliseren. Dit leidt tot de uiteindelijke v.o.n. prijs.

Woningborg controleert op twee momenten. Tijdens de ruwbouw en na de afbouw. De groep is vrij om bij de oplevering Vereniging Eigen Huis in te schakelen voor de controle bij oplevering. IWB moedigt dit ook aan.

De achtervang bij afhaken houdt in dat IWB achtervang levert als vlak voor het notarieel transport een huishouden noodgedwongen moet afhaken.

6. Andere partijen

6.1 Keuzeprocess architect(en) en bouwer/aannemer

Afhankelijk van de wens van de bouwgroep wordt een architect wel of niet betrokken. IWB werkt samen met een aantal vaste nevenaannemers die alle CPO nieuwe stijl projecten in Nederland realiseren. Hier hebben wij mee ingestemd. Het inschakelen van een architect bij het ontwerpen van de woning leidt niet tot extra kosten, tenzij het ontwerp van de architect leidt tot wijzigingen in de manier van bouwen die niet overeenkomt met het eerdere basisontwerp.

6.2 Opdrachtconstructie

De opdrachtverlening aan derden verloopt via de procesbegeleider. Individuele CPO huishoudens sluiten een Woningborg overeenkomst met IWB. IWB zorgt voor de afstemming en bewaking van correcte en tijdige levering van de grond via de notaris. De grond wordt bij notarieel transport geleverd aan de CPO vereniging en individueel doorgeleverd aan de individuele leden.

7. Financiering

7.1 Voorfinanciering

IWB financiert de plankosten voor. Leden hoeven hierdoor niet uit eigen kapitaal te investeren. Dit is een groot voordeel ten opzichte van CPO oude stijl, dan moeten de kosten van de voorfinanciering wel door de leden van de CPO groep gedragen worden. Behalve met een potentiële subsidie in de vorm van een lening bij de gemeente zijn deze voorfinancieringskosten namelijk nagenoeg niet te financieren. En een belangrijk punt is dat het dan volledig voor risico van de groep is waar het risico nu ligt bij IWB.

Ieder CPO huishouden regelt zijn eigen hypotheek. De hypotheek gaat pas in op het moment dat we naar de notaris gaan voor de levering van de grond en de start van de bouw. Doordat de v.o.n. prijs al in een vroeg stadium bekend is weet ieder huishouden ruim voor het leveren van de grond wat de benodigde hypotheek is. Ook is door individuele invulling per woning de prijs in bepaalde mate af te stemmen op eigen wensen. Voordat de huidige leden instapten is een financieringstoets ingeleverd om te controleren of de opgegeven wens (hoekwoning, tussenwoning, twee-onder-een-kap) overeenkwam met de indicatie van prijzen en leencapaciteit. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend maar toch geeft het een inschatting van de haalbaarheid voor ieder van ons maar ook voor de groep.

7.2 Financiële bijdrage bouwleden

Als CPO huishouden betaal je eenmalig een bedrag á € 250 om lid te worden van de CPO vereniging. Dit bedrag blijft op de bankrekening van de CPO vereniging staan tot het moment van opleveren van de woningen. Naast de maandelijkse kosten van de bankrekening zelf kan deze inleg, in samenspraak met de leden, bijvoorbeeld gebruikt worden voor de kosten van inhuren van extern advies en/of aangaan van aansprakelijkheidsverzekeringen voor het bestuur van de vereniging. Het saldo wat na het opleveren van de woningen nog beschikbaar is valt terug aan de groep. Bijvoorbeeld voor een opleverfeest.

7.3 Financiële achtervang?

IWB verzorgt de financiële achtervang als er bouwgroepleden uitvallen. Als er een lid vroeg genoeg in het traject uitvalt gelden de afspraken die eerder besproken zijn bij het afhaken van een bouwgroeplid (zie 3. Afspraken bij afhaken). Mocht het in een dusdanig laat stadium zijn, en er nog bouwkosten zijn, dan neemt IWB dit voor haar rekening. IWB is dan verantwoordelijk voor de afbouw en verkoop van de woning.

7.4 Subsidiemogelijkheden of renteloze leningen

Eventuele subsidiemogelijkheden of renteloze leningen zijn door de groep en IWB onderzocht. De voorlopige conclusie is dat we niet aan alle voorwaarden voldoen omdat deze mogelijkheden bedoeld zijn voor situaties waarbij geen sprake is van voorfinanciering zoals die nu voor de groep wordt ingevuld door IWB.

Wel kan (als hiervoor gekozen wordt) elk huishouden mogelijk gebruik maken van subsidie voor de warmtepomp. Vanaf februari 2018 bedraagt deze subsidie tussen de € 1.000 en € 2.500, afhankelijk van het merk en model van de warmtepomp. IWB zorgt voor een gespecificeerde nota zodat de huishoudens deze subsidie zelf kunnen aanvragen na de gevelsluiting.

7.5 (Kosten)voordelen ten opzichte van een reguliere projectontwikkeling

Het kostenvoordeel wordt behaald door gebruik te maken van collectieve inkoop op basis van raamcontracten. Het behaalde kostenvoordeel wordt gebruikt om het budget voor de duurzaamheid te verhogen naar € 30.000. Daarnaast wordt er niet gewerkt met een hoofdaannemer waardoor deze kosten niet worden besteed aan de coördinatie op de bouwplaats, maar aan de kwaliteit en materiaalgebruik van de woningen. Ten opzichte van reguliere projectontwikkeling is het de eigen ontwerpvrijheid c.q. maatwerk en geen standaard opties, die onderscheidend zijn ten opzichte van reguliere nieuwbouw. Daarnaast spreken de financieringsvoordelen en de budgetgarantie ons ook erg aan, deze vergroten in onze ogen ook gelijk de haalbaarheid van het plan.