cpo norisk

daverveldwoonprojecten

Deze brochure is een uitgave van
Daverveld Woonprojecten.

Opgemaakt te Uden d.d. september 2017

Daverveld Woonprojecten
Losplaats 16b
5404 NJ Uden
0413 24 50 94

info@daverveldwoonprojecten.nl
www.daverveldwoonprojecten.nl

1 Inleiding

Als één van de pioniers op CPO gebied zijn wij reeds jaren actief in het begeleiden, coördineren en adviseren van CPO projecten. Variërend van starterswoningen tot senioren patio's in midden- en zuid Nederland. Binnen deze projecten vallen twee tegenstrijdigheden steeds vaker op, te weten:

1. Voor nagenoeg alle kopers is betrokkenheid bij de totstandkoming van hun nieuwe woning van absolute meerwaarde. Door invloed op het ontwerp, de indeling en het afwerkingsniveau sluiten de woningen naadloos aan op de verwachtingen en woonwensen van de toekomstige bewoners.

2. Daarentegen is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor steeds meer consumenten, alsmede marktpartijen een complex, lastig beheersbaar en tijdrovend proces. Kopers worden 'project moe' door de enorme ballast aan informatie, gevraagde inspanning en de te nemen beslissingen. Marktpartijen hebben moeite om de enorme stroom aan vragen en wijzigingen, vaak gevoed door twijfel, onzekerheid en onduidelijkheid, te verwerken.

Projecten komen op losse schroeven te staan als gevolg van stijgende kosten, uitlopende planningen en het niet kunnen binden van geschikte professionele partijen. Deze feiten in overweging nemende heeft Daverveld Woonprojecten een proces ingericht waarbij consumenten de voordelen van CPO toekomen, en marktpartijen de voordelen van een regulier bouwtraject.

Dit proces noemen wij CPO NoRisk.

Deze brochure is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste kenmerken van CPO NoRisk weergegeven.
- In hoofdstuk 3 wordt in tabelvorm een vergelijking weergegeven tussen een traditioneel CPO proces en het CPO NoRisk proces.
- In hoofdstuk 4 is het volledige CPO NoRisk proces uitgeschreven, waarbij per onderdeel vermeld staat welke risico's worden geëlimineerd.

2 Waarom CPO NoRisk?

Overname van het verkooprisico
Vrijkomende of niet gereserveerde woningen worden door Daverveld Woonprojecten uitontwikkeld en verkocht. Hiermee is de achtervang in een project aan de voorkant georganiseerd. Daarmee is het risico op stagnatie van het project door afvallers of te weinig inschrijvers hiermee verkleind/weggenomen.

Voorfinancieren van bijkomende kosten
Door een projectmatige benadering toe te passen, kunnen heldere afspraken worden gemaakt over het voorfinancieren van het project. Daverveld Woonprojecten zal de kosten voorfinancieren tot het moment waarbij de koopovereenkomst passeert bij de notaris. Op dat moment worden de gemaakte kosten verrekend met de deelnemers/kopers. Een CPO-deelnemer betaalt dus op het moment dat hij/zij definitief koper wordt.

Afnamegarantie
Door contractvorming met een professionele partij/risicodrager kunnen in de initiatieffase van een project duidelijke afspraken worden gemaakt over grondafname, kosten en planning. Onder de juiste voorwaarden leidt dit tot een afnamegarantie van het perceel.

Overzichtelijk traject voor betrokkenen
Door de projectmatige benadering neemt Daverveld Woonprojecten alle bijkomende zaken uit handen van de deelnemende consumenten. Dat wil zeggen dat het aantal overeenkomsten dat een deelnemer (of de vereniging) sluit, wordt beperkt tot drie in plaats van gemiddeld twaalf in een traditioneel CPO-project. De voor kopers belangrijke keuze elementen blijven onverminderd overeind.

Focus op de woonwensen
De voor kopers belangrijke inbreng van woonwensen blijft overeind. Sterker nog, daar kunnen deelnemers in ons proces hun volledige aandacht op vestigen. In elk project kunnen deelnemers (collectief) kiezen uit meerdere architecten. In samenspraak met de geselecteerde architect komt een woning naar wens tot stand. De buitenzijde collectief en de indeling en afwerking individueel. Omdat alle nevenactiviteiten bij het selecteren van een architect en overige adviseurs op de achtergrond worden geregeld, kunnen deelnemers zich volledig focussen op wat voor hun belangrijk is. De uitstraling en indeling van hun woning.

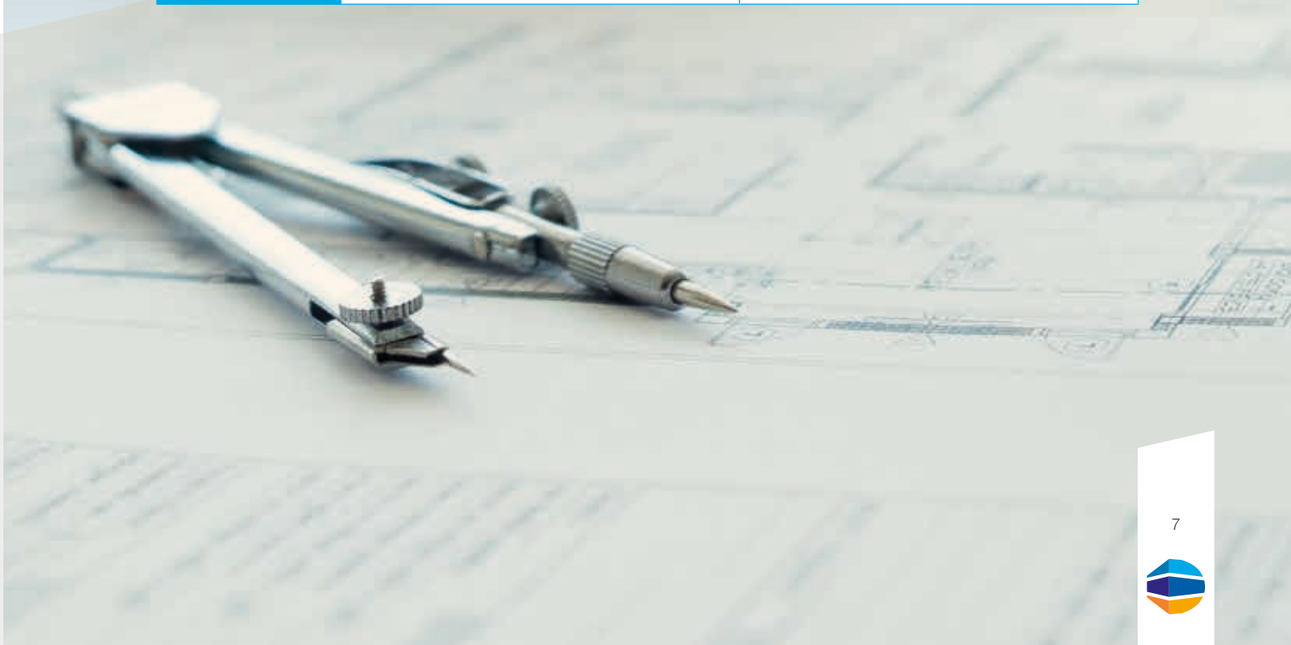
Snellere doorlooptijd, dus eerder wonen
Het ontwikkelen van woningbouwprojecten is de expertise van Daverveld Woonprojecten, het proces staat klaar. De deelnemende consumenten leveren inspanning voor het inbrengen van hun woonwensen en houden zich niet bezig met tijdrovende randzaken. Dit zal het traject ten opzichte van een traditioneel proces substantieel versnellen. Daardoor wordt de kans op afhakers en het risico dat het project strand of jarenlang voortsleept aanzienlijk verkleind. Met het reguliere CPO proces als basis, onderscheidt CPO NoRisk zich door een minder intensief en sneller proces.

Vooraf financiële duidelijkheid
Al tijdens de reservering aan het einde van de initiatieffase worden de totale kosten ingekaderd. Ook bij alternatieve keuzes tijdens het ontwerp worden de financiële gevolgen inzichtelijk. De grondkosten zijn bekend, de bijkomende kosten ook. De bandbreedte van bouwkosten wordt gedurende het traject steeds smaller. Op deze manier wordt in trechtervorm naar een definitieve v.o.n.-prijs gewerkt.

3 Vergelijking

Onderdeel	**CPO** NoRisk	CPO traditioneel
Projectrisico's	Daverveld Woonprojecten draagt de projectrisico's.	CPO vereniging/individuele leden dragen de projectrisico's.
Procesrisico's	Het collectieve proces beperkt zich tot beslissingen omtrent ontwerp, materialisering, indeling en afwerkingsniveau. Overige zaken worden door Daverveld Ontwikkeling afgestemd.	De CPO vereniging moet op alle project gerelateerde zaken overeenstemming bereiken. De ervaring leert dat CPO deelnemers hierdoor snel 'project moe' raken. Vooral van juridische en bouwkundige zaken waar een consument weinig kennis van heeft.
Financiële risico's	Bouwkosten worden in een bandbreedte binnen € 30,- per m³ aan consumenten gecommuniceerd, binnen vooraf gecommuniceerde voorwaarden (grootte, afwerking, constructie, energie, etc.). Afhankelijk van keuzes wordt de prijs duidelijk voor de deelnemer. Overige financiële projectrisico's liggen bij Daverveld Ontwikkeling.	Het project zal bij onvoldoende animo niet doorgaan. Bijkomende kosten zijn toch gemaakt en dienen toch betaald te worden. Daarnaast is de financiële druk hoog omdat de CPO vereniging/de individuele leden bijkomende kosten moeten voorfinancieren. De totale investering wordt pas bekend bij aanbesteding aan een aannemer aan het einde van de voorbereidingsfase. Tot na aanbesteding blijft het voor de consument onduidelijk dat de investering gaat worden.
Keuzevrijheid	Daverveld Woonprojecten biedt keuze uit een drietal architecten waaruit kan worden gekozen en werkt samen met een door Daverveld Ontwikkeling te selecteren aannemer, voorzien van Woningborg.	CPO heeft volledige keuzevrijheid in architect, adviseurs en aannemer.
Woonwensen	Keuze in/invloed op: ▸ Architectuur ▸ Indeling ▸ Materialisering (beperkt tot zichtbare elementen) ▸ Afwerking ▸ Opties	Keuze in/invloed op: ▸ Architectuur ▸ Constructie ▸ Bouwmethodiek ▸ Bouwkundige details ▸ Indeling ▸ Materialisering (uitgebreid) ▸ Afwerking ▸ Opties

Onderdeel	**CPO** NoRisk	CPO traditioneel
Contractvorming	▸ Reserveringsovereenkomst; ▸ Aanneemovereenkomst o.b.v. technische omschrijving en technische tekening; ▸ Koopovereenkomst t.b.v. aankoop grond en bijkomende kosten; ▸ Akte van levering.	▸ Deelname overeenkomst; ▸ Akte van oprichting vereniging; ▸ Opdrachtovereenkomst met CPO-adviseur; ▸ Grondreserveringsovereenkomst met gemeente; ▸ Opdrachtovereenkomst met architect; ▸ Opdrachtovereenkomst met constructeur; ▸ Opdrachtovereenkomst t.b.v. sondering en fundatieadvies; ▸ Opdrachtovereenkomst met Energetisch adviseur; ▸ Opdrachtovereenkomst met directievoerder; ▸ Koopovereenkomst t.b.v. aankoop grond; ▸ Aanneemovereenkomst met aannemer op basis van bestek en tekeningen; ▸ Akte van levering.
Planning	Deelnemers gaan mee in het proces van Daverveld Woonprojecten. Het aantal beslissingen in dit traject is relatief laag. Dat versnelt het proces.	De planvorming loopt zo snel als de minst snelle beslisser. Het aantal beslissingen is hoog.



4 Werkwijze

De werkwijze van Daverveld Woonprojecten in een CPO NoRisk project is qua te zetten stappen nagenoeg gelijk aan een traditioneel CPO project. Echter zullen niet alle stappen in overleg met kopers gemaakt worden, maar worden de voor kopers minder relevante stappen door Daverveld Woonprojecten gezet.

Wij zorgen voor een duidelijk filter waardoor de koper zich kan richten op de essentiële zaken: hun woonwens. Waardoor de 'projectballast' niet bij koper ligt maar bij de betrokken professionals. Zo kan de koper zich optimaal richten op wat hij/zij belangrijk vindt in een CPO project, namelijk: de uitstraling, indeling en afwerking van hun nieuwe woning.

Evenals een traditioneel CPO project bestaat het CPO NoRisk proces uit 3 fases, te weten:

1 De initiatieffase
2 De voorbereidingsfase
3 De realisatiefase

Elke fase kent zijn eigen kenmerken, beslismomenten en risico's.

De verschillende risico's zijn in een traditioneel CPO project te onderscheiden:

1 **Projectrisico's**
- 1.1 Ruimtelijke procedure
- 1.2 Verkooprisico
- 1.3 Omgevingsvergunning

2 **Procesrisico's**
- 2.1 Looptijd tot oplevering
- 2.2 Onenigheid over kwalitatieve kwesties
- 2.3 Onwetendheid/betrekken van onbekwame partijen

3 **Financiële risico's**
- 3.1 Vroege, onzekere investering
- 3.2 Weinig/laat inzicht in bouwkosten
- 3.3 Stijgende bouwkosten (bij CPO met name in aanbestedingen)
- 3.4 Onvoorziene kosten tot oplevering

In de volgende paragrafen wordt per fase toegelicht wat de processtappen zijn in een CPO NoRisk project en hoe Daverveld Woonprojecten de risico's hierin voor een koper elimineert.

4.1 Initiatieffase

Stap 1 Opstellen uitgangspunten
In samenwerking met de gemeente, grondeigenaar en-/of de eerste initiatiefnemers van het CPO project worden op basis van de potentiële verkaveling kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt. Onderdeel van de uitgangspunten zijn:

- Een definitieve verkaveling
- Een definitieve massastudie
- Een grondprijs per uitgeefbare m²

Output Schriftelijke overeenkomst gemeente en-/of grondeigenaar o.b.v. opgestelde randvoorwaarden.

Stap 2 Gedetailleerd uitwerken verkaveling en vaststellen beeldkwaliteit
In samenwerking met de gemeente, grondeigenaar en-/of de eerste initiatiefnemers van het CPO project wordt definitief vorm gegeven aan de verkaveling, zodat een 'hard' document ontstaat. Er kan later nog geschoven worden in beukmaat of kavelbreedte maar bepaalde lijnen zijn nu definitief. Eveneens worden in deze setting de kaders van de gewenste beeldkwaliteit bepaald. Hierdoor is redelijk beeld ontstaan van hoe het project vorm gaat krijgen.

Output Een verkaveling, massastudie en referentiebeelden.

Stap 2a Indienen bestemmingsplanwijziging
Indien er een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden, wordt op basis van de output uit stap 2 een bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Om het project niet onnodig te stagneren terwijl de procedure in gang is, zal Daverveld Woonprojecten het proces voortzetten in afwachting van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Eliminatie projectrisico
1.1 Ruimtelijke procedure
Daverveld Advies neemt het risico op het niet (volledig) onherroepelijk verlenen van de bestemmingsplanwijzigingen. Dat wil zeggen dat het project, mits in stap 1 en 2 voldoende vertrouwen is ontstaan in het verlenen van het bestemmingsplan, gewoon door zal gaan. Dus ook dat alle projectkosten die in het project worden gemaakt tot het bestemmingsplan onherroepelijk is, voor Daverveld Woonprojecten zijn.

Stap 3 Selecteren bouwkundig aannemer als projectpartner
Binnen ons samenwerkingsmodel is het mogelijk om met diverse bouwkundige aannemers, altijd voorzien van Woningborg, een CPO NoRisk traject op te starten. Dit zijn aannemers die bewezen klantvriendelijk zijn, een goed inzicht in bouwkosten kunnen geven en bovenal kwalitatief goed bouwen.

In overleg met de aannemer wordt door ons een technische omschrijving van het project opgesteld. In deze technische omschrijving worden de bouwkundige en constructieve elementen, de installatie en afwerking vastgelegd. Dit aangevuld met de voorwaarden van Woningborg op basis waarvan het project tot stand gaat komen. Bij het opstellen van deze omschrijving wordt rekening gehouden met het de voorgeschreven beeldkwaliteit vanuit de gemeente. Op basis van de massastudie en de technische omschrijving kan door de aannemer vervolgens een m³ prijs met een bandbreedte van € 30,- worden afgegeven worden t.b.v. de bouwkosten.

Output Technische omschrijving en m³ prijs t.b.v. bouwkosten.

Eliminatie financieel risico

3.2 Weinig/laat inzicht in bouwkosten

Door op dit moment al een aannemer te betrekken en een technische omschrijving te maken zijn de bouwkosten al voordat het project op de markt komt redelijk inzichtelijk. Voor een koper is het nadien eenvoudig om het aantal m³ te vermenigvuldigen met de m³-prijs. Door de technische omschrijving is het goed mogelijk om te sturen op kwaliteits- en afwerkingsniveau.

Stap 4 Opstellen basisbegroting per kavel

Op basis van de uitgangspunten als genoemd in stap 1 en 2 wordt een begroting per kavel opgesteld. Dat wil zeggen dat een kostprijs per woning ontstaat met een afwijkingsgraad van ca. 10%. Deze kostprijs is gebaseerd op de verkaveling, de massastudie en de globale technische omschrijving. De begroting bestaat uit 3 onderdelen:

1. Grondkosten: Deze kosten worden per m² doorberekend per kavel. De meterprijs is vastgesteld in stap 1 en wordt in deze stap definitief gemaakt in overleg met gemeente of grondeigenaar.
2. Bouwkosten: Deze kosten kunnen in een bandbreedte van ca. € 30 euro per m³ woninginhoud per type woningen worden opgenomen. Daarbij hoort uiteraard de kanttekening dat de woning gerealiseerd wordt op basis van het niveau wat in de technische omschrijving is omschreven.
3. Bijkomende kosten: Dit is een vast bedrag ten behoeve van alle bijkomende kosten in het project. Hieronder vallen bijvoorbeeld: Architect, Constructeur, CPO begeleiding, legeskosten, AK-dekking, W&R.

Al op dit moment is dus goed in beeld gebracht wat de woningen globaal gaan kosten. De optelsom van grondprijs, bouwprijs en bijkomende kosten kan per kavel en massatype gemaakt worden.

Output Richtprijzen per kavel/bouwtype.

Stap 5 Start ledenverwerving

Op basis van de stukken uit de voorgaande stappen, te weten: verkaveling, massastudie, referentiebeelden, globale technische omschrijving en de begroting per kavel, aangevuld met een proces en projectomschrijving kan een brochure worden opgemaakt. Deze brochure, ondersteund door diverse (digitale-) media brengt het project onder de aandacht bij potentiële deelnemers. Vaak is het echter zo dat door in de initiatieffase zo nu en dan een bericht te delen al veel volgers, zogenaamde projectambassadeurs zijn ontstaan. Waardoor gegadigden zich al melden voordat ze zich officieel aan het project kunnen binden.

Output Verkoopdocumentatie o.b.v. deels schetsmatige en deels concrete informatie.

Eliminatie procesrisico

2.2 Onenigheid over kwalitatieve kwesties

Omdat op dit moment al in grote lijnen duidelijk is hoe de huizen vorm gaan krijgen, door het toevoegen van de technische omschrijving, committeren CPO NoRisk deelnemers zich aan het project door het sluiten van een reserveringsovereenkomst voor de door hun specifiek gewenste woning. De omschreven zaken in de technische omschrijving zijn gebaseerd op ‘standaard nieuwbouw’, zoals toegepast in het gros van de projectmatige woningbouw. Door deze toevoeging aan de voorkant toe te voegen worden technische discussies in het ontwerptraject tot een minimum beperkt. Anderzijds kan door deze toevoeging een gerichte m³ worden afgegeven voor de bouwkosten. Uiteraard wordt deze technische omschrijving niet volledig dichtgetimmerd, maar worden alleen een aantal essentiële uitgangspunten genoemd, zodat voldoende keuzes en mogelijkheden overblijven voor de kopers.

Stap 6 Binding kopers

Bij concrete interesse binden kopers zich aan het project door een reserveringsovereenkomst te ondertekenen. De overeenkomst is op basis van een concreet kavel/huisnummer, waardoor de koper direct weet welke plek in het plan hem/haar toekomt. De kosten die aan een reservering verbonden zijn, bedragen € 1.000 per reservering. De inleg zorgt voor een financiële drempel zodat het project bestaat uit serieuze deelnemers. Naast dat kopers zich aan het project committeren met deze binding, committeren ze zich aan elkaar. Een project met serieuze deelnemers is essentieel om snel stappen te kunnen zetten.

Output Ondertekende reserveringsovereenkomsten.

Eliminatie projectrisico

1.2 Verkooprisico

Op het moment dat minimaal 70% van de woningen zijn gereserveerd zal Daverveld Woonprojecten de achtervang verzorgen voor de overige woningen. Dat wil zeggen dat het project al van start kan gaan bij minimaal 70% verkocht. Deze achtervang houdt stand tot het einde van het project waardoor CPO NoRisk deelnemers sneller van start kunnen gaan met bouwen en geen risico hebben op het moment dat niet alle woningen gereserveerd dan wel verkocht zijn.

Eliminatie financieel risico

3.1 Vroege, onzekere investering

De inleg verbonden aan de reserveringsovereenkomst is de enige investering die moet worden gedaan door de CPO NoRisk deelnemers voordat wordt gepasseerd bij de notaris. Het bedrag dat wordt betaald bij reservering wordt niet uitgekeerd aan de kopers als zij uit eigen beweging het project verlaten. Als het project niet doorgaat of sterk vertraagd door een procedure (bestemmingsplan/omgevingsvergunning) wordt de inleg één op één terug betaald aan de deelnemers in het project. De tot dan gemaakte kosten zijn voor rekening en risico van Daverveld Woonprojecten.

4.2 Voorbereidingsfase

Stap 1 Architectenselectie
Op basis van de schetsontwerpen, onze ervaring, relaties en bewezen resultaten worden door Daverveld Woonprojecten een drietal architecten geselecteerd voor het project. Alle drie de architecten zullen presenteren aan de groep, waarna de groep beslist met welke architect zij verder willen in het proces. De architect sluit een overeenkomst met Daverveld Woonprojecten.

Output Geselecteerde architect.

Eliminatie procesrisico
2.3 Het betrekken van onbekwame partijen
Door zelf een voorselectie te maken van bekwame architecten voorkomt Daverveld Woonprojecten dat de kopers en het project te maken krijgen met een architect die het concept CPO niet begrijpt. Onze ervaring leert dat CPO deelnemers graag kiezen voor een goedkope architect, niet wetend dat de bouwkosten hier enorm onder kunnen lijden. Ook dat risico kaderen wij hier in. Het zelfde geldt voor de overige te contracteren adviseurs, zoals constructeur, sondeerder en funderingsadviseur. Deze zullen allemaal één op één door Daverveld worden gecontracteerd. Een koper in een CPO NoRisk project heeft hier geen invloed op en loopt hierin ook geen risico.

Stap 2 Voorlopig ontwerp
In overleg met de kopers worden door de architect een aantal schetsen gemaakt, gevoed uit referentiebeelden die door kopers zijn aangeleverd en met de vastgelegde beeldkwaliteit als kader. Vervolgens zal hier in één of twee presentaties en een individuele gespreksronde richting gekozen moeten worden door de CPO groep en haar individuele deelnemers. In dit traject kan het ook zijn dat een beukmaat bijvoorbeeld nog wordt gewijzigd, waardoor kopers ook invloed kunnen uitoefenen op de inhoud van hun woning. Als de uitstraling en de afmetingen definitief zijn en welstand is akkoord is het voorlopig ontwerp gereed

Output Voorlopig ontwerp.

Stap 3 Definitief ontwerp
In individueel overleg met de kopers wordt na het voorlopig ontwerp de indeling bepaald per woning. Kopers gaan hiervoor één op één in overleg met de architect om de woning volledig naar wens in te delen. Als het definitief ontwerp gereed is zal de betrokken aannemer een richting bouwprijs per bouwnummer overleggen o.b.v. de uitgangspunten uit de technische omschrijving waar rekening mee is gehouden.

Output Definitief ontwerp en richting bouwkosten per bouwnummer.

Stap 4 Technische uitwerking
Op basis van het definitief ontwerp, aangevuld met de input van constructeur, sondering en funderingsadvies, worden de bouwaanvraag stukken opgesteld. Het is hoofdzakelijk een taak van de architect om te zorgen dat de tekeningen volledig zijn en overeenkomen met de afspraken die met kopers gemaakt zijn. Met kopers wordt in deze stap nader ingezoomd op de technische omschrijving. De globale technische omschrijving die in de initiatieffase is gemaakt wordt nu gefinetuned tot een volledige technische omschrijving welke wordt toegevoegd aan de aanneemovereenkomst. Voor kopers is dit het moment om kleuren, materialen, afwerkingsniveau, et cetera, te bespreken en te bepalen.

Output Technische tekeningen en technische omschrijving.

Stap 5 Bepalen definitieve bouwprijs
Op basis van de input uit stap 3 kan de bouwkundig aannemer een definitieve bouwprijs per woning bepalen. Dit zijn voor de kopers geen verassingen meer, maar een bedrag aangegeven binnen de bandbreedte. Door de aannemer wordt geen open begroting overlegd aan de kopers. Enkele collectieve of individuele bezuinigingsvoorstellen behoren wel tot de uitkomst van de calculatieronde. Als ook de voorstellen zijn verwerkt in de vorm van een optimalisatieronde is de bouwprijs per woning een feit.

Output Aanneemsom

Eliminatie procesrisico
2.1 Looptijd tot oplevering
In vijf stappen wordt procesmatig naar een woning en bijbehorende aanneemsom gewerkt. Deze stappen zijn efficiënt ingericht en duidelijk en stapsgewijs opgebouwd. Van kopers wordt niet verwacht dat ze beslissingen moeten nemen over zaken waar ze geen invloed op hebben, maar juist dat ze hun focus houden op de uitstraling, indeling en afwerking van hun woning. Door dit proces te stroomlijnen komt heel de voorbereidingsfase in een stroomversnelling. Doordat de aannemer meedenkt in de technische uitwerking, en daarom zijn standaard details en werkwijze kan toepassen, krijgt het bouwtempo een positieve impuls. Tevens is de aannemer in staat om materialen en onderaannemers te reserveren wat weer een positieve invloed heeft op de voorbereidings- en bouwtijd. Er zijn altijd factoren waardoor een project langer kan duren, dat risico kan nooit helemaal worden uitgesloten, maar wel worden beperkt. Dat is in het CPO NoRisk proces bereikt.

Eliminatie financieel risico
3.3 Hoge opslagen op bouwkosten bij CPO in aanbestedingen
CPO projecten krijgen in de markt een steeds slechter imago. Aannemers en vooral ook onderaannemers zijn gewend van traditionele CPO projecten dat kopers zeer veeleisend zijn. Dit leidt er toe dat kopers zeer intensief moeten worden begeleid en dat tot ver in het bouwproces wijzigingen ‘dienen te worden doorgevoerd’. Dit leidt in veel projecten tot ergernis en conflicten tussen aannemer en kopers. Wij merken dat aannemers hier flinke opslagen tegenoverzetten bij het calculeren van een CPO project of zelfs de uitvraag retour sturen omdat ze de voorkeur geven aan een ander project. Door vooraf mee te mogen denken, de keuzes in uitvoering te beperken en uitgebreide kopersbegeleiding te verzorgen wordt dit risico geëlimineerd.

Stap 6 Aanvraag omgevingsvergunning
Op basis van de output van stap 3 en de eventuele wijzigingen in stap 4 zal de architect de aanvraag omgevingsvergunning indienen. Vanaf dit moment zijn wijzigingen aan de woningen (behoudens de individuele wijzigingen in het proces kopersbegeleiding) niet meer mogelijk.

Output Omgevingsvergunning (na 8 + 6 weken).

Eliminatie projectrisico
1.3 Omgevingsvergunning
Daverveld Woonprojecten neemt het risico op het niet (volledig) onherroepelijk verlenen van de omgevingsvergunning. Dat wil zeggen dat het project, mits bij vooroverleg voldoende vertrouwen is ontstaan in het verlenen van de omgevingsvergunning, gewoon door zal gaan. Dus ook dat alle kosten die in het project worden gemaakt tot de omgevingsvergunning onherroepelijk is, voor Daverveld Woonprojecten zijn, alsmede de kosten van eventuele wijzigingen.

Stap 7 Sluiten aanneemovereenkomst
Op basis van de aanneemsom uit stap 4, de technische gegevens uit stap 3 en eventuele overige documenten wordt de aanneemovereenkomst opgesteld conform goedgekeurd model van Woningborg. Deze overeenkomst wordt door de koper ondertekend. Deze overeenkomst is juridisch gekoppeld aan de koopovereenkomst.

Output Ondertekende aanneemovereenkomst.

Stap 7a Sluiting koopovereenkomst (inclusief bijkomende kosten)
De koopovereenkomst bestaat uit twee onderdelen, te weten de grondkosten en de bijkomende kosten. In deze overeenkomst wordt ook het bedrag dat is betaald bij de reservering van het kavel verrekend. Met het ondertekenen van deze overeenkomst, gecombineerd met de aanneemovereenkomst, is de aankoop van de woning een feit.

Output: Ondertekende koopovereenkomst.

Stap 8 Kopersbegeleiding bij aannemer
Nu de overeenkomsten zijn getekend en de woningen definitief aan kopers zijn toegewezen start het proces kopersbegeleiding met de aannemer. Dat wil zeggen dat de kopers individueel met de aannemer hun woning kunnen finetunen. Te denken valt aan afwerkingsniveau, posities van wandcontactdozen, het toevoegen van een dakvenster, dakkapel, etc. Na dit traject is de woning voor 100% afgestemd op de kopers. Ten behoeve van het meer- en minderwerk wat bij de aannemer in het traject kopersbegeleiding ontstaat, sluit de koper een separate overeenkomst.

Output Stukken meer- en minderwerk.

Eliminatie financieel risico
3.4 Onvoorziene kosten tot oplevering
In een traditioneel CPO project worden kopers gedurende het proces tot oplevering altijd geconfronteerd met onvoorziene kosten. Dit kan te maken hebben met technische of organisatorische zaken welke tijdens het bouwproces blijken. In het CPO NoRisk proces vallen deze kosten onder risico van de aannemer en/of Daverveld Woonprojecten, zodat kopers niet met dergelijke kosten worden geconfronteerd.

Stap 9 Passeren bij notaris
Vlak voor start bouw passeren de kavels bij de notaris. Op dat moment wordt de koop definitief. Dat is ook het moment dat de koper voor het eerst (behalve de reserveringskosten) gaat betalen voor de woning. Door de notaris worden de verschillende posten verdeeld over de partijen die dit toekomen, te weten grondeigenaar t.b.v. de grond, Daverveld Woonprojecten t.b.v. de bijkomende kosten en de belastingdienst t.b.v. de btw en/of ovb op de grond.

Output Akte van levering.

4.3 Realisatiefase

Tijdens de bouw vinden verschillende festiviteiten, bijeenkomsten en een leidingcontrole's plaats en wordt iedereen geïnformeerd tot en met oplevering als de sleutel wordt overhandigd. Optioneel kan door het collectief gekozen worden voor het inschakelen van een toezichthouder. Contact (en contract) loopt op dit moment direct tussen koper en aannemer. Daverveld Woonprojecten blijft beschikbaar voor vragen.

Tot slot

Wij gaan graag in project met initiatiefnemers, CPO groepen en gemeenten om dit mooie proces te stroomlijnen. Op efficiënte wijze en samen met toekomstige bewoners bouwen aan een kwalitatief goede woning die past bij de mensen die er gaan wonen.

De samenwerking is niet in de laatste plaats ook gestoeld op de belangen van de andere betrokken professionele partijen. Ook voor gemeenten en andere grondverkopende partijen wordt het risico kleiner. Hetzelfde geldt voor aannemers en architecten omdat zij in hoofdzaak met andere professionals een CPO NoRisk project tot een succes maken.

Dit alles neemt niet weg dat de toekomstige bewoner nog steeds centraal staat. Hun woonwens is de basis voor elk project en dat houden we graag zo. Op basis van vertrouwen komen de samenwerkingen in CPO NoRisk tot stand en op basis van vertrouwen in ons proces zijn we bereid om het consumenten risico over te nemen en de overige projectrisico's voor alle betrokken partijen te verkleinen.

We kijken ook in uw gemeente uit naar een CPO NoRisk project met het beste voor alle partijen en zijn graag bereid om in gesprek te gaan over de mogelijkheden.

Frans Daverveld en Erik Daverveld
Daverveld Woonprojecten

cpo
norisk

www.daverveldwoonprojecten.nl

daverveldwoonprojecten