



“HET LEUKE VAN CPO IS DAT JE HEEL VEEL INBRENG HEBT”

CPO SLUISEILAND
Jannie en Henk Broer

WE KENNEN AL ONZE BUREN AL

Op het Sluiseiland in Vianen bouwt een groep particulieren hun eigen huis. Dit doen ze onder de vlag van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Hierdoor hebben ze veel inbreng in het project en bouwen ze tegen kostprijs.

De 39 deelnemers van CPO Sluiseiland kunnen niet wachten tot hun tijd, moeite en geduld worden beloond met de sleutel van hun nieuwe woning, appartement of maisonnette. Ze hebben zich in mei 2018 verenigd in een vereniging en voeren sindsdien zelf de taken uit die normaliter bij een projectontwikkelaar liggen. Dit doen ze met hulp van bureau Urbanerndam, die het proces begeleidt.

“Het leuke van CPO is dat je heel veel inbreng hebt”, vertellen Jannie en Henk Broer. Het echtpaar wilde graag kleiner wonen, maar wat ze zochten kwam maar niet op de woningmarkt. Toen ze in februari 2018 over CPO Sluiseiland hoorden, waren ze direct enthousiast. Ze stapten in en Jannie werd bestuurslid. Samen met de andere leden van het eerste uur zaten ze aan de tekentafel van hun wijk van 39 woningen. Met zijn allen bezochten ze nieuwbouwprojecten in Utrecht en Amsterdam om te ontdekken welke architectonische kenmerken ze in hun project wilden. Ze bepaalden

gezamenlijk de woningtypes en de bouwstijl, de aannemer en architect. Henk en Jannie mochten als één van de eersten een kavel kiezen en hun appartement is zowel qua afmeting als indeling volledig naar hun wens ontworpen. “Dat lukt je niet in een regulier woningbouwproject.”

Meedoen aan een CPO-project betekent: veel tijd investeren. De vereniging treedt in feite op als projectontwikkelaar. In de eerste twee jaar na de oprichting van de vereniging is er iedere maand vergaderd en hebben de afzonderlijke bestuursleden veel voorbereidend werk verzet, bijvoorbeeld voor ledenwerving. De selectie van onder andere de architect en aannemer vond plaats in de algemene ledenvergaderingen. Nu de bouw is gestart, zijn de diverse commissies druk. Zo is er een commissie bezig met de tuinrichting en een andere werkt aan de duurzame installaties. Penningmeester René van Ziel vindt het een mooi proces. “We hadden dit allemaal niet eerder gedaan. Je groeit met elkaar in het proces. Het leuke is dat je alle burens al kent voordat je er daadwerkelijk gaat wonen.”

BLANCO INSTAPPEN

De tijd die de 39 deelnemers investeren, betaalt zich terug in een lagere aankoopprijs. Ze hebben immers de

kosten van een projectontwikkelaar uitgespaard. “Als CPO-deelnemer moet je ergens een beetje blanco in kunnen stappen en kunnen investeren”, zegt Van Ziel. Toen ze in 2018 startten wisten ze namelijk nog niet exact wat de woningen zouden gaan kosten.

“Voor ons project hebben alle deelnemers maandelijks duizend euro ingelegd, tot ze bij de 29.000 euro waren. Met dit geld betaalt de vereniging bijvoorbeeld Urbanerndam en de architect. Wanneer mensen toch afhaakten, werden ze uitgekocht, met aftrek van de al voor hun woning gemaakte kosten.” Wie later aanhaakte, moest alsnog uiteindelijk 29.000 euro inleggen.

Vanaf het moment dat de grond- en aanneemprijs bekend waren, konden de deelnemers hun hypotheek af gaan sluiten en was het financiële traject weer gelijk aan reguliere nieuwbouw.

De bouw is op dit moment in volle gang. Jannie: “Het hele traject duurt lang, maar het is heel erg leuk om op deze manier met je huis bezig te zijn. En straks kijken we vanuit ons appartement zo op het water. Vanaf het Sluiseiland waar ik als dochter van de sluiswachter opgroeide. We gaan er nooit meer weg, dat weten we nu al.” ■

ONDERSTEUN ZELFBOW OP ALLE FRONTEN

CPO Sluiseiland begon in 2016 met het initiatief van Michiel van Wezel. Hij wilde graag bouwen op een braakliggend stukje grond aan de Klaverkamp. Via een oproep in Het Kontakt in Vianen vond hij medestanders. Eén van hen is Peter Verhoeven, tegenwoordig voorzitter van CPO Sluiseiland.

Waarom zijn jullie enthousiast over CPO? Michiel: “Om je goed te voelen is het belangrijk om fijn te wonen. Wat is er logischer dat je dan zelf je eigen woning en woonomgeving vormgeeft? Buurten waar ze met zelfbouw aan de slag zijn gegaan, zijn leuke, stralende, energieke buurten.” Peter: “We zijn nu al een soort buurt inderdaad, met buurtapp en al. We moeten samen veel besluiten, dat gaat in goede harmonie.” Michiel: “Je gebruikt zo ook de creativiteit van de inwoners zelf. Je stelt mensen in staat om hun eigen probleem op te lossen en hun woonwens in vervulling te laten gaan. Als iedereen zijn eigen woning kan bouwen, is de wooncrisis zo opgelost. En met zelfbouw realiseer je een betere kwaliteit tegen lagere kosten.”

WELKE HINDERNISSEN KOM JE TEGEN?

Michiel: “Voor mij was onzekerheid een grote hinderenis. Je begint aan een traject, zonder dat je weet of het eindigt en wanneer. In het begin schoot het niet op en draaiden de radars van de gemeente heel traag. Ik had een huis nodig en kon vlakbij het centrum iets

kopen. Daarom ben ik uit het project gestapt. Gelukkig heeft Peter de fakkel overgenomen.” Peter: “We zijn vijf jaar onderweg sinds de eerste gedachte, het duurt echt heel lang. De procedure bij de Raad van State heeft daar niet bij geholpen. Het was lang onzeker, al heb ik nooit getwijfeld dat het door zou gaan. We merken dat het vooral voor jongeren te lang duurt. Zij willen een gezin stichten en kunnen niet drie jaar wachten op een huis.”

HOE ZOU HET SNELLER KUNNEN?

Michiel: “De gemeente zou duidelijkere kaders kunnen scheppen en daarmee de doorlooptijd en onzekerheid kunnen verkleinen. Stel dat bijvoorbeeld een groep zelfbouwers een stal wil slopen om daar woningen te bouwen, dan zou het goed zijn als de gemeente snel zekerheid geeft bij de ruimtelijke procedure.”

Wat kan de gemeente nog meer doen?

Peter: “Het is belangrijk dat de gemeente zelfbouw op alle fronten ondersteunt. Zelfbouw wordt makkelijker wanneer de gemeente een garantie af wil geven. Wanneer in een CPO-project op het laatste moment iemand uitvalt, zit je als groep met een groot financieel risico dat je eigenlijk niet kunt dragen. Bij CPO Sluiseiland heeft de aannemer twee woningen voor zijn rekening genomen, voor de overige 37 woningen droegen wij het financiële risico. Toen er door corona een aantal leden afhaakte, was het spannend. Gezien de krapte op de woningmarkt wisten we dat als we

eenmaal zouden bouwen we de woningen wel zouden verkopen, maar je hebt 100% zekerheid nodig bij de start van de bouw.

Een garantiefonds van de provincie of de gemeente maakt dat makkelijker.”

Michiel: “In de woonvisie staat de positieve houding tot zelfbouw benoemd. Dat is heel mooi, maar het moet nu handen en voeten krijgen. Bijvoorbeeld door in alle ontwikkelplannen op te nemen dat er 10% ruimte moet zijn voor zelfbouw. Door ambtenaren te scholen zodat er meer bekendheid is en ze weten wat er kan met zelfbouw. En het zou ook al helpen als de gemeente bijeenkomsten kan faciliteren door een vergaderruimte ter beschikking te stellen. Gemeente, college en ambtenaren, maak ruimte voor zelfbouw!” ■

“OM JE GOED TE VOELEN IS HET BELANGRIJK OM FIJN TE WONEN”



Peter Verhoeven en Michiel van Wezel promoten zelfbouw

CPO-TIPS

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Deze mensen organiseren zich in een stichting of vereniging en treden zo gezamenlijk als opdrachtgever op zonder winstoogmerk.

De stichting of vereniging neemt een adviseur in de arm die de toekomstige bewoners door het proces leidt. Enkele tips uit de praktijk:

- Schakel een goed begeleidingsbureau in. Jannie: “Je bent zelf een leek in het begin. Zij zorgen ervoor dat je de juiste stappen op het juiste moment neemt en helpen met alle officiële stukken.”
- Zoek mensen op die ervaring hebben met CPO en leer van hen. René: “Wij leerden dat je een technische ruimte moet intekenen voor de installaties. Nu is iedereen het grootste deel van zijn berging daaraan kwijt.”
- Vergader zoveel mogelijk live met de deelnemers. René: “Met een online vergadering be-

spreek je wat echt moet. De ongedwongen, kleine vragen die je normaliter even één op één na afloop bespreekt, die blijven liggen.”

- Kom kijken op Sluiseiland (www.cpostuiseiland.nl) en bekijk andere zelfbouwinitiatieven in het land.
- Meld je als geïnteresseerde aan bij www.zelfbouwvh.nl.

Je ontvangt dan een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst over zelfbouw. De datum en locatie voor de bijeenkomst zijn nog niet bekend. ■