

Brief aan de gemeenteraad van Vught.

datum: 2 februari 2023

betreft: Waarom het CPO in Helvoirt aan het mislukken is.

Geachte leden van de raad,

Onlangs woonde ik een informatieavond bij die was georganiseerd door 'Ik woon betaalbaar', een organisatie uit Nijkerk die zegt zich toe te leggen op de begeleiding van CPO projecten.

Ik heb daar ter plekke vastgesteld dat Vught heeft gekozen voor een commercieel ontwikkelaar die doet alsof het CPO initieert. Er was geen groep aanwezig die bedoeld is in een CPO. Er was ook geen bestuur aanwezig namens de initiatiefnemende bewoners.

In juli van 2022 heeft de gemeente Vught onder begeleiding van bureau Alba Concepts een tender uitgezet om te bepalen welk burgerinitiatief de 11 kavels in Den Hoek van Helvoirt gegund zou krijgen voor CPO. Het proces verliep uitermate dubieus; de onderzoeksgroep leek zelf geen kennis van het geen ze onderzocht te bezitten. Er waren aanvankelijk drie CPO-groepen waarvan er één het voortijdig opgaf en zich terugtrok uit de tender. Namens een groep van 35 huishoudens uit Helvoirt en Vught heb ik deelgenomen aan deze tender.

Wij werden niet geselecteerd voor deelname en toen ik later vernam dat het Helvoirtse mensen waren die gewonnen hadden kon ik daarin berusten. CPO mag immers best door een andere groep verwezenlijkt worden.

Op 31 januari j.l. was ik aanwezig op een bijeenkomst in HelvoirThuis waar het winnende team acte présence zou geven en de methode van CPO zou toelichten. De zaal zat redelijk vol met belangstellenden. Echter, er was géén CPO groep. Er was geen bestuur aanwezig. Het geheel werd gepresenteerd door één persoon, een commercieel projectontwikkelaar die zichzelf commercieel directeur noemde en die alle onderdelen van het CPO al had vastgelegd. Denk daarbij aan woningtype, duurzaamheid, vierkante meters en zelfs de prijs van de woningen. Er waren al concrete tekeningen en iedereen werd zogenaamd 'ontzorgd'.

Dit is een volstrekt onbetamelijke manier van werken. CPO is namelijk de methode bij uitstek om gezamenlijk, in zogenaamde 'offerteronden' een aannemer, architect en begeleidend bureau te vinden voor de laagste en meest betaalbare prijs. Met de opkomende laagconjunctuur is er - in deze - een grote kans voor CPO want zo kun je de prijs van je woning zelf 'betaalbaar' houden. Door juist intensief samen te werken raakt de groep op elkaar ingespeeld wat een voelbare, positieve teneur brengt in de buurt van de toekomst. (HOEZO ontzorgen?)

Niets van dat alles was onderdeel van 'ik woon betaalbaar' die aankwam met prijzen tussen de 338.500 en 400.000 euro. Bij een door de gemeenteraad vastgestelde kavelprijs van 50.000 euro gaat de bouw van een starterswoning dus meer dan 230.000 euro kosten (!)

Onder elkaar:

- CPO Helvoirt is in de tenderfase al gesaboteerd. Er bestond nooit een winnende groep uit Helvoirt.
- Het bouwinitiatief is genomen door een projectontwikkelaar die twee mensen als optie nemer heeft en ze gelijk maar als bestuur heeft betitelt. Zij zijn niet zichtbaar. Slechts één daarvan komt uit Helvoirt (zegt de ontwikkelaar)

- Er is in werkelijkheid geen bestaande groep die het initiatief heeft genomen. Die was er niet en is er nu, na 7 maanden, nog steeds niet. Wel is er een bestaande, initiatiefnemende groep uit Helvoirt, met Helvoirtse en Vughtse deelnemers, tijdens de tender al weggewerkt. Die zouden zogenaamd 'punten tekort' komen. (na al reeds twee projecten succesvol te hebben gerealiseerd in 2013 en 2019 met zelfs duurzame huizen, -2 epc)
- Alba Concepts had het onderzoek zelf bedacht en was tegelijkertijd ook keurmeester. De uitslag stond vooraf al vast.
- De werkwijze van het huidige begeleidingsbureau 'ikwoonbetaalbaar' is geen CPO, er is géén groep van waaruit wordt gestart, er is dus geen maximale zeggenschap van de onderling betrokken bewoners. Er is géén grip op de kosten en géén zeggenschap in materialiteit en vorm van de woningen. Er is géén zeggenschap over de architect, de betrokken aannemer of de te kiezen notaris.

Er is totaal géén participatie van burgers. Er is dus géén CPO.

- De werkwijze van het huidige begeleidingsbureau (lees: commercieel ontwikkelaar) geeft geen financiële transparantie, geeft geen ruimte voor zelfwerkzaamheid en geen ruimte voor democratische besluitvoering. Onder valse voorwendselen doet het geloven dat het een CPO begeleidt.
- De VON prijzen staan al vast. Dat is feitelijk onmogelijk want de offerte-ronden moeten nog gestart worden. Dat doet de groep namelijk zelf. Maar dat kan pas als je een 'collectief' bent.
- Zelfs het begeleidingsbureau moet 'an sich' nog gekozen worden in een democratisch proces dat meerdere opties openhoudt.
- CPO veronderstelt een intensieve aanloopperiode waarin alle betrokken bewoners participeren in de maandelijkse besluitvoering, gedurende ongeveer een jaar. Dat maakt dat ze als buurtbewoners op elkaar ingespeeld raken en vergroot duidelijk de positieve onderlinge verhoudingen in de latere jaren als buurtbewoner. Dit kan niet door een ontwikkelaar afgepakt (ontzorgd) worden. Die aanloop periode heeft dus een bewust bedoelde functie!
- De door ontwikkelaar genoemde prijzen van de huizen zijn ver boven het budget van starters, maar ook van veel ouderen geïnteresseerden. Er zit een aanwijsbare winstmarge in die niet ten goede komt aan de bewoner.
- De bedoeling van CPO is woningen ontwikkelen tegen inkoopprijs, hiermee geef je met name starters een kans om een woning te verwerven. Dit is onderdeel van het beleid van Vught.
- Veel van de realisatiekosten zijn winst in de onderneming van 'Ikwoonbetaalbaar'. Ik schat in dat het een ton winst per woning betreft. Dit kan niet bestaan!
- CPO is ontstaan in Noord Brabant (Bladel) in een periode waarbij men veelal discussieerde over de leefbaarheid in kleinere dorpskernen. In die jaren 2000-2005 spraken we dan ook van dorpsontwikkelingsplannen. (idops) We zagen de aankomende vergrijzing en de noodzaak tot verjonging van de dorpskernen maar huizen waren toen al te duur. Aan de hand van informatie die voortkwam uit 'De vereniging van kleine dorpskernen' hebben we (ik) in Haaren uiteindelijk de handen op elkaar gekregen een groot deel van het buitengebied van Helvoirt aan te kunnen wenden voor nieuwbouw. Ondergetekende was direct verantwoordelijk voor het overleg met de toenmalige gedupeerde Paul Rupp en het inschakelen van expertise via BIEB (bouwen in eigen beheer Eindhoven). De uitvinder van CPO in persoon, begeleidde onze vereniging in de eerste negen jaren. Het hele traject kwam van onder af- vanuit de burgers zelf en bewoog zich via de gemeenteraad naar daadwerkelijke besluitvoering. Den Hoek was onderdeel van het 'Masterplan woningbouw' (2006) van de toenmalige wethouder die het succesvol van de grond

haalde en op die manier perspectief gaf voor de jaren die zouden volgen. Daarin kon worden voorzien in de eventuele, voorziene woningbouwbehoefte. Het was aanvankelijk de Helvoirtse dorpsraad die dit inzicht- en deze wethouder voortbracht en daarmee participeerde. Ik was penningmeester in deze dorpsraad destijds. Wij hebben de dorpsontwikkeling nooit bedoeld als verdienmodel voor opportune wethouders en projectontwikkelaars.

- Ik heb in de zomer van 2021 de moeite genomen met uw fractie in contact te komen om CPO toe te lichten. Alle partijen op één na (VVD) hebben van dit verzoek gebruik gemaakt en hebben op deze wijze kennis kunnen nemen van onze intenties en de werking van CPO. Wat hebt u daarmee gedaan?

De actuele CPO ontwikkeling in Helvoirt laat zien dat de gemeente Vught kennelijk maling heeft aan burgerparticipatie. Persoonlijk voel ik me als initiatiefnemer en bewezen CPO begeleider aan de kant gezet. Zeker na zoveel jaren belangeloze inzet voor de dorpskern van Helvoirt: eerst als lid van de dorpsraad en later als gemeenteraadslid. We hadden het in Haaren goed voor elkaar.

Ik verzoek u dringend deze onbetamelijke ontwikkeling nader te bezien en uw wethouder hierop aan te spreken. Dat is niet de gewezen voor alle duidelijkheid.

Hoogachtend,

oud gemeenteraadslid Haaren