



Agentschap NL
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

van het Expertteam Eigenbouw

Wat is CPO?

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gaat het om een groep burgers die samen woningen of zelfs een hele woonwijk ontwikkelen. Dit kan op eigen initiatief zijn, maar kan ook op initiatief van een gemeente.

Deze groep burgers organiseert zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, vaak een vereniging, en treedt op als ontwikkelaar van een complex rijenwoningen of appartementen. Daarvoor heeft ze de volledige zeggenschap over de grond en draagt ze verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Het collectief doet dat samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect en aannemer.

Net als bij individueel particulier opdrachtgeverschap bepaalt de opdrachtgever zelf hoe de woning er uit komt te zien, zowel van binnen als buiten. Één en ander binnen de kaders die de gemeente heeft gesteld.

In een collectief bouw je samen met je burens. Hierdoor kan het zijn dat er op een aantal punten compromissen gesloten moeten worden binnen de groep.

Voor CPO geldt: samen sta je sterker. Een georganiseerde groep is een volwaardige gesprekspartner voor de gemeente en andere partijen. Collectieven brengen vaak bijzondere woonwensen tot stand die een meerwaarde hebben voor henzelf maar ook voor de omgeving. Bijvoorbeeld Vrijburcht op IJburg, waar naast woningen ook een café, een theater, een kinderdagverblijf en diverse werkruimtes in één complex zitten.

Waarom beginnen mensen hieraan?

In het algemeen zijn er twee hoofdmotieven om in CPO te gaan bouwen. Dat zijn kwaliteit, het realiseren van een bepaalde specifieke woonwens of ideologie op het gebied van milieu, architectuur, samenleven, zorg etc. Het tweede motief is betaalbaarheid, en is vaak voor starters een drijfveer. Zij kunnen slecht op de bestaande markt terecht maar door samen op te trekken en zelf te ontwikkelen worden woningen bereikbaar. Zowel huur- als koopwoningen kunnen gerealiseerd worden met CPO. Bij huurwoningen staat de eigen invloed voorop, en daarmee hopelijk een goede binding met woning en buurt. Er is dan overigens geen sprake van opdrachtgeversverantwoordelijkheid aan de kant van de 'ontwikkellende

huurder'. De verhuurder blijft eigenaar. Inhoudelijk kan de huurder echter vergaand zeggenschap uitoefenen.

De grootte van de groep verschilt. Er zijn projecten bekend tussen de 6 en 100 woningen. Aandachtspunt is dat bij te weinig woningen het financieel voordeel in gevaar komt. Bij een te grote groep moet er relatief veel tijd in de organisatie / onderlinge afstemming gestoken worden. Een groepsgrootte van 20-40 huishoudens is ideaal; er is een schaalvoordeel en taken kunnen worden verdeeld terwijl de groep overzichtelijk en snel te raadplegen blijft.

Wie doet wat?

CPO groep	Gemeente	Achtervang	Begeleiding	Architect, adviseurs, aannemer
Verenigt zich als rechtspersoon	Stelt voorwaarden rond locatie op	Staat garant voor x- aantal woningen	Ondersteunt CPO groep om opdrachtgeversrol te kunnen spelen	Werken in opdracht van CPO groep plannen uit
Zorgt voor voldoende kandidaten	Initieert project met werving	Optie: Levert voorfinanciering		
Komt tot besluiten	Ondersteunt groepsvorming tot aan oprichting rechtspersoon	Optie: Voert MGE-constructie uit		
Geeft opdrachten	Levert grond			
	Toetst vergunning, houdt toezicht			



Belangrijkste kenmerken op een rij

Keuzevrijheid

In vergelijking tot reguliere bouw kun je in een CPO-project een woning naar eigen wens realiseren. De initiatiefnemers zijn opdrachtgever en kunnen maximale invloed uitoefenen. Zo kan CPO bijdragen aan een differentiatie van het woningbestand. Keuzevrijheid en de mate van zeggenschap is bij individueel particulier opdrachtgeerschap groter dan bij het bouwen in een collectief.

Goede prijs/kwaliteit verhouding

Financiële overwegingen kunnen een belangrijke motivatie zijn om deel te nemen aan CPO. Met CPO kan fors beneden marktwaarde gebouwd worden. Onderzoek en ervaringen laten zien dat de kostprijs van CPO-projecten vaak 10-20% beneden de marktwaarde ligt. Bij CPO komt dit voordeel ten goede aan de eigenaar van de woning. Deelnemers betalen de kostprijs van de woning omdat er geen winstdoelstelling is. Dit vertaalt zich vaak in hoge bouw kwaliteit en lage bijkomende kosten. De kosten voor projectmanagement, architect en aannemer worden gespreid. Ook zijn er geen kosten voor tussenpersonen als een makelaar. In sommige gevallen wordt er vanuit beleidsoverwegingen korting op de grondprijs gegeven. Het kostenvoordeel kan bovendien ontstaan door zelf een groot deel van de afbouw van de woning te doen. Als mensen zelf handig zijn, kunnen ze soms ook een kostenvoordeel behalen door zelf een deel van de afbouw te doen.

Sociale cohesie

Vanaf de eerste dag ontwikkelen bewoners samen hun woonwijk. Hierdoor ontstaat grote betrokkenheid met de buurt. De deelnemers weten waar zij komen te wonen en wie hun buren worden. Een "vroege" betrokkenheid kan ook tot een beter fysiek beheer leiden. Bewoners zijn ook sterker betrokken bij hun buurt. Dit speelt bij

nieuwbouw, maar kan met name bij herstructureringsprojecten een plus zijn omdat bewoners zo ook beter bij hun buurt betrokken blijven.

Begeleiding

De kans is groot dat er in een collectief mensen zitten met voor het project belangrijke kwaliteiten. Taken kun je dan verdelen. Maar zonder externe deskundigheid of begeleiding is het bijna onmogelijk om een CPO tot een succes te brengen. Dit is noodzakelijk om het proces te coördineren en tot juiste en tijdige besluiten te komen, en de groep weerbaar te laten optreden tussen andere professionals. Inmiddels zijn er diverse bureaus in Nederland gespecialiseerd in het begeleiden van CPO projecten.

Managen van verwachtingen

CPO is een intensief proces. Er komt een enorme hoeveelheid informatie en werk op de zelfbouwers af. Ze moeten zelf en samen veel keuzes maken op diverse vlakken en zich actief verdiepen in bureaucratie, juridische, financiële en bouwkundige regels en voorschriften. Er is een bestuur nodig en er zijn een aantal kartrekkers nodig. Wanneer CPO puur en alleen ingezet wordt als kostenverlagend middel kan het zijn doel voorbij schieten. Ook is het mogelijk dat een deel van de groep om de verkeerde redenen in het CPO stapt en niet gemotiveerd is om een bijdrage te leveren. Bij de keuze voor een CPO-project is het daarom van belang dat deelnemers een goed beeld hebben van de onderlinge verwachtingen, en dat deelnemers het eens zijn over tijdshorizon, prijsklasse(n) waarin ontwikkeld gaat worden en het globale idee over de buurt.

Kortom met CPO bouw je meer huis, meer kwaliteit op diverse vlakken, tegen minder kosten!

Kosten

Voor de groep bestaat het financiële spoorboekje uit twee delen:

- 1 De voorfase, van initiatief, projectdefinitie en plan-ontwikkeling tot aan omgevingsvergunning. In deze fase kunnen deelnemers nog geen beroep doen op een hypotheek. Kosten bestaan uit advies en begeleiding, vergaderkosten, grondreservering. Deze fase financieren de deelnemers zelf. Voor starters kan dat een probleem zijn, een voorfinanciering vanuit gemeente, bank of achtervang-partij is dan welkom. Provinciale subsidies richten zich hierop.
- 2 De bouwfase gebeurt vanuit de hypotheek via een regulier bouwdepot.

Voor de gemeente spelen zaken als:

- grondopbrengst: marktconform of vanuit beleidsoverweging een korting. Wat staat er tegenover de korting: een antispeculatiebeding of verloopt de korting via Maatschappelijk gebonden eigendom zoals KoopGarant;
- eigen uren voor projectopzet en begeleiding; de inzet zit met name in de initiatieffase waarin een groep geworven wordt en begeleid tot aan oprichting rechtspersoon. Hiervoor is capaciteit nodig. Het opstellen van randvoorwaarden voor een locatie, vergunning verlenen en handhaving en toetsing is gebruikelijk. De grondlevering vereist vaak extra voorbereiding.
- subsidie of lening voor begeleiding en andere kosten tijdens het voortraject, starterslening via SVN.

Stappenplan CPO

A) Initiatief nemen

Een CPO kan op grofweg twee manieren tot stand komen. Het kan zijn dat een groep initiatiefnemers zich meldt bij de gemeente. Ook kan het zijn dat de gemeente het initiatief neemt om een gebied in CPO te ontwikkelen en mensen oproept om mee te doen. Zodra bekend is wie wil deelnemen aan het project, kan de organisatie van het CPO opgezet worden.

B) Plannen uitwerken

Om gezamenlijk beslissingen te kunnen nemen en opdracht te verstrekken aan bijvoorbeeld de architect, organiseert het collectief zich in een stichting of vereniging. De groep zoekt een bouwbegeleider. Vaak zijn hier subsidiemogelijkheden voor. Het is belangrijk heldere afspraken te maken met de gemeente over de (on)mogelijkheden in het bestemmingsplan/ beeldkwaliteitsplan/ stedenbouwkundig ontwerp.

De groep denkt na over het uitstappen van leden en het afzetrisico van woningen die niet verkocht worden. Vaak treedt een woningcorporatie of een andere partij (aannemer) op als achtervang die de woningen overneemt. Aan het eind van deze fase heeft het collectief zich verenigd, zijn de randvoorwaarden van de gemeente bekend, is er een achtervang geregeld en is er een bouwbegeleider ingehuurd.

C) Collectief & individueel programma van eisen

Bij sommige plannen is het stedenbouwkundige ontwerp al klaar, bij andere plannen moet de groep zelfs het plan nog opstellen. De groep stelt in deze fase haar collectieve programma van eisen op: hoeveel en welke typen woningen, de onderlinge ligging, waar te parkeren, gezamenlijke en privé buitenruimten, welke ruimte voor individuele wensen? De groep zoekt een architect en/of stedenbouwkundige die deze wensen en eisen vertaalt. Meestal is er één architect voor het hele plan, dat is het meest efficiënt en voordeligst, maar de groep kan ook meerdere architecten opdracht geven, bijvoorbeeld wanneer er meerdere bouwblokken of sterk uiteenlopende woningtypen worden ontwikkeld.

D) Ontwerpen woning

Om de kwaliteit van het plan als geheel te bevorderen, verdient het aanbeveling om de kavels niet te snel onder de deelnemers te verdelen. Het ligt voor de hand dat ieder wil weten waar zijn of haar woning komt, maar die focus kan leiden tot territoriumgedrag. Als het stedenbouwkundig ontwerp klaar is, de aantallen en typen woningen bekend zijn en er een goede kostenraming of aannemersbegroting ligt, dan kunnen de woningen definitief verdeeld worden. Het risico dat een deelnemer een gekozen kavel of woning later niet blijkt te kunnen betalen, wordt hiermee verkleind. En dat is van belang voor het slagen van het gehele plan.

In het plan wordt soms een standaard woning ontworpen die individueel met allerlei, collectief ontworpen, opties uitgebreid kan worden. Dat zijn individuele keuzes, net als de volledige eigen keuzes 'achter de voordeur'. Die worden in een individueel plan en in de individuele aannemingsovereenkomst uitgewerkt.

Budgetbewaking tijdens de ontwerpfase is van belang om te blijven voldoen aan verwachtingen en de financiële mogelijkheden van de deelnemers. Het resultaat van deze fase is een definitief ontwerp waarop een omgevingsvergunning aangevraagd wordt.

E) Vergunning en aanbesteden.

Het collectieve bestek geldt voor het gehele project, per woning worden individuele aanvullingen gemaakt. De groep selecteert met hulp van de bouwbegeleider en soms de architect een aannemer. Dat kan ook al eerder zijn gebeurd wanneer in een bouwteam wordt gewerkt. Wanneer de opdracht gegund is aan een aannemer en de aanneemovereenkomsten zijn getekend kan gestart worden met de bouw. Aan het einde van deze fase zijn de bouwvergunningen verleend en weet iedereen wat zijn/ haar woning kost.

F) De bouw

De bouw van de woning kan gestart worden. Het is aan te bevelen ook in deze fase de bouwbegeleider of een andere expert het bouwtoezicht te laten uitvoeren. Voor het collectief betekent dit dat er diverse bouwvergaderingen en overlegmomenten met aannemer (en soms ook architect) volgen. Aan het einde van deze fase wordt het gehele project opgeleverd.

G) Beheer

Na oplevering start de beheersfase. Sommige CPO-verenigingen houden na oplevering op te bestaan, anderen veranderen de doelstelling en richten zich op gezamenlijk onderhouden en beheren. Als er een gemeenschappelijke (buiten)ruimte is gemaakt ligt een voortzetting voor de hand. De gemeente kan ook afspraken maken met een CPO-vereniging over onderhoud en beheer van omliggende openbare ruimte. Bij een appartementencomplex zal in ieder geval een Vereniging van Eigenaren (VvE) moeten functioneren.

Regelen door de gemeente bij CPO

De gemeente moet van tevoren nadenken over:

- Visie en beleid: bedenk waarom je CPO wilt inzetten. Het gaat om beleidsdoelen en doelgroepen: zet je CPO in voor senioren, starters, doelgroepen met een specifiek thema of alle doelgroepen? En als er meer groepen zijn dan grond beschikbaar, welke groep krijgt dan voorrang?
- Denk na over het selecteren van de kandidaten. Wat schrijft het gemeentelijk beleid voor? Is het verplicht te loten, is er een wachtlijst of kan de grond aan een groep enthousiastelingen toegewezen worden?
- Het gaat om speelruimte: kunnen de toekomstige bewoners alles zelf bepalen, vanaf het (bestemmings)plan? Of legt de gemeente randvoorwaarden voor een locatie vast en bepaalt de groep de kavelgrenzen? Of kan men alleen een kavel kiezen?
- Welk perceel stel je onder welke voorwaarden beschikbaar voor CPO. Gaat het om uitbreiding, inbreiding, herontwikkeling van een bestaande pand of een kavel? Welke stedenbouwkundige en architectonische voorwaarden stel je, wat is het woningbouwprogramma (aantal woningen, dichtheid, parkeernorm, prijsklassen etc)?
- Welk kwaliteitsbeleid is van toepassing: woonkeur, duurzaamheid, levensloopbestendig bouwen, politiekeurmerk etc.
- Grondbeleid: korting op de grondprijs in combinatie met Koopgarant. Wijze van grondprijs berekenen. Welke grond stel je beschikbaar voor CPO, wanneer draag je de grond over, en aan wie (collectief of individu)? Tref een regeling om te voorkomen dat er gespeculeerd gaat/ kan worden met de grond.
- Eventuele achtervang, wil de gemeente dit zijn? Of is er wellicht een corporatie of wellicht een private partij die hierin een rol kan spelen?

Aanbevelingen

1. Ga op bezoek bij een gerealiseerd project en praat met de initiatiefnemers en ambtenaren.
2. Als er zich spontaan geen mensen voor CPO melden, wil dit niet zeggen dat er geen belangstelling is. Mensen kennen de vorm meestal niet en weten niet wat het inhoudt. De hoeveelheid werk en het bouwjargon schrikt af. Communiceer duidelijk over de kansen die er liggen. Maak bij de voorlichting gebruik van een enthousiaste ervaringsdeskundige. Maak gebruik van een wijk- of dorpsbelangenvereniging als ingang voor werving.
3. Leg CPO nooit op! Laat mensen zelf een keuze maken, niet iedereen wil gezamenlijk optrekken.
4. Stel niet teveel randvoorwaarden, durf los te laten. Wie een huis bouwt, wil daar zijn ziel in leggen. Geef de toekomstige bewoners zelf de ruimte hun woonomgeving/ woning te ontwerpen.
5. Wees helder! Zorg dat je van tevoren het eigen huiswerk op orde hebt zodat mensen weten waar en op basis van welke voorwaarden en kaders ze aan de slag kunnen gaan. Verander geen spelregels tijdens de rit, houd je aan afspraken en termijnen. Als er zaken nog niet duidelijk zijn, de planologische status bijvoorbeeld, vertel het dan ook eerlijk en vooraf.
6. Zorg dat er één aanspreekpunt binnen de gemeente is. Extern voor de bewoners en intern voor de collega's, andere afdelingen en politiek. Zorg dat deze persoon ook alle procedures rondom de vergunningen stroomlijnt. Maar ... neem anderen (vooraf) mee in het CPO-concept, laat alle betrokken collega's en diensten zien wat er gaat gebeuren en hoe een en ander werkt.
7. Stel het inhuren van een bouwbegeleidingsbureau verplicht. Het bureau is noodzakelijk voor het slagen van een project en verdient zichzelf terug. Deelnemers met bouw kennis moeten niet in een belangenverstrengeling raken of het hele project gaan trekken.

Interessante websites

Website met een voorbeeld van een CPO-project in Laren:
www.agathier.nl/Woningbouw/CPOstarterswoningen/

Website van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties over Eigenbouw:
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouw-eigen-huis

Website van Agentschap NL over het Expertteam Eigenbouw:
www.expertteameigenbouw.nl

Website van het Informatie Centrum Eigenbouw (ICEB) met
ondermeer leuke voorbeeldprojecten:
www.iceb.nl

Contact

Contact opnemen met het Expertteam Eigenbouw kan via:
E-mail: eigenbouw@agentschapnl.nl

Telefoon: 088 - 602 53 80
(vragen naar het Expertteam Eigenbouw)

Dit is een uitgave van:

Agentschap NL
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
www.agentschapnl.nl

© Agentschap NL | augustus 2012
Publicatienummer: 2SLWO1205

Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Agentschap NL geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten. Mocht u suggesties hebben voor verbetering of aanvulling van deze uitgave, kunt u deze e-mailen naar eigenbouw@agentschapnl.nl.

Dit is een publicatie van Agentschap NL in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directie woningbouw. We nemen geen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de informatie in deze publicatie, noch voor schade die voortvloeit uit of verband houdt met het gebruik van deze publicatie.