

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



***...samen dromen
realiseren...***



wie wel eens op zoek is geweest naar een huis zal het herkennen: er is altijd wel iets dat niet bevalt. De huiskamer is te klein, u heeft liever een grote slaapkamer in plaats van twee kleine, u vindt de gebruikte materialen niet mooi. Of misschien is de woning boven uw budget. U heeft ongetwijfeld ideeën over hoe u het wél zou willen. Een bepaalde indeling, veel daglicht, een zeer milieuvriendelijke woning; er bestaan oneindig veel droomhuizen.



Het hoeft niet bij dromen te blijven. U kunt ervoor kiezen zélf opdracht te geven tot de bouw van uw huis, geheel naar uw wensen. Wensen, die hoogstwaarschijnlijk andere mensen ook hebben. Als u met hen samen optrekt, is een droomhuis helemaal dichtbij: u maakt samen plannen en ontwerpen, deelt bepaalde kosten en richt uw buurt naar wens in. *Samen met anderen, zonder tussenkomst van woningcorporatie of projectontwikkelaar, opdracht geven tot het bouwen van een reeks woningen heet collectief particulier opdrachtgeverschap.*

Collectief particulier opdrachtgeverschap heeft een aantal voordelen.

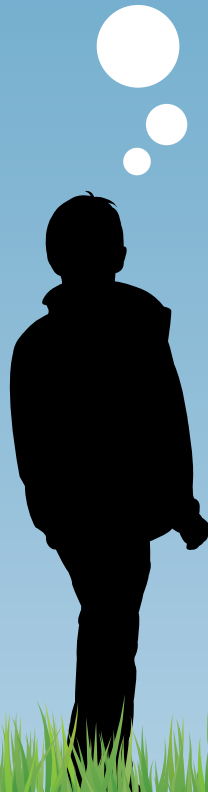
- U bepaalt zelf het ontwerp: de wensen van u en uw medeontwikkelaars zijn het uitgangspunt.
- U bouwt uw huis tegen kostprijs, dat betekent dat u meestal minder betaalt dan de marktwaaarde.
- U kunt voorzieningen bouwen die u in uw eentje nooit had kunnen realiseren (bijv. een ontmoetingsruimte of een gezamenlijke tuin met speelplaats).
- U heeft de kosten in eigen hand, omdat u zelf beslist waaraan u uw geld wilt uitgeven en waaraan niet.
- U kunt bepaalde kosten (zoals voor het ontwerp) met elkaar delen.
- U heeft met elkaar invloed op hoe de buurt er uit komt te zien.

begeleiding

Het is goed mogelijk om met een groep mensen – zelfs een grote groep – woningen en een buurt te ontwerpen, maar het vraagt zeker tijd en inspanning. U heeft uw gezamenlijke wensenlijstje, maar ieder huishouden heeft ook zijn eigen belangen. Bij het ontwerpen, het aanvragen van vergunningen of het afwegen van individuele wensen tegen collectieve belangen moet u als groep heel veel keuzes maken. Er zijn gespecialiseerde bureaus die u hierbij kunnen helpen. Zij zullen zeker niet uw werk overnemen – u bent tenslotte de opdrachtgever – maar zij kunnen wel zorgen dat het proces soepel verloopt, dat u niets over het hoofd ziet en dat u goed beslagen ten ijs komt als u bijvoorbeeld vergunningen gaat aanvragen. Op www.iceb.nl vindt u enkele van deze bureaus. De provincie Overijssel biedt mogelijkheden om subsidie te krijgen voor kosten van procesbegeleiding in het voortraject. (zie het kader elders in deze folder.)

van droom tot huis

Als groep woningen laten bouwen is een unieke en uitdagende ervaring. Het proces begint bij een droom over wonen, die u deelt met anderen. Op weg naar de eerste steen en de feestelijke oplevering doorloopt u met uw groep een aantal fases. Vanaf het maken van plannen en ontwerpen, via veel overleg, uitmondend in het aanvragen van de vergunningen, komt u uiteindelijk uit bij de daadwerkelijke bouw. Deze weg tussen droom en huis vergt de nodige inspanning, tijd en deskundigheid. Daarom hebben wij de verschillende fases in dit proces voor u op een rijtje gezet.



1 initiatief nemen

U wilt graag samen met anderen huizen laten bouwen en u gaat op zoek naar geestverwanten om dat mee te doen. Of uw gemeente neemt het initiatief om een gebied in collectief particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen en roept mensen op om mee te doen. Aan het eind van deze fase weet u met wie u samen de woningen gaat ontwikkelen.



voorbeeldprojecten



1: pionierende starters

Gemeente Hof van Twente, 9 woningen

Via een gemeentelijke inschrijving voor starterswoningen in Diepenheim is een groep van 9 huishoudens ontstaan. De voorbereidingsactiviteiten als: planning, stappenplan, budgetbeheer, verloting van kavels, e.a. zijn kort daarop gestart, gevolgd door de architectenkeuze. Bijzonderheid is dat de verkaveling van de beschikbare 2000 m² onderling wordt geregeld. Voor de gemeente is dit een eerste proefproject. Er is een reservelijst van ca. 20 gegadigden.



2 plannen uitwerken

In deze fase zorgt u ervoor dat al uw plannen realistisch zijn en kunnen worden uitgevoerd. U verenigt zich in een stichting of vereniging, u gaat op zoek naar grond, begeleiding en een partij die financieel garant staat voor de woningen die onverhoopt niet worden verkocht. *Aan het eind van deze fase heeft u met uw medeontwikkelaars een rechtsvorm opgericht en is de locatie bekend.*

3 ontwikkelen en ontwerpen

Samen met een architect gaat u ontwerpen. Wat wordt het stedenbouwkundig plan, of met andere woorden: hoe komt de buurt eruit te zien, hoe liggen de huizen ten opzichte van elkaar? Wilt u parkeerplaatsen, een binnentuin, enzovoort? Hoeveel en wat voor woningen laat u bouwen? Welke extra's voegt ieder huishouden voor zich nog toe aan de woning? Blijft het hele plan financieel haalbaar voor de hele groep? *Aan het eind van deze fase heeft u vergunningen gekregen voor de woningen en de omgeving.*

hier komt uw woning

2: pril plan in nieuwe wijkopzet

Gemeente Hengelo, 12 à 20 woningen.
(www.cpohengelo.nl)

CPO Hengelo is opgericht vanuit de insteek: samen bouwen is goedkoper. De bewonersgroep komt uit herstructureringswijk Berflo-Es en keert daar naar terug. Het woningaantal is afhankelijk van de beschikbare ruimte binnen het herstructureringsconcept. Het gaat om tenminste 12 woningen in 3 woonblokken, zo mogelijk uitgebreid met 2-onder-1-kap-woningen. Hengelose fusiecorporatie Welbions heeft hierin het laatste woord.



3: ervaren stichting, 3e project

Gemeente Zwolle, circa 36 woningen
(www.mmwtzwolle.nl)

Onder de vlag van Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle is een derde CPO-project voor ecologisch wonen in Zwolle in ontwikkeling. Diverse ontwerpopties voor de bouw van 36 koop-/huurwoningen zijn in kaart gebracht. Woonwensen en sfeervoorkeuren bepalen het architectonisch ontwerp. Er is nauwe samenwerking met de architect, corporatie SWZ, de gemeente Zwolle en op termijn uiteraard ook met de bouwer. De woningen worden ingepast in een herstructureringsproject in de Zwolse wijk Holtenbroek.



4 realiseren

In deze fase worden de plannen werkelijkheid. U en uw medeontwikkelaars regelen de financiering (hypotheek) en tekenen een overeenkomst met een aannemer. Vaak verkoopt de gemeente ook via die aannemer de grond aan ieder individueel lid. *Aan het einde van deze fase zijn de financieringen rond en de woningen opgeleverd!*

5 beheren

U heeft een soms lange weg afgelegd om met elkaar uw huizen en uw buurt te ontwikkelen. U woont hopelijk met veel plezier in uw nieuwe woning. In veel gevallen heeft u nog regelmatig contact met uw burens. Niet alleen omdat u samen een heel project hebt waargemaakt, maar ook omdat u misschien gezamenlijke ruimtes en voorzieningen, zoals een speeltuin, heeft laten bouwen. Die moeten worden onderhouden en beheerd. *Deze fase kent geen eind, maar een begin. U heeft samen de buurt opgezet en zult hem ook samen onderhouden en verder blijven ontwikkelen.*

omt
ning



4: (speel)ruimte

Rotterdam, 41 woningen
(www.terbregse.nl)

De woningen die door de bewoners van het project Terbregse zijn ontwikkeld, zijn al in 2002 opgeleverd. Maar dat betekent niet dat de bewoners hoeven te stoppen met dromen: de woningen zijn zo gebouwd dat ze vrij eenvoudig aangepast of veranderd kunnen worden. De bewoners hebben samen speelruimte gerealiseerd met hun gemeenschappelijke tuin.



5: vrijburcht

Amsterdam, 52 woningen
(www.vrijburcht.com)

De bewoners van Vrijburcht hebben bij het realiseren van hun plannen heel bewust gewerkt aan voorzieningen die iedereen graag in zijn buurt heeft. Het resultaat is er ook naar. De bewoners beheren een grote binnentuin, een werk- en knutselruimte, een logeerruimte, een crèche, een café en een theater.





de provincie helpt u op weg

Groepen aspirant-eigenbouwers vinden elkaar in een gemeenschappelijk idee, ontwerp, of ideaal voor hun woning. Bij de voorbereidingen en het daadwerkelijk opstarten van het concrete bouwplan wil de provincie Overijssel graag een handje helpen. Met een eenmalige stimuleringsbijdrage kan een goede start worden gemaakt en kan in deze fase een aantal onzekerheden worden weggenomen.

vergoeding

De subsidie aan groepen bedraagt € 2.500, – per woning met een maximum van € 25.000, – en is bedoeld voor het bestrijden van de eerste aanloopkosten. In totaal is € 561.000, – beschikbaar. Daarmee wil de provincie Overijssel zo veel mogelijk CPO-projecten op de rit zetten. De subsidie is bedoeld voor kosten van de planvoorbereiding van een CPO-project van tenminste 3 woningen in Overijssel.

De subsidie aan gemeenten bedraagt maximaal € 10.000, – en is bedoeld voor het inhuren van externe deskundigheid voor het vergroten van kennis over CPO, voor het stimuleren/faciliteren van initiatieven binnen de gemeente en voor het geven van voorlichting.

voorwaarden

- Het betreft een stimuleringssubsidie, bedoeld voor activiteiten ter voorbereiding van een woningbouwproject.
- De aanvragende groep is georganiseerd in een privaatrechtelijke rechtspersoon.

De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:

- omschrijving van het bouwproject
- het aantal woningen
- de doelgroep
- statuten
- de offerte van het begeleidingsbureau
- bankrekeningnummer

Wanneer de subsidie is verleend wordt het bedrag overgemaakt. Daaraan worden geen verdere voorwaarden verbonden. Wel wordt berichtgeving over het verdere verloop van de activiteiten en over de oplevering van het bouwproject op prijs gesteld.

aanvragen

Elke groep zoals bedoeld, kan deze subsidie aanvragen. Uiteraard gaan wij ervan uit dat er contacten lopen met de gemeente, onder meer over bouw kavels en vergunningen.

Meer informatie is te vinden op onze provinciale website, onder de link: http://provincie.overijssel.nl/subsidie/alle_subsidies_bij/collectief