

Verslag Informatieavond CPO Nederwetten

26-05-15

Welkom en inleiding

Henri Schouten: Dorpsraad Nederwetten

Henri heet iedereen welkom en speciaal de sprekers van vanavond, Gerard-Jan Andriessen van de gemeente Nuenen en Jan Walrecht van het bureau Bouwen in Eigen Beheer (BIEB).

Waarom informatieavond?

De gemeente heeft begin van dit jaar voor Nuenen een zogenaamde Stuctuurvisie opgesteld. Naar aanleiding daarvan heeft de dorpsraad met een enquête een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte van de inwoners van Nederwetten. Daaruit kwam onder meer een zekere belangstelling voor CPO naar boven.

Na de realisatie van de Esrand is er vaker gesproken over de mogelijkheid tot een nieuw CPO project in het dorp. Het doel van deze avond is informeren over CPO, duidelijk maken wat er nodig is voor CPO en wat CPO precies inhoudt.

Ook is de hoop dat we vanavond een inventarisatie kunnen maken van de vraag naar CPO vanuit het dorp.

Uitkomsten enquête:

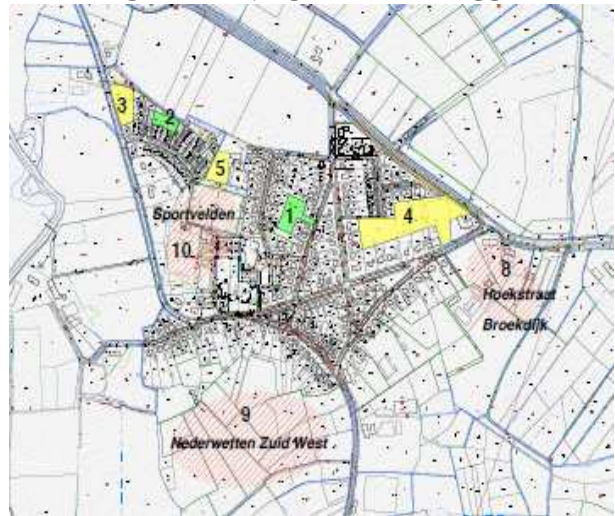
- **Doel:** Behoeftte van bewoners peilen, niet kijken wat goed is voor het dorp.
- 101 formulieren terug, hoge respons!
- 19x concrete interesse in een nieuwe woning, 28x eventueel interesse
- Meeste vraag naar doorstroom- en seniorenwoningen
- Bij seniorenwoningen wordt vooral huur gevraagd
- 21 respondenten hebben belangstelling in CPO, voornamelijk in leeftijdscategorie 25 – 45.
- Meeste interesse in 2-onder-1-kap, verder zijn wensen verspreid over starters, rij, vrij of seniorenwoningen

Dorpsraad Nederwetten

Structuurvisie en rol gemeente

Gerard-Jan Andriessen: Beleidsmedewerker gemeente Nuenen afdeling ontwikkeling

- Structuurvisie stuurt naar groei Nederwetten. Ambitie gemeente tot 1200 inwoners. Dit betekent grofweg 190 woningen, 77 zijn gebouwd of liggen concrete plannen voor bouw.
- 2 locaties waar nu al een geschikt bestemmingsplan ligt (**groen**). Kan op korte termijn ontwikkelt worden, ontwikkeling moet dan wel binnen kaders bestemmingsplan vallen. Wanneer de gewenste ontwikkeling niet binnen kaders bestemmingsplan valt, dient procedure bestemmingsplan wijziging gestart te worden, kan 1 jaar duren.
- 3 locaties waar de mogelijkheid is (**geel**), maar waar wel bestemmingsplan procedure moet worden geregeld. Deze procedure neemt minimaal 1 jaar in beslag.
- 3 locaties op lange termijn (**rood**), min 10 jaar. Het gaat hier om grotere kavels, waar meer grootschalige woningbouw gerealiseerd kan worden.
- Rol Gemeente:
 - o Vaststellen structuurvisie
 - o Opstellen woningbouwprogramma- sturen op type woningen



Figuur 1: Plankaart structuurvisie Nederwetten

Vragen t.a.v. structuurvisie en rol gemeente:

- Klopt het dat de gemeente zelf geen initiatief tot ontwikkeling neemt?
Dit klopt, gemeente heeft een faciliterende rol geen initiërende.
- Bestemmingsplan procedure duurt ongeveer 1 jaar. Piet vraagt of het een gemiddelde termijn is of dat het bij goede communicatie en samenwerking ook sneller kan?
Dhr. Andriessen geeft aan dat dit de minimale procedure tijd is. Geldt ook voor de locaties waar al een bestemmingsplan voor ligt, maar waar dat aangepast moet worden aan de nieuwe bestemming. Alleen wanneer er binnen het bestemmingsplan gebouwd wordt kan het sneller. Als voorbeeld geeft hij de situatie bij het perceel op de Esrand. Het bestemmingsplan geeft nu de mogelijkheid voor drie vrije woningen. Als daarvan wordt afgeweken, dan is een wijziging van het plan nodig.

Dorpsraad Nederwetten

Belangrijk is dat initiatiefnemers natuurlijk een deel van hun planvorming kunnen doen tijdens de procedure voor het bestemmingsplan. Daarmee kan veel tijd worden gewonnen.

- Uit de zaal komt de vraag in hoeverre het plan al uitgewerkt moet worden bij aanvraag bestemmingsplan procedure.
Dhr. Andriessen geeft aan dat het nog niet een tekening van architect hoeft te zijn, maar een globale omschrijving van het plan. Woningtype, percentage bebouwd oppervlak, goothoogte etc.
- Uit de zaal komt de vraag of er ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld is waar de plannen aan moeten voldoen?
Dit is niet het geval, en de gemeente wil dit ook nog niet doen voor er initiatieven liggen. Initiatiefnemers kunnen ook met beeldkwaliteitsplan komen
- Vraag uit de zaal over tijdsplan,
Dhr. Walrecht gaat daar zo meer over vertellen. Het aangegeven periode van 1 jaar is puur voor bestemmingsplan procedure. Hoe lang het totaal duurt van eerste initiatief tot en met realisatie is sterk afhankelijk van de situatie, maar kan wel 5 jaar duren.

Wat is CPO en hoe gaat dat in zijn werk?

Jan Walrecht: Bouwen in eigen beheer (BIEB), Eindhoven

Wat is BIEB?

Bureau dat al sinds 1982 bezig is met CPO. Gespecialiseerd in CPO en vraaggestuurde ontwikkeling. Ondersteuning, begeleiding etc. Inmiddels 70 projecten ontwikkeld, 20 in ontwikkeling.

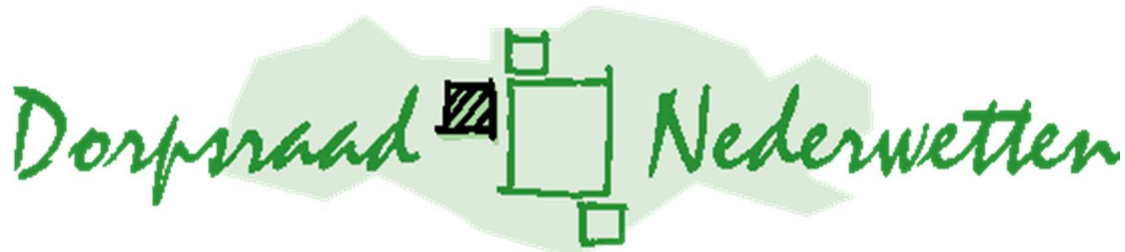
Wat is CPO?

CPO is een afkorting van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Je kunt CPO kenmerken door:

- **Omkeren van de bouwkolom:** Bouwkolom is de manier van realiseren van woningbouw. Traditionele bouwkolom woningen worden ontwikkeld door grote partijen, waarna die ze proberen te slijten aan bewoners. Bewoners hebben zo geen inspraak in de eigenschappen van de woning. CPO draait dit om, de burger wordt de ontwikkelende partij. En heeft dus ook maximale keuzevrijheid in hoe de woning er uit komt te zien.
- Toekomstige bewoners verenigen elkaar, en staan als vereniging aan het roer van de te ontwikkelen woningen.
- **Heldere spelregels is de sleutel tot succesvolle ontwikkeling:**

Dorpsraad Nederwetten

- Veel regels waar sowieso aangehouden moet worden. Bestemmingsplan, grondprijzen etc. Aanvullende regels ook : bijvoorbeeld meer woningen voor starters
- **Wie betaalt bepaalt!** In traditionele woningbouw geldt deze regel niet. De koper moet betalen, maar bepaalt alleen of hij de woning koopt, niet hoe de woning er uit komt te zien. Bij CPO heeft de vereniging alle inspraak in keuzes in ontwikkelingstraject, denk hierbij aan:
 - Samen architect uitkiezen
 - Samen aannemer uitkiezen
 - Samen randvoorwaarden wijk stellen
- **Financieel voordeel CPO:**
 - Bouwen gaat voor kostprijs, geen commerciële partij er tussen die er ook geld op moet verdienen. Altijd goedkoper! En meer regie over eigen financiën. Vrij op naam prijs = gelijk aan kostprijs
 - Samen ontwikkelen betekent betrokkenheid en sociale binding.
 - CPO is geschikt voor alle doelgroepen. Zo kende ook de Esrand verschillende doelgroepen, verschillende woningen en verschillende prijscategorieën in één project.
 - Hoe gaat het proces?
 - Grote tijds- en energie investering gevraagd van toekomstig bewoners. In meest gunstige geval duurt traject tot oplevering 2 jaar. In de praktijk duurt het gehele meestal langer, 5 jaar van initiatief tot ontwikkeling is gebruikelijk. Te snel willen bouwen kan ten koste gaan van besluitvormingsproces en dus eigen inbreng bewoners. **Haastige spoed is zelden goed!**
 - Bij bestemmingsplan wijziging kan het langer duren, wijziging kan parallel lopen met jaar planontwikkeling. De mate van wijziging is hierin leidend.
 - **Stappenplan CPO:**
 - Stap 1: Oprichten vereniging, waarom:
 - Iedereen zelfde stemrecht
 - Handelend op kunnen treden (vereniging is rechtspersoon)
 - Stap 2: Inschrijven (werving): -- Deelname overeenkomst
 - Stap 3: Woonwensen inventariseren
 - Stap 4: Keuze Architect – Woonwensen hebben belangrijke rol in deze keuze
 - Stap 5: Planning maken met architect
 - Stap 6:
 - Stap 7: Dmv workshops mening vormen over project, allerlei aspecten. Bijv. Indeling karakter etc.
 - Stap 8: Aan de hand van workshops kan verkavelingsplan gemaakt worden
 - Stap 9: Uitwerking plan—Steeds verder uitwerken
 - Stap 10: Materialen en installatie



Stap 11: Technische uitwerking – Nodig om bouwvergunning aan te vragen. Nodig om aannemer te bepalen, en offerte te laten maken.

Stap 12: Aannemer selecteren

HET DOORLOPEN VAN STAP 1 TOT EN MET 12 KOST ZEKER EEN JAAR. In deze periode werkt de groep puur collectief. Vanaf hier zijn de te maken keuzes meer individueel. Financiering, grondaankoop etc.

Stap 13: Kavelkeuze

Stap 14: Bouwen

Stap 15: Opleveren woning

Conclusie waarom CPO?

- Schaalvoordeel
- Kostprijs; geen commerciële partij die winst wil maken
- Veel woning voor bescheiden prijs
- Kunnen kopen binnen budget
- Samen bouwen met je burens

Iedereen kan zelf kiezen hoe erg ze betrokken willen zijn in de vereniging, en dus ook hoeveel tijd en moeite ze erin steken. Minder betrokken betekend echter ook minder zeggenschap en inspraak. Bovendien is het cruciaal dat er één kern is in de vereniging die actief betrokken is.

Vragen en antwoorden

Vraag wordt gesteld aan de hand van de gegeven voorbeelden of het alleen maar eengezinswoningen kunnen zijn.

Dhr. Walrecht geeft aan dat het niet hoeft, ligt puur aan de vraag. Alles is mogelijk!

Vraag wordt gesteld of er een minimum aantal woningen is voor CPO.

Dhr. Walrecht geeft aan dat 3 eigenlijk het minimum is. Maar hoe minder woningen hoe kleiner het schaalvoordeel, en hoe groter de hoeveelheid tijd en energie is die je er als deelnemer in moet steken.

Vraag uit de zaal of CPO ook tegelijk op meerdere locaties mogelijk is, met behoud van schaalvoordeel etc.

CPO kan ook tegelijk op verschillende locaties, maar meer locaties betekent meer risico. Bijvoorbeeld een dubbele bestemmingsplan procedure.

Vraag : Stap 4 is inventarisatie van woonwensen – Is het niet beter om eerst de inventarisatie te doen?

Dat kan wel, maar het hoeft niet.

Wat zijn risicofactoren bij bestemmingsplan procedure?

Dorpsraad Nederwetten

Jaar voor procedure ligt vast, mensen moeten voldoende tijd hebben om bezwaar in te kunnen dienen tegen plannen etc. Onzekere factoren liggen volgens Dhr. Andriessen in directe omgeving, omwonende etc.

Waarom vereniging en geen stichting?

Vereniging is democratischer orgaan. Stichting heeft een bestuur en deze kunnen grotere invloed uitoefenen dan alleen leden. Bovendien bouwt iedereen een woning, en moet iedereen ook een gelijke kans krijgen.

Is verhuur ook mogelijk bij CPO?

Bij huren moet een externe partij de woningen gaan verhuren (corporatie, commerciële partij).

Kan bij gecombineerd project de vereniging ook als huurbaas optreden?

Kan maar dan moet de vereniging ook voldoende geld hebben om te ontwikkelen, exploiteren etc. Niet ideaal.

Wat doe je met onverkochte woningen?

In principe nooit meer woningen bouwen dan afnemers. Wanneer mensen op het laatste toch afhaken moet er oplossing komen. Vaak is de aannemer de achtervang, wordt vooraf afgesproken.

Wat is belangrijk om al te regelen voor je vereniging begint?

- Aantal enthousiaste mensen die een leidende/voortrekkende rol gaat nemen in initiatief. Deze voortrekkende groep moet het opstarten van vereniging initiëren, en begeleiding inschakelen.

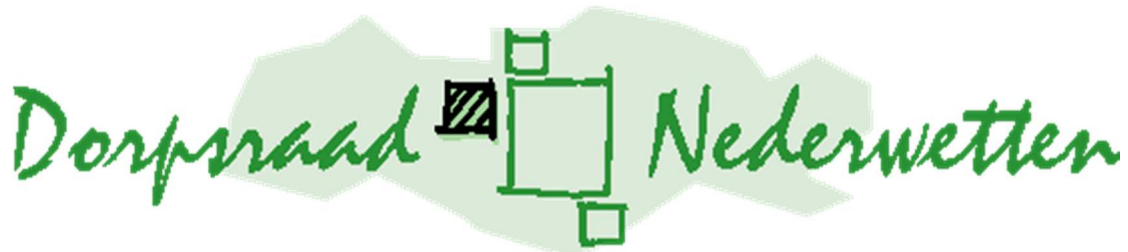
Bert Willems

Woont aan Hoekstraat, heeft grond naast Esrand. Wil mogelijk inbreiden op zijn stuk grond 2500 meter en er ligt ander koopperceel van 1800 m² naast. Zou CPO gerealiseerd kunnen worden. Dhr. Willems heeft voorkeur voor seniorenwoningen met gezamenlijke ruimtes/tuinen etc. Samen oud worden in Nederwetten!

In Nuenen/Eindhoven is initiatiefgroep voor gezamenlijke woonvorm voor ouderen. In vorm van CPO, hebben al eerder met dhr. Willems gesproken. Hij verwijst daarbij naar de Stichting Kilimanjaro. Nu lijkt er toch te weinig belangstelling, deel groep gaat naar Nuenen- West. Aantal mensen is op dit moment dus probleem, wanneer er hier mensen in de groep zitten met interesse kunnen ze met dhr. Willems contact opnemen.

Frans van Santvoort

Dhr. Van Santvoort heeft het terrein op de hoek van Hoekstraat/Eijkelkampen in ontwikkeling. Daarbij is ook CPO in beeld geweest met een groep jongeren uit



Nederwetten. Dhr. Van Santvoort vindt dat de Dorpsraad hier veel meer betrokkenheid/initiatief had moeten tonen. Henri Schouten zegt toe een afspraak te maken met dhr. Van Santvoort.

Gemaakte afspraken

- Dorpsraad schrijft verslag en stuurt het door naar adressen aan de hand van presentielijst. In de mail zal worden gevraagd of er bij de aanwezigen interesse is voor verdere stappen;
- Dorpsraad zal zorgen voor een artikel in de nieuwsbrief;
- Als je belangstelling hebt, zoek elkaar op en kijk of je een groepje kan vormen om als voortrekker te fungeren;
- BIEB wil zich vrijblijvend aanbieden voor advies en begeleiding bij de eerste bijeenkomst(en) als er een voortrekkersgroepje ontstaat.