

Een eigen droomhuis bouwen doe je samen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

informatie met achtergronden, belangrijkste voorwaarden en stappenplan

Wat is CPO?

CPO betekent Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en is een initiatief waarbij het voor een groep mensen mogelijk wordt om ieder hun eigen droomhuis te verwezenlijken.

In de vrije-sector bouwen is zeer kostbaar geworden en voor velen niet haalbaar. Met CPO bouwt u, afgestemd op uw eigen budget, samen met particulieren, uw eigen droomhuis. Naast het voordeel van het realiseren van uw eigen droomhuis is CPO vaker ook goedkoper dan het kopen van een bestaande woning of het kopen van een nieuwbouwwoning van een projectontwikkelaar.

De gemeente vindt het belangrijk dat meer mensen de kans krijgen om hun eigen woning te bouwen. De gemeenteraad van Hoorn heeft daarom in april 2007 het 'Stimuleringsbeleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' vastgesteld. Dit beleid is bedoeld om te stimuleren dat op drie locaties (waarvan er op dit moment twee beschikbaar zijn) in Hoorn projecten worden gerealiseerd door en voor huishoudens met lage en middeninkomens. Als u meedoet dan helpt de gemeente u op weg met voorlichting en adviezen. Als er eenmaal een groep is gevormd is het handig om een begeleidingsbureau in de arm te nemen. De gemeente stimuleert CPO-initiatieven met het beschikbaar stellen van een locatie, een startsubsidie en een renteloze lening.

Voor wie?

Het is bestemd voor mensen met:

1. een droom
2. een (gezins) inkomen tot ongeveer anderhalf modaal (€ 45.000,--)
3. financieringsmogelijkheden van maximaal € 200.000,--
4. flexibiliteit
5. tijd (u moet rekening houden met een doorlooptijd van 2 jaar)

Waar?

Voor het realiseren van uw droom zijn op dit moment twee locatie beschikbaar, te weten:

1. de Hoornbloem
2. de Tuibruglocatie

Hieronder treft u een situering aan van beide locaties met de oppervlakte van de percelen.



de locatie Hoornbloem in Risdam-Noord



de locatie Tuibrug in de Kersenboogerd

Initiatieffase, de eerste stap

Groepsvorming

Mensen kunnen zich aanmelden bij de gemeente als potentiële deelnemer aan een project. De gemeente helpt dan bij het zoeken van gelijkgestemden en kijkt of er onder degene die zich hebben aangemeld groepen te vormen zijn. Uiteraard is het ook mogelijk dat er al een groep is gevormd en dat de groep zich als collectief meldt bij de gemeente. De groep moet zich natuurlijk kunnen vinden in een gemeenschappelijk concept en het moet ook een beetje klikken tussen de deelnemers.

Projectvoorstel

Vervolgens gaat u aan de slag met het maken van een *Projectvoorstel*. Hierin kunt u kwijt wie u bent (groep, principes, uitgangspunten) wat uw idee is (doelen, vorm, project) en hoe u dat denkt te realiseren. Het maken van een projectvoorstel heeft een aantal doelen: in de eerste plaats is het een manier om voor u zelf uw project scherp te krijgen. Uit een projectvoorstel blijkt uw profilering en het kan helpen bij het zoeken van deelnemers voor zover dat nog nodig is. Verder levert het een bijdrage aan het verwerven van draagvlak en het geeft duidelijkheid over de globale doelen die u voor ogen hebt.

Het projectvoorstel wordt ingediend bij de gemeente waarbij in ieder geval wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- het idee achter het initiatief
- wie zijn de initiatiefnemers? (naam, woonplaats, bruto-inkomen)
- hoe wordt de zeggenschap geregeld?
- hoe wordt de organisatie vormgegeven? (het oprichten van een vereniging of stichting is verplicht)
- zijn er professionele partijen aan het initiatief verbonden?
- wat is het bouwprogramma?
- welke locatie?
- hoe zijn de financiën geregeld?

Aan de hand daarvan laat de gemeente weten of het plan voldoet aan de uitgangspunten van het CPO-beleid en of het initiatief een redelijk realiteitsgehalte kent. Zo nodig wordt schriftelijk aangegeven op welke punten het initiatief aanvulling behoeft. Indien het plan voldoet volgt een selectieronde. Als het plan hoog scoort wordt het initiatief aan een locatie gekoppeld en vindt nader overleg plaats over de verdere invulling.

Belangrijke selectiecriteria zijn:

- het collectieve karakter van het plan
- de hoogte van je inkomen (max. € 45.000,- bruto-inkomen, niveau 2008)
- de mate waarin het project vernieuwend is
- het aantal deelnemers aan het initiatief (i.v.m. de omvang van de locatie)
- huidige woonplaats (inwoners van Hoorn genieten de voorkeur)

Tenzij de nodige deskundigheid aanwezig is in de groep stelt de gemeente als voorwaarde dat een begeleidend adviesbureau wordt ingeschakeld. Het zelf ontwikkelen en realiseren van uw droomhuis is een dermate ingewikkeld proces dat het zonder deskundige begeleiding niet lukt. In deze fase van het proces wordt een keuze gemaakt voor een bepaald bureau en worden procesafspraken gemaakt voor het vervolg. Een dergelijk bureau kan behulpzaam zijn bij het verder uitwerken van een projectvoorstel.

Samen met het bureau gaat u vervolgens met de gemeente om de tafel om de stedenbouwkundige randvoorwaarden te bepalen. Het CPO-beleid gaat uit van zo veel mogelijk vrijheid maar niet alles is mogelijk. U praat mee over de stedenbouwkundige uitgangspunten maar de gemeente stelt de voorwaarden uiteindelijk vast.

Ook aan het begin van het proces wordt de groep geconfronteerd met kosten. De gemeente heeft daarom besloten om het initiatief te steunen met een startsubsidie van maximaal € 3.000,--. Dit bedrag is bedoeld voor het faciliteren van de groep zodat zij uiteindelijk de volgende stap kan zetten. Het bedrag mag alleen worden besteed aan het maken van een haalbaarheidsonderzoek/plan van aanpak en het maken van een schetsplan (zie volgende stap).

Of de groep in aanmerking komt voor de startsubsidie hangt af van:

- de haalbaarheid van het plan (te beoordelen door de gemeente)
- het initiatief past binnen de randvoorwaarden en criteria
- de wijze waarop de groep is georganiseerd (de oprichting van een vereniging of stichting zonder winstoogmerk is verplicht)

tip: U zou in deze fase ook op excursie kunnen gaan naar voorbeeldprojecten elders in het land. U krijgt dan misschien een eigen indruk of het plan ook haalbaar is.

Definitiefase, de tweede stap

Haalbaarheidsonderzoek en plan van aanpak

Het grote verschil tussen het projectvoorstel en haalbaarheidsonderzoek zit in de onderbouwing van het voorstel. Een projectvoorstel is de weergave van je ideeën, het haalbaarheidsonderzoek is een onderzoek naar de daadwerkelijke realisering. Uw haalbaarheidsonderzoek heeft dan ook als belangrijkste doelen:

1. Het zelf duidelijk krijgen of uw plan überhaupt een zinnige onderneming is, d.w.z. financieel en organisatorisch haalbaar en
2. Het overtuigen van partijen (gemeente, subsidieverleners, financiers etc) om medewerking te verlenen

Als uw haalbaarheidsonderzoek financiële tekorten aan het licht brengt is dat lastig. Het wil echter niet direct zeggen dat het project zonder meer onhaalbaar is. Het betekent dat u extra werk hebt om te proberen de gaten te dichten.

Een haalbaarheidsonderzoek/plan van aanpak bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:

- beschrijving van het idee (doelen, realisatie, aantallen woningen, stappen, planning). U kunt dit ondersteunen met architectonische schetsen, tekeningen of beelden. Het is ook handig om zo mogelijk een aantal varianten in beeld brengen.
- beschrijving van de mate waarin keuzevrijheid wordt gerealiseerd.
- onderzoek naar bouw- en totale kosten, in de vorm van een investerings- en exploitatiebegroting. Naast de bouwkosten moet u daarbij rekening houden met andere kosten. Om een idee te krijgen volgt hieronder een rekenvoorbeeld:

Post	voegt toe	totaal
○ bouwkosten		€ 100.000,--
○ onvoorzien en indexering 10%	€ 10.000,--	€ 110.000,--
○ staartkosten 17%	€ 18.700,--	€ 128.700,--
○ ontwikkelkosten 15%	€ 19.300,--	€ 148.000,--
○ btw 20%	€ 29.600,--	€ 177.600,--

n.b.: in dit voorbeeld is nog geen rekening gehouden met de grondprijis. De gemeente hanteert een grondprijis die past bij de te realiseren categorie woningen.

- financiering van het initiatief (inkomens en financieringsmogelijkheden, onderpand, eigen middelen, subsidies)
- opzet organisatie- en beheervorm

- verkennen van obstakels die U tegen kunt komen in dit traject

Eén van de grootste obstakels is uiteraard het feit dat uw uitgaven veel meer bedragen dan wat u zelf als opdrachtgever aan kunt en aan wilt. U kunt dit oplossen door of geld te vinden, of te bezuinigen op de kosten van het project.

Een ander formeel obstakel kan zitten in het gebrek aan vertrouwen dat banken in uw initiatief(groep) hebben. Er kan gevraagd worden om een garantie van een "degelijke" partij (b.v. een woningbouwcorporatie) voor uw project (een "achtervang"). Een mogelijke oplossing is het zoeken van samenwerking met een woningcorporatie. In dit geval zal gekeken worden of een intentieovereenkomst kan worden gesloten tussen b.v. de woningcorporatie en de (initiatief)groep waarin de diverse rollen en verantwoordelijkheden staan opgesomd. Ook kan het zijn dat u meer geld nodig zult hebben dan u op grond van je inkomen kunt lenen. In dat geval valt te onderzoeken of er wellicht met een zogenaamde MGE-constructie gewerkt kan worden. In zo'n geval verleent b.v. een woningcorporatie een korting op de kosten van de ontwikkeling. In ruil daarvoor moet u bij verkoop de woning verplicht verkopen aan de corporatie waarbij u de korting terug moet betalen en slechts een deel van de waardeontwikkeling zelf mag houden

andere vragen:

Past het plan wel binnen het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden?

Is er iets bekend over eventuele vervuiling, aanwezigheid van oude, ondergrondse olietanks, asbest etc.?

- in beeld brengen van instanties waar u eventueel aan kunt kloppen voor financiële ondersteuning
- conclusie met betrekking tot haalbaarheid of tekorten.

Het haalbaarheidsonderzoek/plan van aanpak dient u vervolgens bij de gemeente in. Voldoet het plan en is het op de desbetreffende locatie realiseerbaar dan ontvangt u hiervan bericht, zo niet dan blijft uw initiatief nog even op de plank liggen. Indien het plan niet voldoet dan wordt dit aan het collectief met redenen omkleed bericht. In deze fase wordt ook een intentieovereenkomst met de gemeente gesloten waarin de wederzijdse inspanningen en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd.

Planfase, de derde stap

In deze fase wordt een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente gesloten en vindt de verwerving van de grond plaats.

Ook wordt het ontwerp van de woning bepaald en de bouw voorbereid. Als het ontwerp niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan wordt ook een planologische procedure gestart. Uiteraard moet uw plan dan wel passen in de eerder vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Belangrijke punten die in deze fase aan de orde komen op een rij:

- samenwerkingsovereenkomst met de gemeente (incl. afspraken over bouwrijp- en woonrijpmaken)
- locatieverwerving
- (definitieve) selectie deelnemers
- ontwerp
- budgetbewaking
- individueel maatwerk
- bestek en tekeningen
- aanvraag bouwvergunning (toets aan regelgeving en bestemmingsplan)
- evt. volgen van een planologische procedure
- aanbesteding
- toewijzing
- verkoop en beheer

In deze fase wordt het plan dus al veel concreter en moeten er ook financiële verplichtingen aangegaan moeten worden. U kunt daarbij denken aan de kosten verbonden aan het inhuren van externe begeleiding en de bouwplanontwikkeling. Voor dergelijke kosten is het mogelijk een beroep te doen op de gemeente die daarvoor een eenmalige renteloze lening kan verstrekken van € 15.000,-- per initiatief. Op deze manier kan de tijd worden overbrugd tussen het maken van de kosten en het moment dat deze kosten kunnen worden meegefinancierd in de hypotheek. Natuurlijk moet het bedrag ook worden terugbetaald als het plan geen doorgang vindt.

Realisatiefase, de vierde stap

In deze fase gaat de eerste 'schop in de grond' en krijgt het droomproject eindelijk vorm. Maar ook deze fase vraagt de nodige aandacht. Activiteiten in dit stadium van het project zijn:

- start bouw
- directievoering en toezicht
- individuele afwerking
- oplevering
- afbouw na oplevering
- inrichting woonomgeving

Het begeleidingsbureau kan, afhankelijk van de gemaakte afspraken, ook in deze fase ondersteuning en begeleiding bieden.

Beheer, de vijfde stap

De vorige stap eindigt met de oplevering maar het werk is nog niet klaar. Er moet nog het nodige worden afgesproken over het beheer. Als het appartementen betreft krijgt u te maken met een Vereniging van Eigenaren (VvE).

Het doel van een VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de leden. De VvE voert het beheer over het gemeenschappelijk bezit (met uitzondering van de privédelen). Eén van de belangrijkste taken van de VvE is het zorg dragen voor het onderhoud en de instandhouding van het gehele gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Ook het aanbrengen van veranderingen en vernieuwingen aan het gebouw valt onder het takenpakket. Natuurlijk worden deze kosten gezamenlijk opgebracht.

Aandachtspunten die in deze slotfase aan de orde komen zijn:

- gebreken na de oplevering
- opzet beheersorganisatie (VvE)
- exploitatieopzet
- onderhoud gebouwen
- onderhoud woonomgeving
- klachtenafhandeling
- sociaal beheer

Tot slot ...

In een aantal pagina's hebben wij geprobeerd om u een idee te geven van wat CPO inhoudt en de mogelijkheden die het stimuleringsbeleid van de gemeente Hoorn biedt.

Als u nog steeds geïnteresseerd bent om samen met anderen uw droomhuis vorm te geven kun je contact opnemen met de gemeente. Zij informeren u graag verder.

Voor aanmelding en informatie kun je contact opnemen met Hugo Pijl van de gemeente Hoorn, afd. Stadsontwikkeling, bureau Ruimte, Wonen en Economie, tel. 0229 25 24 58 of email: h.pijl@hoorn.nl

Op 14 februari 2008 is er een informatie- en ontmoetingsbijeenkomst voor belangstellenden. Er worden daar voorbeelden gepresenteerd uit de praktijk maar u krijgt ook informatie over de risico's. Mensen die al een idee hebben krijgen de gelegenheid dat kort te presenteren en anderen "te winnen" voor het idee. U ontmoet daar ook anderen die zelf willen bouwen en wellicht samen een groep kunnen vormen. Aanmelden is gewenst. Bij aanmelding graag ook aangeven of u een idee wilt presenteren.

Ook zijn er websites waar je terecht kunt voor informatie over CPO of over ervaringen met CPO kunt lezen. Een paar voorbeelden:

www.vrijeruimte.nl/gids

www.sev.nl/particulieropdrachtgeverschap

www.iceb.nl

www.vrom.nl (zoeken op dossier "eigen bouw")

www.ikbouwmijnhuizeninalmere.nl (zoeken op collectievenplein)