



**Verslag bijeenkomst voorlichting C.P.O.
door Jelle Beemsterboer
in de “Herboren Toren” te Burgerbrug d.d. 24-06-2019**

Aanwezigen: Koen Zuitt, Niek Smakman, Marlon Hof, Jos Ruijter, Jan Borst, Anne Borst, Maria Borst-van Schaik, Jeroen Koomen, Monique Drost, Marieke Burger, Sabine de Wind-Blankendaal, Saskia Borst, Maud Poland-de Goede, Jeanette van der Linden, Cea Hopman, Guus van der Krogt, Dirk van Wichen, Gijs van Wichen, Bjorn de Haas

Afwezig met afbericht: Jessy Rampen, Paul Veenman, Piet Borst

Namens Dorpsraad Burgerbrug e.o. Helga Wagemaker, Elli Ruijter, Willy Schipper

Helga opent deze avond met een hartelijk welkom aan een ieder en speciaal aan Jelle Beemsterboer en geeft het woord aan hem.

Jelle start met uitleg over de betekenis van C.P.O.: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Bij een CPO-project vormt een aantal personen een coöperatie om samen woningen te ontwerpen en opdracht te geven tot de bouw daarvan met als doel daar zelf in te gaan wonen.

De gemeente Schagen heeft goede ervaringen met C.P.O., o.a. in Waarland, Warmenhuizen en Dirkshorn. Door C.P.O. kunnen zowel ouderen als jongeren in de dorpen blijven wonen en weten ze wie hun burens worden. Ook is het een handige manier om te bouwen voor jongeren en/of ouderen die lokaal gebonden zijn en willen blijven in Burgerbrug: via C.P.O. kan er voorrang gegeven worden aan lokale bewoners.

C.P.O. brengt – net als andere woningbouw – risico's met zich mee, van allerlei aard. Dit kan zowel financieel, procedureel als in de begeleiding zijn. Er moeten daarom vooraf goede afspraken worden gemaakt met elkaar die ook juridisch zijn getoetst. Ook is het handig om een reserve/wachtlister van belangstellenden aan te leggen.

C.P.O. kent een lang doorlooptraject van 3 tot 5 jaar van start tot uiteindelijke bewoning.

Op dit moment worden er in het plan van Schie (Welgelegen) voor Burgerbrug veel woningen gebouwd. Maar dit zijn veelal dure woningen op dure kavels. Vanuit de provincie wordt vooral aandacht gegeven aan woningbouw in de steden Alkmaar, Hoorn en Den Helder. In de stad en gemeente Schagen staat niet veel op het programma. C.P.O. is een manier om (toch) gewenste woningen te realiseren.

Elli Ruijter vraagt: Wie kan er goede en nuttige adviezen geven?

Jelle antwoordt: Bouwend Waarland heeft dit gedaan met Michel Gielens. Hij was begeleider van het hele traject.

De provincie geeft een subsidie van € 30.000,-- voor de kosten van advies en begeleiding van een CPO project. Dan kunnen de totale kosten voor de Coöperatieleden dus lager uitvallen omdat zij deels worden gedekt door de subsidie. Jelle adviseert om een professioneel contract te laten opstellen en dit door juristen te laten doorspitten. Ook waken voor verplichte winkelnering. Vraag bij diverse adviesbureaus een vrijblijvende offerte aan en ga die met elkaar bespreken en vergelijken.

Helga Wagemaker vraagt: Of er aan de grondprijs nog iets kan worden gedaan door de gemeente?
Jelle antwoordt: Nee dat kan alleen voor Sociale woningbouw. De grondwaarde voor starterswoningen is wel iets lager per m2 dan voor vrije kavels.

Er zijn in het dorp diverse locaties waar het mogelijk is voor een C.P.O. om te bouwen, maar dat hangt ook erg af van het aantal en het ontwerp van de te bouwen woningen. Goed overleg met de omwonenden is van cruciaal belang. Maar eerst zal het collectief met elkaar moeten aftasten wat precies de wensen zijn. Daarna kan de groep weer terug naar de Gemeente (Jelle) om samen te kijken waar er mogelijkheden voor dat plan zijn.

Tot aan het afgeven van de bouwvergunning door de gemeente zijn de risico's voor het C.P.O. Op dit moment zijn er verschillende opties als locatie: de kavel naast de school waar een wijziging van de woonbestemming moet komen en het terrein van de OldSkoel. Hier moet een bestemmingsplanwijziging voor worden aangevraagd.

Jeroen Koomen vraagt: Moet het C.P.O altijd woningbouw zijn?
Jelle antwoordt: Het kan ook handel en dienstverlening zijn, maar dan moet er opheffing van vrije vestiging worden gerealiseerd.

Helga Wagemaker vraagt: Wat is het voordeel van C.P.O.?
Jelle antwoordt: Je bent bijna zeker van je eigen woning naar eigen idee en budget. Ook kan eigen inzet en inzicht de kosten van de projectontwikkeling positief beïnvloeden.

Normaal als de gemeente een bestemmingsplan heeft ontwikkeld zitten in de kosten van de bouwgrond ook de kosten van wegen, kabels en rioleringen. Bij het zelf schrijven van een bestemmingsplan komen deze kosten voor rekening van het C.P.O. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de grondprijs. (Grondprijzen voor bouw kavels per m2 in een plan van ontwikkelaar zijn inclusief deze kosten en daarom ook hoger).

Bij de gemeente kun je ook een starterslening aanvragen. Die bedraagt € 35.000,= extra leen-capaciteit. Het huis mag dan niet duurder zijn dan € 225.000,-. Zie voor voorwaarden:

www.svn.nl/lening/Schagen/svn-starterslening/15989

Dirk van Wichen heeft 4 jaar geleden al met Jelle gesproken over zijn plan voor starterswoningen in de voormalige St. Jozefschool. Hij heeft daar vanuit de gemeente geen enkele reactie op gekregen. Jelle weet nog van het gesprek maar vraagt of Dirk dit nogmaals bij hem wil indienen. De situatie m.b.t. de woningbouw is inmiddels wel veranderd. Destijds konden er geen bouwvergunningen worden afgegeven.

Elli Ruijter vraagt: Mocht de OldSkoel als locatie worden aangemerkt, zijn dan de kosten voor de sloop in de grond prijs verwerkt?
Jelle antwoordt: Ja, daar wordt dan rekening mee gehouden en er kan over onderhandeld worden of de gemeente het sloopt of dat het C.P.O dat doet.

Gijs van Wichen vraagt: wat was de gemiddelde prijs van de woningen in Waarland?

Jelle antwoordt: Dit was zo rond de € 200.000,=, maar de bouwkosten zijn het afgelopen jaar wel aanzienlijk gestegen.

Gijs vraagt: Waar kan er nog meer gebouwd worden in Burgerbrug?

Jelle antwoordt: Aan de hand van een kaart laat Jelle zien waar de mogelijkheden liggen. In het bestemmingsplan staan deze plekken geel gearceerd. We hebben in Burgerbrug ook te maken met vogelweide gebieden. Daar mag niet worden gebouwd. Er zal dus een plek gevonden moeten worden binnen de bebouwde kom.

Op de kavel aan de Grote Sloot naast de school moet een mooie woning komen die daar past bij het beeld dat de gemeente voor ogen heeft langs de Grote Sloot.

Het C.P.O. vraagt doorzettingsvermogen, want voor het goed opzetten van de Coöperatie en het maken van een globaal plan heb je toch ca 1 jaar nodig. Daarna voor de goedkeuring van de gemeente en andere overheden nog ca 2,5 jaar.

Dirk van Wichen zegt: pak je kans!

Maud vraagt aan de groep om een coördinator, zodat de informatie gedeeld en verdeeld kan worden.

Ook ouderen kunnen aan een C.P.O.-project deelnemen. Misschien is het mogelijk om een heel divers plan te ontwikkelen.

Jelle biedt aan om nadat de groep bij elkaar is geweest en met elkaar heeft besproken wat ze willen, nog een keer af te spreken en met specialisten van de gemeente om tafel te gaan zitten.

Willy Schipper zal het verslag maken en dit aanvullen met wat websites waar informatie is te vinden over C.P.O.-regels, bouwbesluit en bestemmingsplan en dit aan de aanwezigen verzenden en ook op de website van de Dorpsraad plaatsen.

De eerste stap ligt dus bij de groep zelf en daarna kan weer een afspraak gemaakt worden met Jelle Beemsterboer.

Jelle sluit af met een dank voor ieders aanwezigheid en hoopt ze weer te spreken.

WSR 27-06-2019.

<https://www.zelfbouwinnederland.nl/informatie/algemeen/stappenplan-cpo>

<https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/zelf-bouwen/collectief-een-huis-bouwen>

<https://bouwenineigenbeheer.nl/cpo/>

https://www.schagen.nl/leven-ondernemen/waarland-cpo-lantmanstraat_44861/

<http://www.bouwendwaarland.nl/projecten.htm>