

Veel gestelde vragen CPO Commandeurspolder IV

Wat is CPO?

CPO is een woningbouwvorm waarbij je als koper samen met je toekomstige buren woningen ontwikkelt. De mensen die in de woningen komen te wonen zijn daarbij zelf projectontwikkelaar. De woningen voldoen aan de wensen en budgetten van de uiteindelijke bewoners, omdat zij zelf zeggenschap hebben over het ontwikkelingsproces. Door het in eigen beheer te doen is het mogelijk om tegen kostprijs te bouwen. Dat betekent dat je betaalt wat de woning daadwerkelijk kost. Bovendien zorgt de samenwerking met je buren ervoor dat er schaalvoordelen ontstaan. Dat maakt het financieel aantrekkelijk.

Wat zijn de voordelen van CPO?

Je hebt grote zeggenschap en vrijheid. Er zijn (wettelijke) randvoorwaarden waar ieder bouwproject aan moet voldoen en er gelden bepaalde eisen op het gebied van stedenbouw en welstand. Er blijft genoeg ruimte voor invulling van je eigen wensen. *'Samen doen wat moet, individueel doen wat kan'* is het devies. Samen met je buren beslis je over het ontwerp van de woningen als geheel (uitstraling, sfeer en afmetingen). Je bent zelf helemaal vrij in de indeling van je eigen woning.

Je realiseert de woning vaak tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. Er is geen traditionele projectontwikkelaar nodig en je bepaalt zelf de kwaliteit en waar jij je geld in steekt. En omdat je samen met anderen optrekt is er sprake van efficiency en kun je kosten delen. Door samen te ontwikkelen en keuzes en opties op elkaar af te stemmen, ontstaat er een schaalvoordeel en worden de woningen goedkoper. Al met al krijg je met CPO precies die kwaliteit voor je geld die je zelf kiest.

Zelf ontwikkelen kost inzet, tijd en energie. Dan is het prettig dat je samen met anderen optrekt en kennis, ervaring en bepaalde werkzaamheden onderling kunt delen. Een dergelijk proces gaat gepaard met vergaderingen, workshops, en buurtbarbecues. Vele handen maken licht werk. En het is altijd prettig om vooraf te weten wie je buren worden. Doordat je een tijd intensief samenwerkt, leer je elkaar goed kennen voordat je er gaat wonen.

Wat zijn de nadelen van CPO?

CPO kost tijd en energie voor de toekomstige bewoners. Om zelf als projectontwikkelaar op te treden moet je keuzes maken waar je als collectief overeenstemming over moet vinden. Meedoen aan een CPO-project betekent dat je actief met de ontwikkeling van je woning aan de slag gaat. Deze tijd is natuurlijk wel een investering in je eigen woning. Daarnaast is CPO een vorm van organische projectontwikkeling. Dat betekent dat er aan de voorkant nog niet veel vastligt en er heel flexibel met wensen omgegaan kan worden. We weten immers van tevoren niet hoe de woningen eruit komen te zien, en dus ook nog niet wat ze kosten. Voor sommige mensen is het lastig om met deze onzekerheid om te gaan. Daarom kiezen zij liever voor een woning van een projectontwikkelaar, waar wel al alles van tevoren bekend is. De flexibiliteit van CPO heeft dus als tegenhanger dat het zorgt voor onzekerheid over de toekomst.

Hoe zit het met de betaalbaarheid van de woningen in een CPO-project?

De prijs-kwaliteitverhouding van CPO-projecten is hoog. Gemiddeld ligt de VON-prijs van een CPO-woning ongeveer 25% onder de marktprijs. Uiteraard is dit wel afhankelijk van de tijdsduur en de spelregels van het project waaronder de grondprijs. CPO heeft zich al vaak bewezen als betaalbare vorm van projectontwikkeling.

Moet ik zelf een woning bouwen bij CPO?

Bouwen in CPO betekent dat je zelf opdrachtgever bent. De bouw van de woningen wordt echter overgelaten aan een aannemer. De groep kiest middels een inschrijving een aannemer die dus de woningen voor de groep gaat bouwen.

Voor wie is CPO bedoeld?

CPO is voor iedereen. Voor starters, doorstromers, senioren of mensen met een specifieke wens. Er zijn projecten voor alle soorten doelgroepen. Als persoon moet je iemand zijn die graag inspraak wil en bereid is om tijd en energie te steken in het bouwen van je eigen huis. In het geval van de Commandeurspolder IV richten wij ons op startende gezinnen en doorstromende gezinnen.

Wat voor woning kan ik realiseren in een CPO-project?

CPO biedt veel vrijheid over de bouw van je woning. Wel dien je rekening te houden met een aantal factoren: bouwen in een groep betekent dat je rekening moet houden met je burens. Er moeten collectieve beslissingen gemaakt worden die bindend zijn voor de gehele groep. Daarnaast zijn er gemeentelijke randvoorwaarden waar jij je als individu en collectief aan moet houden. Ook landelijke regelgeving, zoals het bouwbesluit moet uiteraard in acht genomen worden.

Wat zijn de randvoorwaarden voor CPO Commandeurspolder IV?

- Oppervlakte kavel 1.443 m²
- Minimaal 5 en maximaal 7 woningen
- Minimaal een 3-kamerwoning bestaande uit meerdere bouwlagen
- Doelgroepen: startende en opstroomende gezinnen
- Beeldkwaliteit conform beeldkwaliteitsplan behorend bij het geldend bestemmingsplan en aansluitend op de overige woningen in de Commandeurspolder.
- Twee representatieve zijden van de woning
- Bijgebouwen aan de straatzijde en inpandig
- Tuinen met duurzame inrichting en open karakter
- Duurzaamheidsmaatregel: warmte/koude opslag of vergelijkbaar
- 1,5 parkeerplaats per woning, waarvan 3 openbaar
- Schanskorven blijven intact
- Afstemming met nutsbedrijven tijdens ontwerp en bouwfase

Hoe is de prijs van de woningen opgebouwd?

De financiering in een CPO-project is volledig transparant. Je hebt dus inzicht in de kosten van je woning. Deze kosten zijn onderverdeeld in drie posten: grondkosten (de percelen), bouwkosten (de bouw van de woning), en ontwikkelingskosten (de kosten voor de begeleiding, architect, leges, overige adviseurs, zaalhuur, en bijkomstigheden, zoals feestjes). Deze kosten opgeteld vormen de Vrij Op Naam-prijs van je woning.

Moet ik eigen geld inleggen?

Bij CPO is er geen ontwikkelaar die investeert in de ontwikkeling. De individuen kunnen dit risico bovendien niet lopen, omdat zij in de ontwikkelingsfase nog geen hypotheek kunnen krijgen. Voordat jij je hypotheek rond kunt krijgen moet je echter wel al kosten maken voor begeleiding, architect, en/of zaalhuur. Om deze zogenaamde 'voorfinanciering' te bekostigen moet je eigen geld inleggen voordat de woningen gebouwd worden.

Waarom moeten wij voor CPO een vereniging oprichten?

Omdat er bij CPO samengewerkt moet worden en er diverse contracten gesloten moeten worden wordt er een vereniging van opdrachtgevers (VvO) opgericht. Hiervan worden alle deelnemers lid. Je koopt op dat moment nog geen individuele kavel, maar het recht om mee te doen in het project. Om mee te doen teken je een deelnameovereenkomst waarin is opgenomen wat er gebeurt, en wat de financiële consequenties zijn als je tussentijds besluit te stoppen met het project.

Wanneer start het ontwerpen voor CPO?

Nadat de vereniging is opgericht is het tijd voor het ontwerpen van de woningen. De selectie van de architect doet de vereniging, zij besluit welk bureau het wordt. Als de architect is gekozen vinden er individuele gesprekken met de architect plaats over je ideeën met betrekking tot de woning. Een werkgroepje assisteert de architect bij de uitwerking van de collectieve aspecten van het ontwerp. Het uiteindelijke ontwerp komt in 3 fases tot stand, het schetsontwerp (SO), waarin ook de verkaveling (wie komt waar te wonen) wordt vastgesteld, het voorlopig ontwerp (VO) en tot slot het definitief ontwerp (DO). Met het definitief ontwerp kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente.

Wanneer krijg ik de grond om te gaan bouwen?

De gemeente sluit een grondreserveringsovereenkomst met de hele vereniging. Op basis van het uitgewerkte plan en de daarbij horende verkaveling stelt de gemeente een individuele koop-, dan wel erfpachtovereenkomst op. De kavel wordt dus uiteindelijk gesplitst in delen. Verder teken je een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning met een door de vereniging geselecteerde aannemer. Nadat je alle drie de overeenkomsten hebt getekend en de financiering voor de woning geregeld is, vindt levering van de grond plaats en kan de bouw starten.

Hoe lang duurt het voor we met het CPO-project klaar zijn?

In principe houden wij aan: 1 jaar ontwikkelen inclusief procedures en 1 jaar bouwen. Het hangt echter sterk af van de keuzes van de vereniging of dit gehaald wordt. Gemiddeld duurt een CPO-project ongeveer 2 jaar.

Waarom wordt er niet gelijk aan het begin geloot

In dit CPO-project biedt de gemeente de mogelijkheid voor een variabel programma. Dat is aan de deelnemers, die samen een plan willen opstellen. De gemeente toetst de plannen. Zijn er meer goedgekeurde plannen, dan loot de gemeente. Dit besluit staat niet open voor bezwaar.

Wat zijn belangrijke tips bij een CPO-project?

Ben betrokken bij het project. Als je dit niet bent is het lastig om keuzes te maken, wat – naar onze ervaring – zorgt voor onbegrip binnen de groep. Bovendien zorgt de betrokkenheid niet alleen voor het begrijpen van keuzes, maar ook voor binding binnen de groep, en meer zeggenschap dan je vooraf zou denken!