

Hoeven, 26 februari 2017

Peilen van de belangstelling voor CPO-project op de locatie Reuzelaar in Hoeven

Met een brief, deze folder en een bijeenkomst willen wij u informeren over ons initiatief en nagaan of er voldoende belangstelling is voor het laten bouwen van een eigen woning binnen een CPO-project. Aan de hand van de reacties besluiten wij of wij een bijeenkomst zullen organiseren, waar meer uitleg wordt gegeven en belangstellenden zich bij de initiatiefgroep kunnen aansluiten om de eerstvolgende stappen samen in kaart te brengen.

### **Ons initiatief krijgt alleen een vervolg bij voldoende positieve reacties.**

Wilt u graag in Hoeven zelfstandig gaan wonen of wilt u er blijven wonen ook als u ouder wordt, maar is uw huidige woning daarvoor minder geschikt, dan is dit misschien uw kans.

### **Ons idee**

Wij gaan in eerste instantie uit van twee doelgroepen: **Senioren** en **Starters**, zo mogelijk binnen één CPO-project of anders in twee CPO-projecten die deels samen oplopen en samenwerken. Naast die twee doelgroepen houden wij ook de mogelijkheid open dat anderen zich aansluiten.

In Hoeven zijn relatief veel senioren met een eigen woning. Uit gesprekken blijkt dat er daaronder aardig wat mensen zijn die uitkijken naar een eigen levensloopbestendige grondgebonden woning met tuin of patio in Hoeven. Daarnaast hopen wij dat er ook anderen, zoals starters, geïnteresseerd zijn om hun woning in Hoeven te laten bouwen in zo'n CPO-project. Binnen Halderberge zijn er al enkele CPO-projecten gerealiseerd voor starters.

De initiatiefnemers willen de mogelijkheden bekijken om voor beide doelgroepen woningen te laten bouwen, **collectief** en **in eigen beheer**. Dat zou kunnen in een project volgens een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Een groep particulieren besluit dan om samen hun woningen te laten bouwen en richt daarvoor een vereniging op. Die vereniging geeft dan opdracht

voor het ontwikkelen, ontwerpen en bouwen van een eigen nieuwbouwproject en wordt daarbij intensief begeleid door een CPO-adviseur. Die begeleid hen van begin tot eind bij het realiseren van hun droomhuis. Zo'n kopersvereniging kiest dan samen de partners om het project te realiseren, zoals de architect en de aannemer, maar beslist ook samen over legio andere zaken.

Meerdere doelgroepen kunnen binnen een CPO-project één kopersvereniging vormen, maar het kan ook dat de deelnemers liever twee kopersverenigingen vormen, die deels samen optrekken en samenwerken, bijvoorbeeld alleen in de initiatief- en ontwerpfase of alleen met dezelfde architect en aannemer. In beide gevallen krijgen de woningen wel hetzelfde uiterlijke karakter, met uiteraard verschillen in grootte, indeling en wel of geen verdieping.

### **Locatie Reuzelaar**

Zoals bekend, wordt er gebouwd aan de Brede school Hoeven als nieuw onderkomen voor de twee huidige basisscholen: Reuzelaar en Lindelommer. In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2017 verwacht men dat de scholen naar de nieuwe locatie verhuizen. De gemeente is eigenaar van het terrein van de Reuzelaar en wil de gebouwen direct na het leegkomen slopen en de locatie bestemmen voor woningbouw. Volgens de huidige planning wordt in de 2e helft van 2017 gestart met het bestemmingsplan en wordt in het 2e kwartaal van 2018 gestart met het bouwrijp maken. De gemeente verwacht dat er ruimte is voor 25 woningen.

In het Plan Opperstraat zijn in 2015 ook 12 woningen gerealiseerd in een CPO-project (Pinksterbloemlaan en Wilgenroos), zie foto (Bron: Daverveld Woonprojecten).



Locatie Reuzelaar, Bovendonksestraat, Hoeven



CPO-project in Plan Opperstraat, Hoeven

## **Levensloopbestendig bouwen**

Levensloopbestendig bouwen houdt in dat je woning zo wordt gebouwd dat je er gedurende de opeenvolgende fasen je leven in kunt (blijven)wonen, zonder dat tussentijds ingrijpende verbouwingen nodig zijn. Dit wordt bereikt door flexibiliteit in indeling, gebruiksgemak, comfort, veiligheid en toegankelijkheid. Een levensloopbestendige woning heeft dus meer mogelijkheden om de indeling later naar wens aan te passen.

Naast senioren, kiezen ook steeds meer jongeren voor een levensloopbestendige woning.

Bij een levensloopbestendige woning bevinden zich alle 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) op dezelfde woonlaag. Meestal wordt dus gekozen voor gelijkvloerse woning met voldoende ruimte voor eventueel gebruik van rolstoel of rollator (dus ook in het toilet en de badkamer). De deuren en doorgangen zijn extra breed en uiteraard nergens drempels.

Men kan ook kiezen voor een verdieping, zie nevenstaande foto als willekeurig voorbeeld van eenzelfde type woning met en zonder verdieping (Bron: Zeeuwbouw).



Voorbeeld van levensloopbestendige woningen

Maar het uiteindelijke type en de uitstraling, bepalen de toekomstige bewoners binnen de regels die de gemeente daarvoor hanteert. De gemeente staat positief tegenover ons initiatief voor een CPO-project op de locatie van de Reuzelaar, mits er voldoende diversiteit komt in de nieuwe woonwijk. Voorlopig gaan wij dan ook uit van een CPO-project met acht tot tien levensloopbestendige grondgebonden woningen met een duurzaam karakter. Daarnaast hopen wij dat ook starters en anderen de kans pakken om zich aan te sluiten bij het CPO-project. Het is immers een uitstekende locatie, dicht bij het centrum van Hoeven.

## **Voordelen van een CPO-project**

Met een CPO-project zijn woningen relatief goedkoop te realiseren en zoveel mogelijk naar persoonlijke wensen. De woningen kunnen dus onderling verschillen, in grootte, indeling en uitvoering, maar binnen grenzen die wij samen kunnen bepalen binnen de hiervoor geldende regels.

Het financiële voordeel van CPO zit in het schaalvoordeel. Doordat wij een groep vormen, kunnen wij (via de partners waar wij mee in zee gaan) besparen op kosten, denk aan het inkopen van materiaal zoals dakpannen, bakstenen of cement. Daarnaast wordt door zo'n vereniging het risico gedeeld. Al met al kun je met een CPO-project woningen realiseren voor een prijs die ruim onder de marktwaarde ligt en dus met een gunstige prijs/kwaliteitverhouding.

### **Nadelen van een CPO-project**

Als je deelneemt aan een CPO-project kost je dat meer tijd en energie dan bij een project van een projectontwikkelaar. De kopersvereniging zal, naast een CPO-adviseur ook een bestuur kiezen, die zaken kan voorbereiden. Maar ook als je niet in het bestuur zit, ben je er intensief mee bezig.

Aan het begin ligt er nog weinig vast. Er moeten dus veel keuzes worden gemaakt, waar je samen overeenstemming over moet zien te vinden. Aan veel van die keuzes zit ook een financieel plaatje. Meedoen aan een CPO-project betekent dus dat wij **gezamenlijk** met de ontwikkeling van onze woningen aan de slag gaan.

De flexibiliteit van CPO heeft dus als tegenhanger dat het zorgt voor onzekerheid die geleidelijk in het project afneemt. Een goede CPO-adviseur met veel ervaring en goede commutatieve eigenschappen, is dan extra belangrijk.

Toekomstige bewoners zullen door middel van een eerste inleg zelf een deel van het voortraject moeten financieren, omdat er in die fase vaak nog geen hypotheek mogelijk is. Soms is hiervoor subsidie of een speciale lening mogelijk.

Wij hopen dat mede door deze brochure je belangstelling hebt voor een dergelijk CPO-project en met ons contact wilt opnemen. Reacties kun je sturen naar: [cpo.reuzelaar@gmail.com](mailto:cpo.reuzelaar@gmail.com) of bellen met 06-10 37 50 57. Je vindt ons ook op Facebook: CPO-Reuzelaar.

Alleen als uit de reacties op deze oproep voldoende belangstelling voor een dergelijk project blijkt, zullen wij in maart/april een bijeenkomst plannen en de mensen die belangstelling hebben getoond daarvoor uitnodigen. Pas na deze bijeenkomst besluiten wij tot een volgende stap.

Met vriendelijke groet,  
Initiatiefgroep CPO-Reuzelaar:  
Jan van der Leer, Frans Buijs en Twink Le Poole

Tel: 06-10 37 50 57    Facebook: CPO-Reuzelaar    e-mail: [cpo.reuzelaar@gmail.com](mailto:cpo.reuzelaar@gmail.com)