



**Beeld** Voornekaar, Boxmeer. CPO-project met aparte ruimte voor gezamenlijke activiteit.  
Ontwerp: Elemans Postma Van den Hork Architecten

CPO'S MOEIZAAM VAN DE GROND, OVERHEID BLIJFT POSITIEF

# ARCHITECT WORDT BIJ CPO WEER BOUWMEESTER



Beeld: Biologische wijk De Burenkars - CPO in Almere, Opdrachtgever: Wijkvereniging de Burenkars

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) moet het helemaal worden. Als het aan de overheid ligt. De economische crisis helpt een handje. Tweekap.nl en Architecten Bouwers zien een gat in de markt. Gemeenten als Almere komen de consument van alle kanten tegemoet. En architecten? Die zijn afwachtend.

Tekst Gerard Keijsers

Het ministerie van VROM stelde in 2004 als doel dat in de toekomst een derde van de woningproductie via (collectief) particulier opdrachtgeverschap zou moeten plaatsvinden. Want daar zou behoefte aan zijn. CPO is een vorm van samenwerking bij de bouw van woningen. Een groep burgers richt een rechtspersoon zonder winstoogmerk op die volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Het is gissen waar de behoefte aan CPO's vandaan komt. Particulier bouwen is een redelijk onbekend fenomeen in

Nederland. Niet voor niets stelde de overheid voor de periode 2005 – 2010 zo'n 42,5 miljoen euro beschikbaar aan stimuleringsmiddelen. Zo kunnen particuliere opdrachtgevers via de gemeente subsidie krijgen voor het inhuren van een procesbegeleider, een coördinator of een architect. De gemeente Almere geeft CPO's maximaal 30.000 euro voor procesbegeleiding; 3000 euro per deelnemer. De procesbegeleider moet wel worden gekozen uit een pool die de gemeente zelf heeft samengesteld. Andere gemeenten stellen vergelijkbare subsidies beschikbaar. Soms is er geld voor een haalbaarheidsonderzoek van een CPO-project. Allemaal bedoeld om CPO's van de grond te krijgen.

De particuliere opdrachtgever hapte niet echt. Reden voor minister Vogelaar om in 2008 nog eens 8 miljoen euro uit te trekken om de subsidiemogelijkheden onder de aandacht te brengen. Onbekend zou best eens onbemind kunnen maken.

## IK ZIE EEN TOENEMENDE VRAAG BIJ JONGEREN EN OUDEREN

Er lijkt nu een lichte kentering. Althans, zo zeggen architecten en de gemeente Almere. 'Ik zie een toenemende vraag', zegt Bart van den Hork van Elemans Postma Van den Hork Architecten. 'Vooral bij jongeren en ouderen. Om betaalbare starterwoningen te kunnen realiseren. En om woningen met specifieke op oudere gerichte voorzieningen tot stand te brengen.' Van een trend wil Van den Hork niet spreken. Daarvoor gaat het nog te moeizaam.

Ook Erik Eijsbouts van BDG Architecten is tegelijk enthousiast en onderkoeld. De architect kan meerwaarde bieden aan een CPO. Maar, waarschuwt hij, werken met een CPO vraagt veel geduld. 'Probleem bij een collectief is dat het smeden ervan veel tijd en overredingskracht vergt.' Hij

werkte ooit met een CPO dat eigenlijk geen collectief wilde worden. 'De deelnemers wilden uiteindelijk alleen maar een bouwkaavel. En helemaal geen collectieve bouw. En ze gingen ervan uit dat kostenbesparing het enige doel was. Zo werkt het niet. Alleen een economisch motief is geen goede basis voor een collectief. Er is ideologische binding nodig.' Zo is hij nu betrokken bij een Indonesische woonwijk.

Het gaat ook op andere fronten fout. 'CPO heeft twee grote problemen', zegt Irene van Exel, programmamanager PO van de gemeente Almere. 'Geld en hypotheekverstrekking. Want als je nog geen grond gekocht hebt en als je wel met plannen bezig bent, moet je de architect al betalen. En een normale hypotheek is daarop niet voorgesorteerd. We zijn met de banken aan het praten om speciale hypotheek te krijgen voor CPO. Zodat de voorfinanciering wordt overgenomen door de hypotheek.'

Geld is niet het enige obstakel. De lange procedures werken ook niet echt bevorderlijk. Sommige projecten sterven een vroege dood. 'Vooral omdat de procedures zo lang duren', zegt Van den Hork. 'Een groep particulieren heeft vaak de tijd niet om zes of zeven jaar te wachten op een woning. Door bestemmingsplanprocedures, het bouwrijp maken van grond, het verkrijgen van kavels, duurt een project vaak zo lang. Bij een CPO-project met

**Beeld** Voormekaar, Boxmeer. CPO-project met aparte ruimte voor gezamenlijke activiteit. Ontwerp: Elemans Postma Van den Hork Architecten



senioren in Boxmeer hebben twee van de deelnemers de oplevering niet meer meegemaakt.'

Ook Van Exel ziet nogal wat CPO's uiteen spatten. 'Je ziet vaak dat er mensen aan de voorkant van de groep binnenlopen, en tegelijk er aan de achterkant mensen uit een CPO stappen omdat het te lang duurt.' Almere heeft daarom een accountmanager die een CPO door de gemeente loodst. Zodat het proces veel sneller verloopt. 'Binnen 2,5 jaar kun je hier je woning in via een CPO-project.'

De rijksoverheid stimuleert overigens gemeenten het aanbod van bouw kavels te bevorderen (in het kader van het Actieplan Woningproductie). Gemeenten kunnen zelf vastleggen hoeveel grond benut wordt voor vrije kavels. En ze ontvangen een premie als de (C)PO-productie boven het regionale gemiddelde uitkomt.

Maar, het helpt niet. In de gemeente Almere liggen kavels klaar voor particuliere opdrachtgevers. De rij gegadigden is echter niet zo lang. Sterker: hij is er niet. 'Dat is een probleem', zegt Van Exel. 'De groepen komen niet.'

Ach, kijk naar België, verzucht iedereen. Daar vindt 70% van de woningbouw in PO plaats. Daar kunnen we nog wat van leren. Architect Frank Toeset zag bij de

zuiderburen een marktkans voor het oprapen. Architecten Bouwers werkt in België al meer dan 25 jaar met een formule die het architecten én particulieren aantrekkelijk maakt om een (C)PO-project te starten. Kernidee: de architect ontwerpt en stuurt de uitvoering aan. En het project is verzekerd tegen bepaalde, essentiële aspecten van budgetoverschrijding, zodat de particulier tevoren weet aan welke prijs en uitvoering hij toe is.

## DOOR LANGE PROCEDURES STERVEN PROJECTEN SOMS EEN VROEGE DOOD

Toeset richtte twee jaar geleden een Nederlandse poot van Architecten Bouwers op. Een stichting zonder winstoogmerk, zoals de Belgische tak een vereniging zonder winstoogmerk is. Het lijkt op een franchiseorganisatie. Architecten (alleen geregistreerde) mogen in licentie gebruik maken van de diensten en instrumenten van Architecten Bouwers en betalen daar een jaarlijkse fee voor. Elke architect krijgt een vierdaagse basistraining om bijvoorbeeld klantgericht te kunnen werken en om controle te houden over het proces. Toeset: 'Wij richten ons op het proces, risicoafdekking en ondersteuning om het werk van de architect makkelijker te maken. Ze krijgen bijvoorbeeld

**Beeld** Villa Overgooi, Almere. CPO-project met vijf particuliere opdrachtgevers. Ontwerp: NEXT architects. Foto: Iwan Baan



tools om makkelijker een kostenraming te kunnen maken, of om projectadministratie te organiseren. Verder ondersteunen we in communicatie.'

Architecten Bouwers heeft het bouwproces in twee stukken geknipt. De eerste fase is klassiek. Er wordt een voorontwerp gemaakt dat wordt getoetst op welstand en bestemmingsplan. In de tweede fase wordt een design en constructovereenkomst aangegaan. Architecten Bouwers maakt daarvoor gebruik van de raamovereenkomst Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen. De overeenkomst wordt afgesloten met Architecten Bouwers BV, die 100% eigendom is van de stichting Architecten Bouwers en gerund wordt door de deelnemende architecten. De BV regelt de administratieve verplichtingen en de verzekeringen en treedt op als hoofdaannemer. In praktijk is het zo dat de architect de uitvoerende fase aanstuurt en organiseert.

Toeset gelooft heilig in zijn formule. Omdat er volgens hem juist nu grote kansen liggen voor CPO en PO. 'Het ministerie van OC&W heeft geld vrijgemaakt voor een PO-lab. Om de kwaliteit te stimuleren. Wij zijn in een vergevorderd stadium om daarin een rol van betekenis te spelen.'

Architecten Bouwers heeft op dit moment een gebruikersgroep van tien architecten. 'Binnen drie jaar moeten dat er tussen de 60 en 80 zijn', zegt Toeset. Dat lijkt te kunnen lukken. De gemeente Almere draagt AB een warm hart

toe. Maar ook de BNA. Toeset: 'De design & constructovereenkomst lag aanvankelijk wat gevoelig. Maar we zijn het er over eens dat we van een verlies- een winsituatie kunnen maken. Aannemers hielden zich toch ook met ontwerpen bezig? Waarom zouden ontwerpers zich dan ook niet met aannemen mogen bezighouden?'

## CPO HEEFT TWEE GROTE PROBLEMEN: GELD EN HYPOTHEEKVERSTREKKING

Een architect wordt weer een beetje bouwmeester bij CPO's. Vindt ook Van den Hork. Hij doet alles. Van ontwerp tot begeleiding bij de uitvoering. 'Als het besef groeit dat ze samen algemene voorzieningen kunnen realiseren, dan levert het wat op. Dat moet je als architect kunnen sturen. Je bent toch een adviseur van een groep opdrachtgevers. Om het proces zichtbaar te maken. En ze te stimuleren gezamenlijke doelen te zien. Dat is veel werk. Je kunt dat niet tussen de soep en de aardappels door doen. Je wordt vroeg bij het project betrokken. En gaat door tot het einde. We zijn gewend te denken: we maken een schets, een VO en een DO en dan gaat de trein rollen. Dat is bij een CPO anders. Mooier. Een plan van een CPO is meer beziel, is echt.'

Eijsbouts blijft gematigd. Natuurlijk, werken met een CPO vindt ook hij mooi. Maar, 'het hele procesmanagement van een bouwproject bij een architect neerleggen? Daar zit niet zijn specifieke meerwaarde. Dat kan in feite iedereen die verstand heeft van bouwen. Zijn bijdrage en kennis zijn beter benut wanneer hij collectieven helpt om hun specifieke wensen of thema's te uit te werken in bouwplannen.' Of er veel werk komt van CPO's, dat betwijfelt Eijsbouts. 'De behoefte aan collectieve bouwprojecten is er misschien uit onvrede met wat de markt biedt. Dat mensen zich verenigen om in hun behoefte te voorzien. Maar ik vermoed dat het niet in die mate gebeurt als de overheid aanvankelijk dacht.'

---

**Sinds april is tweekap.nl online, een landelijke portaal voor kleinschalige, collectieve bouw. Tot medio september gaat het om een Befaversie. Vraag en aanbod worden via de site bij elkaar gebracht. Van kavelaanbieder, bouwbegeleider (architect) of bouwbedrijf tot deelnemers aan een CPO, die elkaar vinden via gezamenlijke bouwplannen. Is er een CPO in wording, dan brengt de site bouwbegeleider en collectief bij elkaar.**

Architecten kunnen zich via 'Tweekap.nl' aanbieden. Volgens Vanya Algra, oprichter/eigenaar van Tweekap.nl, is het grote voordeel voor de architect dat hij via de site in contact kan komen met particuliere die overwegen om te gaan bouwen. 'In de fase van oriëntatie dus.'

Volgens Algra wordt zijn initiatief zeer serieus genomen door VROM. Tweekap.nl is in gesprek met Stawon en met Architecten Bouwers over mogelijke samenwerking.

---



Beeld Wonen op bestelling, Almere. Projectmatige woningbouw met keuzevrijheid voor bewoners. Ontwerp: BDG Architecten Ingenieurs Almere