

■ Boshoven biedt ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Je droomhuis ontwerpen en samen met je toekomstige burens een wijk creëren die aansluit bij jouw woonwensen. In Boshoven, deelgebied van uitbreidingswijk Nieuwveense Landen in Meppel, kan het. Dit is het eerste gebied binnen de gemeente Meppel dat ingericht wordt volgens de ontwikkelvorm Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De voor- en nadelen van CPO-bouwen

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) biedt deelnemers de kans om hun droomhuis te ontwerpen en bouwen. Zij hebben niet alleen invloed op de indeling van hun kavel, maar ook op de inrichting van de wijk. Volgens architectenbureau ArchitectDirect kent CPO-bouw nog meer voordelen. Er wordt gebouwd tegen de kostprijs van materialen en niet tegen de marktprijs van de woning. Dit maakt bouwen op de CPO-manier financieel aantrekkelijk. Ook veronderstelt ArchitectDirect dat Collectief Particulier Opdrachtgeverschap een bijdrage levert aan het saamhorigheidsgevoel. Door nauw samen te werken met je toekomstige burens, bouw je direct een band op. Toch zitten er volgens het architectenbureau ook nadelen aan CPO-bouw. Deelnemers komen niet direct in aanmerking voor een hypotheek, waardoor zij zelf voldoende financiële middelen moeten hebben om hun bouwplannen te realiseren. Daarnaast is het proces intensief en kan het jaren duren. Bij CPO-bouw moet namelijk rekening gehouden worden met de meningen en belangen van alle betrokkenen.

SARAH PALSTRA

Uit onderzoek van Zelfbouw in Nederland blijkt dat CPO-bouw in 2019 regelmatig voorkwam in Noord-Holland, Brabant, Zuid-Holland, Gelderland en Utrecht. In Drenthe kwam deze bouwvorm nog niet voor. Nu wordt in steeds meer gebieden bouwgrond verstrekt voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Zo ook in Meppel.

Boshoven

Bij CPO-bouw hebben toekomstige bewoners zelf de touwtjes in handen. Zij zijn de projectontwikkelaars van hun nieuwe woonwijk. „De basis voor de huidige plannen in Nieuwveense Landen is gelegd in 2019. Sinds die tijd hebben meerdere informatiebijeenkomsten plaatsgevonden voor geïnteresseerde CPO-collectieven”, laat een woordvoerder van gemeente Meppel weten. „De gemeente is in gesprek met vijf verschillende collectieven die allemaal invulling willen geven aan hun eigen woonwensen. In de komende periode wordt gezamenlijk de haalbaarheid van de verschillende initiatieven onderzocht en wordt gewerkt aan een stedenbouwkundige uitwerking.”

De woordvoerder stelt dat er in het gebied Boshoven ruimte is voor verschillende soorten bebouwing. „De gemeente vindt het belangrijk dat er voor verschillende doelgroepen gebouwd wordt, zodat in Nieuwveense Landen een gemêleerd woonmilieu ontstaat.”

De gemeente stimuleert bewonersinitiatieven. Er wordt gestreefd naar voldoende en passende huisvesting in Meppel. Wel moeten CPO-groepen aan een aantal voorwaarden voldoen voor er gebouwd kan worden. „De vijf collectieven hebben uiteenlopende bouwplannen. Dit varieert van tiny houses tot vrijstaande woningen. Alle groepen moeten voldoen aan de uitgangspunten die in het bestemmingsplan voor Nieuwveense Landen vermeld staan.” Ook zijn er door de gemeente eisen gesteld aan de samenstelling van de CPO-groepen. „Potentiële bouwers moeten verenigd zijn in een collectief met minimaal vijf deelnemers. Daarnaast moeten zij bijgestaan worden door een externe CPO-begeleider. Hiervoor is vanuit de provincie subsidie beschikbaar.”

Ons Erf Boshoven

CPO-groep Ons Erf Boshoven wil in Nieuwveense Landen gaan bouwen. „Boshoven is een groene omgeving, geschikt voor jong en oud. Je woont midden in de natuur, maar bent ook binnen tien minuten bij de Meppeler Toren in de binnenstad”, vertelt Meppeler Gerard ter Braake. Hij begeleidt samen met Bert Pathuis de toekomstige bouwers van Ons Erf Boshoven.

Pathuis is door de provincie aangesteld als procesbegeleider. „Gerard heeft zijn plannen aan mij laten zien. We hadden direct een goede klik en een overeenkomende bouwvisie.” De twee willen een levensloopbestendige wijk met een sociaal karakter creëren. „We gaan niet alleen voor samen bouwen, maar ook voor gezamenlijk leven. Het is ons doel om diverse wijk te vormen met huizen die voor verschillende generaties geschikt zijn.”

Ons Erf Boshoven moet een plek bieden aan starters, gezinnen en ouderen. „De woningen worden gebouwd op een manier die voor alle doelgroepen toegankelijk is. De verschillende ruimten op de beneden- en bovenverdieping kunnen door de toekomstige bewoners zelf ingedeeld worden. Ouderen kunnen bijvoorbeeld een slaapkamer beneden realiseren, terwijl starters diezelfde ruimte zouden kunnen indelen als kantoor”, legt Ter Braake uit.

Een hofje behoort volgens de procesbegeleiders tot de opties. „Bewoners hebben een eigen stuk tuin en kunnen gebruikmaken van gezamenlijke grond, zoals een binnentuin. Ook worden er parkeerplekken en bergingsruimten gerealiseerd.” De indeling van de gezamenlijke ruimte staat niet vast. „Dit hangt af van de wensen van de toekomstige bewoners. Zij nemen gezamenlijk besluiten over de indeling.”

Het delen van de buitenruimte draagt volgens Pathuis bij aan het gemeenschapsgevoel. „Je ziet elkaar vaak, dat is bevorderlijk voor het sociale aspect van de wijk. Bewoners bouwen een band met elkaar op.” Ter Braake knikt instemmend. „Het zit ook in de kleine dagelijkse dingen, de wisselwerking tussen jong en oud. Een oudere die het lastig vindt om een zware afvalzak weg te brengen, kan geholpen worden door een jongere bewoner. De oudere bewoner kan de jongere op zijn beurt helpen met iets waar hij of zij goed in is.”

Al bestaat er ook een kans dat bewoners van Ons Erf Boshoven helemaal niet in een

Creëren



Gerard ter Braake (links) en Bert Pathuis. FOTO MEDIAHUIS NOORD

hofje gaan wonen. „Wat er gebouwd wordt, hoe de huizen ingericht worden en hoe de wijk eruit gaat zien, is aan de bewoners zelf. Als zij liever in twee-onder-een-kapwoningen of tiny houses willen wonen, is dat ook een optie. We staan nog aan het begin van het project en zijn nog op zoek naar potentiële bouwers.”

Meppeler Marke

„We willen graag klein en compact wonen, daarom gaan we voor de realisatie van vijftien tiny houses”, vertelt Anneke Lubbers namens CPO-groep Meppeler Marke. In de grondprijzennota 2023 van gemeente Meppel valt te lezen dat Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gezien wordt als een bijzondere woonvorm. De gemeente beschrijft tiny houses als ‘permanente, niet verplaatsbare woningen op een vaste fundering’. „Het is dan ook geen standaard tiny houses-project. We zijn niet *off-grid*, de woningen zijn aangesloten op basisvoorzieningen als elektriciteit, water en riolering. Ook bouwen we huisjes zonder wielen, ze zijn niet verplaatsbaar. We gaan voor een duurzame en nette wijk.”

De eerste tekeningen en beeldkwaliteits-

“
WE ZIJN NOG OP ZOEK
NAAR POTENTIËLE
BOUWERS

...jouw ideale woonwijk



In een deel van Nieuweense Landen wordt een CPO-wijk ontwikkeld. FOTO WILLEM BRAAM

Financiering CPO-bouwen

Zelfbouw in Nederland en Vereniging Eigen Huis melden dat de woningfinanciering van CPO-projecten gelijk is aan die van doorsnee nieuwbouwwoningen: de financiering dient individueel geregeld te worden. Wel moet er aan een aantal extra voorwaarden voldaan worden om de financiering rond te krijgen. Zo zijn een getekende koopovereenkomst van de kavel en een getekende aannemingsovereenkomst, waaruit blijkt welke aannemer de woning gaat bouwen, essentieel. Ook moet de aannemer afbouwgarantie geven.

Daarnaast vragen geldverstrekkers volgens de website Zelfbouw in Nederland vaak om een document waaruit blijkt dat er een opkoper is voor woningen die niet verkocht worden. Verder zijn stukken die aantonen dat het CPO-project professioneel georganiseerd is noodzakelijk. Denk aan een samenwerkingsovereenkomst tussen de CPO-groep en de procesbegeleider en de totstandkoming van bouwplannen en beeldkwaliteitsplannen.

Vereniging Eigen Huis geeft aan dat gemeenten en provincies soms bijdragen aan de financiering van CPO-projecten. Dit doen zij door stimuleringsleningen of subsidies voor aanloopkosten te verstrekken. „Dit soort bedragen staan niet vast, maar zijn gekoppeld aan het project. Het is maatwerk”, laat een woordvoerder weten. „Vaak gaat het om kosten voor projectbegeleiding of de aanleg van infrastructuur.” CPO-groepen kunnen bij de gemeente en de provincie waarin zij bouwen informeren naar mogelijkheden voor financiële ondersteuning.

plannen worden momenteel gemaakt, al kunnen geïnteresseerden zich nog aansluiten bij het collectief. Lubbers vertelt dat er gekeken wordt naar de realisatie van drie typen tiny houses. Het eerste type is modulair en bestaat uit blokken van tien vierkante meter. „Deze woning kan geheel naar eigen wens geplaatst en gepositioneerd worden. Hoe de blokken gestapeld of gekoppeld worden, is aan de bewoner.” Het tweede type woning is volgens Lubbers kant en klaar. „Het is een prefab – vooraf gebouwde – woning die alleen nog geplaatst en aangesloten hoeft te worden.” Wat het derde type tiny house wordt, is nog niet duidelijk. „We hebben gekeken naar een luxere variant, maar dat is gezien de prijsstelling niet haalbaar. Deze optie staat nog open.”

Deelnemers van CPO-project Meppeler

Marke investeren niet alleen in het terrein en de materialen van hun woning, maar kopen ook een stuk gezamenlijke grond. „Het is ons doel om hier een moestuin en een kas te realiseren. Verder willen we een multifunctioneel ‘groen’ gebouw plaatsen met zonnepanelen op het dak. Hier komt bergingsruimte beschikbaar voor alle bewoners, worden apparaten geplaatst voor gemeenschappelijk gebruik en komt een ruimte die dienstdoet als werkplek, vergaderruimte en feestzaal. Over de indeling zijn we nu gezamenlijk aan het nadenken.”

Small Villa's

Niet alleen de CPO-groepen en de gemeente, maar ook stadsbouwmeester Arnoud Olie is betrokken bij de inrichting van Boshoven. Hij houdt zich bezig met de aanleg van uit-



Boshoven, rechtsboven op de kaart, wordt ingericht volgens de ontwikkelvorm Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). FOTO GEMEENTE MEPEL

breidingswijk Nieuweense Landen en bewaakt daarnaast de kwaliteit en continuïteit van bouwprojecten. Dit doet Olie door bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen te toetsen.

Naast stadsbouwmeester is Olie ook architect en algemeen directeur bij B+O Architectuur en Stedenbouw. In 2018 heeft het architectenbureau in opdracht van Hesp Projectontwikkeling uit Nietap een plan gemaakt voor de realisatie van small villa's. In Boshoven worden 25 van deze woningen gebouwd. Anders dan bij de eerder genoemde bouwplannen, zijn de small villa's geen vorm van CPO. „Deze woningen hebben we zelf ontwik-

keld”, vertelt Ewald Spijker van Hesp Projectontwikkeling. „De plannen bestaan al langer, het zoemt al een tijdje rond in Meppel.” De laatste hand aan het ontwerp wordt op dit moment gelegd. „We maken nu de kleurstellingen concreet.”

De voorverkoop van woningen start binnenkort. „Er zijn al gegadigden. We hebben een lijst met mensen die we op de hoogte houden van alle ontwikkelingen.” Wanneer de small villa's gebouwd worden, is nog niet duidelijk. „Als projectontwikkelaar wil je natuurlijk zo snel mogelijk beginnen. Hoe het uiteindelijk gaat lopen, is altijd lastig in te schatten.”