

Evaluatie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Sinds 2016 zijn in Nijkerk ruim 90 woningen gebouwd op basis van een CPO. De afkorting CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een CPO is een samenwerking tussen toekomstige bewoners, waarbij ze hun eigen woning ontwikkelen, naar hun eigen wensen. Bij een CPO zijn de toekomstige bewoners zelf projectontwikkelaar. Tijdens het gehele ontwikkel- en bouwtraject nemen zij, veelal georganiseerd in een vereniging, de beslissingen. Zij kiezen een architect, een aannemer en werken direct samen met alle professionele partijen in het bouwproces. Op deze wijze ontstaan er binnen ieders budget goede woningen, die beter aan individuele wensen voldoen.

Er zijn vier CPO's, alle gesitueerd in de nieuwe woonwijk 'Doornsteeg'. Nijkerk is wat betreft CPO's één van de koplopers in Nederland. Nu de meeste van de woningen er staan, is het tijd voor een evaluatie.

Conclusies en aanbevelingen

Het gedachtegoed van een CPO wordt door iedereen als positief beschouwd. Bewoners zijn meer betrokken bij de bouw van hun woning. Toekomstige bewoners van de Doornsteeg wonen voor hetzelfde geld potentieel in een woning die meer op maat van hun wensen is. Natuurlijk moeten ook deze woningen voldoen aan het bouwbesluit.

CPO is een nieuwe manier van werken, waarbij het enige tijd kost om de nieuwe rollen (van zowel de particuliere opdrachtgevers als de gemeente) helder te krijgen. Hierbij zochten de partijen naar een goede vorm om afspraken vast te leggen. Voor de gemeentelijke organisatie bracht de ontwikkeling via een CPO meer werk en aandacht met zich mee. Binnen de CPO's in de gemeente Nijkerk was er geen ruimte voor sociale woningbouw. In andere woongebieden kwam hierdoor meer druk om deze categorie woningen te realiseren.

De gemeente zal op basis van de bevindingen terughoudend zal zijn met het stimuleren van nieuwe CPO's. Overigens heeft de gemeente ook weinig eigen grondposities om dit mogelijk te maken. Over enkele jaren zal de situatie opnieuw worden bekeken waarbij dan de praktische ervaringen van de vier CPO's uit de 'Doornsteeg' kunnen worden meegenomen.

In de tussentijd kunnen er bijzondere omstandigheden zijn om toch een CPO op te starten. In dat geval dienen er wel voor het begin van het traject goede afspraken gemaakt te worden over een aantal stedenbouwkundige zaken, het proces, de manier van onderlinge communicatie en de verwerking van financiële risico's. Het vervolgproces is voor alle partijen dan duidelijker.