



Collectief  
Particulier  
Opdrachtgeverschap  
Zeeland



Hé starter!

Wil jij ook  
een betaalbare  
nieuwbouwwoning  
in Colijnsplaat?

**CPO Colijnsplaat**  
Ambitiedocument

## Dat willen wij ook!

Wij zijn een groep enthousiaste jongeren uit Colijnsplaat die woningzoekend zijn. Een kwalitatieve goede woning voor een leuke prijs is in deze tijd moeilijk te vinden. Daarom nemen wij het heft in eigen handen. Wij willen voor starters bereikbare nieuwbouwwoningen bouwen in Colijnsplaat. De locatie hebben we al, nu jij nog!

### Voor wie?

- Woonachtig op Noord-Beveland
- Een binding met Noord-Beveland
- Die zich graag op Noord-Beveland wil vestigen
- Maximale leeftijd van 35 jaar

### Hoe willen we dat bereiken?

We willen ons eigen nieuwbouwtraject realiseren middels CPO, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Hierdoor hebben we maximaal invloed op de te ontwikkelen woningen. CPO is kostprijs verlagend omdat er geen projectontwikkelaar is betrokken, dat zijn wij zelf. Door samen te ontwikkelen staan we sterker naar bij de bouw betrokken partijen. We laten ons hierbij ondersteunen door de Stichting CPOZ.

### Waar willen wij bouwen?

De gemeente Noord-Beveland steunt ons initiatief en is bereid een locatie beschikbaar te stellen in de 1e fase van het nieuw te ontwikkelen bouwplan Molenweg in Colijnsplaat.

## Wat is CPO?

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkel je samen met een groep mensen (je toekomstige burens) die ook een huis willen bouwen een woningbouwproject. Er zit geen projectontwikkelaar tussen, wat scheelt in de kosten. Als CPO groep ga je samen aan de slag met de architect en/of bouwer en zul je ook gezamenlijk inkopen. Iedere particulier kan samen met zijn toekomstige burens zijn eigen woning ontwikkelen en het huis bouwen dat hij wenst. Je bouwt voordat de eerste steen is gelegd ook al gelijk een band op met je toekomstige burens.

Gedurende het gehele ontwikkel- en bouwtraject neemt de CPO-groep, georganiseerd in een vereniging, de beslissingen. Denk aan: het kiezen van een architect of aannemer, het bouwsysteem, de gewenste woningtypes, beslissingen die te maken hebben met woonwensen en het onderhouden van alle contacten met samenwerkende partijen in het bouwproces. Zo ontstaan er binnen ieders budget woningen, die aan de gezamenlijk opgestelde wensen voldoen. Het zijn dus geen standaard woningen, maar altijd woningen op maat.

Veel CPO-groepen laten zich begeleiden door een CPO-begeleider. Zo'n partij heeft veel ervaring met bouwtrajecten en kan een groep ontzorgen in het lopen van CPO-proces en in de contacten en contracten met (bouw)partijen.





## Wat willen we bouwen?

Nieuwbouw voor starters is in de huidige woningmarkt met de huidige bouwrijzen lastig. Daarnaast beschikt niet iedere starter over een zelfde budget.

Daarom is het uitgangspunt het bouwen van 8 tot 12 woningen in twee verschillende woningtypes:

1. Woningen met 2 slaapkamers
  2. Woningen met 3 slaapkamers
- Met eventueel extra ruimte in de kap

We streven naar vrij-op-naamprijzen van maximaal €200.000,- voor het type met 2 slaapkamers en €250.000,- voor het type met 3 slaapkamers.

De woningen kunnen gegroepeerd worden per type, of juist gemengd, bijvoorbeeld de tussenwoningen kleiner dan de hoekwoningen. We vinden het in ieder geval belangrijk dat er een bepaalde mate van zelfwerkzaamheid mogelijk is om hiermee de kostprijs van de woningen te verlagen.

## Wanneer willen we bouwen?

Wanneer we kunnen bouwen is enerzijds afhankelijk van de voortgang van onze eigen planontwikkeling, en anderzijds van het beschikbaar zijn van de bouwlocatie. Hiervoor dient nog een ruimtelijke procedure gevoerd te worden. Ons ambitieuze streven is om in Q4 van 2024 te starten met bouwen.

## Betrokken projectpartners

De gemeente Noord-Beveland ondersteunt ons initiatief van harte, en levert een bijdrage om onze droom waar te maken:

- Zij stelt een locatie beschikbaar in de 1e fase van het plan Molenweg Colijnsplaat
- Er geldt een grondprijs van €100,00 excl. btw voor starters die voor het eerst een woning kopen<sup>1</sup>
- De gemeente biedt de mogelijkheid voor een Starter-slening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting voor maximaal 20% van de koopsom<sup>2</sup>

De stichting CPOZ, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Zeeland ondersteunt bij de voorbereidingen van ons plan en de organisatie ervan. Op die manier borgen wij de continuïteit en beschikken we over benodigde deskundigheid om onze droom ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. De stichting heeft een startbudget ter beschikking gesteld voor het dekken van aanloopkosten.

## Organisatie

Wij hebben ervoor gekozen met een beperkte initiatiefgroep te komen tot dit ambitiesdocument, en daarna de groep uit te breiden met overige belangstellenden.

We richten een vereniging op die namens alle leden collectief zaken kan oppakken en regelen, zoals een opdracht aan een architect of bouwer. In de vereniging regelen we ook andere zaken. Denk hierbij aan rechten en plichten van de leden, hoe er gewerkt en besloten wordt, wie er lid kan worden en hoe de woningen worden verdeeld.

De vereniging heeft leden en een bestuur. Streven is om in ieder geval een bestuur te formeren met drie leden, een voorzitter, secretaris en penningmeester.

Naast leden kan er ook sprake zijn van belangstellenden. Die volgen wél de ontwikkelingen maar hebben géén stemrecht binnen de vereniging.

## Wat hebben we tot nu toe gedaan?

Met ondersteuning van CPOZ hebben we een aantal bijeenkomsten georganiseerd. De eerste bijeenkomst stond vooral in het teken van kennismaking en zijn we geïnformeerd over CPO. Wat zijn de voor- en nadelen, hoe verloopt een CPO-proces en wat wordt van ons verwacht.

In een tweede bijeenkomst hebben we stil gestaan bij onze woonwensen met behulp van moodboards. Verder zijn we geïnformeerd over een aantal onderwerpen; hoe verloopt het ontwikkel- en bouwproces en hoe pakken we het verder aan.

Na de tweede bijeenkomst hebben we aan de hand van een aantal voorbeeldwoningen een enquête gehouden onder de belangstellenden om meer inzicht te verkrijgen in het gewenste woningtype qua grootte, kostprijs en indeling.

In de derde bijeenkomst hebben we aan de hand van o.a. de enquête de bouwstenen voor dit ambitiesdocument opgesteld.

## Wat worden de volgende stappen?

Allereerst willen we graag meer bekendheid geven aan ons initiatief en de groep belangstellenden laten groeien. We zullen daarbij gebruik maken van social media en het op Noord-Beveland verspreidde Gele krantje. Hiermee hopen we de groep belangstellenden uit te breiden, een vereniging op te richten en ons plan verder ontwikkelen.

<sup>1</sup> Voor de voorwaarden zie notitie grondprijzen 2024 gemeente Noord-Beveland

<sup>2</sup> Voor de voorwaarden zie <https://www.noord-beveland.nl/startersregeling-o>



8 tot 12 woningen  
type 1: 2 slaapkamers  
type 2: 3 slaapkamers



Gemeente stelt locatie  
beschikbaar in de 1e  
fase van de ontwikke-  
ling Molenweg.



Streefbedragen  
€200.000,- voor type 1  
€250.000,- voor type 2

# Hé starter!

## Wil jij ook een betaalbare nieuwbouw- woning in Colijnsplaat?

# CPO Colijnsplaat

## Meer informatie?

Mail naar [info@cpoz.nl](mailto:info@cpoz.nl)