VASTGOED JOURNAAL

Gemeente Breda zet in op collectief particulier opdrachtgeverschap

27-11-2020 12:05



Om woningen aan de voorraad te kunnen toevoegen, is collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) niet de makkelijkste weg. Toch heeft de gemeente Breda een stevige ambitie op dit vlak geformuleerd. Daarbij wordt vooral ook de match met de markt gezocht.

"We zetten in op 300 in CPO gebouwde woningen voor de komende jaren"

Kortgeleden keurde de Bredase Gemeenteraad de beleidsnota Collectief bouwen in Bredase wijken en dorpen goed die 'een volgende stap in CPO-beleid mogelijk moet maken', zoals Vastgoed Specialist Lysbeth Slotegraaf het formuleert. Samen met Merel Mulders, Projectleider Leegstand en Transformatie bij de gemeente, gaat zij dat beleid vertalen in daden. Slotegraaf: 'De gemeente heeft nog maar weinig eigen grond. Dit nieuwe beleid creëert nu de mogelijkheid CPO op grond van derden te realiseren en dat dus op te nemen in bestemmingsplannen. In de praktijk betekent dit dat we samen met die marktpartijen gaan kijken hoe we CPO goed van de grond kunnen krijgen.'

Creativiteit mobiliseren

Breda (187.000 inwoners) heeft al aardig wat historie op het vlak van collectief particulier

opdrachtgeverschap. In de afgelopen jaren zijn in totaal twaalf initiatieven tot uitvoer gekomen. Maar omdat de gemeentegrond nagenoeg op is en de gemeente wel graag bewoners wil blijven inzetten bij het ontwikkelen van nieuwe woonvormen, is deze beleidsstap gezet, aldus Mulders: ‘We zetten in op 300 in CPO gebouwde woningen voor de komende jaren. Dat kan nieuwbouw zijn, maar kan ook in getransformeerde objecten. In het verleden heeft de gemeente zelf al veel afgestoten, waardoor op dit moment het eigen vastgoed (al dan niet tijdelijk) in gebruik is. Wellicht zijn er objecten die de komende jaren afgestoten worden en een herbestemming kunnen krijgen. Dan maken we een afweging tussen de mogelijke invullingen. Wat wij vooral belangrijk vinden is dat mensen die dat willen, zeggenschap over hun eigen woning kunnen krijgen, mensen die misschien voor elkaar willen zorgen, een buitenruimte willen delen, of die andere gemeenschappelijke doelen hebben. Door de zeggenschap bij zo’n community te leggen, mobiliseer je creativiteit en creëer je een innovatieve sfeer rondom het wonen.’

Realisme en expertise



VASTGOED JOURNAAL

Breda is niet de eerste gemeente die CPO-initiatieven een warm hart toedraagt, maar is wel een van de voorlopers in het erbij betrekken van de markt, aldus Slotegraaf: ‘Tussen een kant-en-klare woning opgeleverd krijgen van een projectontwikkelaar en het volledig zelf bouwen van een woning zit een groot grijs gebied waarin we hopen partijen en expertises bij elkaar te kunnen brengen. Het is niet zo dat we projectontwikkelaars alleen maar verplichten een deel van een ontwikkeling beschikbaar te stellen voor CPO, we willen die partijen juist ook bij dit soort ontwikkelingen betrekken. En aan de kant van de bewoners willen we er realisme in brengen: vaak wordt gedacht dat CPO een manier is om even snel een goedkope woning neer te zetten. Dat is echt een hardnekkig misverstand. Ons doel is om kennis, wensen en expertise bij elkaar te brengen. We willen een effectieve match tot stand brengen en op die manier nieuwe woonproducten toevoegen aan de woningvoorraad.’

Routeboekje

De doelgroep voor CPO is heel breed. Jong en oud, grote en kleine groepen, idealisten en realisten, vrienden of gelijkgestemden, al dan niet gecombineerd met een zorgfunctie. Het is niet zo dat belangstellenden in lange rijen voor de gemeentedeur staan, feit is wel dat er veel belangstelling is.

Maar om die gedroomde match effectief te kunnen realiseren, of in ieder geval om de weg daarnaartoe te ‘plaveien’, is er ook voor de gemeente werk aan de winkel, aldus Slotegraaf: ‘We moeten helderheid bieden. Nu is het zo dat er geen CPO-loket is. Wat we als een van de eerste dingen gaan doen, is een stappenplan maken, een soort routeboekje.’ Mulders vult aan: ‘Dat doen we niet alleen om het gemeentelijke traject helder te maken, maar ook om te bereiken dat initiatiefnemers weten waarover ze zelf al moeten nadenken en waarop ze zelf al actie kunnen ondernemen voordat er een feitelijke match gemaakt kan worden.’

Buiten - binnen

VASTGOED JOURNAAL



Projecten gerealiseerd in CPO brengen vaak extra diversiteit in woontypologieën en waar het nieuwbouw betreft meer variatie in architectuur. In een transformatie kan het nieuwe woonproducten opleveren en worden bestaande gebouwen hergebruikt. Dat laatste is een belangrijke duurzaamheidsopgave voor de gemeente, maar niet het primaire doel, legt Slotegraaf uit: ‘Het gaat vooral om een manier van leven die we op deze manier willen faciliteren, minder om de buitenkant. Mensen die voor CPO kiezen willen meestal een vernieuwende woonvorm realiseren die ze langs de traditionele manier minder makkelijk kunnen verkrijgen.’ Mulders: ‘Dat vraagt natuurlijk ook wel wat van marktpartijen met een doorgaans vrij strak proces. Desondanks willen we die partijen toch uitdagen om anders te denken dan in bekende procesmatige sjablonen. Hopelijk leidt samenwerking tot intressante nieuwe woonvormen.’ Slotegraaf: ‘Voor makelaars zien we ook een belangrijke rol. Zij kennen als geen ander de wensen van bewoners en weten wat er in de stad speelt.’

VASTGOED JOURNAAL

Pareltjes



Hoge ambitie dus bij de gemeente Breda. En hoewel het in zekere zin ook voor Mulders en Slotegraaf nog een zoektocht is, is er over de intentie geen twijfel. ‘We willen dit echt vanuit de vraag gaan sturen’, zegt Slotegraaf. ‘Niet: we gaan grond of een gebouw herbestemmen, bieden het op de markt aan en zien wel wie er komt. Nee, het moet uitgaan van mensen die het leuk vinden samen iets te gaan realiseren.’ Mulders: ‘Mooi voorbeeld is het CPO-project op het voormalige ziekenhuisterrein Klokkenberg dat een grote gebiedsontwikkeling behelst. Hoewel dit niet zonder slag of stoot is gegaan, hebben vier gezinnen het Ketelhuis ter beschikking en creëren daar nu hun gedroomde woonvorm.’

VASTGOED JOURNAAL

Om meer van dat soort pareltjes te kunnen realiseren is er nu dus dit nieuwe gemeentebeleid. Voor Mulders en Slotegraaf is het nu vooral een kwestie van de route langs de gemeentelijke burelen helder maken en anderzijds de match faciliteren tussen vraag en aanbod. Slotegraaf: ‘Er staan ontwikkelingen en transformaties op stapel die kansen voor CPO bieden. Wij gaan ervoor zorgen dat de weg naar het realiseren van je eigen woonvorm helder is en dat partijen elkaar gaan vinden.’

Redactie