

Cooplinc Webinarserie Limburg

1. visievorming
2. programma van eisen + organisatie
3. businesscase
4. samenwerking met de gemeente
5. hoe nu verder

Collectieve wooninitiatieven in Limburg

Webinar 2 Programma van Eisen (PvE) en organisatievorming

18 september 2023, 19.30-21.00uur

70 aanmeldingen, 37 deelnemers

Van augustus tot en met november organiseert Cooplinc in opdracht van de Provincie Limburg een vijftal webinars om initiatiefnemers van collectieve woongemeenschappen verder op weg te helpen. Doelgroep zijn initiatiefnemers met een voornemen/idee om samen te gaan wonen in Limburg. In module 2 gaan we in op Programma van Eisen (PvE) en organisatievorming.

Introductie door Bernard Smits | Cooplinc

Bernard Smits is onze host, hij heet iedereen hartelijk welkom en stelt kort de aanwezige Cooplinc medewerkers Annelie Boere en Sandra Labree voor.

In deze module zetten we de fases in een collectieve ontwikkeling uiteen. Te beginnen met: Hoe vertaal je je visie naar een concreet programma van wensen? Ook zoomen we in op hoe je je organiseert om je doelen te verwezenlijken. We hebben het over rechtsvorm, besluitvorming en sociaal ontwerp.

De bijeenkomst start met een peiling om de deelnemers te leren kennen.

Aanwezig zijn:

- Arneco
- CPO Egchel
- CPO Meijboom
- Ecodorp Hof van weleert
- Eco-village/Tiny Houses Sittard-Geleen
- HBB Zuid-Limburg
- Het nieuwe wonen
- LAR
- Samen Wonen in de Natuur (SWiN)
- Tiny Kepegchel
- Tinyhousezuidlimburg.nl
- Vlierhoven
- Wijzer Wonen Weert
- Wondergroen Wonen
- Woongroep Het Hart
- Wooninitiatief Zuid Limburg
- Woonwerkgemeenschap Maastricht (WWM)

Welke juridische constructie hebben jullie in gedachten?

- 48% CPO
- 39% Wooncoöperatie in eigendom (vastgoedcoöperatie)
- 13% Wooncoöperatie in huur (beheercoöperatie)
- 22% Vereniging van Eigenaren
- 9% anders.

In welke fase verkeert je initiatief?

- 77% oriëntatiefase/ initiatieffase
- 15% ontwikkelingsfase
- 8% bewoningsfase
- 0% in de bouwvoorbereiding- of bouwfase.

Welke vraag hoop je beantwoord te krijgen vanavond?

- *Inspiratie voor verdere aanpak.*
- *Hoe we als initiatief verder kunnen ontwikkelen om te kunnen slagen.*
- *Een check of we nog zaken zijn vergeten in de ontwikkelfase.*
- *Hoe kun je praktisch afwegingen maken tussen het programma van eisen en de (financiële) haalbaarheid van je project?*
- *Verbeteren van ons PVE*
- *Waarmee moeten we rekening houden bij het opstellen van het programma van eisen waarmee we naar financiers gaan?*
- *Wat kunnen valkuilen zijn voor dit moment.*
- *Hoe vind je een geschikt stuk grond dan wel pand?*
- *Tips om een locatie te vinden en hoe goed met de gemeente te kunnen overleggen.*
- *Hoe kun je Tiny Houses met vaak individuele initiatieven/wensen tot coöperatie te krijgen (weinig leenmogelijkheden investeringen).*
- *Nog geen idee; we zijn nog in de voorbereide fase; geen oprichting nog van CPO.*
- *Geen specifieke vraag, gewoon meer kennis vergaren om ons doel te verwezenlijken.*

Korte terugblik op het huiswerk

Het huiswerk van de vorige keer is een uitwerking van kernwaarden, doelen en middelen. Tien initiatieven mailden hun visie. De uitwerking varieerde van 'rijp tot groen'. Over de kernwaarden werd vaak flink uitgebreid, de visie mag bij sommige initiatieven echt compacter. Een uitgebreide visie is vaak een poging om alle opties open te houden, maar in de praktijk werkt het juist heel goed om dicht bij je ideaalbeeld te blijven. Het benoemen van hetgeen je bijzonder maakt, brengt scherpte aan in je visie. Soms werden er idealen geuit als 'zorg voor de planeet'. Advies: koppel dit soort idealen aan jullie woonideeën. De beste visies pakken de lezer meteen in. "Hoe breng je de balans aan tussen gemeenschappelijkheid en individualiteit" is een belangrijk terugkerend thema bij de initiatieven.

Sanne Raes

Onze gastspreker op deze avond is Sanne Raes, CPO-begeleidster en ervaringsdeskundige wat betreft collectief ontwikkelen. Ze woont namelijk zelf bij CPO-project [Arneco](#). Na haar PhD in het milieutechnisch werkveld, maakte ze de sprong om andere samen-wooninitiatieven te gaan begeleiden als ZP-er via BuildingCommunity. Ondertussen is ze zeer thuis in de complexe wereld van de ontwikkeling van collectieve wooninitiatieven en kan ze daar uitgebreid over vertellen! Sanne vervult opdrachten voor SamenWerkt.nu en is ook Kwartiermaker voor De Derde Bouwstroom van de Provincie Noord-Brabant.

Buildingcommunity

Buildingcommunity is gevestigd in het CPO-project Zonnespreng te Driebergen dat in 2010 is opgeleverd. [Buildingcommunity](#) is opgericht vanuit de gedachte dat samen bouwen tot leukere buurten en bijzondere architectuur leidt. Samen ontwikkelen en opdrachtgever zijn is niet altijd eenvoudig. Het helpt als je de juiste volgorde der dingen weet en begeleiding krijgt bij de moeilijke kanten van het proces. Inmiddels zijn zo 18 CPO projecten gebouwd en verzorgde Buildingcommunity de bouwbegeleiding van diverse particuliere woningen.

Arneco

Transformatie van oude boerderij: 15 huishoudens, 50-190m², Gemeenschappelijk gebouw, Klusschuur in aanbouw, 1,2 ha

Succesfactoren collectieve projecten

Sanne definieert CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) als een ontwikkelvorm waarbij een groep particulieren (collectief van toekomstige bewoners) volledige zeggenschap heeft en houdt over de uiteindelijk te realiseren woningen. De succesfactoren zijn:

- Locatie: geschikte locatie vinden, bestemmingsplan
- Financiën: financierbaarheid (klopt je investeringsoverzicht?), kredietwaardigheid van de leden
- Groep: commitment (tijd, geld, samen groeien), gedeelde visie, samenwerking met professionals en gemeente.

Welke juridische eigendomsvormen zien we?

Zie dia 9 van de [presentatie](#) voor de veelheid aan verschijningsvormen van collectief wonen.

- Vereniging van eigenaren (VvE) - koop
- Coöperatie (=vereniging) - huur
- Coöperatieve vereniging - huur
- Grond in erfpacht - huur en/of koop
- Individuele splitsing met mandeligheid - koop
- Woonvereniging

Er zijn twee entiteiten/rechtspersonen:

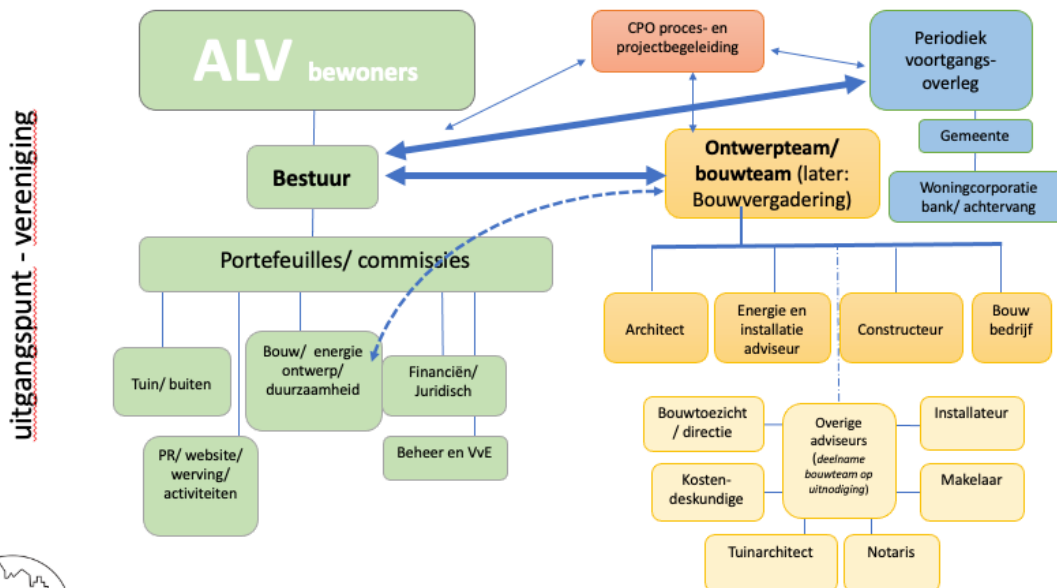
- Een tijdens de ontwikkeling (hieronder *ontwikkelvereniging*) en
- Een na de ontwikkeling (hieronder *de VvE*).

Rechtspersoon ontwikkeling



Als collectief moet je veel externen aansturen: goed opdrachtgeverschap als collectief begint bij een goede organisatie. Het voorstel hieronder is gebaseerd op de ervaring van BuildingCommunity:

voorstel ORGANOGRAM CPO



Interactie

Neem even de tijd om voor jezelf de volgende vragen te beantwoorden:

- > Wat is er belangrijk bij besluitvorming?
- > Wat kenmerkt een goed besluit volgens jou?
- > Wat is er nodig om een goed besluit te (kunnen) nemen?

Besluitvorming

Er zijn veel manieren om besluiten te nemen. Denk aan: Poldermodel (consensus en compromissen), Autocratie (enkeling/ kleine groep beslist), Loting/random (het lot beslist), Democratie (de meeste stemmen gelden)

Sanne pleit voor Sociocratie (o.b.v. consent) via de [BeterBesluit methode](#) (in combinatie met verbindende communicatie): verbinding, veiligheid en gelijkwaardigheid.

- Hier is ruimte voor de dialoog rondom argumentatie.
- Consensus betekent: Je kunt leven met een besluit, je stemt 'niet tegen' ook al ben je het niet 100% eens.
- Gespreksrondes: Informeren → verkennen → verdiepen → besluitvormen
- Praten vergt oefening (meestal is praten reageren op elkaar, vol verwachtingen). Luisteren is nieuwsgierig zijn zonder oordeel. Als collectief woonproject moet je hierin groeien.

ONTWIKKEL-kant

Planmatig werken, van grof naar fijn, zie [presentatie](#) slide 24-26:

1. Initiatief- en haalbaarheidsfase – 6 maanden
2. Schets Ontwerpfase (SO) – 4 maanden
3. Voorlopig Ontwerpfase (VO) – 4 maanden
4. Definitief Ontwerpfase (DO) – 4 maanden
5. Vergunningen/ contract/ financiering/ hypotheek – 6 maanden
6. Realisatie (= bouwfase)

De 7^{de} fase is dan het samenleven. Deze globale planning gaat overigens uit van een bestemmingsplan dat niet gewijzigd hoeft te worden.

Vertaling Visie → Programma van Wensen (PvW) → Programma van Eisen (PvE)

- Je vertaalt je visie en droom naar steeds concrete(re) wensen.
In beginfase spreek je liever van Programma van Wensen, dan is nog teveel onbekend.
- In het Programma van Wensen (PvW) beschrijf je bijvoorbeeld
 - Woonprogramma (aantal en afmetingen)
 - In de buurt van voorzieningen, etc. (randvoorwaarden t.a.v. locatie)
 - Gemeenschappelijke ruimte met deze en deze functie
 - Gebruikswensen.
- Via PvW gaan jullie gaandeweg het project samen keuzes maken. Als er een locatie bekend is, kun je bijvoorbeeld de beperkingen daarvan meenemen in je PvE.

Niet iedereen kan hetzelfde, maar samen kan je wel meer!

Door individuele woonwensen, aan- en afwezige kwaliteiten binnen een groep zorgvuldig mee te nemen kan een resultaat bereikt worden dat werkelijk de woondroom van de initiatiefnemers en toekomstige bewoners dient, zodat een uniek en bijzonder woonproject ontstaat.

Sanne in gesprek met haar buurman, ervaringsdeskundige Paul de Vries (Arneco)

Paul is in het dagelijks leven docent bij de Hogeschool Utrecht. Als ervaringsdeskundige vertelt Paul de Vries over zijn ervaring in CPO-project [Arneco](#). Paul vond het tof om met veel mensen te werken in het proces. Tegelijk kost dat veel tijd en moet je als groep leren om zo samen te werken en te leven. Hoe zorg je bijvoorbeeld dat je tot een gezamenlijke visie komt en dat samen vertaalt tot een PvW dat ook nog binnen het budget past?

Arneco heeft veel voorbeelden bekeken en veel gesprekken gevoerd met elkaar. Een aantal technische mensen heeft de technische aspecten aangevuld in het PvE.

- Zo stond in het PvE massief deuren met RVS-beslag beschreven (dit was een *nice to have*, geen *must have*). In een bezuinigingsronde was dit een efficiënte bezuiniging.
- Duurzaamheid betekent bijvoorbeeld dikkere muren en minder buitenmuur-oppervlak. Laat meer mensen meekijken: een groot raam betekent bijvoorbeeld een groter afkoelend oppervlak en bedenk bij de positionering vooral ook hoe je naar buiten wilt kijken.

Een PvE voor het ontwerpen van een gebouw bevat globaal ten minste de volgende zaken:

- Functie van het gebouw
- Grootte van de functie (capaciteit van de functie waarvoor het gebouw de juiste grootte moet krijgen)
- Ruimtes
- Relatie tussen ruimtes
- Logistiek die bij de functie en de ruimtes hoort
- Wettelijke voorschriften die bij de functie horen en van invloed zijn op het (functioneren van het) gebouw
- Faciliteiten
- Comfort
- Uitstraling
- Vormgeving (wensen)

Uitwisseling

- Is er een standaard checklist voor een Programma van Wensen?
Nee, het is maatwerk en het is een levend document. Tijdens de ontwikkeling wordt dit getoetst aan de realiteit van beschikbaar budget en invulling van wensen.
- Hoe kun je praktisch afwegingen maken tussen het programma van eisen en de (financiële) haalbaarheid van je project? Volgende keer gaan we daar verder op in.
- Het PvE is de leidraad voor de architect (en aannemer) om het bouwproject te ontwerpen. Financiers krijgen je visie en een projectbegroting te zien en niet je PvE.
- In de initiatieffase is locatie vinden en financiering een uitdaging. Hoe heeft Arneco dat gedaan?
 - o Er zat al een bestemming Wonen op de schuren. Voor aankoop heeft Arneco een principeverzoek ingediend om uit te breiden van 1 naar 16 adressen (binnen de bebouwde kom).
 - o Destijds was de fiscale regeling gunstiger: Arneco kon als vereniging aankopen en daarna doorverkopen aan de eigen leden. Tegenwoordig betaalt een vereniging 10,4% (i.p.v. 2%) overdrachtsbelasting.

Vaak willen mensen de overwaarde van het huidige huis inzetten om een object alvast aan te kopen. Sanne adviseert om onderling goede afspraken te maken over het collectieve project en de rol van de aankopers hierin.

- Wat waren belangrijke breekpunten binnen de groep in het proces?
Door het opstellen van programma van wensen/eisen kom je erachter dat er uiteenlopende wensen zijn. Voor sommigen is het een breekpunt dat zij bepaalde wensen moeten loslaten. Bijvoorbeeld budgetverschil in warmtevoorziening. Gasloos bleek een grote financiële component, waar veel discussies over ontstonden.
- Hoe stel je een programma van eisen voor tiny houses die in eigendom van verschillende bewoners zijn?
Richt je het programma van eisen dan vooral op het terrein en de eventuele gemeenschappelijke gebouwen. Opmerking: Hoe meer je standaardiseert, hoe goedkoper het wordt. Als groep stel je bijvoorbeeld een basiswoning vast. De aannemer geeft prijs op voor een basiswoning. Afwijken betekent een meerprijs.
- Een architect moet de plannen (laten) toetsen aan regelgeving en constructieve sterkte.
- De missie en visie van Arneco richtte zich vooral op groene duurzaamheid, meer-generatie, zelfvoorzienend en later ook sociale duurzaamheid toegevoegd. Nu is Arneco toe aan een herijking van haar visie.
- Hoeveel van die missie en visie zijn gerealiseerd? Soms worden zaken later of gefaseerd uitgevoerd (zonnepanelen) totdat het gefinancierd kan worden. Het is dus nog niet af.

Afsluiting | Bernard Smits

Bernard dankt Sanne voor haar presentatie. De chat stroomt vol met bedankjes en er wordt veel benadrukt dat het een leerzame sessie was.

Het volgende webinar is 9 oktober en gaat over 'Businesscase'.

Specifieke vragen kun je aan ons mailen, wellicht kunnen we die behandelen in de presentatie.

Huiswerkopdracht voor het derde webinar

De opdracht (huiswerk) van deze sessie is: vertaal je visie naar een Programma van Wensen.

Benoem daarin in ieder geval:

- **Functionele wensen**, ofwel jullie Woonprogramma
Dit is in de basis het aantal woningen en grootte/oppervlakte(m²)/inhoud (m³) van de woningen. *Deze info is nodig voor volgende webinar.*
- **Jullie randvoorwaarden**
Denk bijvoorbeeld aan
 - Hoe groot het perceel moet zijn: welke voorzieningen of functionaliteiten moeten op het perceel kunnen plaatsvinden, hoeveel ruimte is daarvoor nodig
 - Of de locatie dichtbij (welke?) voorzieningen moet liggen
 - Moet er al een bestemmingsplan 'wonen' vastgesteld zijn of niet
 - Een ander voorbeeld is dat als je per se een water-water warmtepomp systeem wil, dan is de randvoorwaarde dat je in de bodem zo'n systeem mag aanleggen. Etc.
- **Nice to haves**
Denk bijvoorbeeld aan materiaalkeuze (bio-based, lokaal, hergebruikt, cradle2cradle), maar ook afvalwaterzuivering op eigen terrein d.m.v. helofytenfilter en/of living machine.

Graag opsturen **voor 2 oktober** naar annelie@cooplink.nl zodat wij het van feedback kunnen voorzien.

Tot slot...

Word ook lid van Cooplinc: www.cooplinc.nl/word_lid Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!

Wil je Cooplinc steunen in haar missie? Dat kan via www.cooplinc.nl/doneer

