

10 TIPS VOOR SUCCESVOL CPO



10 TIPS VOOR SUCCESVOL CPO

1

Marjolein Cazemier, lid van CPO 'Ons Dorp Amsterdam':

'Organiseer je in verschillende commissies en overleg volgens strikte regels voor een goede en snelle besluitvorming. Agendapunten moesten bij ons van te voren middels een voorstel tot besluit (een voorblad met de probleemstelling, oplossing en gevraagd besluit) worden ingediend en kwamen via het bestuur op de ALV-agenda. Eens in de 3 weken werd er strak vergaderd o.l.v. een technisch voorzitter. Alle besluiten zijn volgens het sociocratisch consentmodel genomen. Ik ben ontzettend trots dat we door dit overlegmodel nog nooit een besluit middels stemming hebben genomen.'

2

Johan Bekendam, directeur 'De Groene Hypotheekadviseurs':

'Banken willen bij CPO vaak de woning getaxeerd hebben om er zeker van te zijn dat het economisch rendabel is en dat de waarde van een extra ruimte voldoende terugkomt in de waarde van het huis. Een CPO project is voor veel banken dus nog een onzeker avontuur: Hoe zit het met de project- en ontwikkelkosten die door de vereniging zijn gemaakt? Worden die wel economisch verantwoord verdisconteerd in de prijs van de woningen? Op zoek naar zekerheid zijn banken ook steeds meer geïnteresseerd in de professionaliteit van de betreffende CPO begeleider. Regelmatig wordt professionele begeleiding zelfs als voorwaarde gesteld voor het geven van een hypotheek.'

3

Ton Strien, burgemeester Olst-Wijhe:

'Vaak zijn de CPO-initiatiefnemers van het eerste uur gewend aan dit soort complexe processen. Als je daar een frame op gaat leggen en er beleid op gaat bouwen, dan heb je kans dat je mensen gaat uitsluiten. Dat kan niet de bedoeling zijn. Blijf adaptief en kijk naar wat burger en groepen nodig hebben en probeer daar op aan te sluiten. Als je als gemeente vindt dat het de moeite waard is en als het vertrouwen in de mensen is er, dan ben je eerder in staat om de stap te zetten die nodig is om het in gang te zetten. Of zoals een oud-medewerker het stelde: eerst 'ja' zeggen en dan kijken hoe je het mogelijk gaat maken.'

4

Gita van Duinen, voorzitter CPO 'Groene Mient':

'Er zijn mensen geweest met individuele eisen die een projectrisico met zich meebrachten. De grenzen werden heel erg opgezocht. Als bestuur moesten we zeggen dat doen we wel en dat niet, dat is ontzettend moeilijk en heeft veel kracht en geduld gekost. Een advies aan andere groepen om veel stress en vertraging te voorkomen is het invoeren van standaardisering in een vast aantal woningtypes met daarbij een aantal indelings- en afwerkings-opties. Zo werden bijvoorbeeld de keuken en badkamer als individuele optie opgenomen. Gelukkig hadden we sterke leden in het ontwerpteam die samen met de architecten en de procesbegeleider de grenzen hielpen bewaken. De dynamiek moet goed blijven, het is belangrijk om in harmonie te eindigen met elkaar en dat gaat soms niet vanzelf.'

5

Marjolein Cazemier, lid van CPO 'Ons Dorp Amsterdam':

'Huur geen mensen in uit je eigen groep, dat houdt de relaties schoon.'

6

Pieter van Bakkum, vm. directeur Bouwonderneming van Bakkum:

'Wij zijn tot het inzicht gekomen dat wij bij CPO alleen in een bouwteam willen werken. Daarbij ontwikkelen wij het project tot de bouwaanvraag als groep, met voor alle leden hetzelfde uitgangspunt. Daarna worden pas de individuele gesprekken voor de verdere invulling gevoerd. Eerst samen bepalen wat gemiddeld goed is, wat ook iedereen kan betalen en daarna pas gaan plussen. Wij denken dat een architect best een beetje dominant mag zijn. Hij moet de visie van de CPO groep kunnen pareren met zijn eigen visie. De eigen signatuur is nodig om de opdrachtgever weer met beide benen op de grond te zetten. Schakel vooral een deskundige in als spil tussen architect en uitvoerders. Iemand die alles tactvol aan elkaar knoopt.'

7

Johan Bekendam, directeur De Groene Hypotheekadviseurs:

'De achtervangconstructie is een veelgehoorde voorwaarde bij banken. In deze constructie dient te worden vastgelegd dat de aannemer of een andere partij zich garant stelt voor afname van de woningen die nog niet verkocht zijn of op het laatst leeg komen doordat iemand zijn financiering toch niet rond krijgt. De CPO begeleider kan ondersteunen bij het opstellen van de constructie. Dit is nodig, omdat leeg-

stand een financiële implicatie kan hebben voor de vereniging en dus ook voor het individuele lid. De vereniging heeft immers geen eigen mogelijkheid om een hypotheek aan te gaan.'

8

Gita van Duinen, voorzitter CPO 'Groene Mient':

'Misschien de belangrijkste voorwaarde voor succes in onze doorstart was het aantrekken van een externe CPO-projectbegeleider. Via een tip van de gemeente kwamen we bij haar uit en via een potje bij de Provincie hadden we een bedrag dat wij mochten gebruiken als bijdrage aan procesondersteuning. Deze investering heeft zich al snel terugbetaald. We zagen toen pas de meerwaarde van iemand die buiten de groep en boven de partijen stond. Iemand die heel helder aan de gemeente kon vertellen wat er nodig was, met bouwkundige kennis en procesmatig overzicht. Een intermediair die door beide partijen wordt geaccepteerd en die vooral niet persoonlijk en emotioneel bij het project betrokken was.'

9

Bestuursleden van CPO 'Mandora' Houten:

'Workshops waren een beproefd middel om elkaar te leren kennen en ook om de wensen onder woorden te brengen. Zo konden we identificeren wat er gemeenschappelijk was, en wat er verschillend was. Stappen maken is ook een proces van samen zoeken. Wij hebben knip- en plaksessies gehouden om zelf een stedenbouwkundig ontwerp te maken. In deze sessies ontstond bijvoorbeeld ook de term 'parkeerkooffers' voor de parkeerplekken aan de rand van de locatie. Met de groep van 24 leden hebben we een longlist van architecten gemaakt, daar is een shortlist van gemaakt. Vervolgens zijn referenties opgevraagd, zijn er zes architecten gesproken, waarna vier een presentatie aan de hele groep hebben gegeven. Daarna hebben we een keuze gemaakt.'

10

Ton Strien, burgemeester Olst-Wijhe:

'De Ardehuizen spreken tot de verbeelding en zorgen voor veel spin-off. Dit hebben wij ons vanaf het begin gerealiseerd: dit project vitaliseert de samenleving. Ook een kleine gemeente kan grote resultaten bereiken, met korte lijnen kun je juist veel bereiken. Wees ontvankelijk en nieuwsgierig. Omarm de ambitie om je aan te sluiten bij de toekomst.'