



## CPO bouwen in de gemeente Bladel

Bouwstenen voor beleid

**HET P<sup>O</sup>N**



# **CPO bouwen in de gemeente Bladel**

## Bouwstenen voor beleid

Ir. Jolanda Luijten

Drs. Madelon van Duren

# Colofon

Het PON heeft dit onderzoek verricht in opdracht van:  
Gemeente Bladel

## Auteur(s)

Ir. Jolanda Luijten  
Drs. Madelon van Duren

## PON publicatienummer

201075-01

## Datum

november 2020



© 2020 Het PON

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het PON. Gehele of gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld. Vermenigvuldiging en publicatie in een andere vorm dan dit rapport is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van het PON. Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan het PON geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

## Meer informatie

[www.hetpon.nl](http://www.hetpon.nl)

# Inhoudsopgave

|     |                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Inleiding                                                         | 1  |
| 1.1 | De terminologie: Locatieverenigingen, CPO's en gezamenlijk bouwen | 1  |
| 1.2 | Doel en opzet van het onderzoek                                   | 2  |
| 2   | CPO bouwen in de gemeente Bladel                                  | 3  |
| 2.1 | Inleiding                                                         | 3  |
| 2.2 | Meerwaarde van CPO bouwen                                         | 3  |
| 2.3 | Welke randvoorwaarden/eisen stelt de gemeente aan een CPO?        | 5  |
| 2.4 | Welke ondersteuning biedt de gemeente in het proces?              | 8  |
| 3   | Bouwstenen voor CPO bouwen                                        | 12 |
| 3.1 | Zorg voor een duidelijke bestuurlijke visie op CPO-projecten      | 12 |
| 3.2 | Welke voorwaarden stel je aan CPO-projecten?                      | 13 |
| 3.3 | Welke ondersteuning bied je aan CPO-projecten?                    | 14 |
| 4   | Tot slot                                                          | 17 |

# 1 Inleiding

De gemeente Bladel faciliteert al sinds 2004 verschillende bouwprojecten die middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) tot stand komen. Hierdoor zijn er in de kernen Hoogeloon, Netersel en Casteren al diverse locaties ontwikkeld en is er een beginnend initiatief in de kern Bladel.

Op de website van de gemeente Bladel lezen we: *‘De gemeente ondersteunt CPO om groepen met specifieke woonwensen een kans te geven hun eigen droomwoning te realiseren. Groepen waarvoor een te gering of geen aanbod is op de woningmarkt hebben hiermee de kans om deze zelf te realiseren. De gemeente ziet kansen om zowel fysiek (het bouwen van huizen) als sociaal (het gezamenlijk met elkaar optrekken) resultaten te bereiken.’*<sup>1</sup>

Nu er al bijna vijftien jaar op deze manier gebouwd wordt binnen de gemeente Bladel, is het tijd om te kijken hoe de verschillende projecten (zijn) verlopen. De gemeente heeft het PON gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de CPO-projecten in de gemeente Bladel en de succes- en faalfactoren in beeld te brengen. Waarom gaat het ene project vlotter dan het andere? Wie speelt welke rol (of zou dat moeten)? Zijn er goede bouwstenen te vinden voor beleid op basis waarvan de gemeente afspraken met CPO's/locatieverenigingen kan maken? Wat zijn, in het licht van de doelstellingen van CPO bouwen de do's en don'ts?

## 1.1 De terminologie: Locatieverenigingen, CPO's en gezamenlijk bouwen

In deze rapportage spreken we over zowel CPO's als locatieverenigingen. Hier wordt net wat anders mee bedoeld, hoewel ze wel met elkaar samenhangen.

Een CPO is de groep mensen die gezamenlijk in één bouwproject een eigen huis bouwt. Locatieverenigingen zijn veelal per kern georganiseerd. Het is een vereniging die een langere tijd in een kern kan blijven bestaan en die helpt om CPO's van de grond te krijgen. In Bladel is de locatievereniging 'klaar' op het moment de leden een locatie hebben en een CPO kunnen oprichten. In Netersel en Hoogeloon nemen de locatieverenigingen de begeleiding van de CPO-trajecten op zich. In Casteren is geen locatievereniging, maar zijn wel 2 CPO's: D'n Durkijk en D'n Tip. Hier zet de dorpsraad zich in om CPO's van de grond te krijgen. Een locatievereniging kan dus meerdere CPO's hebben.

Aan de term CPO-bouwen blijken soms wat vooroordelen te kleven. Voornamelijk geldschietters trekken zich terug als zij horen dat het over CPO bouwen gaat. Eén van de geïnterviewden spreekt liever van 'gezamenlijk bouwen', volgens hem een wat minder beladen term. In deze rapportage spreken we echter (nog) wel van CPO-bouwen, omdat dit tot nu toe de gebruikelijke term is in de gemeente Bladel.

---

<sup>1</sup> [https://www.bladel.nl/inwoner/collectief-particulier-opdrachtgeverschap-cpo\\_43847/](https://www.bladel.nl/inwoner/collectief-particulier-opdrachtgeverschap-cpo_43847/)

## 1.2 Doel en opzet van het onderzoek

De gemeente Bladel is op zoek naar bouwstenen voor gemeentelijke beleidsregels waarbinnen het CPO bouwen gefaciliteerd kan worden. Er is op dit moment geen beleidskader waardoor er, zowel bij de gemeente zelf als bij de CPO's/locatieverenigingen, onduidelijkheid bestaat over het proces en de verwachtingen die men van elkaar heeft. Om in kaart te brengen waar beide partijen behoefte aan hebben, is ervoor gekozen om interviews te houden met alle betrokken partijen.

Als onderdeel van dit onderzoek zijn er zes interviews gehouden. Vijf van deze interviews waren met CPO's/locatieverenigingen. Daarnaast hebben we een gesprek gevoerd met drie gemeenteambtenaren. Deze interviews geven een goede kijk in hoe de samenwerking bij het CPO bouwen in de gemeente Bladel op dit moment verloopt en biedt handvatten om een beleidskader op te stellen voor het CPO bouwen in de toekomst.

Deze rapportage valt uiteen in twee delen. In het eerste deel (hoofdstuk 2) gaan we in op de wijze waarop het CPO bouwen op dit moment is georganiseerd. Hierbij kijken we naar wat er goed gaat, maar ook naar waar er haken en ogen zitten. In het tweede deel (hoofdstuk 3) schetsen we de randvoorwaarden die er volgens ons nodig zijn voor CPO bouwen en waarmee de gemeente aan de slag kan om een beleidskader te formuleren.

## 2 CPO bouwen in de gemeente Bladel

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk kijken we naar de wijze waarop het CPO bouwen op dit moment wordt vormgegeven in de gemeente Bladel. Een aantal onderwerpen staat hier centraal, onder meer: de meerwaarde van CPO bouwen, de huidige randvoorwaarden/eisen die de gemeente stelt aan de CPO's/locatieverenigingen, de ondersteuning door de gemeente tijdens een CPO-traject en de wijze waarop er op dit moment wordt samengewerkt tussen de gemeente en de CPO's/locatieverenigingen. We belichten deze thema's vanuit zowel het perspectief van de CPO's/locatieverenigingen als vanuit de gemeente zelf.

### 2.2 Meerwaarde van CPO bouwen

Wat is nu eigenlijk de meerwaarde van het CPO bouwen? We zien dat de CPO's/locatieverenigingen vooral het idee van bouwen zonder winstoogmerk belangrijk vinden. Een woning kopen via een projectontwikkelaar is duurder. Met CPO bouwen bespaar je de winstmarge die een projectontwikkelaar bovenop de prijs zet. Deelnemers betalen bij CPO bouwen alleen de daadwerkelijke bouwkosten, er zit geen marge op. Daarnaast kunnen de kopers goedkoper materialen inkopen omdat ze dat gezamenlijk doen. Hierdoor is het voor starters mogelijk een betaalbare woning te bouwen.

Bovendien willen veel projectontwikkelaars graag grote aantallen huizen tegelijkertijd bouwen, wat in dorpen meestal niet aan de orde is. Daarbij richten ontwikkelaars zich in de dorpen ook vaak niet op het goedkopere segment waardoor het via een projectontwikkelaar moeilijk is om aan een betaalbare starterswoning te komen. De gemeente geeft ook aan dat zij ziet dat inwoners vaak uit frustratie een CPO project gaan organiseren omdat er geen (passende en betaalbare) woningen in het dorp beschikbaar zijn.

Wat de geïnterviewden van de CPO's/locatieverenigingen ook een belangrijk voordeel vinden van CPO bouwen, is dat de bouwers zelf de mogelijkheid hebben om voor een deel mee te bepalen hoe hun huis eruit ziet. Ze kunnen meebeslissen over de grootte van de kavel en over het exterieur van de woning. Ook hebben ze de mogelijkheid om zelf keuzes te maken ten aanzien van de keuken en de badkamer.

De meeste CPO's/locatieverenigingen vinden ook het sociale aspect van CPO bouwen belangrijk. Zo wordt genoemd dat het van te voren leren kennen van je buren een fijn aspect is. Het zorgt voor sociale binding in de straat en voor buurschap. Ook wordt genoemd dat het samen bouwen van zowel starters- als seniorenwoningen zorgt voor een prettige verbinding van jongeren en ouderen. CPO D'n Durkijk, die al vijftien jaar geleden hun huizen bouwde, relateert echter dit sociale aspect.



Zij geven aan dat hoewel je elkaar van tevoren al wel kent, het niet wil zeggen dat het door het CPO-aspect ook vanzelfsprekend beter klikt met de burens. En zodra mensen gaan verhuizen vervaagt het sociale aspect van het CPO bouwen weer.

De grote meerwaarde van CPO-bouwen in de dorpen is dan ook dat het zorgt voor continuïteit in de woningbouw voor de kwetsbare groepen binnen de dorpsgemeenschap en daarmee een belangrijke bijdrage levert aan het leefbaar houden van de gemeenschap.

Ook de gemeenteambtenaren zijn op zich positief gestemd over het CPO bouwen. Ze vinden het mooie burgerinitiatieven die zeker in tijden van recessie een uitkomst bieden om toch nieuwe woningen te kunnen realiseren in een klein dorp. Het is voor inwoners toch een manier om in hun dorp te kunnen blijven wonen en binding te houden met de kleine kernen. CPO's/locatieverenigingen noemen CPO bouwen de enige mogelijkheid om een dorp leefbaar te houden. Via CPO bouwen is het mogelijk jongeren in het dorp te houden en kunnen ouderen binnen hun eigen vertrouwde sociale netwerk blijven wonen. De gemeente plaatst hierbij wel de kanttekening dat de mogelijkheid om oud te worden in een dorp niet alleen afhangt van een geschikte woning, maar dat ook voorzieningen in de buurt en de zorg voor elkaar belangrijke randvoorwaarden zijn. Zij pleit er dan ook voor dat een (CPO-) bouwproject voor ouderen in een dorp altijd moet samengaan met een sociaal programma gericht op het organiseren van de zorg en het welzijn van de ouderen.

Ook wordt het CPO bouwen in de ogen van de gemeenteambtenaren nog te weinig gezien als opmaat voor een sociaal proces wanneer de woningen er eenmaal staan. Als de woningen zijn opgeleverd, wordt de CPO-vereniging nu vaak opgeheven, terwijl ze ook als een soort buurtvereniging gezamenlijke activiteiten kunnen blijven organiseren.

Een ander voordeel is dat middels het CPO bouwen woningen vaker terecht komen bij inwoners van het dorp of mensen die een binding hebben met het dorp. Het is wettelijk niet toegestaan om mensen uit het eigen dorp voorrang te geven en mensen van buiten het dorp uit te sluiten voor een woning. Maar omdat bij CPO bouwen gewerkt wordt met een inschrijflijst, wordt een vrijkomende woning met voorrang toegewezen aan mensen op de inschrijflijst. Voordat gestart wordt met het CPO traject geldt er wel een publicatieplicht – ter aankondiging van het project, maar woningzoekenden die geen binding hebben met het dorp zijn hiervan vaak niet op de hoogte. Zij schrijven zich dan ook niet snel in, waardoor ze minder snel in aanmerking komen dan inwoners die in het dorp wonen of specifiek in dat dorp een woning zoeken.

Ook zagen we als meerwaarde van het CPO bouwen de trots die de kopers voelen: ze hebben het samen gedaan. Dit is belangrijk, want uit de gesprekken met alle CPO's/locatieverenigingen komt naar voren dat het wel heel veel werk is. Het kost ontzettend veel onderzoekwerk en vergadertijd. Leden hebben een grote intrinsieke motivatie nodig om dit (samen) voor elkaar te krijgen.

De gemeente erkent dat CPO-trajecten een lange adem nodig hebben en geeft aan dat er ook wel haken en ogen zitten aan deze manier van bouwen. De gemeente ziet CPO-trajecten als een traag proces. Het zijn niet de gemakkelijkste 'bouw-oplossingen' voor een gemeente. Een projectontwikkelaar inschakelen en het daarmee uit handen geven gaat sneller en is voor een gemeente eenvoudiger. Maar daar staat tegenover, zo zeggen de gemeenteambtenaren, dat het burgerinitiatief dat achter een CPO/locatievereniging zit ook heel waardevol is. Om de CPO-trajecten binnen de gemeente wat vastomlijnder te laten verlopen, zijn volgens hen wel duidelijker kaders nodig.

## 2.3 Welke randvoorwaarden/eisen stelt de gemeente aan een CPO?

### Eenduidigheid

De randvoorwaarden die de gemeente stelt lijken op dit moment niet eenduidig voor elke kern te worden toegepast. De gemeente Bladel stelt naar eigen zeggen wel een aantal voorwaarden aan het CPO bouwen, maar geeft daarbij ook aan dat er geen duidelijk beleid is en dat er per kern verschillen voorkomen.

### Procesondersteuning

De meest recent opgerichte CPO, D'n Tip in Casteren, kreeg als verzoek vanuit de gemeente mee dat zij een extern bureau moesten inschakelen om hen bij het proces te begeleiden. Het bestuur van de CPO is erg blij met de begeleiding die ze vanuit BIEB<sup>2</sup> ontvangen en geven aan dat ze het 'zelf nooit gekund zouden hebben.' De gemeente geeft aan dat het prettig is als een CPO begeleid wordt door een extern bureau of een andere onafhankelijke begeleider met kennis van bouwzaken en CPO-projecten, zoals de gang van zaken is bij de locatievereniging Netersel. Maar dergelijke begeleiding is vanuit de gemeente niet verplicht.

Een belangrijke meerwaarde van de begeleiding van het CPO-traject door een onafhankelijke partij is dat zij in dialoog gaan met zowel de gemeente als de CPO/locatievereniging en de dorpsbewoners. Ze weten precies wat de rol is van de gemeente en wat niet. Bovendien worden boodschappen die vanuit een onafhankelijke partij aan de CPO's worden gegeven eerder geaccepteerd en geloofd dan wanneer de gemeente dezelfde boodschap brengt en vice versa.

Een andere meerwaarde is dat, indien er moet worden onderhandeld, het ook handiger is als er begeleiding is van een onafhankelijke persoon die zelf geen belang heeft omdat hij/zij er zelf wil gaan wonen.

### Brede bestuursvertegenwoordiging

Eén van de geïnterviewde vertegenwoordigers van een locatievereniging gaf aan dat het belangrijk is dat het bestuur van een locatievereniging bestaat uit minimaal vijf tot zeven personen. Een bestuur dat draait op twee of drie personen is erg kwetsbaar.

---

<sup>2</sup> Bureau Bouwen In Eigen Beheer te Eindhoven

Als er één persoon uitvalt, heb je meteen een probleem. Met een wat groter bestuur heb je een bredere basis voor het maken van keuzes en kunnen bestuursleden elkaar onderling ook eenvoudiger weerwoord geven, dan wanneer het bestuur uit slechts twee of drie personen bestaat. Daarbij is het van belang dat, als er geen onafhankelijke begeleiding zoals bijvoorbeeld van BIEB is, er net zoals in de locatievereniging in Netersel minimaal twee bestuursleden onafhankelijk zijn en niet zelf een woning in het project willen gaan bouwen.

### Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog wordt met de invoering van de nieuwe omgevingswet een verplichting van de gemeente. Al zijn hieromtrent (nog) geen eisen aan de CPO-trajecten gesteld, één van de gemeenteambtenaren zou graag zien dat er een aantal keren in het traject een dialoog met de omgeving wordt gevoerd. Dat komt er in de praktijk vaak niet van. De gemeente zit daardoor nu soms apart aan tafel met zowel de leden van de CPO of locatievereniging als met omwonenden uit het dorp die bezwaren hebben tegen het bouwplan.

### Sociale woningbouw

Locatievereniging Bladel geeft aan dat de eis van de gemeente Bladel, dat 50% van de bouwkvavels in het dorp bestemd moet zijn voor sociale woningbouw, in de praktijk onhaalbaar is omdat daarmee nog maar de helft van de bouwgrond overblijft voor de locatievereniging om CPO te bouwen. Ook locatievereniging Hoogeloon geeft aan dat er onduidelijkheid was over het percentage sociale woningbouw. Woningcorporatie De Zaligheden gaat in Hoogeloon nu vijf sociale huurwoningen bouwen. In eerste instantie hadden ze er zes gepland. Daarnaast worden in Hoogeloon door de locatievereniging sociale koopwoningen gerealiseerd.

De woningcorporatie geeft aan dat gemeenten in Nederland inderdaad verplicht zijn om een deel van hun bouwprojecten voor sociale woningbouw te reserveren. Dit betreft echter huur én koop, waarbij de categorie sociale koop juist heel passend is bij de groep die vertegenwoordigd is in de CPO projecten (veelal starters).

Elke gemeente mag zelf bepalen hoe groot het aandeel in het sociale segment moet zijn. In het woonbeleid van de gemeente Bladel is nu opgenomen dat 50% van de bouwkvavels in het dorp bestemd moet zijn voor sociale woningbouw (koop én huur). Voor de kleine kernen Casteren, Hoogeloon en Netersel geldt de eis van 30%. In de nieuwe Kempische visie op wonen is echter een percentage van 40% het uitgangspunt. De gemeente Bladel geeft aan dat op dit moment nog niet duidelijk is welk percentage leidend is, vandaar ook de verwarring bij de verschillende partijen. Ook geeft zij aan dat er momenteel een voorstel ligt om de 40% van de Kempische visie als leidend te nemen, maar dit voorstel nog niet is vastgesteld.

Kortom: Er blijkt veel onduidelijkheid over de eis die wordt gesteld aan het percentage van het bouwplan dat bestemd moet zijn voor sociale woningbouw en wat dat dan precies betekent voor de CPO-trajecten.

### Bouwen naar behoefte

Uitgangspunt vanuit zowel de gemeente als van de locatieverenigingen is dat CPO-projecten woningen moeten bouwen naar de behoefte van dorpsbewoners. Het gaat daarbij vooral om woningen voor starters en senioren. De behoefte wordt bepaald door eerst een oproep te plaatsen in bijvoorbeeld lokale media, waarna mensen zich kunnen inschrijven als zij in aanmerking willen komen. Door inschrijfgeld te vragen, schrijven alleen serieus geïnteresseerden zich daadwerkelijk in.

De doelgroep waarop de CPO-trajecten zich richten, verschilt daarmee per kern en per CPO-traject. Zo richt CPO D'n Tip zich op bouwen voor starters én senioren. CPO D'n Durkijk was volledig gericht op starters. Locatievereniging Netersel richt zich bij het bouwproject De Horst alleen op starters en bij bouwproject De Smis op zowel starters als senioren. Locatievereniging Hoogeloon richt zich op alle woningzoekenden en bouwt verschillende type woningen (huurwoningen, patiowoningen, starterswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) binnen één CPO-project.

### Kopen onder voorwaarden

Toen D'n Durkijk ruim 15 jaar geleden in Casteren met de eerste CPO startte, waren ze een soort 'pioniers'. De randvoorwaarden voor CPO bouwen moesten nog uitgedacht worden. Destijds kochten de kopers in Casteren nog de woning onder voorwaarden van Koopgarant, een concept dat is ontwikkeld door een aantal woningcorporaties. Koopgarant is een juridisch concept waarmee woningen kunnen worden verkocht met korting, bijvoorbeeld door een lagere grondprijs in rekening te brengen. In ruil hiervoor wordt een erfpachtovereenkomst gesloten met de woningcorporatie. De koper wordt volledig eigenaar van de woning, maar kan de woning niet vrij verkopen. De woningcorporatie is verplicht de woning terug te kopen tegen de getaxeerde waarde. Over het algemeen ontvangt de verkopende partij de helft van de waardestijging. Hierdoor komt de lagere grondprijs deels ook weer ten goede aan de 2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> koper en blijft de woning voor langere tijd als starterswoning op de markt.

De Koopgarantconstructie wordt niet meer toegepast bij de andere CPO projecten in de gemeente Bladel.

Woningbouwcorporatie De Zaligheden, actief in de Kempen, werkt alleen bij D'n Durkijk nog met de Koopgarantregeling. Belangrijke reden dat woningcorporaties geen nieuwe koopgarantprojecten meer aangaan is dat in deze constructie corporaties middelen moeten reserveren omdat ze te allen tijde de woningen moeten kunnen terugkopen.

*'Koopgarant is ingevoerd om huizen duurzaam beschikbaar te houden voor volgende starters. Je ziet dat daar nu geen aandacht meer voor is. Dat is uitermate zonde. Nu is 3 jaar bewoningsplicht ingesteld, maar dat levert geen duurzaam systeem op. Normaal gesproken gaat iemand die een nieuw huis intrekt niet na 3 jaar weg. CPO wordt zo een methode om de eerste bewoners winst te laten maken en daarna doet de markt gewoon zijn werk. Mijn advies voor het college zou zijn: maak de woningen duurzaam beschikbaar ook na de eerste koper. Zo loop je niet elke keer tegen hetzelfde probleem aan. Sinds de oplevering van D'n Durkijk in Casteren is in ons dorp geen gebrek meer geweest aan starterswoningen omdat wij Koopgarant hebben. De doorstroming is optimaal.'* – voorzitter D'n Durkijk

Hierdoor legt de koopgarantregeling een zwaar beslag op de exploitatiebegroting en heeft daarmee negatieve gevolgen voor de investeringscapaciteit van de woningcorporatie. Bestuursleden van de huidige CPO's/locatieverenigingen geven bovendien aan dat er ook geen behoefte meer is aan een koopgarantregeling. Voor veel kopers voelt het dan toch niet als hun eigendom en zij willen niet vastzitten aan allerlei voorwaarden.

Toch geven de ambtenaren aan dat er wel een aantal voorwaarden verbonden zijn aan het CPO bouwen. De gemeente Bladel heeft bij de nieuwste CPO projecten een woonplicht opgenomen in de contracten. Hierin is middels een boeteclausule vastgesteld dat de eerste kopers minimaal drie jaar in hun woning moeten blijven wonen. Alleen bij bijzondere omstandigheden kan hiervan afgeweken worden. In Netersel is de voorwaarde gesteld dat kopers binnen de eerste drie jaar hun woning moeten doorverkopen aan een ander lid van de locatievereniging. Na drie jaar mogen ze verkopen aan wie ze maar willen. In Hoogeloon zijn hierover (nog) geen voorwaarden gesteld aan de kopers. Onderhuur is nooit toegestaan.

Om starterswoningen duurzaam voor starters beschikbaar te houden op de woningmarkt zouden de gemeenteambtenaren graag zien dat er grenzen worden gesteld aan het volume van de kavels/woningen voor starters, zodat starters, als hun levensfase daarom vraagt, vanzelf doorstromen naar een grotere woning.

#### **Algemeen**

Daarnaast heeft de gemeente nog een aantal 'standaard-eisen' die aan alle bouwprojecten in de gemeente worden gesteld. Zo moet de woning gebouwd worden volgens de gangbare duurzaamheidseisen en moet de woning voldoen aan Woonkeur. Van de te bebouwen grond moet 20% groen zijn. Al is dat geen harde eis. In en rondom de centra van Bladel en Hapert moeten woningen voldoen aan Woonkeur Plus. Woonkeur Plus is erop gericht om mensen te kunnen huisvesten tot aan de fase dat ze naar een verpleeghuis moeten. Omdat in kleine kernen minder voorzieningen zijn is Woonkeur Plus daar veelal niet haalbaar. Daarom geldt in de kleine kernen alleen het basispakket Woonkeur als eis.

## **2.4 Welke ondersteuning biedt de gemeente in het proces?**

### **Verschillende ondersteuning per CPO/locatievereniging**

We zien dat de gemeente een aantal zaken op zich neemt in het CPO-proces en ondersteuning biedt, maar daarbij valt ook op dat dit per kern of CPO-traject verschilt. De rol van de gemeente is de afgelopen 15 jaar ook veranderd. Bij D'n Durkijk was de gemeente nauw betrokken als partner bij het proces. De gemeente gaf korting op de grondprijs en stelde daar de koopgarantconstructie tegenover. Voor de toenmalige wethouder waren burgerinitiatieven zoals CPO een belangrijk speerpunt en door zijn enthousiasme was hij een belangrijke stimulerende factor.

De latere CPO's/locatieverenigingen ervaren minder begeleiding van de gemeente. Ze moeten meer zelf uitzoeken. Ze lopen er, evenals de gemeenteambtenaren zelf, tegenaan dat de gemeente Bladel op dit moment geen echt duidelijk beleid heeft voor CPO bouwen en dat er binnen de verschillende kernen verschillende ondersteuning wordt geboden. De gemeente Bladel benadrukt dat ze bij het CPO bouwen nu een faciliterende en ondersteunende rol heeft. Hoewel ze ook aangeeft dat ze zoekende zijn naar een duidelijker beleidskader. Het probleem is ook dat er binnen de gemeente de afgelopen twee jaar veel personele wisselingen in de aansturing van de afdeling zijn geweest wat ook voor onduidelijkheid zorgde bij de gemeenteambtenaren en daarmee ook bij de CPO's/locatieverenigingen.

### **Heldere informatie**

Over het algemeen zijn de CPO's/locatieverenigingen op zoek naar duidelijke informatie over het traject waar ze zich in bevinden. Dat is wat ze nu vaak missen. Ze hebben nu wel een duidelijke contactpersoon binnen de gemeente. De CPO's/locatieverenigingen zijn hier gematigd tevreden over. Ze ervaren dat het vaak lang duurt voordat ze antwoorden op vragen krijgen en de duur van gemeentelijke trajecten is voor hen vaak niet duidelijk. Dit levert frustraties op en ze krijgen hierdoor het gevoel dat de gemeente niet echt haar best doet voor het CPO-traject.

Ook geven de CPO's/locatieverenigingen aan dat het niet duidelijk is wat de gemeente kan bieden aan financiële/actieve ondersteuning en houdt de gemeente volgens hen de boot af bij vragen vanuit de CPO's/locatieverenigingen, waardoor de gemeente vertragend werkt op de voortgang van het project. De gemeente geeft daarentegen aan het gevoel te hebben dat CPO's/locatieverenigingen soms niet reageren op vragen van de gemeente en merkt dat CPO's/locatieverenigingen vaak niet op de hoogte zijn van de duur van gemeentelijke trajecten. Daardoor ontstaat snel het gevoel dat het te lang duurt. Een bestemmingsplanprocedure neemt zeker een jaar in beslag en als er bezwaren binnen komen duurt het nóg langer. Een helderdere communicatie over de duur van procedures kan veel onduidelijkheden en onbegrip wegnemen.

### **Proactief grondbeleid**

De wijze waarop de gemeente haar grondpolitiek voert is niet duidelijk volgens de meeste CPO's/locatieverenigingen. Eén van de CPO/locatieverenigingen geeft aan dat ze zich op verzoek van de gemeente verenigd hebben zodat ze een stuk grond van de gemeente over kunnen nemen. Terwijl een andere CPO/locatievereniging zich naar eigen zeggen op verzoek van de gemeente heeft verenigd terwijl er (nog) helemaal geen bouwgrond beschikbaar is.

Over het algemeen vinden de CPO's/locatieverenigingen dat de gemeente Bladel een te weinig proactieve houding heeft voor wat betreft CPO bouwen. De gemeente bedrijft volgens hen geen actieve grondpolitiek waardoor er te weinig bouwgrond beschikbaar is. De CPO's/locatieverenigingen zien het uit oogpunt van de leefbaarheid van de dorpen als taak van de gemeente om te zorgen voor voldoende bouwlocaties.

De locatievereniging Hoogeloon is al een aantal jaren bezig met de gemeente om aan de slag te gaan met CPO bouwen, maar hier werd het proces mede vertraagd doordat de gemeente eerst grond van een particulier moet aankopen. Dit is een langer lopend proces en betekent vaak een hogere grondprijs dan wanneer gebouwd kan worden op gronden die reeds in het bezit zijn van de gemeente. Een grote teleurstelling was dat de woningbouwvereniging samen met de locatievereniging één aanbesteding zou doen om de kosten te drukken. Zij hebben echter op het laatste moment een andere aannemer gekozen.

Daarbij vinden de CPO's/locatieverenigingen dat de bouwgrond te duur wordt aangeboden. De gemeenteambtenaren geven aan dat de grondprijs wordt bepaald door een onafhankelijke taxateur. Toch is er vaak gedoe over de grondprijs, waardoor het traject wordt vertraagd.

### **Integraal woonbeleid**

Ook zijn een aantal CPO's/locatieverenigingen van mening dat het woonbeleid niet klopt. Zo geeft locatievereniging Bladel aan dat senioren niet of nauwelijks kunnen doorstromen naar een voor hen geschikte woning. Als gemeente zou je volgens hen actiever beleid op doorstroming moeten voeren. Doordat ouderen weinig aan hun woning doen verpaupert namelijk de buurt. Jonge mensen knappen na aankoop het huis weer op en houden zo de buurt netjes en leefbaar. Bovendien is de trend dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Dit vraagt om de realisatie van voldoende geschikte woningen voor senioren op locaties in de nabijheid van voorzieningen. Ook dit is een opgave waarop de gemeente haar verantwoordelijkheid heeft, aldus de locatievereniging.

### **Procesondersteuning**

Bij de ene CPO/locatievereniging wordt gevraagd om begeleiding van een extern bureau als BIEB in te schakelen, terwijl bij andere CPO's/locatieverenigingen dit niet is vereist. CPO's die geen externe begeleiding krijgen, vragen bijvoorbeeld aan de gemeente om offertes te beoordelen. Ondanks de begeleidende en faciliterende rol van de gemeente behoort dat niet tot de taken van de gemeente. Een onafhankelijk begeleidingsbureau kan juist ondersteuning bieden bij dit soort vragen.

Ook bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zitten er verschillen in de rol die de gemeente inneemt. Bij enkele CPO's/locatieverenigingen maakt de gemeentelijke stedenbouwkundige het stedenbouwkundig plan. Bij andere projecten stelt de CPO's/locatieverenigingen zelf, samen met de architect, het stedenbouwkundig plan op, al dan niet op eigen kosten.

### **Financiële ondersteuning**

De leden van de CPO's/locatieverenigingen leggen vaak een bedrag van tussen de € 100,- en € 500,- in als een startkapitaal waarvan de eerste kosten betaald kunnen worden. Dit zijn bijvoorbeeld de (hoge) maandelijkse bankkosten en de oprichtingskosten voor een stichting bij de notaris. De gemeente voert geen eenduidig beleid in het subsidiëren van CPO's/locatieverenigingen als het gaat om deze eerste kosten.

Bij twee CPO's/locatieverenigingen zijn de notariskosten door de gemeente betaald, terwijl de andere CPO's/locatieverenigingen niet op de hoogte waren van deze mogelijkheid. Ook zijn bij enkele CPO's/locatieverenigingen de eerste kosten voor de architect en/of BIEB betaald van € 6000,-. Soms als voorbereidingskrediet, soms via een eenmalige startsubsidie aan de locatievereniging. Hiervoor blijkt geen eenduidige regel te bestaan en CPO's/locatieverenigingen moesten via onderling contact met elkaar horen van de mogelijkheid dat de gemeente deze kosten betaalt en in sommige gevallen geld voorschiet.

Vanuit de gemeente blijkt er per kern een bedrag van € 6000,- beschikbaar om de CPO's/locatieverenigingen tegemoet te komen in de vaste kosten voor bijvoorbeeld de notaris. Van dit bedrag kan ook de eerste factuur van de architect en de eventuele externe procesbegeleider betaald worden. Echter, deze regeling is zowel binnen de CPO's/locatieverenigingen als binnen de gemeente (nog) weinig bekend.

### **Starterslening**

Voor starters heeft de gemeente Bladel een starterslening beschikbaar van € 25.000,- die in de hypotheek kan worden opgenomen. Deze regeling geldt voor alle starters binnen de gemeente Bladel. De startersregeling maakt het voor veel starters, dus ook die (willen) deelnemen in een CPO project, (vaak) net mogelijk de hypotheek rond te krijgen. Aan deze regeling wordt echter maar weinig ruchtbaarheid gegeven binnen de CPO's/locatieverenigingen en zelfs de verantwoordelijke ambtenaren bleken hier niet allemaal van af te weten. Dat vinden de bestuursleden van de CPO's/locatieverenigingen een gemiste kans omdat het voor alle starters natuurlijk een aantrekkelijke regeling kan zijn.



## 3 Bouwstenen voor CPO bouwen

In het voorgaande hoofdstuk hebben we gezien dat het CPO bouwen in de gemeente Bladel in de diverse kernen verschillend wordt aangevlogen, zowel door de CPO's/locatieverenigingen als door de gemeente zelf. In dit hoofdstuk schetsen we diverse bouwstenen voor beleidsregels voor de CPO-trajecten in de gemeente Bladel.

### 3.1 Zorg voor een duidelijke bestuurlijke visie op CPO-projecten

Er is nu geen duidelijke bestuurlijke visie van de gemeente Bladel ten aanzien van CPO-projecten. Het is nu niet helder welke maatschappelijke meerwaarde het gemeentebestuur ziet in het CPO bouwen en in welke mate de gemeente CPO bouwen wil ondersteunen. Wil de gemeente alleen een faciliterende rol vervullen, of is een meer sturende en stimulerende rol gewenst? Dit maakt het voor de ambtenaren die de CPO-projecten moeten begeleiden, heel lastig om de CPO-projecten op een goede wijze te faciliteren. Het is voor hen belangrijk duidelijkheid te hebben over welke doelen de gemeente met het ondersteunen en faciliteren van CPO-projecten wil bereiken, zodat op basis daarvan ook duidelijk is welke voorwaarden kunnen worden gesteld aan de CPO's/locatieverenigingen om deze doelen al dan niet te kunnen halen.

Vragen die daarbij beantwoord moeten worden, zijn:

- Wat is/zijn voor het gemeentelijk bestuur de belangrijkste reden(en) om CPO bouwen te willen stimuleren en faciliteren? Welke bijdrage levert het CPO bouwen aan de woonopgave en maatschappelijke doelen waar de gemeente voor staat? Vindt men het vooral belangrijk dat woningzoekenden de mogelijkheid krijgen een betaalbare woning te bouwen, waarbij 'de winst' ten goede komt aan de bouwers in plaats van aan de projectontwikkelaar? Of is het doel van het CPO-project dat er een woningtype wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, dat op dit moment onvoldoende beschikbaar is in de dorpen? In dat geval zou het gaan om starters en seniorenwoningen, die in de toekomst duurzaam beschikbaar moeten blijven voor starters en senioren. Of is het belangrijkste dat er überhaupt woningen worden gebouwd in de kernen, waar zonder de initiatieven vanuit de burgers geen bouwinitiatieven van de grond blijken te komen. Een andere reden kan zijn dat de gemeente het belangrijk vindt dat woningzoekenden zelf kunnen bepalen hoe hun woning eruit komt te zien, zodat de woning beter aansluit bij hun behoeften. Of wil de gemeente een CPO-project ondersteunen omdat het een burgerinitiatief betreft en/of het bijdraagt aan de leefbaarheid, de saamhorigheid in het dorp of het bevorderen van zorgzame gemeenschappen? Of zijn er andere doelen belangrijk?
- Welke rol ziet de gemeente voor zichzelf in een CPO-traject? In welke mate wil de gemeente regie voeren, bijvoorbeeld in het verwerven van gronden voor CPO-projecten of het stimuleren van CPO-projecten? Wil de gemeente alleen faciliteren of is een rol als partner of zelfs initiërende rol vanuit de gemeente gewenst?

Afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen kan een beleidskader worden opgesteld, waarin duidelijke keuzes worden gemaakt welke voorwaarden je als gemeente stelt aan een CPO project en welke ondersteuning je daarbij biedt als gemeente.

### 3.2 Welke voorwaarden stel je aan CPO-projecten?

#### Begeleiding door een onafhankelijke partij

Zowel de gemeente als de CPO's/locatieverenigingen zijn gebaat bij een goede begeleiding door een onafhankelijke partij, die als overlegpartner aan tafel zit bij de gesprekken tussen de gemeente en de CPO's/locatieverenigingen. Het proces verloopt soepeler als een onafhankelijke partij het CPO-traject begeleidt. Dit kan zijn in de vorm van ondersteuning door een extern bureau, maar de externe procesbegeleiding kunnen ook - niet persoonlijk bij het CPO-project betrokken - personen uit het dorp zijn. Zoals bestuursleden van de locatievereniging, die ervaring hebben met bouwprojecten en/of CPO-projecten en niet zelf in aanmerking komen voor een woning in het project. Het is belangrijk dat de gemeente hierbij duidelijk aangeeft aan welke verwachtingen de onafhankelijke adviseur moet voldoen.

Ook kan het verstandig zijn om voorwaarden te stellen aan de minimale omvang en samenstelling van het bestuur van de CPO/locatievereniging. Het is aan te bevelen te kiezen voor een bestuur van tenminste 5 leden. Indien er geen begeleiding is van een extern onafhankelijk bureau is het bovendien aan te bevelen dat tenminste twee van de bestuursleden onafhankelijk zijn en niet zelf in aanmerking willen komen voor een woning in het betreffende CPO-project.

#### Eisen aan het bouwplan

Ook moet de gemeente duidelijk aangeven welke eisen aan het bouwplan worden gesteld. Zo zijn er een aantal 'standaard-eisen' die voor alle bouwprojecten binnen de gemeente gelden, zoals de gangbare duurzaamheidseisen en Woonkeur. En bij voorkeur is minimaal 20% van de te bebouwen grond bestemd voor groen.

Daarnaast zijn er een aantal eisen die specifiek van toepassing zijn op de CPO-projecten en waarover met elkaar duidelijke afspraken moeten worden gemaakt:

- Welke eisen worden gesteld aan het stedenbouwkundig plan? En mag de CPO/locatievereniging binnen deze kaders zelf het stedenbouwkundig plan opstellen, al dan niet met ondersteuning van bijvoorbeeld de architect? Of moet het stedenbouwkundig plan worden opgesteld door de stedenbouwkundige van de gemeente?
- Worden er voorwaarden gesteld aan de doelgroep, het aantal, type en volume van de woningen of de grootte van de kavels? En moet een bepaald percentage bestemd zijn voor sociale woningbouw en wat houdt dat dan precies in? Vind er duidelijke en open communicatie plaats op basis van welke kosten de grondprijs tot stand is gekomen?

- Wordt er een woonplicht ingesteld? En zo ja, welke eisen worden hieraan gesteld? Hoe lang moet je blijven wonen, welke boetes worden hierbij gesteld en welke uitzonderingsclausules gelden er?
- Worden er eisen gesteld aan het sociale proces? Denk aan het stellen van voorwaarden om bij het bouwen van seniorenwoningen ook een sociaal programma op te zetten? Of bijvoorbeeld dat na oplevering van de woningen de vereniging blijft voortbestaan en er nog activiteiten plaatsvinden vanuit de CPO/locatievereniging?

#### Omgevingsdialoog

In het kader van de nieuwe omgevingswet wordt een omgevingsdialoog verplicht. Dat geldt dus ook bij CPO bouwen. Een CPO/locatievereniging moet de omgeving meenemen in de plannen. Het zou handig zijn als de omgeving op een aantal momenten in het traject wordt voorgelicht over de stand van zaken en dorpsbewoners die het niet eens zijn met de plannen hierover rechtstreeks met de CPO/locatievereniging in dialoog gaan. Het zou goed zijn ook hiervoor duidelijker kaders op te stellen en de CPO's/locatieverenigingen hierin, al dan niet via het externe begeleidingsbureau, als gemeente te ondersteunen.

### 3.3 Welke ondersteuning bied je aan CPO-projecten?

#### Heldere informatie en communicatie over gang van zaken

Waar de CPO's/locatieverenigingen vooral behoefte aan hebben is heldere informatie over het verloop van het project en een duidelijke communicatie met de gemeente tijdens het proces over zaken waar ze tegenaan lopen. Het is daarom belangrijk om te zorgen dat er een contactpersoon vanuit de gemeente beschikbaar is voor de CPO/locatievereniging. Deze contactpersoon moet te allen tijden goed op de hoogte zijn van de stand van zaken van het CPO-traject en bewaakt een goede communicatie zodat afspraken voor alle partijen helder zijn. Daarbij geldt ook dat CPO's/locatieverenigingen alleen via deze contactpersoon met de gemeente communiceren.

Dit vraagt om een goede interne afstemming van de procedures en afspraken die met de CPO's/locatieverenigingen zijn gemaakt. Een goede afstemming ontstaat als er een duidelijk beleidskader is, de betrokken gemeenteambtenaren op de hoogte zijn van de verschillende subsidiemogelijkheden en voorwaarden die worden gesteld zodat voor alle kernen hetzelfde beleid geldt en regelmatig met elkaar even stilgestaan wordt bij de voortgang van de bestaande CPO-trajecten.

De contactpersoon is dus goed op de hoogte van het gemeentelijke beleidskaders en zorgt ervoor dat de CPO/locatievereniging actief over alle relevante zaken wordt geïnformeerd.

Denk hierbij aan:

- Welke stappen vergt een CPO-traject allemaal? Het is handig hiervoor een leidraad te laten opstellen voor zowel de gemeente als de CPO's/locatieverenigingen, waarin staat waar men allemaal op moet letten bij de verschillende stappen in het proces.
- Hoe ziet het tijdspad van de noodzakelijke gemeentelijke procedures er uit?

- Wie, gemeente of CPO/locatievereniging, is waarvoor verantwoordelijk? Bijvoorbeeld voor het zoeken van bouwgrond, het opstellen van het stedenbouwkundig plan, het bouwrijp maken van het gebied, et cetera.
- Aan welke algemene (steden)bouwkundige voorwaarden moeten de bouwprojecten voldoen, maar ook aan welke voorwaarden moeten het betreffende initiatief of de CPO/locatieverenigingen voldoen? Denk daarbij aan de omvang en samenstelling van het bestuur, begeleiding door een onafhankelijke procesbegeleider, maar ook alle randvoorwaarden die aan het initiatief worden gesteld, zoals doelgroep, type en omvang van de woningen, woonverplichting et cetera.
- Welke subsidies en andere financiële ondersteuningsmogelijkheden zijn beschikbaar en hoe kan een CPO/locatievereniging hierop aanspraak maken en welke voorwaarden zijn hierop van toepassing?

### Financiële ondersteuning

Een vast subsidiebedrag of de mogelijkheid voor voorfinanciering blijkt noodzakelijk voor de CPO's/locatieverenigingen. Zeker als het gaat om starters die minder te besteden hebben is het prettig als de eerste kosten gedekt zijn. Tot het moment dat de grond in eigendom is, is het namelijk niet mogelijk de hypotheek af te sluiten en moeten de eerste kosten betaald worden uit spaargeld, dat veel starters niet hebben.

Het is essentieel dat de gemeente eenduidig beleid opstelt met betrekking tot de mogelijkheid voor subsidiëring en voorfinanciering. Belangrijk hierbij is dat ook iedereen binnen de gemeente op de hoogte is van deze mogelijkheden en hierover ook duidelijk communiceert naar de CPO's/locatieverenigingen. Hetzelfde geldt voor de starterslening van € 25.000 die de gemeente beschikbaar stelt aan starters om een deel van hun hypotheek te financieren. Ook daarover mag uitgebreider worden gecommuniceerd naar de inwoners.

Tijdens het interview met de gemeenteambtenaren opperden zij zelf de mogelijkheid om een CPO-traject in een aantal fasen op te knippen:

#### *Oriëntatiefase*

De oriëntatiefase is dan de periode waarop een beginnend initiatief kan pionieren en waarbij de gemeente kan bijspringen met een klein subsidiebedrag voor bijvoorbeeld het huren van een zaaltje met koffie/thee.

#### *Initiatieffase*

Als blijkt dat er behoefte is in het dorp en een CPO kansrijk is, start de initiatieffase. Aan het einde van deze fase ligt er een businesscase voor het CPO-project met daarin het doel en de inhoud van het CPO-project en kan worden overgegaan tot de officiële oprichting van een stichting. Ook hierin kan de gemeente bijspringen met een subsidie voor de oprichtingskosten bij de notaris.

#### *Vorbereidingsfase*

Vanaf dat moment start de voorbereidingsfase met leden waarbij het serieuzer wordt. De leden betalen vanaf dat moment inleggeld en leggen zich daarmee ook meer vast en kunnen/moeten dan ook zelf meer gaan investeren in de CPO/locatievereniging. Hierbij is, vooral bij starters, de mogelijkheid van voorfinanciering door de gemeente wel wenselijk, omdat ze in deze fase nog geen hypotheek kunnen afsluiten. Dit betreft dan een renteloze lening, waarvan de architect, eventuele stedenbouwkundige en procesbegeleider kunnen worden betaald. Hierbij dienen vooraf afspraken gemaakt te worden of en zo ja op welke termijn de renteloze lening terugbetaald moet worden indien het project alsnog niet doorgaat.

Om CPO's te stimuleren gebruik te maken van ondersteuning door een extern bureau zou de gemeente ook een subsidie beschikbaar kunnen stellen voor een tegemoetkoming in de kosten van het bureau. Een andere mogelijkheid is eventueel rechtstreeks als gemeente (een deel van) de factuur van het externe bureau te betalen. Als CPO's/locatieverenigingen als dorp liever (met deskundigheid uit het dorp) zelf een CPO begeleiden is dat dus ook mogelijk, maar dan is daarvoor geen subsidie van de gemeente nodig.

#### *Uitvoeringsfase*

Zodra de grondoverdracht plaatsvindt start de uitvoeringsfase. Op dat moment moet door de bouwers gezamenlijk de renteloze lening worden terugbetaald. Starters kunnen op dat moment een beroep doen op de starterslening. Verder heeft de gemeente in deze fase geen financiële bemoeienis meer binnen het CPO-project.

Als je het traject in de diverse fases opknipt, is het wel belangrijk om de stappen in het proces en de daarbij behorende voorwaarden en ondersteuningsmogelijkheden voor alle partijen duidelijk te hebben. Hierbij kan dan na elke fase vanuit zowel de gemeente als vanuit de CPO's/locatieverenigingen een soort 'go/no go' moment worden ingesteld.

## 4 Tot slot

In dit onderzoek hebben we gekeken hoe verschillende partijen aankijken tegen de samenwerking tussen gemeente en CPO's/locatieverenigingen bij het CPO bouwen in de gemeente Bladel. Door middel van interviews met leden van CPO's/Locatieverenigingen en door ook de verantwoordelijke ambtenaren van de gemeente Bladel aan het woord te laten hebben we geschetst hoe een CPO traject in de gemeente Bladel op dit moment is vorm gegeven. Over het algemeen zien we dat de verschillende CPO's/locatieverenigingen en de gemeente Bladel allemaal anders in het traject staan. Uit de verschillende gesprekken komt dan ook naar voren dat er behoefte is aan duidelijke bouwstenen waardoor alle partijen weten waar ze aan toe zijn, wat ze mogen verwachten en wat er van hen wordt verwacht. Een duidelijk beleidskader is daarvoor gewenst.

Echter, zoals we in hoofdstuk 3 aangeven, adviseren we om voordat deze bouwstenen verder worden uitgewerkt eerst te komen tot een gedragen en duidelijke bestuurlijke visie op CPO-bouwen binnen de gemeente Bladel.

**HETPON**



OPGERICHT IN  
**1947**



GEVESTIGD IN  
**TILBURG**

## KENNISONDERNEMING

STICHTING ZONDER WINSTOOGMERK

### AANTAL MEDEWERKERS

**20**



### INTENSIEVE SAMENWERKINGEN

MET UNIVERSEITEN EN ANDERE  
KENNISINSTELLINGEN

### SPECIFIEKE THEMA'S

- > VEERKRACHT
- > RUIMTE EN ENERGIE
- > OMGEVING
- > ARBEID
- > CULTUUR
- > ERFGOED
- > MIGRATIE
- > PARTICIPATIE
- > JEUGD
- > STURING

### ONZE OPDRACHTGEVERS

- > PROVINCIES
- > GEMEENTEN
- > ZORG- EN WELZIJNSINSTELLINGEN
- > FONDSSEN



### Over het PON

#### Passie voor samen leven

Het PON is een kennisonderneming in het hart van de samenleving. We halen meningen en voorkeuren uit de samenleving op over alles wat mensen bezig houdt. Bij de mensen zelf, in nauwe samenwerking met die mensen. Die voorkeuren en meningen onderzoeken we, analyseren we en duiden we. Met prikkelende aanpakken en innovatieve methodieken. Emoties verbinden we aan feiten, kennis koppelen we aan beleving. We leggen dwarsverbanden die op het eerste gezicht niet zo vanzelfsprekend zijn. En soms ontwrichten we.

Met die uitkomsten en inzichten adviseren we beleidsmakers en bestuurders. Of ze nu bij een gemeente, provincie, woningcorporatie of zorginstelling werken. Zodat ze afgewogen keuzes kunnen maken. Zodat ze bestuurlijk kunnen vernieuwen. En zodat ze een positieve impuls kunnen geven aan de samenleving van morgen.

Stationsstraat 20c  
5038 ED Tilburg  
+31 (0)13 535 15 35  
[info@hetpon.nl](mailto:info@hetpon.nl)  
[www.hetpon.nl](http://www.hetpon.nl)