

Collectief Particulier
Opdrachtgeverschap

Ideële bouwprojecten door eigenzinnige mensen

Voor veel zzp'ers is de gemiddelde duurzaam gebouwde koopwoning te prijzig. Maar wie samen met anderen de handen ineenslaat en een bouwgroep vormt, kan de kosten flink drukken. Lex Hartman passeerde notariële akten voor zo'n dertig bouwgroepen en geeft bruikbare adviezen.

TEKST Jolanda aan de Stegge | BEELD Truus van Gog

Toen de Amsterdamse zzp'er Mireille Capiou jaren geleden op zoek ging naar een koopwoning, zonk de moeder haar in de schoenen. 'Wat ik me kon permitteren, was net zo krakemikkig als het tochtige appartementje met gaskachel dat ik bewoonde.' Samen met een collega ging ze daarom op onderzoek uit hoe ze collectief zou kunnen gaan wonen met een divers gezelschap aan burens met verschillende nationaliteiten: jongeren, ouderen, alleenstaanden, gezinnen. Ze vroeg de initiatiefnemers van Schoon Schip – een duurzame wijk in Amsterdam-Noord – hoe zij het hadden aangepakt. Hoe verkrijgt je bijvoorbeeld een stuk land? Wie veel zelf doet, kan de bouwkosten sterk verlagen, hoorde ze. Voortvarend besloot ze: ik doe het zelf en dook in de wereld van de bouwgroep.

ZAKELIJKE INSTELLING

Ze ging te rade bij andere succesvolle CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). 'Veel mensen zeiden dat zij er te naïef in waren gestuiterd. Zij dachten: we zijn een ideële stichting en iedereen is zoals wij, maar het draait gewoon om geld. Pak het zakelijk aan, benadrukte iedereen.' Capiou raadpleegde

banken, nam een advocaat en een financieel adviseur in de arm en benaderde notaris Lex Hartman voor de akte van oprichting van de CPO-vereniging. 'Hij heeft ervaring met CPO's, vraagt een schappelijke prijs en vindt dit soort projecten leuk, waardoor zijn adviezen meerwaarde hebben.'

Samen met twee kandidaat-notarissen begon notaris Lex Hartman in 2009 op de Zuidas een eigen kantoor. Inmiddels werken er 45 mensen bij Hartman LMH (Lex Marinde Hugo). Het kantoor heeft onder meer een grote vastgoedtak en is ervaren in verschillende vormen van CPO's en medeopdrachtgeverschap (MO's), die moeten voldoen aan de eisen van de gemeente Amsterdam. De mensen die hij via collectieve bouwgroepen ontmoet, vindt hij leuk. 'Het zijn types die niet de geëigende paden volgen. Het vereist een bepaalde instelling om samen met anderen zo'n bouwplan te starten. Je moet er een lange adem voor hebben en veel geduld.'

EERSTE AGENDAPUNT

Inmiddels heeft hij zo'n dertig CPO-projecten begeleid. Elke keer bezoekt hij minstens tweemaal een vergadering. Hartman: 'Dat doe ik vanwege het herhalingseffect en ook voor

degenen die zich er later bij hebben aangesloten. Als de koop- en aannemingsovereenkomst moet worden getekend, laat ik hen bij voorkeur individueel op kantoor komen, zodat we nog eens kunnen bespreken wat zij onder tekenen. Ik merk dat het efficiënt werkt als iemand dat verhaal al eerder heeft gehoord.' Door ervaring wijs geworden, laat hij zich wel als eerste punt op de agenda zetten, vóór de ingekomen berichten. 'In het begin riep ik: ik kom wel om half elf, maar dat liep stevast uit. Eerst werd de kleur van de tegeltjes uitgebreid doorgesproken en was het middernacht voor ik aan de beurt kwam.'

STRAKKE TIJDSPLANNING

Journaliste en communicatieadviseur Capiou is inmiddels al drie jaar de gedreven voorzitter van CPO Wij land. Dit energieneutrale wooncomplex op Centrumeiland IJburg in Amsterdam is begroot op 12 miljoen euro, omvat 2.800 m², telt vijf collectieve ruimten en krijgt een daktuin van 200 m². De 26 appartementen variëren van 50 m² tot en met 121 m² en binnenkort gaan de heipalen van het nieuwbouwpand de grond in.

Capiou: 'Al heb ik vooraf met tal van professionele partijen gesproken, toch weet je nauwelijks waar je aan begint. De ene dag ben ik





‘Voor een bouwproject als dit, moet je een lange adem hebben en veel geduld’

Mireille Capiou
en Lex Hartman

dictator, de andere mediator. Er gelden strakke deadlines die wij als bouwgroep móeten halen, anders krijgen we boetes.’ Voor ze samen met toekomstig bewoner en architect Daniël Bakker besloot de kar van bouwgroep Wij land te trekken, zeiden ze: ‘We willen het doen, maar niet onbetaald. Ons salaris is verdisconteerd in de vierkante meterprijs.’

Recent praatte Lex Hartman haar bij over de termijnen waarmee de bouwgroep rekening moet houden. Hij dacht mee over de hypotheek en had tips voor iedereen. Hij maakte een tijdsplanning, stelde offertes op en drukte haar op het hart: er hoeft maar één persoonsgegeven of nummertje van een paspoort te missen of je mist een termijn en bent weer een maand verder.

IDEËLE PLANNEN

Over de idealen van de toekomstige bewoners van Wij land is Hartman nuchter. ‘Een project als dit begint vaak idealistisch, maar het gaat uiteindelijk gewoon om een woning. Tot de dag waarop de appartementen worden gesplitst, is de bouwgroep nog een vereniging. Daarna is ieder voor zich appartementseigenaar en een woning kan ook worden verkocht. Met het huidige anti-speculatiebeding van vijf jaar moeten zij na oplevering – over ongeveer

twee jaar – nog minimaal drie jaar met elkaar wonen. De kans is groot dat het later verzakelijkt, dat heb ik meermaals bij andere ideële bouwgroepen gezien. Na 25 jaar woonde er vrijwel niemand meer van de oorspronkelijke bewoners.’

Met dezelfde blik kijkt hij daarom naar gemeenschappelijke ruimten. Die worden in ontwerpen opgenomen omdat de bewoners van plan zijn om dingen samen te doen of te delen. Hartman: ‘Maar als zulke ruimten na verloop van tijd niet meer worden gebruikt, zit men nog wel met de exploitatiekosten daarvan. Daarom adviseer ik om gemeenschappelijke ruimten te individualiseren door er een apart appartementsrecht van te maken. Dan zit er een maatschappelijke bestemming op, want het wordt een tour om die later alsnog te individualiseren. Erfpachtvoorwaarden schrijven een bepaald gebruik voor, maar dat valt in overleg met de gemeente te wijzigen, zodat je die ruimten in de toekomst kunt verkopen.’

Ook Wij land neemt gemeenschappelijke ruimten in haar pand op. Hartman maakt hier individuele appartementsrechten van die worden geleverd aan de Vereniging van Eigenaren (VvE). Op die manier vallen die ruimten aan iedereen toe, ook wanneer ze



ooit worden verkocht. De koopsom komt dan terecht bij de VvE en indirect bij de eigenaren.

OVERDRACHTSBELASTING

Met hoeveel plezier hij CPO-projecten als Wij land ook ondersteunt, het notariële werk hiervoor ervaart hij dankzij zijn rijke ervaring op dit gebied als betrekkelijk eenvoudig. Mede omdat het meestal nieuwbouwprojecten betreffen. Ook renovatie-CPO's verlopen vaak op vergelijkbare wijze. Zo was hij betrokken bij de renovatie van een oude modeschool, een stadsdeelkantoor en een school in Amsterdam-West. ‘Interessant is dat je zo'n oud gebouw vaak kunt overdragen in de overdrachtsbelastingsfeer, wat aanzienlijk scheelt in de kosten. Er zit een behoorlijk verschil tussen het betalen van overdrachtsbelasting of BTW van 21 procent. Wel spelen bij dergelijke renovatieprocessen doorgaans meer milieu- en bouwkundige vragen.’

Voor Capiou komt het einde van een lang traject in zicht. Als alles volgens planning loopt, begint de bouw binnenkort en levert de aannemer eind 2021 op. ‘De gemeente stelt als uiterste datum 22 maart 2022, maar hopelijk blijven wij daar ruim voor. Een proces als dit loopt nooit zoals je hoopt, maar we werken er keihard aan om op 1 april 2020 te kunnen beginnen.’ ■