



Algemene ledenbijeenkomst 02-02-2026

Aanwezig 52 leden. Buurtgebouw Kruidenveld te Klazienaveen.

- Albert heet iedereen welkom en geeft een korte uitleg over het verloop van de avond en stelt zich voor. Geeft aan wie er in het bestuur zitten en dat Wouter van der Kolk er is namens Provincie Drenthe.
- **Traject in samenwerking met de gemeente.**
Albert legt uit wat er allemaal gebeurt en gedaan is. Dat de communicatie met de gemeente niet altijd vlot liep maar we nu op de positieve weg zijn. René van der Weide (Wakker Emmen) heeft heel veel voor ons gedaan en betekend. Mede door hem zijn we nu op het punt waar we nu staan. Het 1^e plan is platte bungalows op een kavel van +/- 400 m2. Verdere invulling gaan alle leden samen bepalen. Daarover later meer.
- **Plattegrond eerste opzet.**
Plattegrond wordt getoond hoe de eerste opzet eruitziet. Een klein deel van de totale kavel is nog maar ingetekend. De afspraak met de gemeente is dat we eerst met de stedenbouwkundige en Wouter het plan verder gaan uitwerken. Het plan is voorgelegd aan de stedenbouwkundige in Groningen en we verwachten vrijdag 06-02-2026 de offerte. Het plan gaan we verder ontwikkelen met alle leden. Iedereen kan hun wensen aangeven wat betreft het ontwerp. Samen gaan we toewerken naar een definitief plan. De m2 zijn nog niet definitief, gaan we proberen naar ieders wens te doen. Er komen waarschijnlijk 3 types bungalows, die aan de buitenkant hetzelfde zijn. Dit is natuurlijk om de kosten zo laag mogelijk te houden. Binnenkant kan waarschijnlijk naar ieders wens. Geschakeld bouwen moet mogelijk zijn. Er komen meerdere bijeenkomsten waarin iedereen zijn/haar persoonlijke wensen duidelijk kan maken. Daarna gaat het ontwerp naar de gemeente en komt er een voorlopig ontwerp. Het gaat ongeveer een half jaar duren voordat er duidelijkheid daarover is. Tussentijds is er regelmatig contact met de gemeente en de leden. Over kavelverdeling, enz. Alles gaat volgens de regels CPO-beleid van de gemeente. Deze is ook te vinden op de website. www.cpoklazienaveenwest.nl Als we uiteindelijk zover zijn worden de kavels verdeeld op basis van datum van inschrijving. Plek van inschrijving kan opgevraagd worden bij het bestuur. Alle gemaakte kosten worden gekoppeld aan de kavel. Dus ook als je later inschrijft worden alle al gemaakte kosten achteraf doorgerekend. Zodat iedereen hetzelfde betaald per m2. Pas als alles definitief is en de vergunningen kunnen worden uitgegeven komt de kavelverdeling. Tot die tijd moet er nog heel veel gebeuren. Aan dit hele proces wordt een kostendeskundige gekoppeld.
- **Vraag:** Wanneer wordt de omgevingsvergunning afgegeven. Dit gaat in het hele traject van stappen mee die we moeten zetten.



- **Vraag:** Hoeveel woningen komen er in totaal? Op het eerste plan staan maar 24 ingetekend? Gemeente heeft in CPO-beleid staan 30 woningen per CPO maar hier kan van afgeweken worden. We moeten de kavel in 1x aankopen, maar kans op opsplitsen van de leden voor een tweede CPO is klein. **Aanvullingen van Wouter:** Gemeente moet schriftelijk bevestigen dat het door mag gaan. College mag afwijken van het maximum van 30 kavels. We moeten even wachten op groen licht hiervoor van de gemeente, maar de eerste opzet is goedgekeurd. Zoals de opgavelijst nu is, is iedereen verzekerd van een kavel. Waarschijnlijk komt er een BOPA-procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan.
- **Werkgroepen.** Iedereen werkt mee en denkt mee. Men wordt in de loop van de tijd opgesplitst waarbij hij/zij een goed gevoel heeft of wellicht al mee te maken heeft gehad. BV installatietechniek. Wouter vult aan: Een CPO is een uniek iets. Er zijn 75 CPO's in de provincie Drenthe. Het is een plan om te bouwen met, voor en door leden samen te laten bepalen hoe het moet worden. Het is wellicht een idee om een keer iets te organiseren met een andere CPO om ervaringen van hen te horen. Waar liepen ze tegenaan. Wat ging er heel goed, wat niet, wat kon anders. Er komen bijeenkomsten met de stedenbouwkundige om samen plannen te maken. Eventueel kan je dingen samen delen. Bv laadpalen, schuren, parkeerruimte, enz. het wordt een plan van alle leden gemeenschappelijk. Wel belangrijk blijft goede samenwerking met de gemeente en de stedenbouwkundige.
- **Vraag:** Hoe zit het met onderzoeken van Flora en Fauna? Dit wordt allemaal meegenomen in het stappenplan. Dit stappenplan moet parallel lopen met de gemeente.
- **Vraag:** Wanneer is het financiële plaatje duidelijk? Dit is pas duidelijk wanneer de kostendeskundige komt. Men wil het liefst pas betalen als alles rond is. Er gaan sowieso kosten komen en waarbij de bijdrage 50 euro per kwartaal niet voldoende is. Ergens zullen eigen bijdragen komen, deze zijn gekoppeld aan woonrecht. Wouter geeft aan een bedrag van 3000 tot 5000 euro per kavel. Wanneer er groen licht komt en het definitieve ontwerp door de gemeente is goedgekeurd, kan je als CPO een financiering krijgen van 100.000 euro. In november 2026 komt er een coöperatief stimuleringsfonds vanuit het rijk en hier kan je nogmaals een financiering aanvragen van 100.000 euro. De totale gemaakte kosten worden over alle kavels verdeeld, ook als men later pas instapt in de vereniging!
- **Planning.** Max. 2-3 jaar. Gemeente bevestigt dit. Mits er geen procedures komen vanuit de raad van staten.



- **Vraag:** Is de aannemer definitief? Nog niet. Er is 1 ding bepaald en dat is dat er platte bungalows komen. De rest beslissen we samen als vereniging.
- **Vraag:** Wat wordt de isolatiewaarde? De waarde die op dat moment moet en het nieuwste wat er is. Het wordt sowieso gasloos.
- **Vraag:** Kan Harms wachten tot we definitief weten of we aan kunnen kopen? We hebben een optie. Definitieve kosten worden nog bepaald. Eerst alles definitief rond, ook de onderzoeken, dan grond kopen.
- **Vraag:** Zijn de statuten inzichtelijk? 03-02-2026 worden ze getekend. Daarna kunnen we verder met de registratie bij de gemeente. Op de site staan de huisregels. Belangrijk is voor iedereen deze te lezen.
- **Vraag:** Stel dat iemand komt te overlijden, financiële omstandigheden wat gebeurt er dan met de woonverplichting? Deze vervalt dan. Valt het niet tot de bijzondere omstandigheden, zoals doorverkoop voor winst, dan is men 50% van de winst verschuldigd aan de rest van de leden van het CPO.
- **Vervolg.** We zitten te wachten op de offerte van de stedenbouwkundige. Daarna beginnen we met de voorbereidingen naar het definitieve ontwerp. 1^E traject tot stedenbouwkundige is het ontwerp ruimtelijke analyse. Hier gaan diverse bijeenkomsten met leden aan vooraf. Wat willen de leden en dit wordt doorgegeven aan de stedenbouwkundige. Elke stap heeft financiële ramingen. Je kan als CPO ook stappen zelf gaan doen, dit scheelt kosten, maar is voor alle leden meer werk. De stedenbouwkundige bepaalt het aantal kavels, ontwerp, type bungalow, de wegen, parkeerplaatsen, aanleg groenvoorzieningen. Er komt eerst een voorlopig ontwerp waar alle leden hun mening over kunnen geven voordat het definitief is.
- **Wie is de stedenbouwkundige en waarom uit Groningen?** Het bureau is Specht Architectuur Groningen op aanraden van de provincie. Waarom weten we niet maar we nemen hun raad aan. Een bureau uit Emmen e/o gaat niet helpen. Bureau Specht begeleidt veel CPO's en zijn gewend om met strakke budgetten te werken. o.a. Projecten voor woningstichtingen.
- **Vraag:** Zijn er nog meerdere stedenbouwkundigen benaderd? Wouter is op zoek naar nog een bureau.
- **Vraag:** Wat is de begin prijs van de bungalow? Dit kunnen wij nog niet zeggen. Pas bepalen als alle stappen zijn gezet en de grond aangekocht kan worden. Je betaalt pas als de grond aangekocht kan worden. Rabobank en provincie hebben gesponsord om de eerste stappen te kunnen zetten.
- **Vraag:** Is de CPO verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de kavel? Dit is voor de CPO. Staat verwerkt in het beleid/plan. Misschien neemt gemeente de openbare ruimte over, maar dit is niet zeker.



- **Wouter** heeft contact met meerdere CPO's. Hij begeleid vanuit de provincie meerdere CPO's.
- **Vraag:** Kan er een excursie worden georganiseerd voor de leden naar een andere CPO? Dit nemen we mee en komen hierop terug
- **Afsluiting door Albert:** Bedankt iedereen voor hun aanwezigheid, wel thuis en we zien elkaar snel weer.

- Binnenkort op nader te bepalen datum is er een jaar vergadering. We zijn op zoek naar 2 leden die de kascontrole willen gaan doen. Wie wil kan zich aanmelden via onze website www.cpoklazienaveenwest.nl

**Iedereen bedankt voor hun komst. Het meedenken, enthousiasme en inbreng.
Samenbouwen aan een nieuwe toekomst. Op naar een productief jaar vol ontwikkelingen!
Heeft u vragen? U kan altijd contact opnemen met het bestuur.**

Bestuur CPO Klazienaveen West