

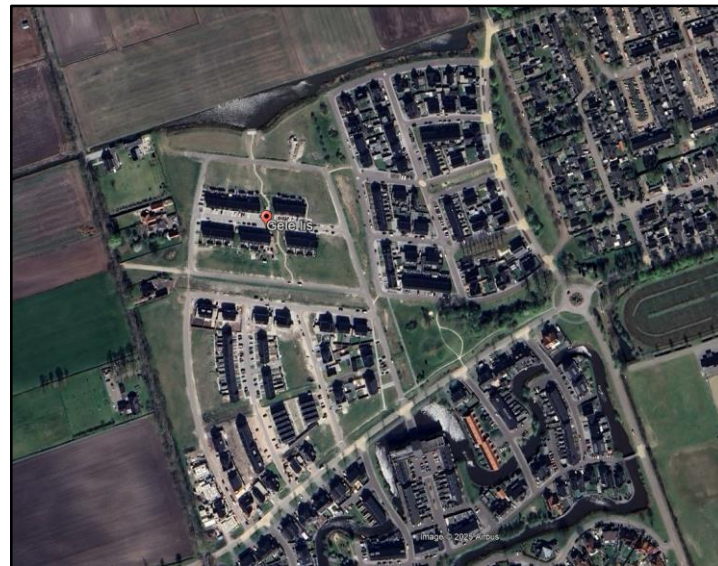
CPO

Nieuwleusen
Gele Lis



Persoonlijk - Onafhankelijk - Gecertificeerd

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



Jorg Bussink

13 oktober 2025



Inhoud:

1. Voorstellen en toelichting CPO
2. Voor- en nadelen CPO
3. Processtappen tot oprichten vereniging
4. Processtappen ontwikkeling met 'de groep'
5. De bouw
6. Bouwkostenraming / doorlooptijd
7. Referentie projecten



1. Even voorstellen

- HUIS > **USHI**
- Onafhankelijk bouwkundig adviesbureau uit Enschede
- Meedere CPO's in Dalfsen mogen begeleiden



Jorg Bussink



Maik Henning



Mark Lokotte



Moniek Haverkort



René Jansen



1. Even voorstellen – onze diensten

- Bouwbegeleiding (collectief) particuliere opdrachtgeverschap;
- Bouwtechnische keuringen aan- en verkoop;
- Bouwtoezicht en bouwtechnisch advies;
- Meerjaren onderhoudsplannen en vastgoedbeheer;
- Energielabels voor woning- en utiliteitsbouw;
- Energieadviezen en duurzame MJOP's voor o.a. VvE's;

<https://www.ushikenniscentrumbouwen.nl/>



C-P-O?

C- COLLECTIEF

P- PARTICULIER

O- OPDRACHTGEVERSCHAP

Jullie zijn zelf de
ontwikkelaar!

**WAAROM
MOEILIJK DOEN
ALS
HET SAMEN KAN**

Loesje



2. Voordelen, waarom CPO?

- Er is geen winstdoelstelling;
- Collectiviteitsvoordeel;
- Doelgroepgericht bouwen;
- Individuele wensen, binnen ieders financiële mogelijkheden;
- Grote betrokkenheid, samen de buurt vormgeven.



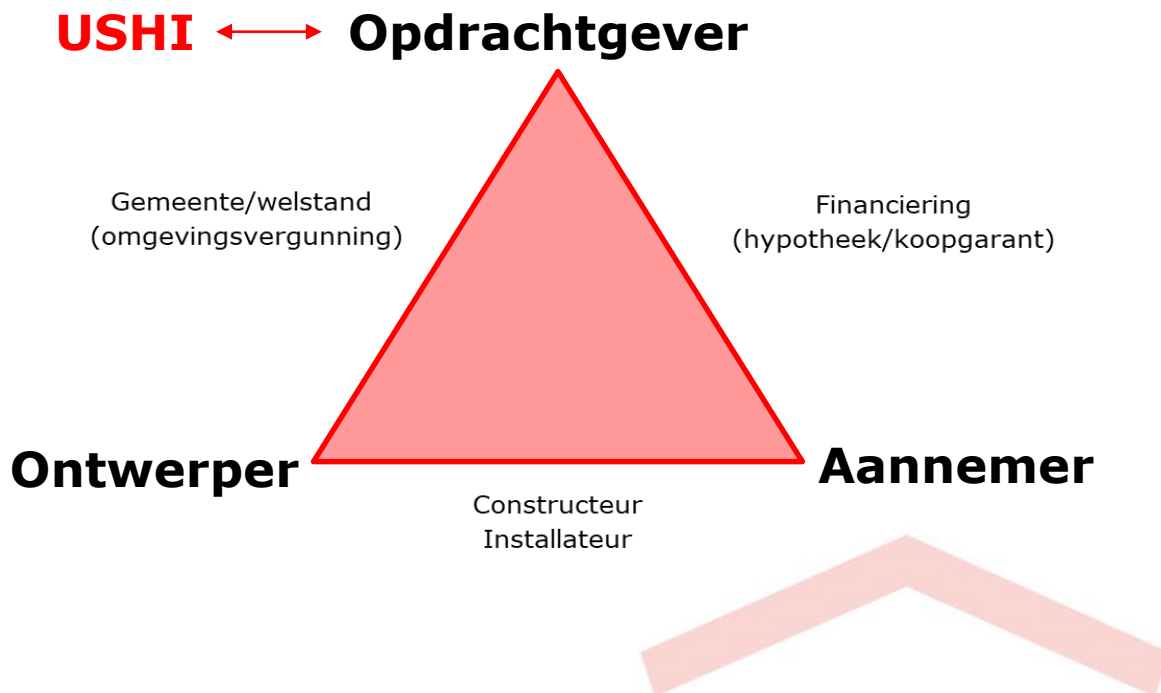
Maar ook nadelen

- Je zal ingeloot moeten worden;
- Concessies doen, werken in het collectief;
- Ledenvergaderingen, inbreng gevraagd en participeren;
- Mogelijk ontwikkelkosten maken voor beoogd resultaat;
- Tijd, het duurt langer dan een woning kopen.



Rol CPO begeleider

- Begeleiding van de groep in het proces tot oplevering;
- Onafhankelijk adviseur naast de opdrachtgevers;
- Bouwkundige en procesmatige expertise.



3. Proces oprichten vereniging

- Inschrijven CPO, **v.a. 20 okt t/m 2 nov.**
 - loting dinsdag 18 november;
 - reservelijst.
- Gesprekken (individueel) met de ingelote leden
 - verwachting, wensen en budgetten;
 - toets financiële haalbaarheid.
- Oprichten vereniging
 - notariële vastlegging;
 - voorzitter, penningmeester, secretaris.
- Ondertekenen reserveringsovereenkomst met de gemeente.



4. Processtappen ontwikkeling met 'de groep'

- Programma van eisen (individueel en collectief);
- Ontwerperskeuze of via een aannemer;
 - Verkavelingsplan;
 - Voorlopig ontwerp (VO);
 - Definitief ontwerp (DO);
- Aannemersselectie of de aanbestedingsfase.
- Aanvragen omgevingsvergunning;
- Details uitwerken en uitzoeken keuken en badkamer.



Programma van Eisen

- Referentie beelden;
- Uitgangspunten indeling;
- Bouwstijl;
- Woningtype;
- Individuele ruimten;
- Duurzaamheid;
- Overige wensen.



Rekening houden met Beeldkwaliteitsplan:
Westerbouwlanden-Noord Fase 2 Deelgebied 2 & 3



Ontwerpers- of aannemerskeuze

1. Input Programma van Eisen (individueel en collectief)
 2. Opdrachtgevers kiezen ontwerpers/aannemers (ca. 3)
 3. Presentaties van de architecten “Kiek’n of ‘t klikt”
 4. Keuze partij
- Evt. opstellen bouwteamovereenkomst



Ontwerpproces

- Verkaveling en woningtypen (SO)
- Voorlopig ontwerp
 - Verfijning van het ontwerp
 - Vooroverleg gemeente (welstandstoets)
- Definitief ontwerp
 - Omgevingsvergunning aanvragen
 - Huiswerkopdrachten voor opdrachtgever (materialen en afwerking)
 - Keuken- en badkamer uitzoeken



Tijdens het ontwerpen

Doorlopend gesprek/controle van ontwerp:

- Op de eisen van het collectief en de individuele deelnemer;
- Op de eisen gemeente (omgevingsvergunning, welstand, bestemmingsplan);
- Op het budget per opdrachtgever.

Resultaat: Definitief Ontwerp (DO)

Vervolgens kunnen jullie:

- de omgevingsvergunning aanvragen;
- de aannemersovereenkomst tekenen.



Aannemersovereenkomst

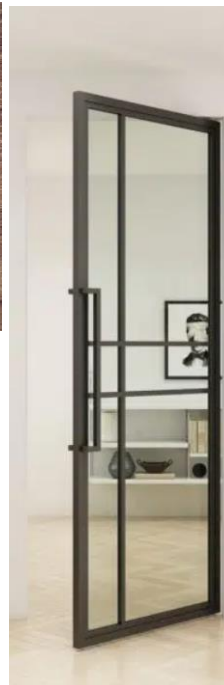
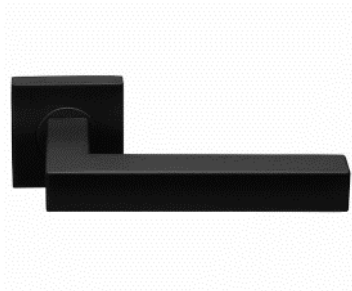
- Selecteren aannemer door de opdrachtgevers
Bij voorkeur met lokale partijen (minimaal één)
- Samenstellen/doornemen keuzes van de individuele opdrachtgevers
- Heel belangrijk: wat wil je zelf doen? Werk in eigen beheer?

Opdrachtgevers sluiten individueel een aannemersovereenkomst.



Kwaliteit en afwerkingsniveau

- Deelnemers bepalen de kwaliteit en de materialen;
- Ieder bepaalt voor zich de indeling en het afwerkingsniveau van de woning, binnen de financiële kaders;
- Mogelijkheid tot zelf afwerken van de woning.



5. Bouwbegeleiding uitvoering

- Startbouwmoment;
- Bouwtoezicht;
- Diverse overleggen (individueel en collectief);
- Controle planning en facturen;
- Begeleiding meer-/ minderwerk;
- Vooropname;
- Oplevering.



Fase	Processtappen CPO:	duur
Initiatieffase	• Inschrijven voor CPO • Gesprekken ingelote leden (deelnemers) • Oprichten CPO vereniging • Reserveringsovereenkomst	ca. 2 maanden
Ontwikkelfase	• Opstellen programma van Eisen • Ontwerperskeuze maken • Voorlopig ontwerp (VO) • Beoordeling Welstand (voorbespreking) • Definitief ontwerp (DO) • Aanvraag omgevingsvergunning • Aannemersselectie • Technische uitwerking • Opzetten bouwteam • Doorlopend controleren prijsvorming aannemers • Teken (individueel) aannemersovereenkomst • Hypotheek regelen	ca. 10 maanden
Bouwfase	• Overdracht grond • Start bouw • Bouwtoezicht, overleg met CPO • Vooropname • Oplevering	ca. 10 maanden

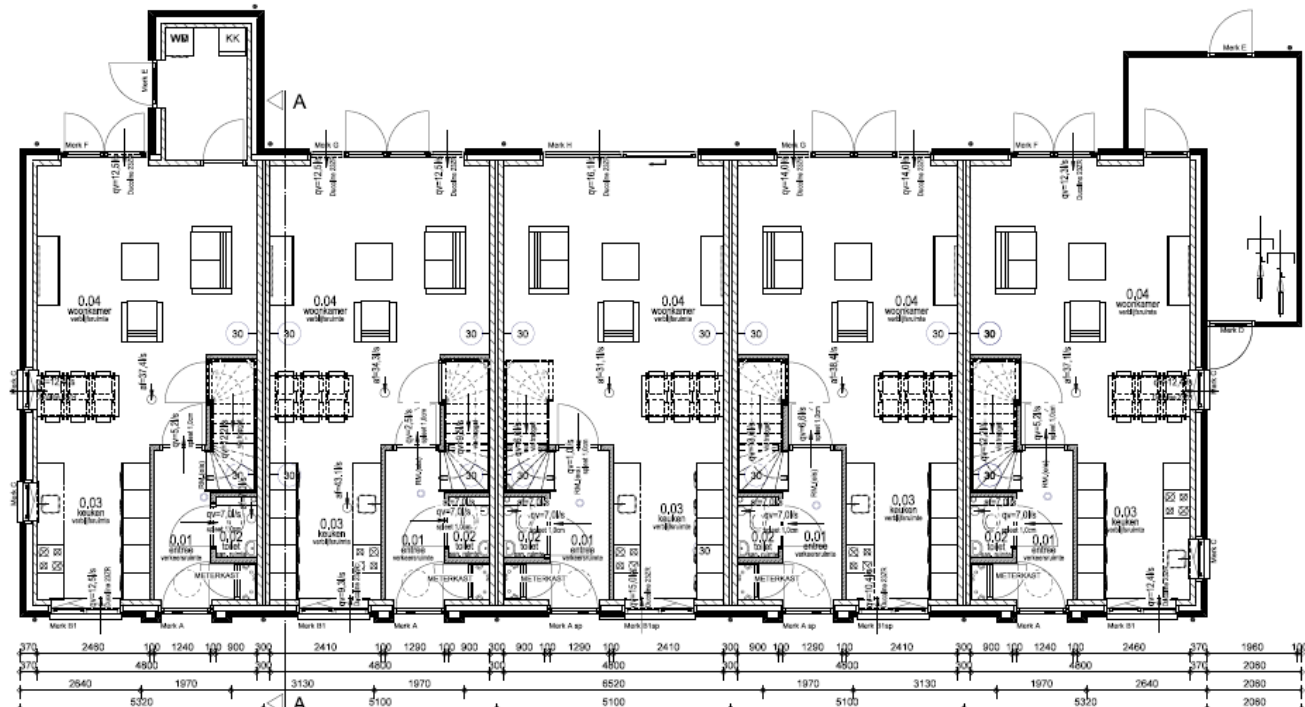
6. Bouwkostenraming

Stichtingskosten

- Grondkosten
- Realisatiekosten
 - Architect, constructeur en grondonderzoek, leges, aansluitingen, bouwbegeleiding.
- Bouwkosten (aannemer)
- Financieringskosten
- Overige kosten
 - Keuken, vloer- en wandafwerking, tuin en bestrating, onvoorzien.



Voorbeeld Rijwoning – twee lagen met kap



Kostenopbouw Hoekwoning



Gemiddeld: ca. 170m² grond en ca. 100m² BVO
Grondkosten (302,50,- p/m²): ca. € 51.500,-
Realisatiekosten: ca. € 18.500,-
Bouwkosten: ca. € 207.500,-
Totaal: **€ 277.500,-**
excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Tussenwoning

Gemiddeld: 125m² grond en ca. 100m² BVO
Grondkosten (302,50,- p/m²): ca. € 37.500,-
Realisatiekosten: ca. € 16.000,-
Bouwkosten: ca. € 190.000,-
Totaal: **€ 243.500,-**
excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Prijzen op basis van beukmaat woningen van **4,8m**.

Er geldt een maximale VON-prijs, zie inschrijfvoorwaarden gemeente.

PRIJZEN ZIJN INDICATIEF en afhankelijk van grootte en ontwerp!



Wat kan je al doen?

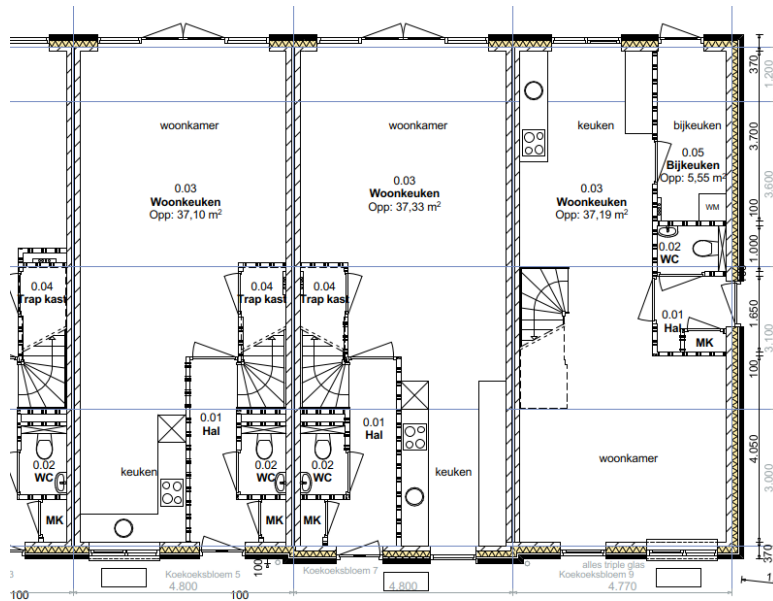
- Financiële toets bij hypotheek verstrekker
- Wat kan en wil je bouwen?
 - brainstormen / moodboard



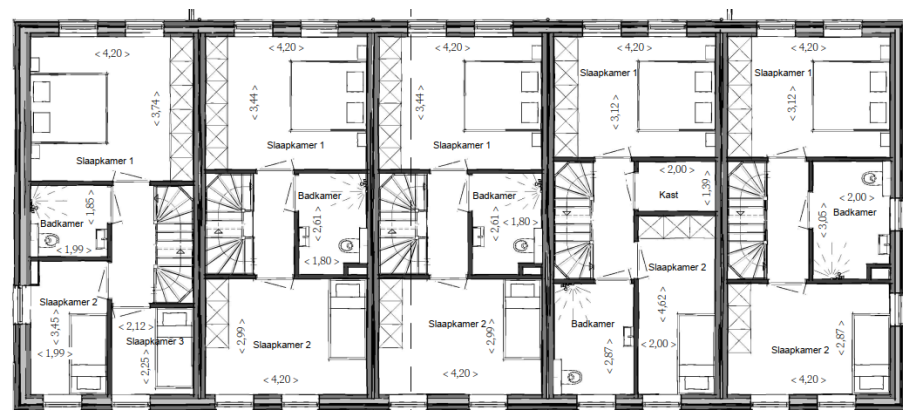
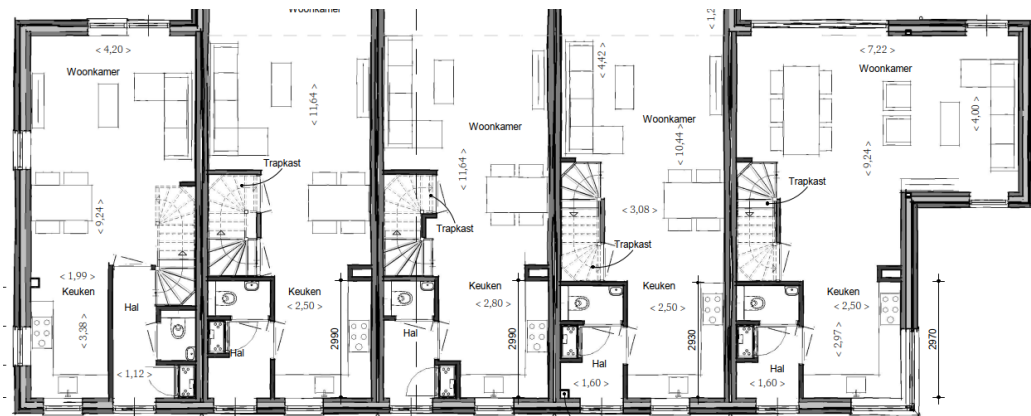
7. Referenties



CPO Koekoeksbloem 10-starterswoningen



CPO Oudleusen 5-starterswoningen





Bedankt voor de aandacht!

USHI Kenniscentrum Bouwen
Ripperdastraat 11, 7511 JP Enschede
053-4787090

Jorg 06-30432520
jorg@ushikenniscentrumbouwen.nl

