

CPO

Hoonhorst

De Koele II – Hoge Belt



KENNISCENTRUM BOUWEN

Persoonlijk - Onafhankelijk - Gecertificeerd

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



Jorg Bussink

15 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

**WAAROM
MOEILIK DOEN
ALS
HET SAMEN KAN**

Loesje

Jullie zijn zelf de ontwikkelaar!



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

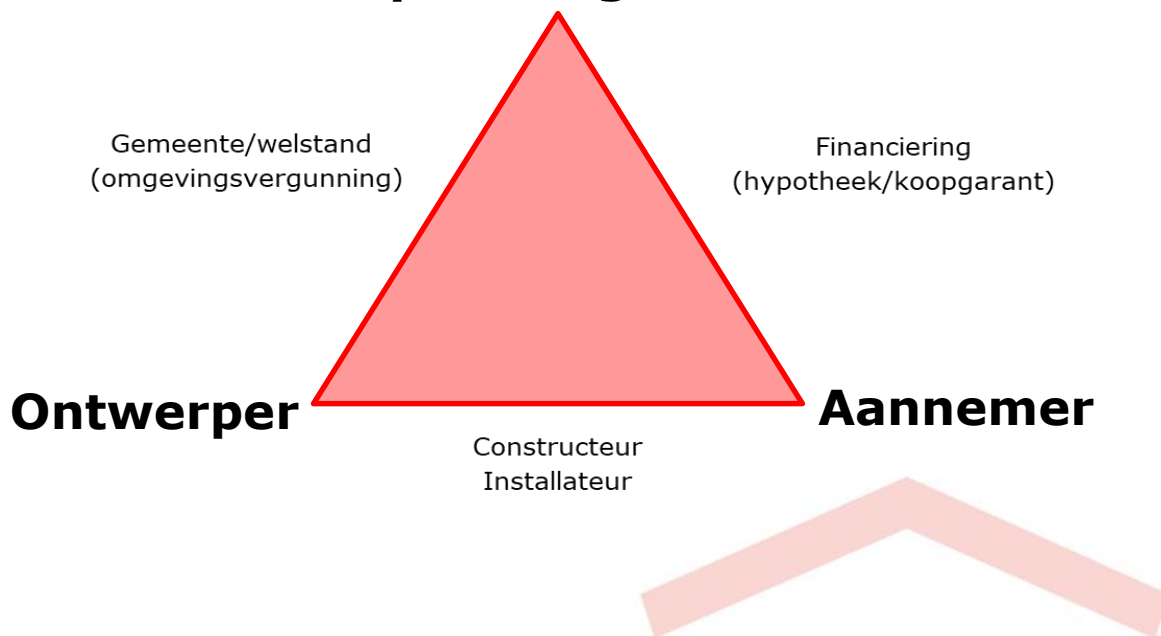
- Je zal ingeloot moeten worden
- Concessies doen, werken in het collectief
- Ledenvergaderingen, inbreng gevraagd en participeren
- Mogelijk ontwikkelkosten maken voor beoogd resultaat
- Tijd, het duurt langer dan een woning kopen



Rol CPO begeleider

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

USHI ↔ **Opdrachtgever**



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 (boerderijen);
- Woningtype;
- Individuele ruimten;
- Duurzaamheid;
- Overige wensen.



Rekening houden met Beeldkwaliteitsplan:
Hoonhorst – De Koelle II (december 2024)



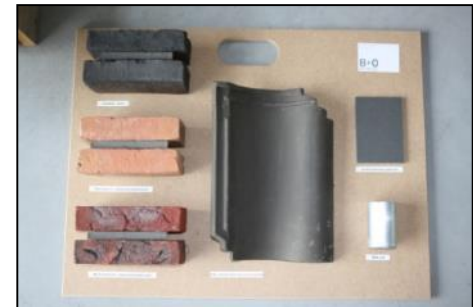
Ontwerpers- of aannemerskeuze

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

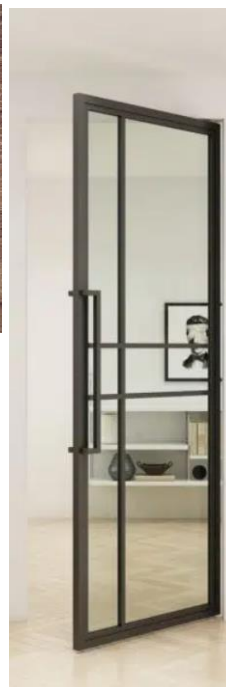
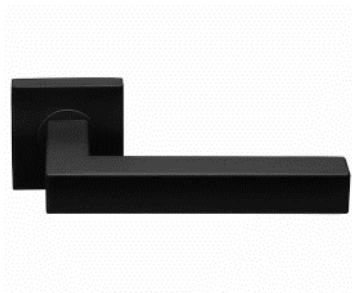
- Selecteren aannemer door de opdrachtgevers
Bij voorkeur met lokale partijen (minimaal één)
- Samenstellen/doornemen keuzes van de individuele opdrachtgevers
- **Heel belangrijk: wat wil je zelf doen? Werk in eigen beheer?**

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



Voorbeeld rug-aan-rug – een laag met twee lagen kap



Kostenopbouw

Hoekwoning

Gemiddeld: ca. 122m² grond en ca. 93m² BVO

Grondkosten (272,25,- p/m²): ca. € 33.500,-

Realisatiekosten: ca. € 17.500,-

Bouwkosten: ca. € 197.500,-

Totaal: **€ 248.500,-**

excl. financiering en keuken/tuin/berging/afwerking

Tussenwoning

Gemiddeld: ca. 100m² grond en ca. 93m² BVO

Grondkosten (272,25,- p/m²): ca. € 27.500,-

Realisatiekosten: ca. € 16.000,-

Bouwkosten: ca. € 177.500,-

Totaal: **€ 221.000,-**

excl. financiering en keuken/tuin/berging/afwerking

Prijzen op basis van maatvoering à 5,5mx9m.

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

PRIJZEN ZIJN INDICATIEF en afhankelijk van grootte en ontwerp!



Wat kan je al doen?

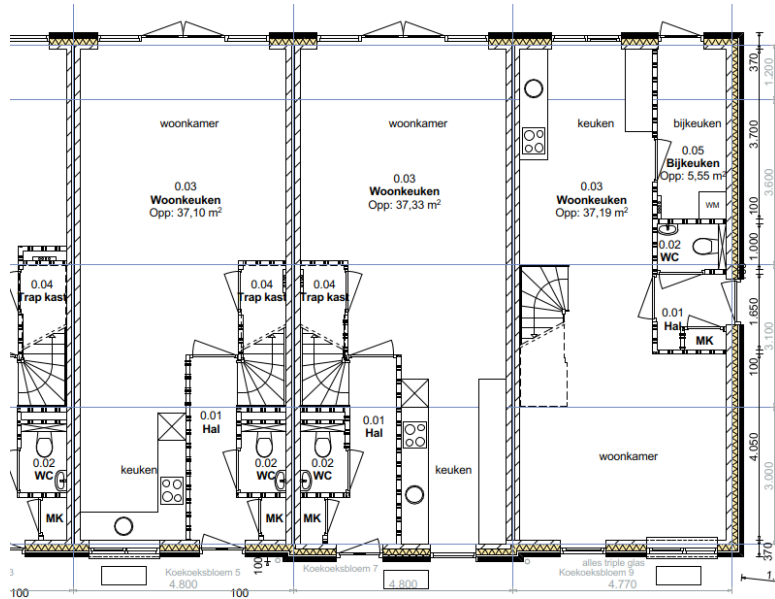
- Financiële toets bij hypotheek verstrekker
- Wat kan en wil je bouwen?
 - brainstormen / moodboard



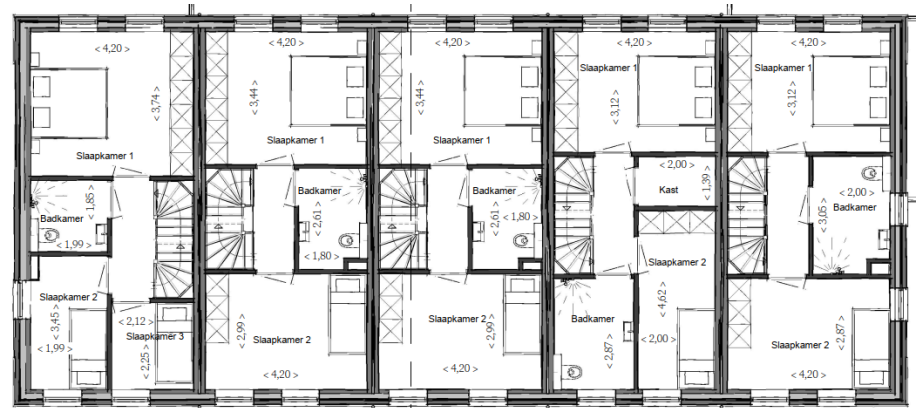
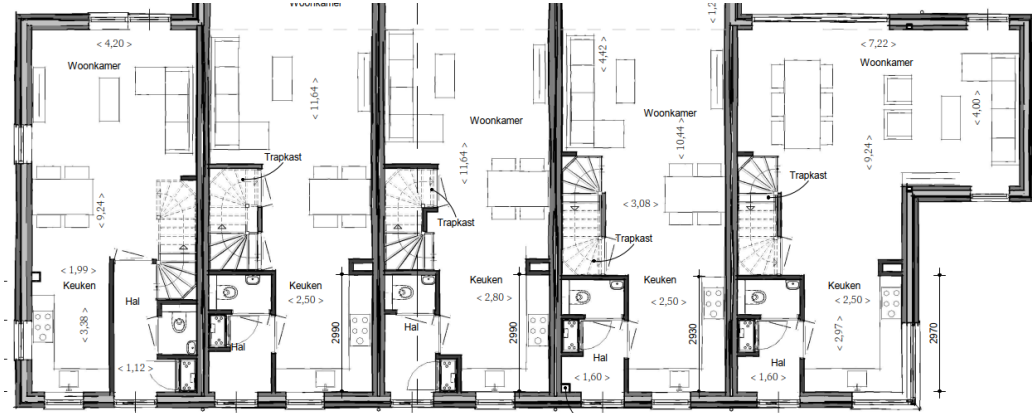
7. Referenties



A wide-angle photograph of a long row of modern, two-story terraced houses. The houses are constructed from dark red brick with white window frames and doors. They feature gabled roofs with dark grey tiles and several skylights. The houses are situated on a dirt lot, and a dark car is visible on the left. The sky is blue with scattered white clouds.



CPO Oudleusen 5-starterswoningen





Bedankt voor de aandacht!

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

Jorg 06-30432520
jorg@ushikenniscentrumbouwen.nl

