

CPO

Lemelerveld Waterinkweg 2026



Persoonlijk - Onafhankelijk - Gecertificeerd

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



Mark Lokotte

5 maart 2026

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
- Meerdere 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.



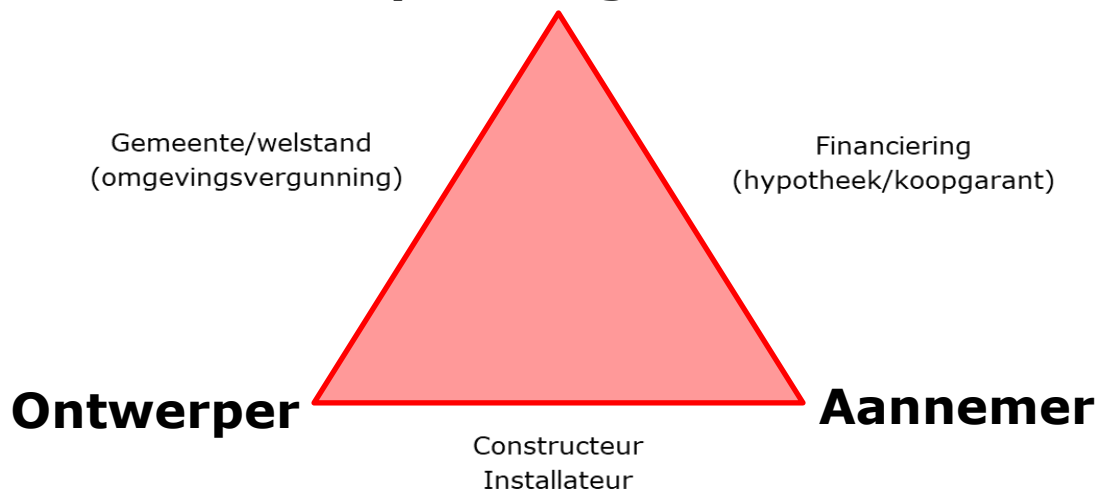
Rol CPO begeleider

- Begeleiding van de groep in het gehele proces tot oplevering;



- Onafhankelijk adviseur naast de opdrachtgevers;

USHI ↔ **Opdrachtgever**



RoI USHI

- Begeleiding door de processtappen;
- Bouwkundige kennis;
- Uitvraag en offertevergelijk;
- Vastlegging in overeenkomsten;
- Bouwtoezicht;
- Controle planning en facturen;
- Frequent overleg met CPO groep



'Kansen en valkuilen'



3. Proces oprichten vereniging

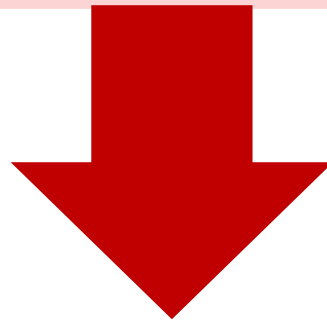
- Inschrijven CPO, **04 tot 24 mei 2026.**
 - loting;
 - reservelijst.
- Gesprekken (individueel) met de ingelote leden
 - verwachting, wensen en budgetten;
 - toets financiële haalbaarheid.
- Oprichten vereniging
 - notariële vastlegging;
 - voorzitter, penningmeester, secretaris.
- Ondertekenen reserveringsovereenkomst met de gemeente.



4. Proces

Initiatieffase

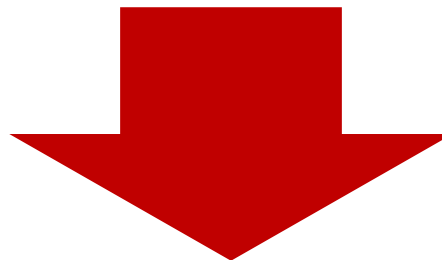
- Inschrijven voor CPO
- Gesprekken ingelote leden (deelnemers)
- Oprichten CPO vereniging



Ontwikkelfase

- Grondpositie i.c.m. beleid
- Bestemmingsplan wijziging
- Opstellen programma van Eisen
- Ontwerptraject
- Omgevingsvergunning
- Bestek /Technische Omschrijving
- Aannemersselectie
- Bouwteam
- Hypotheek regelen
- Aannemersovereenkomst
- Overdracht grond bij notaris





Bouwfase

- Start bouw
- Bouwtoezicht
- Vooropname
- Oplevering / nazorg

Wat doen we zelf?



Programma van Eisen

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



Rekening houden met Beeldkwaliteitsplan:
Waterinkweg Sweco 2024



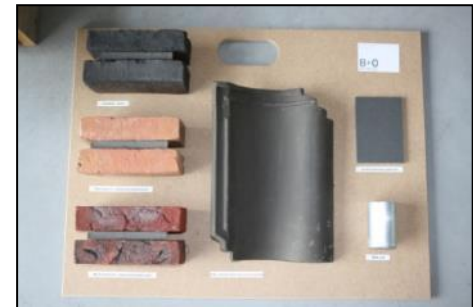
Ontwerpers- of aannemerskeuze

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

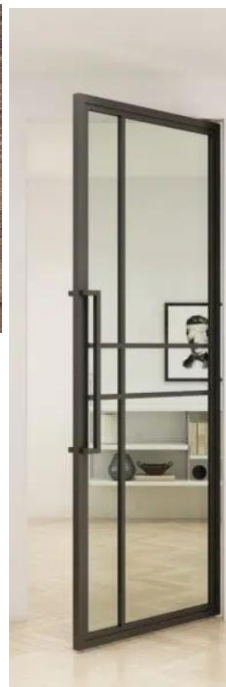
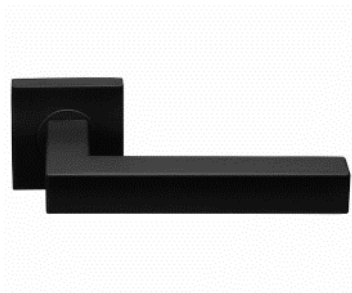
- Selecteren aannemer door de opdrachtgevers
Bij voorkeur met lokale partijen (minimaal één)
- Samenstellen/doornemen keuzes van de individuele opdrachtgevers
- **Heel belangrijk: wat wil je zelf doen? Werk in eigen beheer?**

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. 9 maanden
Bouwfase	• Overdracht grond • Start bouw • Bouwtoezicht, overleg met CPO • Vooropname • Oplevering	ca. 9 maanden

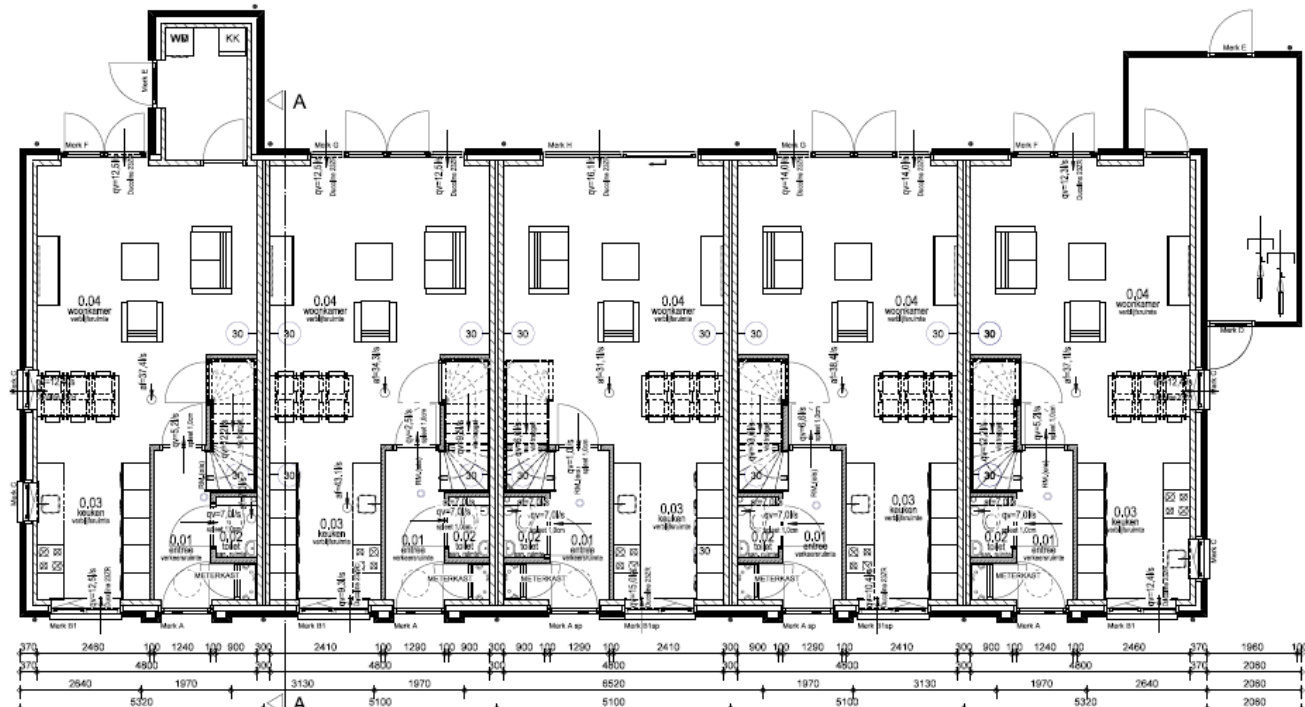
6. Bouwkostenraming

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. 180m² grond en ca. 128m² BVO

Grondkosten (€ 309,- p/m²): ca. € 55.620,-

Realisatiekosten: ca. € 20.000,-

Bouwkosten: ca. € 218.000,-

Totaal: **€ 293.620,-**

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Tussenwoning

Gemiddeld: ca. 145m² grond en ca. 120m² BVO

Grondkosten (€ 309,- p/m²): ca. € 44.805,-

Realisatiekosten: ca. € 20.000,-

Bouwkosten: ca. € 198.000,-

Totaal: **€ 261.805,-**

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Prijzen op basis van beukmaat woningen van **5,7m**.

Er geldt een maximale VON-prijs voor iedere woning en een maximaal inkomen, zie inschrijfvoorwaarden gemeente (straks in mei).

PRIJZEN ZIJN INDICATIEF en afhankelijk van grootte en ontwerp!



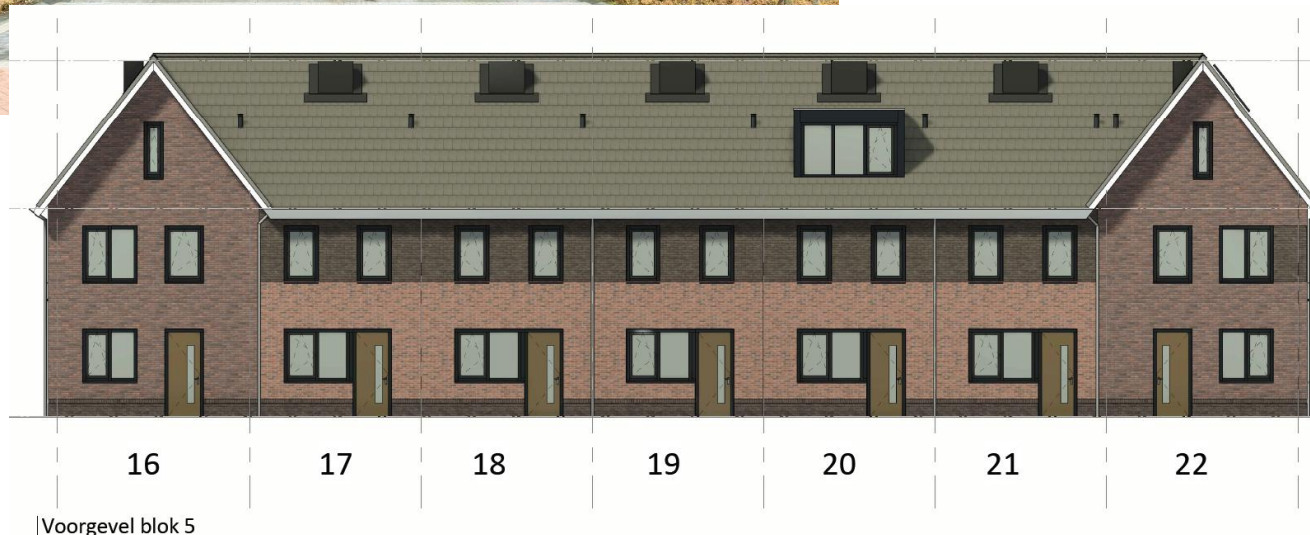
Wat kan je al doen?

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

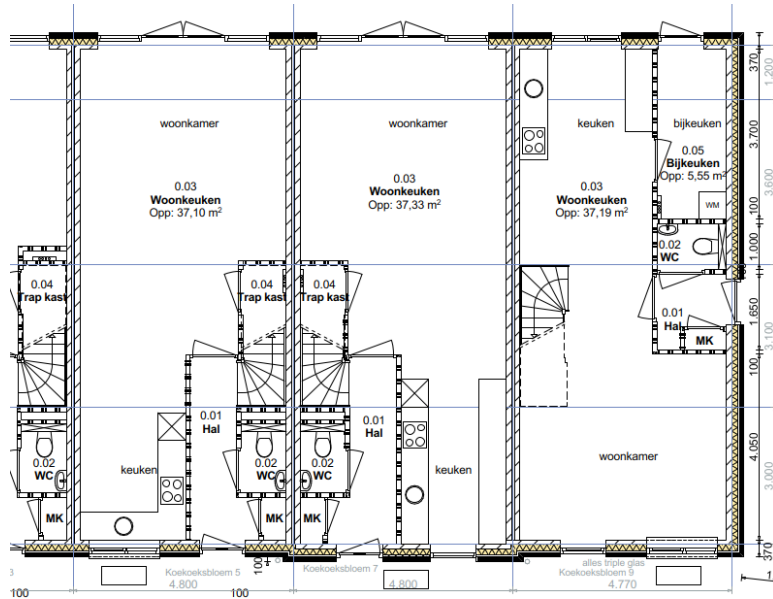


7. Referenties

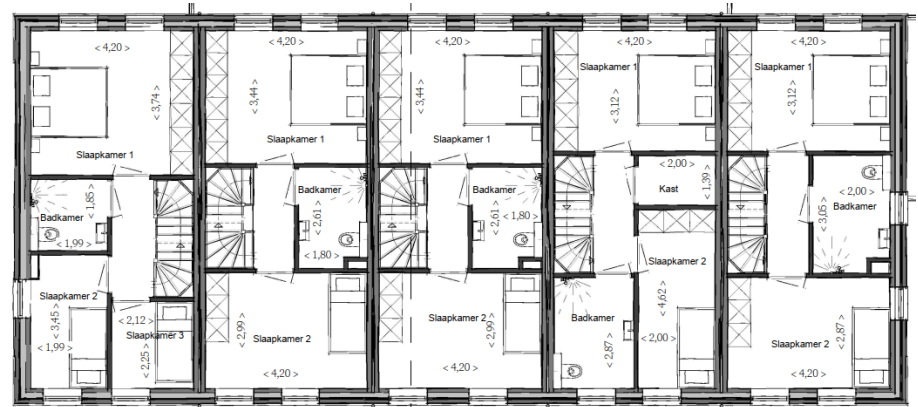
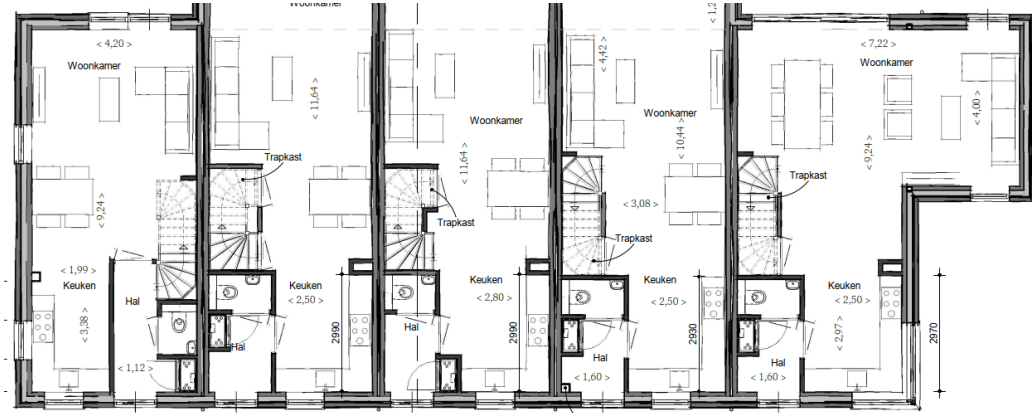
CPO De Nieuwe landen II - 22 starterswoningen



CPO Koekoeksbloem 10-starterswoningen



CPO Oudleusen 5-starterswoningen





Woi-j nog wat wet'n?



Bedankt voor de aandacht!

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

Mark 06-15650327
mark@ushikenniscentrumbouwen.nl

