

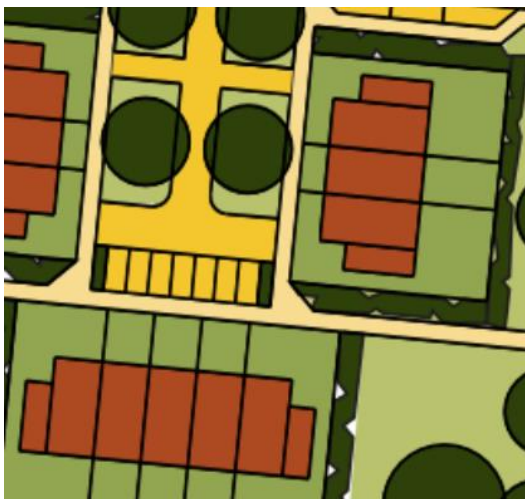
# CPO



**Persoonlijk - Onafhankelijk - Gecertificeerd**

# Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

## *SKAR 2 Woudsend*



# Inhoud:

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



# 1. Even voorstellen

- HUIS > **USHI**
- Onafhankelijk bouwkundig adviesbureau uit Enschede
- In 2008 opgericht en 2019 overgenomen door Jorg en Moniek



Sven Rumawatine



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 de ontwikkelaar.**



## 2. Voordelen, waarom CPO?

- Er is geen winstdoelstelling;
- Doelgroepgericht bouwen;
- Realisatie tegen kostprijs, collectiviteitsvoordeel;
- De potenties van de locatie worden optimaal benut;
- Individuele woonwensen, binnen ieders financiële mogelijkheden;
- De betrokkenheid is groot (samen vormgeven aan de toekomstige woonbuurt).



# Maar ook nadelen

- Concessies doen;
- Ledenvergaderingen, stemrecht;
- Kosten maken voor resultaat;
- Inbreng gevraagd, participeren;
- Rollen vervullen in een bestuur.

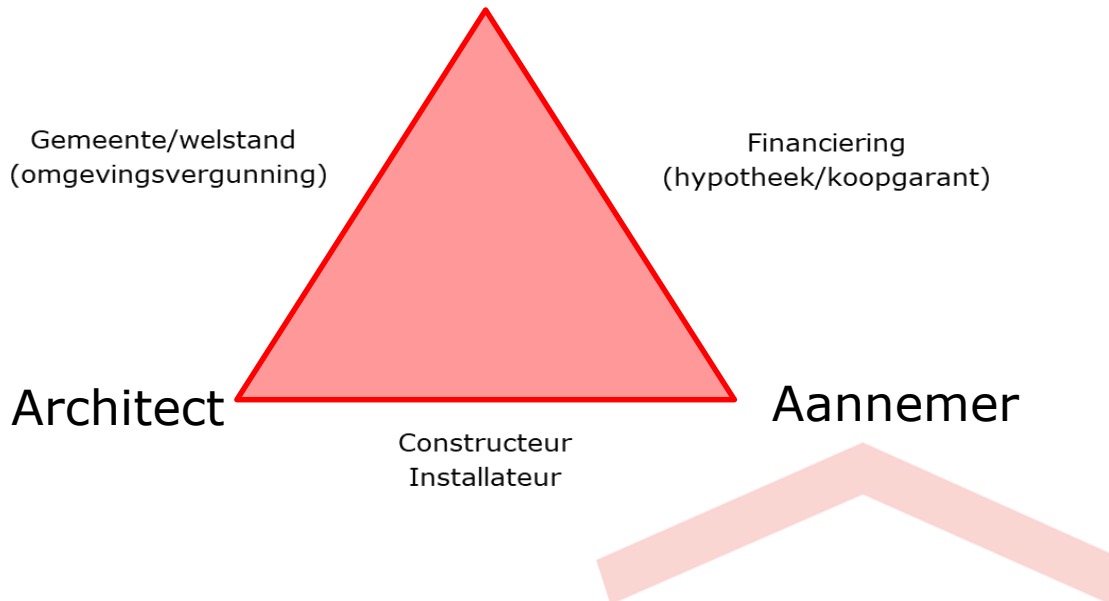




# Rol CPO begeleider

- Begeleiding van de groep in het proces;
- Onafhankelijk adviseur naast de opdrachtgevers;
- Financiële kaders bewaken;
- Bouwkundige en procesmatige expertise.

USHI ↔ Opdrachtgever



### 3. Proces opstartfase – vereniging

- Inschrijven voor CPO SKAR 2
  - inschrijfgeld;
  - loting;
  - reservelijst.
  
- Gesprekken (individueel) ingelote leden
  - verwachting, wensen en budgetten;
  - toets financiële haalbaarheid.
  
- Oprichten vereniging
  - notariële vastlegging;
  - voorzitter, penningmeester, secretaris.



## 4. Processtappen CPO met 'de groep' - ontwikkelingsfase

- Programma van eisen (individueel en collectief);
- Architecten- ontwerperskeuze;
  - Verkavelingsplan;
  - Voorlopig ontwerp (VO);
  - Definitief ontwerp (DO);
- Aannemersselectie en aanbestedingsfase.
- Aanvragen bouwvergunning;
- Details uitwerken en uitzoeken keuken en badkamer.

Bouwkostencalculatie



# Programma van Eisen

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



# Architecten- of ontwerperskeuze

1. Input Programma van Eisen (individueel en collectief)
2. Opdrachtgevers kiezen architecten (ca. 3)
3. Presentaties van architecten "Kiek'n of 't klikt"
4. Keuze architect



# Ontwerpproces

- Verkaveling en woningtypen (SO, volumestudie)
- Voorlopig ontwerp
  - Verfijning van het ontwerp
  - Vooroverleg gemeente
- Definitief ontwerp
  - Omgevingsvergunning aanvragen
  - Huiswerkopdrachten voor opdrachtgever (materialen en afwerking)
  - Opstellen technische omschrijving/bestek



# Resultaat: Definitief Ontwerp (DO)

Vervolgens kan de CPO:

- Opstellen vergunningsstukken;
- De omgevingsvergunning aanvragen;
- De aanbestedingsprocedure starten.

Doorlopend gesprek/controle van ontwerp:

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



# Aanbesteding - Bouwteam

*(vrijblijvende prijsopgave)*

- Samenstellen/doornemen bestek met individuele opdrachtgevers (diverse gesprekken)
- **Heel belangrijk: wat wil je zelf doen? Casco / afbouw?**
- Selecteren aannemers door de opdrachtgevers (lokale partijen)

**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

- Start en uitzetten bouw;
- Bouwtoezicht;
- Eventueel bouwvergaderingen;
- Controle planning en facturen;
- Regelmatig overleg met opdrachtgevers + CPO;
- Begeleiding meer-/ minderwerk;
- Vooropname;
- Oplevering.



Fase	Processtappen CPO:	duur
Initiatieffase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inschrijven voor CPO</li> <li>• Gesprekken ingelote leden (deelnemers)</li> <li>• Oprichten CPO vereniging</li> <li>• Reserveringsovereenkomst</li> </ul>	ca. 2 maanden
Ontwikkelfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen programma van Eisen</li> <li>• Architecten keuze maken <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorlopig ontwerp (VO)</li> <li>• Beoordeling Welstand (voorbespreking)</li> <li>• Definitief ontwerp (DO)</li> </ul> </li> <li>• Aanvraag omgevingsvergunning</li> <li>• Aannemersselectie</li> <li>• Bestek /Technische Omschrijving</li> <li>• Aanbesteding &gt; bouwteam</li> <li>• Beoordeling offertes aannemers</li> <li>• Hypotheek regelen</li> <li>• Teken en (individueel) aannemersovereenkomst</li> <li>• Overdracht grond bij notaris (ABC?)</li> </ul>	ca. 9 maanden
Bouwfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Start bouw</li> <li>• Bouwtoezicht, overleg met CPO</li> <li>• Vooropname</li> <li>• Oplevering / nazorg</li> </ul>	ca. 9 maanden

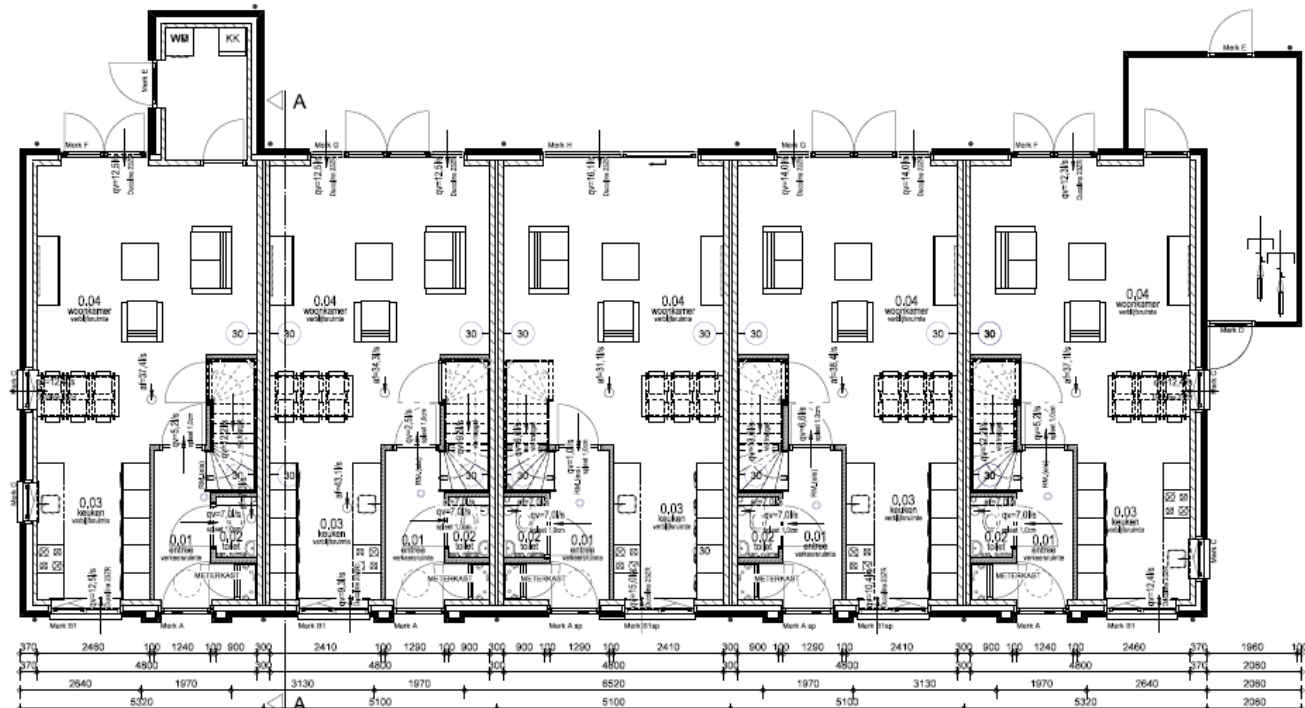
## 6. Bouwkostenraming

### 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





# Voorbeeld kostenopbouw – twee lagen

Grondkosten (€ 270 p/m2)*	Realisatiekosten	Bouwkosten	Financieringskosten	TOTAAL
<b>Hoekwoning</b> grondopp. ca. 180m2 en ca. 110m2 vloeroppervlak				
€ 48.600,-	€ 17.000,-	€ 190.000,-	€ 5.000,-	<b>€ 260.600,-</b>
<b>Tussenwoning</b> grondopp. ca. 120m2 en ca. 110m2 vloeroppervlak				
€ 32.400,-	€ 16.000,-	€ 170.000,-	€ 5.000,-	<b>€ 223.400,-</b>

## Bijkomende kosten

Keuken	Wand- en vloerafwerking	Bestrating + erfafscheiding	Onvoorzien	
€ 10.000,-	€ 7.500,-	n.t.b.	€ 5.000,-	<b>€ 22.500,-</b>

\* Grondprijzen moet nog bepaald worden!



# Voorbeeld kostenopbouw – twee lagen

Grondkosten (€ 270 p/m <sup>2</sup> )*	Realisatiekosten	Bouwkosten	Financieringskosten	TOTAAL
<b>Hoekwoning</b> grondopp. ca. 180m <sup>2</sup> en ca. 110m <sup>2</sup> vloeroppervlak				
€ 48.600,-	€ 17.000,-	€ 190.000,-	€ 5.000,-	<b>€ 260.600,-</b>
<b>Tussenwoning</b> grondopp. ca. 120m <sup>2</sup> en ca. 110m <sup>2</sup> vloeroppervlak				
€ 32.400,-	€ 16.000,-	€ 170.000,-	€ 5.000,-	<b>€ 223.400,-</b>

## Bijkomende kosten

Keuken	Wand- en vloerafwerking	Bestrating + erfafscheiding	Onvoorzien	
€ 10.000,-	€ 7.500,-	n.t.b.	€ 5.000,-	<b>€ 22.500,-</b>

\* Grondprijzen moet nog bepaald worden!

Ca. €10.000,- moet betaald worden met spaargeld.



# Voorbeeld Rijwoning – een laag met kap





# Voorbeeld kostenopbouw – een laag

Grondkosten (€ 270 p/m2)*	Realisatiekosten	Bouwkosten	Financieringskosten	TOTAAL
<b>Hoekwoning</b> grondopp. ca. 180m2 en ca. 75m2 vloeroppervlak				
€ 48.600,-	€ 16.000,-	€ 165.000,-	€ 5.000,-	<b>€ 234.600,-</b>
<b>Tussenwoning</b> grondopp. ca. 120m2 en ca. 75m2 vloeroppervlak				
€ 32.400,-	€ 15.000,-	€ 150.000,-	€ 5.000,-	<b>€ 202.400,-</b>

## Bijkomende kosten

Keuken	Wand- en vloerafwerking	Bestrating + erfafscheiding	Onvoorzien	
€ 10.000,-	€ 6.500,-	n.t.b.	€ 5.000,-	<b>€ 22.500,-</b>

\* Grondprijzen moet nog bepaald worden!



## Wat kan je al doen?

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

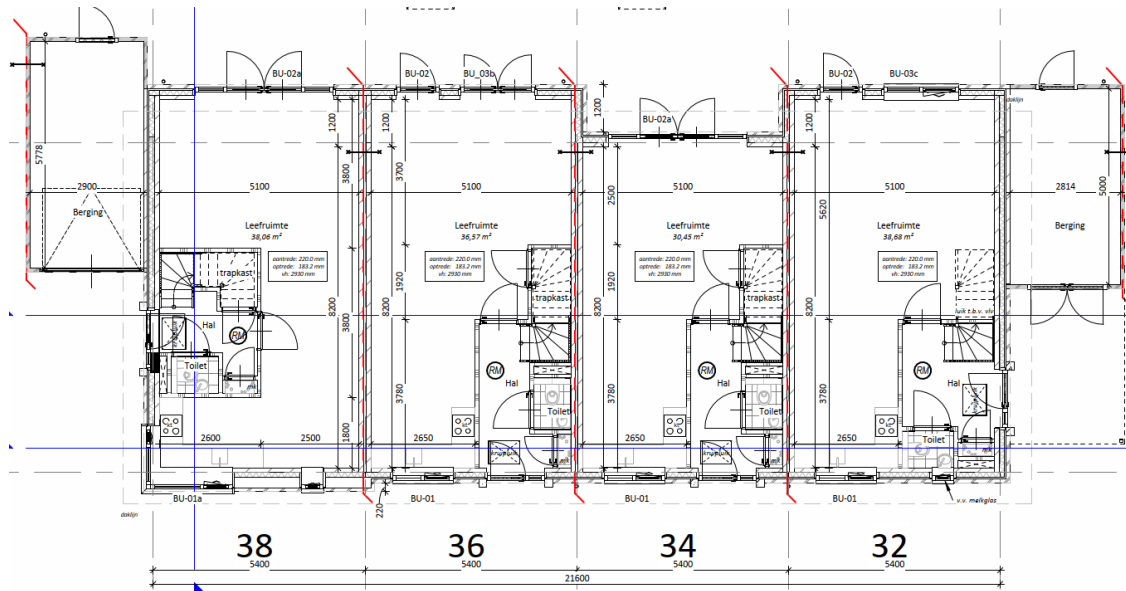


# 7. Referenties

## CPO Lemelerveld

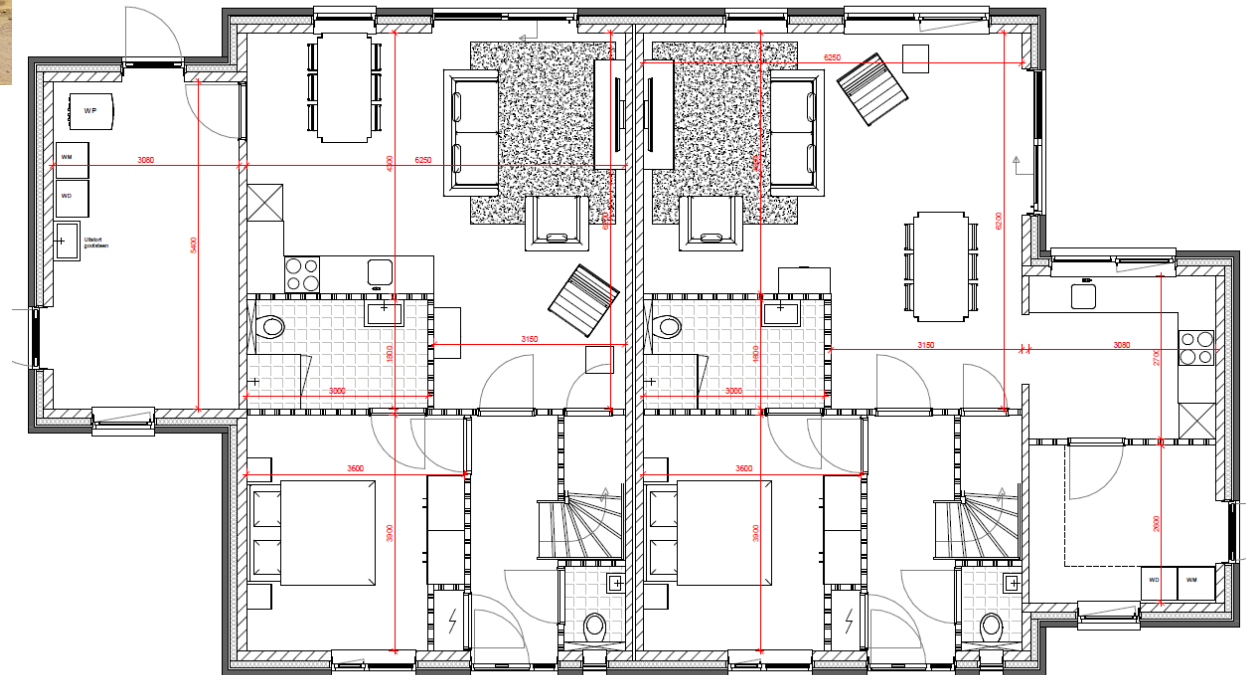


# CPO Koekoeksbloem – 10 woningen - Nieuwleusen





# CPO Breedenbroek 'Het Kuipje'



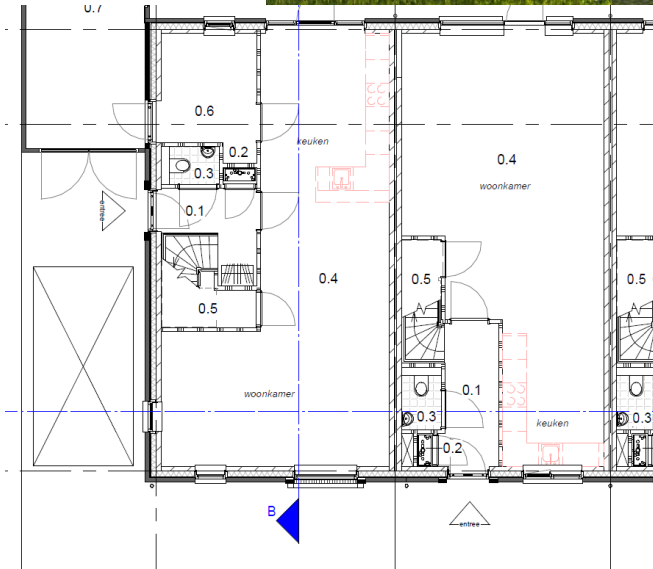
# CPO Breedenbroek



29 maart 2023

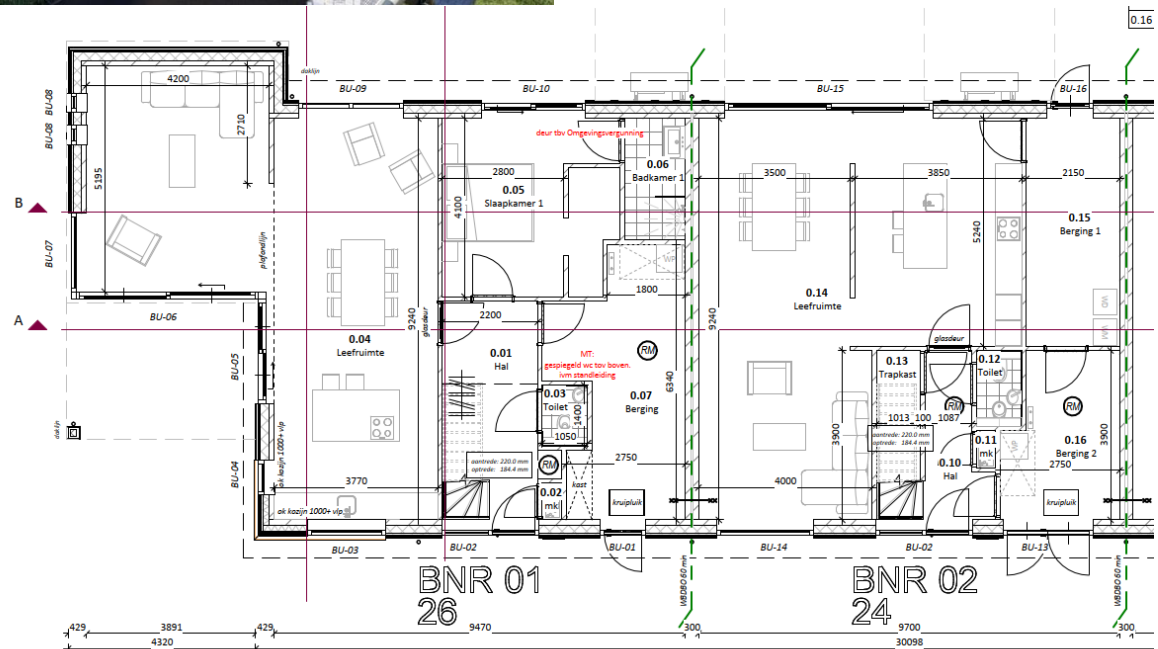


# CPO Berkenlaan





# CPO Rouveen Zuid – 3<sup>^</sup>1 kap schuurwoning





## Noabershof Op 'n Esch Rijssen – 12 woningen



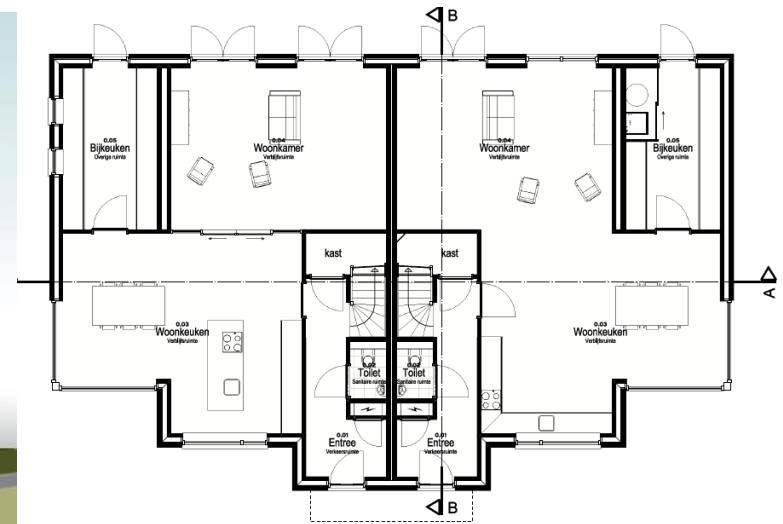
# CPO Wilsum 'De Thijs fase II' in uitvoering – 21 woningen













Bedankt voor de aandacht!

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

Jorg 06-30432520  
jorg@ushikenniscentrumbouwen.nl

