



**Informatieavond**  
**Collectief Particulier Opdrachtgeverschap**  
**Mariënberg, De Marke III**

# Informatieavond Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

## Mariënberg, De Marke III

### Agenda

1. Welkom
2. PB Mariënberg
3. USHI Kenniscentrum Bouwen
4. Vragen
5. Vervolgstappen



# Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



Jorg Bussink  
Mark Lokotte



# Inhoud:

1. Voorstellen en toelichting CPO
2. Rol USHI
3. Processtappen tot oprichten CPO
4. Processtappen samen met 'de groep'
5. Bouwbegeleiding en uitvoering
6. Bouwkostenraming
7. Referentie projecten
8. Hoe verder?



# 1. Even voorstellen



Sven Rumawatine



Jorg Bussink



Maik Henning



Mark Lokotte



Moniek Haverkort



# CPO?

C COLLECTIEF

P PARTICULIER

O OPDRACHTGEVERSCHAP



**WAAROM  
MOEILIK DOEN  
ALS  
HET SAMEN KAN**

*Loesje*

POSTBUS 1045

6801 BA ARNHEM

GIRO3254768



# Waarom CPO?

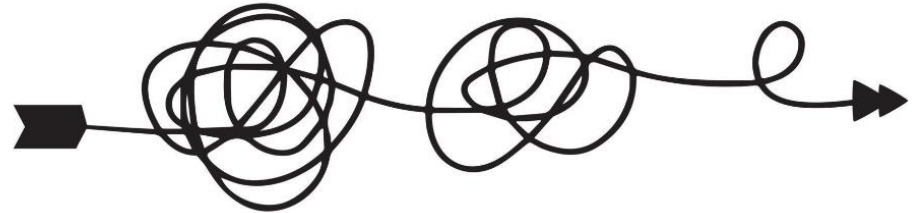
- Er is geen winstdoelstelling;
- Voor de CPO doelgroep bouwen;
- Realisatie tegen kostprijs;
- Collectiviteit voordeel;
- De potenties van de locatie worden optimaal benut;
- Individuele woonwensen, binnen ieders financiële mogelijkheden;
- De betrokkenheid is groot (samen vormgeven aan de toekomstige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

**'met mekaar veur mekaar'.**



## 2. RoI USHI

- Begeleiding verplicht;
- Proces doorlopen;
- Financiële kaders bewaken.





# 3. Proces tot CPO vereniging

- Inschrijven voor CPO
  - inschrijfgeld;
  - loting;
  - reservelijst.
  
- Gesprekken (individueel) ingelote leden (deelnemers)
  - verwachting, wensen en budgetten;
  - toets financiële haalbaarheid.
  
- Oprichten vereniging
  - notariële vastlegging;
  - voorzitter, penningmeester, secretaris.
  
- **Inschrijving CPO > Reserveringsovereenkomst met gemeente**



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

- Stichtingskosten, doorlopende toetsing financiële haalbaarheid
- Programma van eisen;
- Verkaveling;
- Architectenkeuze;
  - Voorlopig ontwerp (VO);
  - Definitief ontwerp (DO);
- Bouwkostencalculatie;
- Vergunningsaanvraag;
- Aannemersselectie.



# Programma van Eisen

1. Referentie beelden
2. Uitgangspunten indeling
3. Bouwstijl
4. Woningtype
5. Individuele ruimten
6. Duurzaamheid
7. Overige wensen



## Architectenkeuze

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 individuele deelnemer;
- 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 (minimaal één lokale partij)

## 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;
- Mogelijkheid tot zelf afwerken van de woning.





Fase	Processtappen CPO:	duur
Initiatieffase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inschrijven voor CPO Marienberg</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>• Tekenen (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

## 5. Bouwbegeleiding uitvoering

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



## 6. Bouwkostenraming

### Opstellen Stichtingskosten

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



# Wat kan en mag er gebouwd worden

Doel gemeente Hardenberg

- starters en senioren
- woning betaalbaar houden

Voorwaarden:

- Max.80m<sup>2</sup> BVO;
- Levensloopbestendig;
- Binnen de kaders  
BKP en Bestemmingsplan.

1 laag met een kap ligt voor de hand



# Kostenopbouw

## Hoekwoning Levensloopbestendig.

Gemiddeld: ca. 160m<sup>2</sup> grond en ca. >100m<sup>2</sup> BVO

Grondkosten **248,- p/m<sup>2</sup>**: ca. € 40.000,-

Realisatiekosten: ca. € 15.000,- (eigen middelen)

Bouwkosten: ca. € 210.000,-

Totaal: **€ 265.000,-**

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

## Tussenwoning voor starter

Gemiddeld: max. 100m<sup>2</sup> grond en max. 80m<sup>2</sup> BVO

Grondkosten **200,- p/m<sup>2</sup>**: ca. € 20.000,-

Realisatiekosten: ca. € 15.000,- (eigen middelen)

Bouwkosten: ca. € 150.000,-

Totaal: **€ 185.000,-**

excl. financiering en keuken/tuin/afwerking

Prijzen op basis van beukmaat woningen van **5,1m**.

**PRIJZEN ZIJN INDICATIEF** en afhankelijk van grootte en ontwerp!



# Voorbeeld hypotheek

(alleen, zonder schulden, ca 23j)

Inkomen	rente	10j vast	20j vast	30j vast
€ 30.000	4,3%	€ 125.700,- € 625,- p/m	€ 122.893,- € 612,- p/m	€ 122.602,- € 612,- p/m
€ 40.000	4,4%	€ 167.600,- € 820,- p/m	€ 163.857,- € 815,- p/m	€ 163.470,- € 815,- p/m
€ 50.000	4,2%	€ 209.000,- € 1.020,- p/m	€ 204.821,- € 1.020,- p/m	€ 204.338,- € 1.020,- p/m

Bron: Independer (hypotheek berekenen)



# Starterslening

- Extra lening boven op hypotheek  
Max € 30.000,-
- Aanvragen online via gemeente, lening via SVn.
- Voorwaarden
- <https://www.hardenberg.nl/regelingen/starterslening>



# 7. Referenties

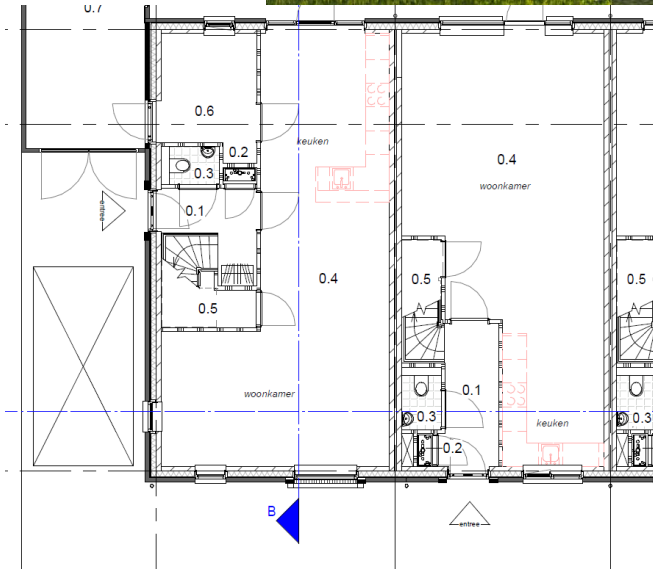
## CPO Lemelerveld opgeleverd



Voorgevel blok 1



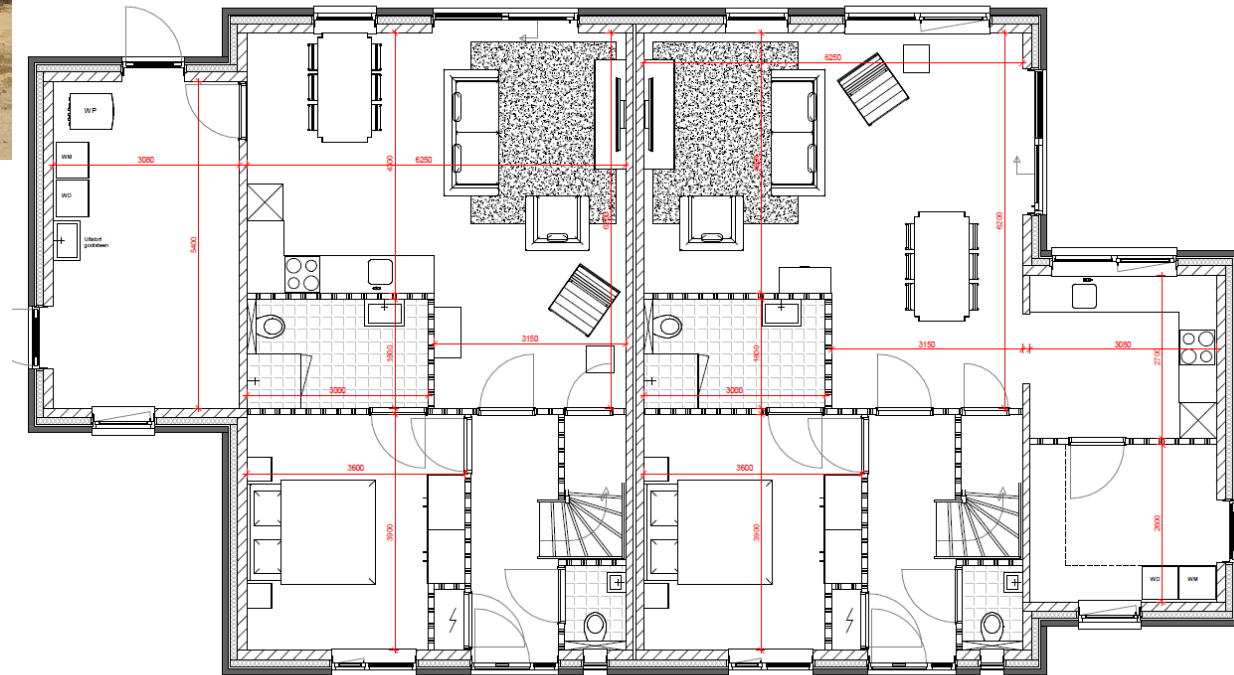
# CPO Berkenlaan



# CPO Wilsum 'De Thijs fase II' in uitvoering



# CPO Breedenbroek 'Het Kuipje'



CPO



CPO

USHI  
KENNISCENTRUM BOUWEN

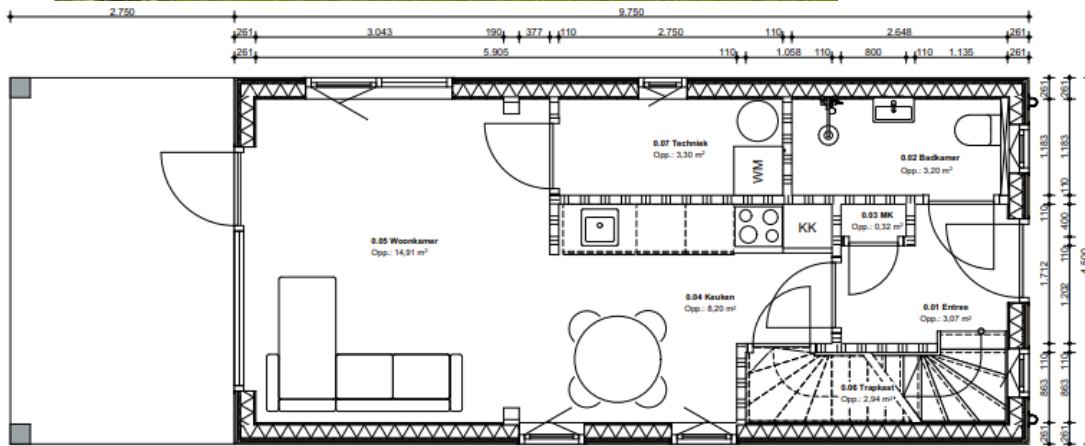


# CPO

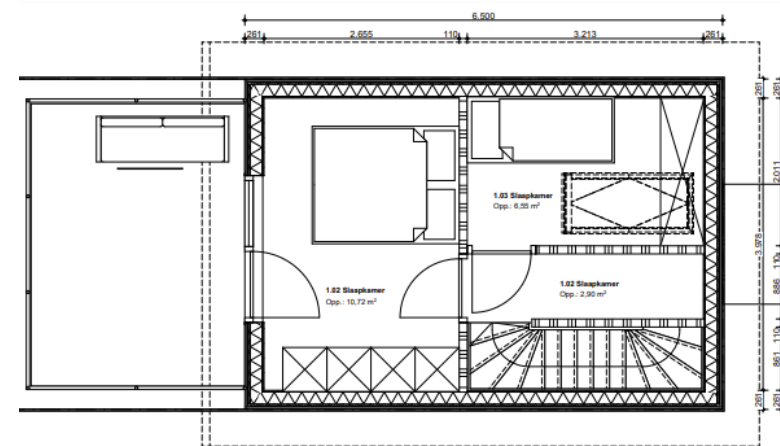
**USHI**  
KENNISCENTRUM BOUWEN



# Prefab houtbouw woningen



Begane grond



1e verdieping



## 8. USHI

- onafhankelijk
- deskundige en persoonlijke begeleiding
- tot oprichting vereniging door gemeente
- verplicht onafhankelijke begeleider kiezen
- [Video uitleg CPO](#)





# 8. En nu?

## STROOMSCHEMA

### CPO Mariënberg

#### Stappen

Informatie doornemen  
check financiële haalbaarheid  
**Inschrijven**

Beoordeling haalbaarheid CPO

#### Loting

Individuele gesprekken met deelnemers

regels voor CPO, samen vaststellen  
rolverdeling

#### Oprichting vereniging

Claim op grondpositie CPO-initiatief

#### Reserveringsovereenkomst

#### wie / wat / waar

voorwaarden / site / presentatie  
financieel adviseur  
**29-01-24 tm 01-03-24**

gemeente - PB - USHI

#### notaris

USHI

CPO groep  
CPO groep

#### notaris

CPO groep

#### gemeente



[woonteam@hardenberg.nl](mailto:woonteam@hardenberg.nl)

