

CPO met Zekerheid en Kwaliteit

de manier om het huis van je dromen te realiseren
binnen afzienbare tijd en voor een betaalbare prijs!





opleverfeest Van het Wallisblok in Spangen,
een CPO-project in bestaande bouw

hoezo CPO?

CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het is een manier om je droomhuis te realiseren. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap stap je met een groep gelijkgezinden in de rol van opdrachtgever. Al tijdens het ontwerpen en bouwen leer je je burens kennen. De schaal van de groep maakt dat je relatief goedkoop kunt bouwen en gemeenschappelijke voorzieningen kunt realiseren die alleen nooit haalbaar zouden zijn. Ook investeringen in duurzaamheid en energiezuinigheid zijn met een groep eenvoudiger te realiseren.

hoezo zekerheid?

Wat weerhoudt veel mensen ervan zich aan te melden voor een CPO-project? Dat is onzekerheid over het proces: waar begin je aan, hoe lang gaat het duren en hoeveel vrije tijd gaat het kosten? Daarnaast onzekerheid over de andere bewoners die zich aanmelden: wat voor mensen zullen dat zijn, houden die er een beetje dezelfde ideeën op na over samen ontwikkelen, samen wonen en samen leven? En dat is onzekerheid over de kwaliteit en de prijs: wat voor woning kan het worden en wat voor prijskaartje hangt daaraan? Met ons product worden deze onzekerheden weggenomen, direct vanaf het begin en gedurende het hele ontwikkelproces.

hoezo kwaliteit?

Het mooie van CPO is dat je zelf kunt kiezen hoe je wilt wonen en dat je veel waar voor je geld krijgt. Er is geen projectontwikkelaar die er geld aan hoeft te verdienen en de collectieve aanpak levert voordeel op. Het mooie van ons product is dat extra voordeel wordt gehaald uit het efficiënte proces en de unieke samenwerking tussen procesmanager, architect en bouwbedrijf. Deze samenwerking zorgt ervoor dat de potenties van de locatie optimaal worden benut voor de collectieve en individuele woonwensen van de bewoners binnen hun financiële mogelijkheden.

het product

wat houdt het product in?

Ons product houdt in: een efficiënt proces met een creatief samenspel tussen de bewoners (begeleid door de procesmanager), de architect en het bouwbedrijf. Wij registreren dat proces en houden de vaart erin. Voor een specifieke locatie onderzoeken we de mogelijkheden. In samenspraak met de bewonersgroep sturen we erop aan dat de potenties van de locatie optimaal worden benut, en bewaken we dat de plannen binnen ieders budgettaire mogelijkheden blijven.

waarvoor is het product geschikt?

Ons product is geschikt voor projecten tot ongeveer 50 woningen. Onze ervaring leert dat dit de maximale omvang is voor een geslaagd CPO-project. Bij meer woningen wordt het moeilijker om nog een groep te zijn. Het kunnen koopwoningen, huurwoningen of gemengde projecten zijn. Het product is gemaakt voor nieuwbouwprojecten met eengezinswoningen, appartementen of combinaties van beide, zowel voor binnenstedelijke als voor uitbreidingslocaties. Het product kan ook toegepast worden op transformatie van bestaande bouw, maar dan vergt de voorbereiding extra tijd.



bankjes aan collectief grasveld, Nesseland Rotterdam 2006

het proces

Zodra een locatie bekend is, de randvoorwaarden voor de ontwikkeling duidelijk zijn en afspraken zijn gemaakt over de grondafname en het ontwikkelrisico, kunnen we het product locatiespecifiek maken en kan het proces beginnen.

Het proces bestaat uit drie stappen:

stap 1: groepsvorming

De eerste fase begint met de vorming van een initiatiefgroep (minimaal twee huishoudens) waarmee een visie wordt ontwikkeld op het project. Met deze visie wordt een ontwikkelvereniging opgericht en worden leden voor deze vereniging geworven.

Is de groep voldoende groot, dan gaat het proces van start. Via excursies en creatieve sessies wordt de groep uitgedaagd om los te komen van het bekende en na te denken over de vraag hoe de groep zou willen wonen. Er wordt gezamenlijk een schetsontwerp voor de locatie gemaakt. De groepsfase eindigt met de ondertekening van een intentieovereenkomst door alle leden van de vereniging.

stap 2: ontwerpfase

De ontwerpfase start met een inventarisatie van de individuele woonwensen. Daarna wordt in samenspraak met de vereniging een voorlopig ontwerp voor woningen en woonomgeving ontwikkeld. Na vaststelling van het voorlopig ontwerp worden de woningen verdeeld en tekenen de leden voor akkoord met de aan hen toebedeelde woning. Het ontwerp wordt definitief gemaakt. Per lid van de groep wordt bepaald hoe zijn/haar woning precies gaat worden en wat die exact gaat kosten.

De ontwerpfase eindigt met indiening van de bouwaanvraag, afsluiting van hypotheek, grondoverdracht en individuele koopaanneemovereenkomsten (of huurovereenkomsten).

stap 3: realisatiefase

In de realisatiefase wordt de bouw verder voorbereid en wordt het bouwproject gerealiseerd. Tijdens de bouw kan de vereniging collectieve afspraken maken met leveranciers van vloerbedekkingen, gordijnen, verhuisbedrijven, tuincentra etcetera. In ieder geval maakt de vereniging in deze fase afspraken over het beheer. Belangrijke momenten in de realisatiefase zijn de start van de bouw, de kijkdagen op de bouw, de oplevering en natuurlijk, als iedereen verhuisd en ingericht is: een feest!

werkwijze

Maandelijks vergadert de vereniging als geheel en daar tussenin vinden bestuursvergaderingen plaats. In de bouwfase wordt de vergaderfrequentie lager. Wanneer de vereniging meer tijd nodig heeft om besluiten te nemen dan gepland, worden extra vergaderingen ingelast om niet uit te lopen. Wanneer het een binnenstedelijke locatie betreft, worden met het bestuur van de ontwikkelvereniging bijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd om te zorgen voor 'een zachte landing' van het project in de buurt.

tijdsduur

De duur van de groepsvormingsfase is sterk locatieafhankelijk, maar gestreefd wordt naar maximaal een half jaar, om de belangstellenden vast te houden. De duur van de ontwerpfase is afhankelijk van de grootte en de ingewikkeldheid van het project, maar ongeveer één jaar. Voor de duur van de realisatiefase geldt hetzelfde. Zodra de groep voldoende groot is en het project echt van start gaat, kan het project dus na twee jaar gerealiseerd zijn.

kosten

De stichtingskosten bestaan uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten. De grondeigenaar bepaalt de grondkosten. De bouwkosten bepalen wij met de bewoners op basis van woonwensen en financiële mogelijkheden. De bijkomende kosten bestaan uit honoraria voor ons drieën en andere adviseurs en voor een deel uit leges en aansluitkosten. Daarvoor leveren wij het volledige interactieve projectmanagement, het ontwerp, de besteksomschrijving, de bouwaanvraag, de bouwkundige en installatietechnische uitwerking, het SWK/GIW-certificaat etcetera tot en met de oplevering van het project.



*bus-excursie naar
inspirerende projecten*



*gezamenlijke
woonwenseninventarisatie*



*ontwerpsessie
met de architect*

de samenwerking

wie wij zijn en wat is onze ervaring met (C)PO

Wij zijn een samenwerkingsverband dat ervaring heeft met elkaar en plezier heeft in het ontwikkelen van projecten in nauwe samenspraak met toekomstige gebruikers. Wij zijn drie ondernemers: een projectmanagementbureau, een architectenbureau en een bouwbedrijf. Ieder van ons afzonderlijk heeft ervaring met (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.

Linssen en van Asseldonk
adviseurs in de volkshuisvesting

Het projectmanagementbureau staat bekend om de creatieve aanpak van lastige, ingewikkelde processen en projecten. De bewoners/eindgebruikers staan altijd centraal.

Projectvoorbeelden van Linssen en Van Asseldonk:

- verbouw Poortgebouw WG-terrein met woonvereniging Willemmina Amsterdam Oudwest
- renovatie Grubbehoeve met vereniging Koop Je Eigen Bijlmer in Amsterdam Zuidoost
- ontwerpstudie 'Bouwen met je burens' met Stawon in Almere, Breda en Tilburg
- nieuwbouw Johannitterveld met KUUB centrum particuliere bouw in Utrecht Leidsche Rijn
- nieuwbouw Bloemenbuurt met ontwikkelvereniging Lotus in Eindhoven
- nieuwbouw Bloemenbuurt met ontwikkelvereniging Iris in Eindhoven

info www.lenva.nl

ir. bart duvekot

ARCHITECTEN BNA

Het architectenbureau is gespecialiseerd in woningbouw. Doel bij iedere ontwerp-opgave is tot een karaktervol ontwerp te komen, waarbij ruimtelijkheid, flexibele plattegronden, lichttoetreding, uitbreidbaarheid, parkeeroplossingen en overgangen privé-openbaar belangrijke items zijn. De dialoog met opdrachtgevers/bewoners speelt altijd een wezenlijke rol.

Projectvoorbeelden van Bart Duvekot architecten bna:

- verbouw Poortgebouw WG-terrein met woonvereniging Willemmina in Amsterdam Oud West
- nieuwbouw 'blokkendoos' experimentele wijk Gewild Wonen in Almere
- organisatie Berlijnexcursie met thema 'Baugruppen' (Duitse term voor CPO)
- nieuwbouw tegenover Park de Hoge Veluwe: binnen 1 ontwerp 5 villa's op maat
- prijsvraag Casa Nova: "Dorp in de stad" voor gezinnen met opgroeiende kinderen in Delft
- renovatie seniorenappartementen Loefzij Huizen, met bewonersparticipatie

info www.bartduvekot.nl

 **VAN WIJNEN**
Meer dan bouwen

Het bouwbedrijf is één van de grotere in Nederland. Het bedrijf staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Van Wijnen heeft Facet® ontwikkeld voor opdrachtgevers die een efficiënt ontwikkelproces willen, dat vanaf het begin zekerheid biedt over kwaliteit en financiële haalbaarheid.

Projectvoorbeelden van Van Wijnen:

- woningbouw Nieuw Kemperling, Amsterdam Zuidoost
- blok 46a, appartementen en bedrijfsruimten, Amsterdam IJburg
- woningbouw Van Tijenbuurt, Amsterdam Osdorp
- restauratie en nieuwbouw van woningen op gasfabriekterrein De Fabriek, Ede
- 102 appartementen en 12 zorgenheden, Stad van de Zon, Heerhugowaard

info www.vanwijnen.nl



visie & referenties

transformatie & renovatie

achter iedere voordeur een andere plattegrond die op maat gemaakt is



overgang privé / collectief

half verhoogde veranda, als overgang naar collectief park



duurzaam bouwen = meer dan energiezuinigheid!

- een proces dat vanaf het begin bouwt aan gemeenschapszin
- een bouwsysteem dat kan meegroeien of meekrimpen
- een collectieve warmtepomp of een groen dak
- gebruik van natuurlijke materialen
- gemeenschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld één collectieve tuin met voor ieder een beschut hoekje

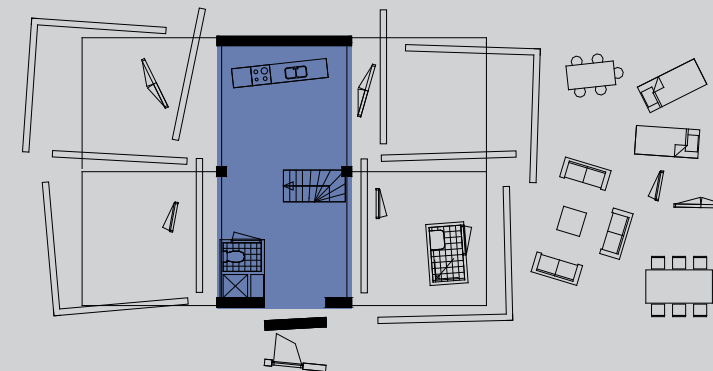
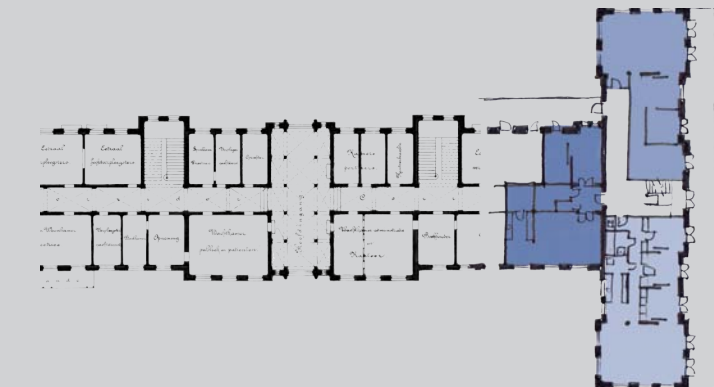
flexibel bouwsysteem

demontabele bouwelementen die verschillend kunnen worden geschakeld, gestapeld en de toekomst veranderd



van buiten gelijk, van binnen verschillend

vijf villa's, vijf groene daken, vijf plattegrondindelingen met grote ruimtelijke kwaliteiten



visie & referenties

hoogbouw met balkons en levendig maaiveld

door de hoogte in te bouwen blijft er meer ruimte voor groen en om te spelen; balkons geven woning extra ruimtelijkheid



levendige functiemenging

appartementen, maisonnettes, zorgwoningen, atelierwoningen en bedrijfsruimtes rond collectief binnenplein, boven parkeerplaatsen



vraaggericht ontwerp

renovatieontwerp vanuit bewonerswensen: ophogen, verbreden en met balkons uitbreiden van galerijen

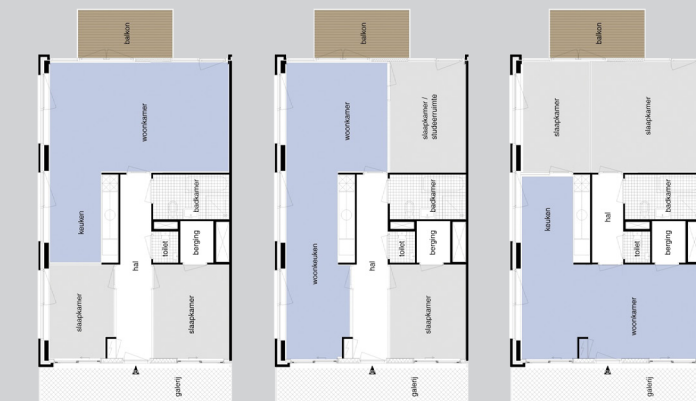


woonkwaliteit versus dichtheid

ruime eengezinswoningen in hoge dichtheid in de stad, iedere woning een privé-patio en samen een binnentuin



flexibel indeelbare plattegronden



CPO met Zekerheid en Kwaliteit

Heeft u vragen of wilt u contact met ons opnemen?

Mechtild Linssen	06-54 33 62 53 of mechtild@lenna.nl
info particulieren	www.bartduvekot.nl/samenbouwen
info professionals	www.bartduvekot.nl/CPO.pdf