

# CPO met Zekerheid en Kwaliteit

een nieuw product voor de woningbouwmarkt

Wat is een manier om de woningbouwproductie in beweging te krijgen? Wij zijn niet de enigen die roepen: 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap!' Toch denken wij dat we op dit terrein een bijzonder product ontwikkeld hebben. Een product dat de voordelen van CPO optimaal benut en de nadelen elimineert. Een product met veel ruimte voor eigen inbreng van bewoners, gecombineerd met zekerheid over tijd, kwaliteit en geld.





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

### hoezo CPO?

CPO is een manier van ontwikkelen zonder afzetrisico. Het is ook een manier om mensen die zich geen particuliere kavel kunnen veroorloven de kans te geven hun droomhuis te realiseren. CPO leidt tot duurzame wijken, sociaal en fysiek. Sociaal omdat de gemeenschapszin al tijdens het ontwikkelproces wordt gevormd. Fysiek omdat bewoners elkaar stimuleren in het formuleren van milieuambities en omdat gezamenlijke investeringen in duurzaamheid eerder worden terugverdiend. CPO biedt de mogelijkheid voor gemeenschappelijke voorzieningen (overdekte- of buitenruimten). Tenslotte blijkt CPO in bestaande wijken een succesvolle ontwikkelformule voor het vasthouden van sociale stijgers en het aantrekken van nieuwe bewoners.

### hoezo zekerheid?

Wat weerhoudt bewoners om zich aan te melden voor een CPO-project? Dat is onzekerheid over het proces: waar begint men aan, hoe lang gaat het duren en hoeveel vrije tijd gaat het kosten? Dat is 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 bewoners zelf kunnen kiezen hoe ze willen wonen en dat zij veel waar voor hun geld krijgen. Er is geen projectontwikkelaar die er geld aan hoeft te verdienen en de collectieve aanpak levert schaalvoordelen 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.

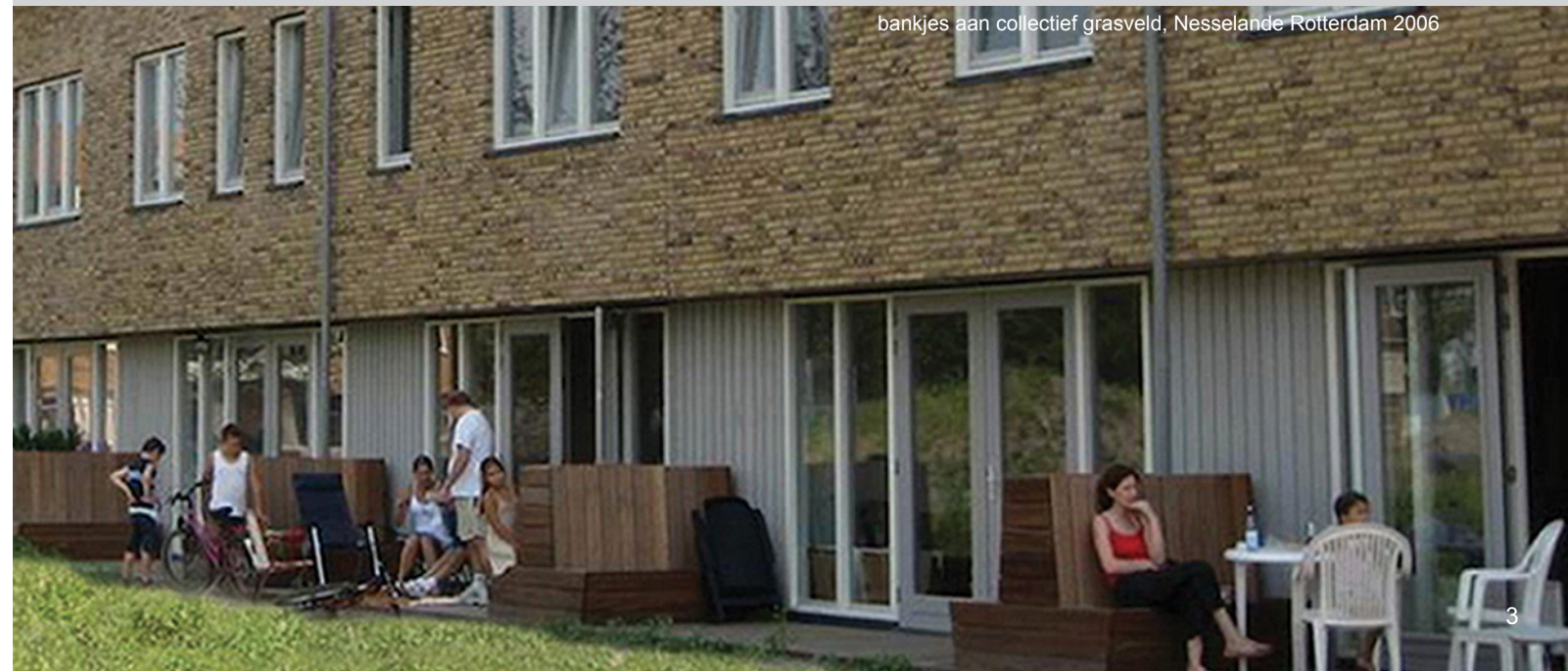
# het product

### 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 regisseren dat proces en houden de vaart erin. Voor een specifieke locatie onderzoeken we de mogelijkheden. In samenspraak met de bewoners sturen we erop aan dat de potenties van de locatie optimaal worden benut voor de bewoners en bewaken we dat de plannen binnen hun budgettaire mogelijkheden blijven.

### waarvoor is het product geschikt?

Ons product is geschikt voor projecten van 20 tot 50 woningen. Onze ervaring leert dat dit een goede omvang is voor een CPO-project. Bij minder woningen wordt het al gauw duurder. Bij meer woningen wordt het snel moeilijk 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 drie personen) waarmee een visie wordt ontwikkeld op het project. Met deze visie wordt de rest van de groep geworven. Is de groep voldoende groot, dan gaat het proces van start. Via excursies en creatieve sessies wordt de groep uitgedaagd om los van bekende woningtypen na te denken over de vraag hoe men zou willen wonen. Er wordt gezamenlijk een schetsontwerp voor de locatie gemaakt. De groepsfase eindigt met de oprichting van een vereniging en 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 (VO) voor woningen en woonomgeving ontwikkeld. Na vaststelling VO 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!



*bus-excursie naar inspirerende projecten*



*gezamenlijke woonwenseninventarisatie*



*ontwerpsessie met de architect*

**werkwijze**

Maandelijks vergadert de vereniging als geheel en daar tussenin vindt een bestuursvergadering 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 voor een klein deel uit leges en aansluitkosten, grotendeels uit honoraria voor ons drieën en andere adviseurs. Daarvoor wordt geleverd: 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.

Stichtingskosten bij een projectgrootte van 30 woningen en bouwkosten prijspeil 1 januari 2011:

| kostenpost                   | goedkoop<br>80m² gbo      | middelduur<br>110m² gbo   | duur<br>140m² gbo         |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| grondkosten                  | pm                        | pm                        | pm                        |
| bouwkosten                   | € 80.000,- ex btw         | € 100.000,- ex btw        | € 128.500,- ex btw        |
| bijkomende kosten honoraria  | € 16.000,- ex btw         | € 20.000,- ex btw         | € 25.700,- ex btw         |
| overige bijkomende kosten*   | € 4.800,- ex btw          | € 5.250,- ex btw          | € 5.900,- ex btw          |
| <b>totaal ex grondkosten</b> | <b>€ 100.800,- ex btw</b> | <b>€ 125.250,- ex btw</b> | <b>€ 160.100,- ex btw</b> |

\* schatting leges en aansluitkosten op basis van ervaringscijfers

# de samenwerking

## wie wij zijn en 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.

Alle drie willen wij een bijdrage leveren aan het in beweging krijgen van de woningbouwmarkt met het product dat wij hebben ontwikkeld op basis van de lessen die wij van eerdere (C)PO projecten leerden.

## Linssen en van Asseldonk

adviseurs in de volkshuisvesting

Bureau Linssen en van Asseldonk staat bekend om de creatieve aanpak van lastige, ingewikkelde processen en projecten. Bij iedere aanpak wordt ernaar gestreefd een samenwerkingsverband te smeden dat alle betrokkenen enthousiast maakt en uitdaagt om het beste uit zichzelf te halen ten bate van het gezamenlijke doel of product. De eindgebruikers/bewoners staan altijd centraal. Om wat voor proces/project het ook gaat, doel is om bij te dragen aan een gebiedsontwikkeling die perspectief biedt aan huidige en toekomstige gebruikers/bewoners, de buurt en de gemeente/stad.

Projectvoorbeelden van Linssen en van Asseldonk:

- verbouw Poortgebouw WG-terrein met woonvereniging Willemina 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

info [www.lenva.nl](http://www.lenva.nl)

## ir. bart duvekot

ARCHITECTEN BNA

Het architectenbureau is gespecialiseerd in woningbouw in de breedste zin: van projectmatige woningbouw op vinex-locaties via binnenstedelijke inpassingen tot kleinschalige woningbouw op landschappelijk gelegen locaties, van villabouw tot grootschalige stedelijke herstructurering met renovatieonderdelen. Bij iedere ontwerpopdracht wordt gezocht naar de essentie van de opgave. Bij ieder project stelt het bureau zich ten doel tot een karaktervol ontwerp te komen, waarbij ruimtelijkheid, flexibele plattegronden, lichttoetreding, uitbreidbaarheid, parkeeroplossingen en overgangen privé-openbaar belangrijke items zijn. De dialoog met opdrachtgever(s) en eindgebruiker(s) speelt altijd een wezenlijke rol.

Projectvoorbeelden van Bart Duvekot architecten bna:

- verbouw Poortgebouw WG-terrein met woonvereniging Willemina in Amsterdam Oud West
- nieuwbouw 'blokkendoos' experimentele wijk Gewild Wonen in Almere
- organisatie Berlijnexcursie met thema 'Bouwgruppen' (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](http://www.bartduvekot.nl)



Van Wijnen is één van de grotere bouwbedrijven van Nederland. De regionale organisatie zorgt voor landelijke dekking en regionale verankering. Van Wijnen is door dit wijdvertakte netwerk in staat de vraag naar realisatie, beheer en onderhoud van hoogwaardige bouwprojecten creatief en klantgericht te beantwoorden. Door de lokale en regionale betrokkenheid kunnen wij de klant optimaal bedienen en stellen hem centraal in het gehele proces. De bedrijfscultuur wordt gekenmerkt door een nuchtere, realistische aanpak. Van Wijnen staat voor uitstekende kwaliteit en betrouwbaarheid.

Van Wijnen heeft Facet® ontwikkeld voor bewoners en opdrachtgevers die een efficiënt ontwikkelproces willen, dat vanaf het begin zekerheid biedt over kwaliteit en financiële haalbaarheid. Facet® werkt niet met standaard ontwerpen en/of bouwproducten, maar met gestandaardiseerde ontwikkel- en bouwprocessen die telkens weer een maatwerkoplossing voor de klanten oplevert. Facet® is daarom bij uitstek geschikt voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

Projectvoorbeelden van Van Wijnen:

- woningbouw Nieuw Kempering, 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](http://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

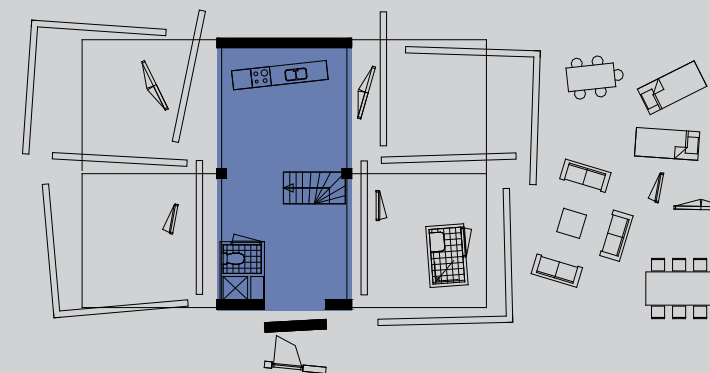
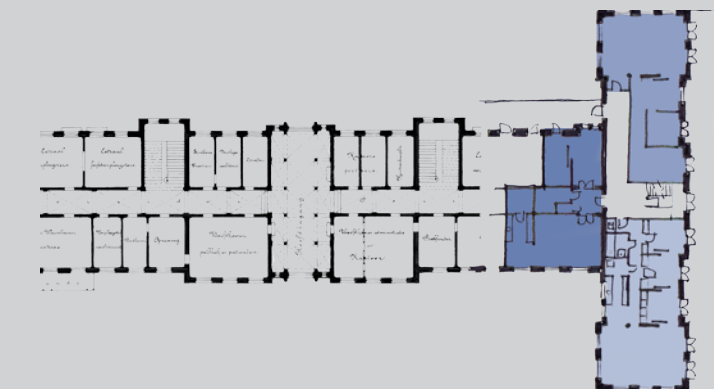
## flexibel bouwsysteem

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

contact

Mechtild Linssen, 06-54 33 62 53, mechtild@lenva.nl