

1. Wat is bouwen met CPO?

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkel je samen met een groep mensen (je toekomstige burens) die ook een huis willen bouwen een woningbouwproject. Er zit dus geen projectontwikkelaar tussen, wat scheelt in de kosten. Als CPO groep ga je dus samen aan de slag met de architect en zul je ook gezamenlijk inkopen. Met deze vorm van bouwen kun je enorm veel geld besparen omdat je bouwt tegen de kostprijs. Je betaald dus precies wat de woning kost.

2. De voordelen van CPO bouw

Waarom zou je eens onderzoek moeten gaan doen naar bouwen met CPO? Om de volgende redenen is het zeker de moeite waard om eens te kijken of CPO iets voor jou is.

Regie over eigen woning

Samen met de andere leden van de CPO ben jij in charge. Jullie samen bepalen het ontwerp en zijn niet afhankelijk van een projectontwikkelaar. Je kunt je huis zo samenstellen dat hij voldoet aan al je woonwensen. Zo ben je vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling en kun je invloed uitoefenen in wat er gebouwd gaat worden.

Scherpe prijsafspraken

Omdat je gezamenlijk inkoopt, kun je profiteren van schaalvoordeel. Materialen zoals dakpannen, bakstenen cement kun je dus groot inkopen, waardoor je deze producten goedkoper kunt inkopen. Ook kun je betere prijsafspraken maken met bijvoorbeeld een aannemer of een architect.

Goedkoper in zijn geheel

Niet alleen de scherpere prijsafspraken zorgen er voor dat je goedkoper kunt bouwen. Je hebt zelf de regie, zonder dat er een projectontwikkelaar tussen zit. Hierdoor bouw je tegen de kostprijs en betaal je niet de marktwaarde van de woning. Het is natuurlijk afhankelijk van vele factoren, maar gemiddeld kun je toch wel tussen de 10 en 30% besparen met CPO. Financieel gezien is dit dus de moeite waard om eens te onderzoeken.

Tijdsbesparing

Als je een woning gaat bouwen ben je normaal gesproken zelf verantwoordelijk voor alles wat er geregeld moet worden. Alles moet je zelf in de gaten houden en organiseren, wat je enorm veel tijd en energie kost. Met CPO worden taken verdeeld over alle deelnemers. Je bent dus lang niet zo veel tijd en energie kwijt als normaal. Het is dus ook een relaxtere manier van bouwen.

Bonding

Er is geen betere manier om je burens te leren kennen dan bouwen met CPO. Je bouwt door de nauwe samenwerking en het gezamenlijke doel een speciale band op, die best wel eens tot een hele goede vriendschap kan leiden. Bouwen met CPO is dus een goede manier voor een saamhorige buurt.

3. De nadelen van CPO bouw

Alles heeft zijn keerzijde. Zo heeft ook bouwen met CPO wel wat mindere kanten, maar zoals je zult zien zijn er meer positieve punten dan negatieve punten. De vraag is echter, hoe zwaar weegt ieder punt voor jou. Hieronder zie je de mindere punten van bouwen met CPO.

Eigen geld

Aan het begin van een CPO project kom je nog niet in aanmerking voor een hypotheek. Dat is vaak in een later stadium. Om bijvoorbeeld de bouwtekeningen te laten maken en de leges te betalen voor je omgevingsvergunning heb je eigen geld nodig.



Heb geduld

Heb jij niet zo veel geduld, dan is CPO misschien niet zo'n goed idee voor jou. Een hoge dosis tijd en geduld heb je wel nodig als je hier aan gaat beginnen. Een CPO kan makkelijk een jaar duren voordat het klaar is. Er moet veel afgestemd worden en hiervoor moet je vaak samenkomen met je toekomstige burens. Het proces is dus intensief, maar het eindresultaat is vaak wel iets om naar uit te kijken.

Veel meningen

Samenwerken met veel mensen is natuurlijk hartstikke leuk als alles goed gaat. Maar veel mensen betekent veel meningen en persoonlijkheden. En niet iedereen kijkt overal hetzelfde naar. Dit kan dus ook wel eens voor irritaties of misverstanden zorgen. Het is dan ook geen overbodige luxe om een professional in te schakelen bij een CPO project om de vergaderingen in goede banen te leiden.

4. Zo ziet het proces er uit

Nu je een afweging kunt maken of het iets voor je zou kunnen zijn, gaan we iets dieper in op het proces. Hoe gaat bouwen met CPO precies in zijn werk? Hieronder de stappen die horen bij het meest uitgebreide proces. Het is mogelijk om stappen te combineren, dit bepaal je wanneer de CPO actief is.

1. Een locatie vinden

Meestal worden locaties voor CPO projecten door gemeenten, projectontwikkelaars of particulieren beschikbaar gesteld. In dit geval zou het plan De Grave hiervoor ruimte kunnen bieden.

2. Vereniging oprichten

Je gaat samen met andere deelnemers een project beginnen waar veel beslissingen genomen dienen te worden. Je gaat dus opereren als één geheel. Daarom moet er een vereniging opgericht worden waarbij iedereen evenveel stemrecht krijgt. Iedereen weet van tevoren waar hij of zij aan toe is en hoe beslissingen genomen gaan worden.

3. Bouwbegeleider aanstellen

Een bouwbegeleider is een belangrijk onderdeel van een CPO project. Deze beschikt over de juiste kennis, waarover de deelnemers over het algemeen niet beschikken, en zorgt voor een onafhankelijke kijk op het project. Het kan zo zijn dat iemand binnen de vereniging wel over de juiste kwaliteiten beschikt, maar dan nog zou ik kiezen voor een onafhankelijke bouwbegeleider, aangezien deze geen eigen belang heeft.

4. De architect

Een andere belangrijke keuze is de keuze voor een architect. Meestal ga je niet in zee met de eerste de beste architect, maar onderzoek je welke het beste bij het project past en vraag je meerdere offertes op. In dit stadium is het belangrijk dat je weet wat je woonwensen zijn. Er wordt namelijk gekeken wat de mogelijkheden zijn. Deze worden daarna omgezet naar een ontwerp. Je moet je bij het ontwerp natuurlijk houden aan de eisen die gesteld zijn in het bouwbesluit en de voorwaarden die gesteld zijn door de gemeente. Voor de architect is het dus zaak dat hij hier goed van op de hoogte is.

5. Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning is een onmisbaar onderdeel. Zonder vergunning mag je namelijk niet gaan bouwen. De meeste architecten bieden de mogelijkheid om de vergunningaanvraag voor je te regelen. Hierdoor hoeft je niet steeds als tussenpersoon te dienen bij eventuele aanpassingen. Die kunnen direct met de architect opgepakt worden. Natuurlijk zullen ze jou altijd op de hoogte houden van de ontwikkelingen. Je zou deze stap ook kunnen wisselen met stap 6: aannemers zoeken.



6. Een aannemer zoeken

Met de tekeningen van de architect kun je op zoek naar de juiste aannemer. Ga met meerdere aannemers om de tafel en vergelijk de offertes om te kijken welke aannemer het beste bij jullie past. Het is belangrijk dat je hier zorgvuldig mee om gaat, de aannemer die je kiest werk je namelijk heel het project mee samen en is verantwoordelijk voor de kwaliteit die geleverd wordt. De bovengenoemde bouwbegeleider speelt hier ook een belangrijke rol in. Deze heeft dit namelijk al veel vaker gedaan en weet hoe hij de beste prijs kwaliteit verhouding kan krijgen.

7. Start bouwen

Bij de architect heb je bouwtekeningen laten maken voor de omgevingsvergunning. Deze dienen ook als basis voor de aannemer. Hierdoor weet hij precies hoe de indeling van jouw huis er uit ziet en wat hij moet gaan bouwen. Dit zorgt er ook voor dat het niet onverwachts duurder uitvalt.

5. Voor wie is CPO geschikt?

Het is niet zo dat CPO voor een bepaalde doelgroep is. CPO is voor iedereen. Zowel voor starters, doorstromers en senioren. Ook als je andere wensen hebt. Het is wel zo dat de gemeente een bepaalde doelgroep in gedachte kan hebben waar ze zich op richten. Maar er zijn voor alle doelgroepen CPO projecten te vinden. Wat wel belangrijk is, is dat je betrokken wil zijn bij het project en er veel tijd en energie in wil steken.

