



Bijeenkomst 18 februari 2026

MOOITHUIS

bouwen voor saamhorigheid

**Collectief
Particulier
Opdrachtgeverschap**

Waskemeer

Ton Tempelman



Agenda

Voorstellen

Uitleg CPO

Woonwensen enquête

Vervolgstappen



Regievoering bij CPO-projecten

- Zelfbouw in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in het bijzonder voor Starters en Senioren
- Zowel nieuwbouw als herbestemming van bijvoorbeeld scholen en boerderijen tot woningen
- Waar doen we dat? Noord Nederland
- Kenmerkend: MooiThuis is geen projectontwikkelaar maar berekent een vast bedrag per woning.



MOOI THUIS
bouwen voor saamhorigheid

Taken MooiThuis in projectregie

MooiThuis verzorgt onder meer:

- ✓ locatie- en haalbaarheidsanalyse
- ✓ onder andere grond- en gemeentelijke afspraken / oprichting CPO vereniging / notaris / verzekeraar / bank / neteigenaar / energieleverancier / bestuur / enz.
- ✓ werving en selectie CPO-leden
- ✓ verzorgen informatieve bijeenkomsten
- ✓ begeleiden CPO bij statuten/ afspraken, bij kostenverdeling en bij kaveltoewijzing
- ✓ toetsen haalbaarheid wensen en budgetten leden
- ✓ selectie en aansturing architect en adviseurs
- ✓ kostensturing en optimalisatie
- ✓ bewonersparticipatie
- ✓ regievoering vergunningstraject
- ✓ aanbesteding en contractvorming
- ✓ procesregie tijdens realisatie en oplevering



MOOI THUIS
bouwen voor saamhorigheid

Wat is CPO ?

COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Wat is CPO en hoe werkt dat?

Collectief	- groep
Particulier	- koper(s)
Opdrachtgeverschap	- zelf opdrachtgever

De Groep = Projectontwikkelaar
Opdrachtgever
Gesprekspartner

Traject

Een groep particulieren die samen een woningbouwproject ontwikkelen

Zij kopen grond of een pand aan van gemeente of particulier

Richten een CPO-kopersvereniging op

Openen een gezamenlijke bankrekening en Vragen subsidies aan

Laten een architect het ontwerp maken

Dienen een projectplan in bij de gemeente

Zoeken een bouwbedrijf voor de realisatie

Besteden de projectregie uit bij een specialist



Voordelen van CPO



- **Samen met gelijkgestemde toekomstige burens**
- **Zelf keuzes maken over exterieur, interieur en erfinrichting**
- **Subsidie (s) beschikbaar voor CPO**
- **Bouwkosten 10-20% lager dan reguliere nieuwbouw**
- **Mogelijkheid tot delen faciliteiten en behalen bijzondere ambities**
- **Zelf bouwen, maar volledig ontzorgt**

Budget en voorinvestering

Stichtingskosten (VON-prijs) bestaan uit:

1. Koopprijs kavel

2. Bouwkosten

3. Bijkomende kosten (inbegrepen in VON-prijs)

- De bijkomende kosten bedragen ca 7% van de stichtingskosten
- Ongeveer de helft van de bijkomende kosten worden gefactureerd voor de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning



Specificatie bijkomende kosten

- architect en adviseurs
- constructeurs en onderzoeken
- vergunningen en leges
- energie- en netaansluitingen
- financieringskosten
- projectorganisatie, inclusief de vergoeding van MooiThuis
- Wet Kwaliteitsborging
- notariskosten
- terreininrichting
- collectieve voorzieningen
- BENG berekening
- MPG berekening
- AERIUS berekening



Koop kavel en bouwovereenkomst



- 1. Voor de aanvraag omgevingsvergunning sluiten de leden een individuele koopovereenkomst met de gemeente m.b.t. de afname van hun kavel.
Levering en betaling gebeurt pas na de afgifte van de omgevingsvergunning**
- 2. Op hetzelfde moment sluiten de leden een individuele bouwovereenkomst met de aannemer. Deze wordt pas van kracht als de omgevingsvergunning is verleend**

Meebouwen aan het plan?

- Vul de woningwensenenquête in
- Geef aan wat voor woning je zou wensen (grondgebonden of appartement, aantal slaapkamers, rijwoning, twee-onder-één-kap, hofje, gedeelde faciliteiten)
- Check eventueel je financieringsruimte bij een bank/hypotheekadviseur
- Nut, noodzaak en hoogte inschrijfgeld voor lidmaatschap vereniging.
- Op basis van de wensen en budgetten van de leden maakt de architect het ontwerp
- Architect en MooiThuis maken liquiditeitsplanning voor leden





Bedankt

INFO@MOOITHUIS.NL | MOOITHUIS.NL | WATEREN