



CPO Buitenplaats Oosterwold 2.0

COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

DATUM :
7 mei 2026

INITIATIEF VAN:
Valentijn – Juriaan
Demi – Romy





over ons

Introductie

Wij zijn vier kinderen met een gedeelde droom. Twee zonen groeiden op bij een vader met een bouwbedrijf. Twee dochters bij een vader met een domoticabedrijf. Onze vaders wonen bij elkaar op de Buitenplaats Oosterwold en werden buren, vrienden en partners. Wat is mooier dan zelf een community bouwen?

Onze Filosofie

Onze filosofie is eenvoudig. Wonen draait niet alleen om een huis maar om mensen. Wij zien onze vaders als voorbeeld van wat buren samen kunnen bereiken. Door gelijkwaardigheid, verantwoordelijkheid en betrokkenheid ontstaat vertrouwen. Niet anoniem naast elkaar leven maar elkaar kennen, helpen en aanspreken. Zo groeit een gemeenschap waarin samen beslissen leidt tot een langdurig thuisgevoel. Wij brengen wonen en natuur samen door stad en land te verbinden met bouwen.

Onze Visie

Onze visie is een woon community waar buren bewust kiezen voor verbinding. Geïnspireerd door onze vaders geloven wij dat nabijheid samenwerking en vriendschap mogelijk maakt. Via CPO bouwen wij betaalbaar en toekomstgericht. Zo ontstaan woningen en relaties die blijven groeien, ruimte bieden aan initiatief en zorg, en gedragen worden door vertrouwen en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de toekomst.

Binnenkort gaat Oosterwold weer nieuwe kavels uitgeven voor de ontwikkeling van woningen. Dit kan uitsluitend via een CPO constructie. Wij als initiatiefnemers kennen Oosterwold goed vanuit onze ouders die daar wonen. Ook de betrokken bouwpartners en architect weten hoe Oosterwold werkt.

Wij willen met inbreng van alle toekomstige bewoners een droom community creëren van jong tot oud, waarin de individuele mens centraal staat binnen een pragmatisch en nuchter perspectief. Watermanagement en natuur krijgen daarin een prominente plek, met vanzelfsprekend ook stadslandbouw.

Een plek voor fijne mensen die bereid zijn elkaar te helpen en niet alleen bezig zijn met eigen gewin en materialisme.



INHOUDSOPGAVE

1 Een nieuwe woonvisie voor Oosterwold

Introductie van ons initiatief in Oosterwold, ontstaan vanuit jongeren die betaalbaar willen wonen en samen zoeken naar realistische toekomstbestendige oplossingen voor iedereen.

2 Het probleem dat wij willen oplossen

Analyse van woningnood, energieproblemen en vastlopende procedures en waarom traditionele bouwvormen onvoldoende antwoord bieden voor huidige en toekomstige bewoners binnen Nederland vandaag.

3 Samen bouwen met de gemeente

Na een eerste gesprek met de burgemeester zijn wij in contact gebracht met raadsleden en bereiden wij ons voor op verdere toelichting.

4 Betaalbaar en toekomstgericht bouwen

Toelichting op bouwprincipes, prefab werkwijze en standaardisatie die betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid combineren.

5 Energie management voor nul euro verbruik

Beschrijving van energieconcept gericht op extreem laag verbruik, slimme aansturing en minimale netbelasting passend binnen toekomstige energieontwikkelingen voor wonen in Oosterwold samen.

6 Een groen leven

In Oosterwold is stadslandbouw geen bijzaak, maar een belangrijke ruimtelijke voorwaarde. Wij willen deze verplichting omzetten in een groene ontmoetingsplek voor de hele community.

7 Toelichting gebiedskaart

De gebiedskaart toont de ruimtelijke opzet van het plan. Woningtypen, water, wegen en collectieve zones zijn overzichtelijk weergegeven. Zo wordt zichtbaar hoe wonen, natuur en stadslandbouw samenkomen in één samenhangende structuur.

8 Evenwichtige woningmix

Overzicht van woningtypen en verdeling die starters, gezinnen en ouderen samenbrengen tot een evenwichtige en veerkrachtige community met diversiteit, balans en keuzevrijheid.

9 Financiering en toetreding

Uitleg over lidmaatschap, instapvoorwaarden en financiële kaders waarmee nieuwe deelnemers verantwoord kunnen toetreden tot het collectief als gelijkwaardige bewoners samen met anderen.

10 De juiste mensen bij elkaar brengen

Via een persoonlijk assessment brengen wij mensen samen op basis van haalbaarheid, werk, mentaliteit en betrokkenheid zodat een gemeenschap ontstaat waarin burens versterken.



EEN NIEUWE WOONVISIE VOOR OOSTERWOLD

De woningnood raakt vooral starters, jonge gezinnen en ouderen die kleiner en comfortabel willen wonen.

Buitenplaats oosterwold 2.0 is ontstaan vanuit jongeren (20-30 jaar) die zagen dat traditionele oplossingen vastlopen op lange procedures, hoge kosten, schaarse arbeidskrachten en stijgende energieprijzen.

Met de kennis en ervaring van onze vaders en de gemeente hebben wij een nieuwe manier van wonen ontwikkeld.

Een community waarin betaalbaarheid, natuur, saamhorigheid en toekomstbestendige techniek samenkomen.

Onze droom is simpel: betaalbaar wonen mogelijk maken zonder in te leveren op kwaliteit, comfort en duurzaamheid.



CPO Buitenplaats
Oosterwold 2.0



HET PROBLEEM DAT WIJ OPLOSSEN

In Nederland lopen veel processen vast. Denk aan vergunningen, stikstofregels, woningprijzen, energieproblemen en tekort aan vakmensen. Ook in Almere zien we dat veel plannen vertragen of niet haalbaar zijn.

Daarom kiezen wij voor een radicaal andere aanpak:

- Slim bouwen met Europese prefab productie in houtskelet bouw
- Standaardisatie van woningontwerp en installaties
- Hoge energie prestaties en slimme software
- Compacte woningen met optimaal comfort en lage kosten
- Een community die samen verantwoordelijkheid draagt
- Collectieve stadslandbouw met zelfvoorziening



SAMEN BOUWEN MET DE GEMEENTE

Wij geloven dat de woningnood alleen kan worden aangepakt wanneer inwoners en gemeente samen optrekken. Daarom hebben wij Buitenplaats Oosterwold stap voor stap onder de aandacht gebracht bij de Almeerse politiek. We bezochten de Politieke Markt, voerden persoonlijke gesprekken met raadsleden en partijen en overhandigden onze petitie in de raadzaal. Daarbij lieten wij zien hoe ons initiatief betaalbaar wonen, sociale samenhang, mantelzorg, natuur en slim energiegebruik met elkaar verbindt.

Ons plan sluit aan op de bijzondere regels en uitgangspunten van Oosterwold. Minimaal 50% van de kavel wordt gebruikt voor stadslandbouw, waarvan minimaal 80% daadwerkelijk bestemd is voor voedselproductie. Voor gebouwen geldt als hoofdregel maximaal 12,5% bruto vloeroppervlak van de totale kavel. Daarnaast organiseren bewoners gezamenlijk onder meer het groen, water, de bereikbaarheid en het beheer van de omgeving. Binnen ons plan vertalen wij deze verantwoordelijkheden naar professionele stadslandbouw, een collectief park en duidelijke afspraken binnen de VvE.

Ook het coalitieakkoord Almere Vooruit biedt belangrijke aanknopingspunten. De gemeente wil woningbouw versnellen, procedures verkorten en meer ruimte geven aan bewonersinitiatieven, CPO projecten en innovatieve woonvormen. Daarnaast zet Almere in op lokale energieopslag en slimme oplossingen voor netcongestie. Ambities die rechtstreeks aansluiten op onze woningen, community en het Energy Management System.

De richting is duidelijk, maar politieke steun is nog geen formeel groen licht. De volgende stap is om positieve woorden samen om te zetten in een locatie, duidelijke afspraken en een uitvoerbaar proces.

Scan de QR code en bekijk hoe de vader de gemeenteraad van Almere oproept om ruimte te geven aan dit initiatief en aan de volgende generatie:.



BETAALBAAR EN TOEKOMSTGERICHT BOUWEN

A. Prefab productie in Europa

Houtskeletbouw en CLT worden geproduceerd in moderne Europese fabrieken met gecertificeerd hout.

- Snelle bouwtijd
- Lage foutmarge
- Constante kwaliteit
- Minder transport
- Circulair en demontabel
- Hoge isolatiewaarden

B. Slimme fundering

Door het lichte gewicht van prefab HSB (500kg p/m²) volstaat een duurzame fundering van Airpop in combinatie met een vezel versterkte gietvloer.

- Geen heiwerk nodig
- Snel, betaalbaar en milieuvriendelijk
- Volledig constructief goedgekeurd

C. Standaardisatie om kosten te beheersen

Elke woning heeft dezelfde basisindeling, leidingposities, doorvoeren, installaties en afwerking. Dit vermindert risico's, versnelt productie en verlaagt kosten aanzienlijk.

D. Uitwisseling verschillende kavel

Door onderlinge uitwisselingen gaan wij zorgen dat vooral de starters gunstige posities gaan krijgen. Dit kan prima zonder overige kavels onbetaalbaar te maken.





ENERGIE MANAGEMENT

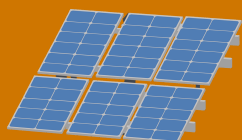


ONDERDEEL

NAAM

FUNCTIE

DOEL



Zonnepanelen

Direct gekoppeld
aan batterij

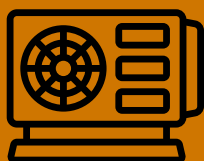
Eigen stroom
voorkomt inkoop
van net energie



Inverters

i.p.v. Omvormers

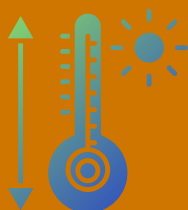
Minder
energieverlies en
hogere efficiëntie



Warmtepomp

Verwarming,
koeling en
ventilatie

Eén systeem
vervangt meerdere
energiebronnen



Klimaat
beheersing

Automatische
zonwering voor
zomercomfort

Meer koeling door
slimme zonwering



Centrale batterij

Voor extra opslag
en elektrisch
vervoer

Eigen stroom
gebruiken op
piekmomenten



Slimme software

Dat stroom inkoop
wanneer tarieven
laag zijn (extra
modules voor
mantelzorg)

Stroom inkopen en
verbruiken op lage
momenten

EEN GROEN LEVEN

Zoals bekend heeft Oosterwold een primaire rol toebedacht aan stadslandbouw voor maar liefst 50 procent van de kavel. Doel is om daarbij zelfvoorzienend te worden en een mogelijke ruilhandel met andere Oosterwolders. Tot op heden is stadslandbouw nog niet overal goed geïnterfereerd in het gebied. Veel kavels komen niet verder dan wat fruitbomen.

Stadslandbouw

Wij gaan stadslandbouw primaire aandacht geven. Niet omdat het moet maar nog meer omdat we hier zelf in geloven. Naast zelfvoorzienende voedingselementen draagt het naar onze overtuiging ook bij aan een ontspannen opzet van onze community.

Een werkgroep vanuit de VvE zal tezamen met een ervaren hovenier/plantkundige een plan gaan opstellen met een verdeling naar een collectief en individueel deel. Kort samengevat; met een stadboer wordt een collectiefplan ontwikkeld en individueel wordt een evenwichtige plantenplan met ruimte voor eigen groentetuin samengesteld.

Onze aanpak kent een pragmatisch karakter. Evenwicht, eetbare planten en vruchtdragende bomen zijn daarbij de uitgangspunten. Op meerdere plekken in Oosterwold worden ook dieren zoals schapen, kippen en bijenkorven gehouden. Wat ons betreft is dit bespreekbaar en hebben wij ook ervaringen opgedaan. Het is vanzelfsprekend dat ook hier sprake zal zijn van een goed doordacht plan met primaire aandacht voor verzorging en voeding van de dieren.

In het collectieve deel wordt ook ruimte gemaakt voor ontspanning en gezamenlijke ontmoeting met banken rondom een kampvuur of picknicktafels als idee.



EVENWICHTIGE WONINGMIX



Het plan bestaat uit een evenwichtige verdeling van woningen voor starters tot mantelzorg. Onze doelgroep is dus van jong tot oud. Zo ontstaat een vitale community waarin iedereen zijn plek kan vinden.

Al onze woningen hebben de volgende uitgangspunten:

- Vrijstaand op eigen kavel
- Volledig afgewerkte casco woningen
- Sleutelklare afbouw met muur/plafond afwerking en vloerdekking
- Ons Energy Management System inclusief zonnepanelen/batterij/warmtepomp
- Hoge isolatiewaarden en levensbestendige indeling (drempelloos/brede deuren)
- Solide keukens met apparatuur van Bosch
- Moderne en luxe badkamer



Woningtypen en kavels

Actuele woningmix op basis van maximaal 12,5% BVO

HUIS	TYPE	WONINGMODEL	BVO	KAVEL
	1	Haven A	46 m ²	332 / 550 m ²
	2	Haven B	64 m ²	332 / 550 m ²
	3	Modulair A	73 m ²	411 / 930 m ²
	4	Modulair B	110 m ²	411 / 930 m ²
	5	Clarence	109 m ²	902 / 1.763 m ²
	6	Bellevue	126 m ²	902 / 1.763 m ²
	7	Athena	170 m ²	902 / 1.763 m ²
	8	Patrick L	126 m ²	902 / 1.763 m ²
	9	Patrick XL	156 m ²	902 / 1.763 m ²
	10	Patrick XXL	167 m ²	902 / 1.763 m ²

Toelichting

De woningtypen zijn verdeeld over 3 kavelcategorieën. De indeling is gebaseerd op de totale kavelmaat en de Oosterwoldse verhouding van maximaal 12,5% BVO. Haven 1A 2SK valt daardoor in dezelfde categorie als Haven. Patrick L, XL en XXL vallen in de grootste kavelcategorie, samen met Clarence, Bellevue en Athena.

BVO staat voor bruto vloeroppervlak en is naar boven afgerond op hele vierkante meters.

De kavelmaten zijn indicatief. De definitieve maat volgt uit de gebiedsindeling, de regels voor stadslandbouw, groen, water, infrastructuur en de gezamenlijke keuzes binnen het CPO.

Prijsopgave

Type	BVO m ²	Casco €	Afbouw €	Installaties €	BTW €	Totaal €	Prijs per m ² €
1	46	66.500	18.500	27.500	23.500	136.000	2.956
2	64	89.500	22.000	28.500	29.500	169.500	2.648
3	73	94.000	28.000	28.500	31.500	182.000	2.493
4	110	142.500	40.000	33.500	45.500	261.500	2.377
5	109	142.000	38.500	31.500	44.500	256.500	2.353
6	126	164.500	46.000	33.500	51.000	295.000	2.341
7	170	216.500	63.000	48.500	69.000	397.000	2.335
8	126	170.000	58.000	41.000	56.500	325.500	2.583
9	156	208.000	59.500	46.000	66.000	379.500	2.432
10	167	222.500	74.000	59.000	74.500	430.000	2.574

De tabel toont per woningmodel een indicatie van de prijsopbouw. Haven, Modulair, Clarence, Bellevue, Athena en Patrick zijn de namen van onze woningmodellen. De toevoegingen L, XL en XXL geven de verschillende formaten aan.

BVO staat voor bruto vloeroppervlak. Casco omvat de wind- en waterdichte prefab houtskeletbouwwoning, inclusief fundering, dak, gevelafwerking, kozijnen en deuren. Afbouw bestaat onder andere uit wand- en plafondafwerking, vloeren, keuken en badkamer. Onder installaties vallen onder meer de warmtepomp, ventilatie, zonnepanelen, batterij, het EMS, elektra, loodgieterswerk en domotica.

Het totaal is inclusief btw en gebaseerd op een sleutelklaar uitgevoerde woning. De bedragen zijn indicatief en kunnen veranderen door materiaalkeuzes, verdere uitwerking en prijsontwikkelingen. Grond, infrastructuur en de inrichting van de stadslandbouw zijn niet inbegrepen.



Type 1 & 2

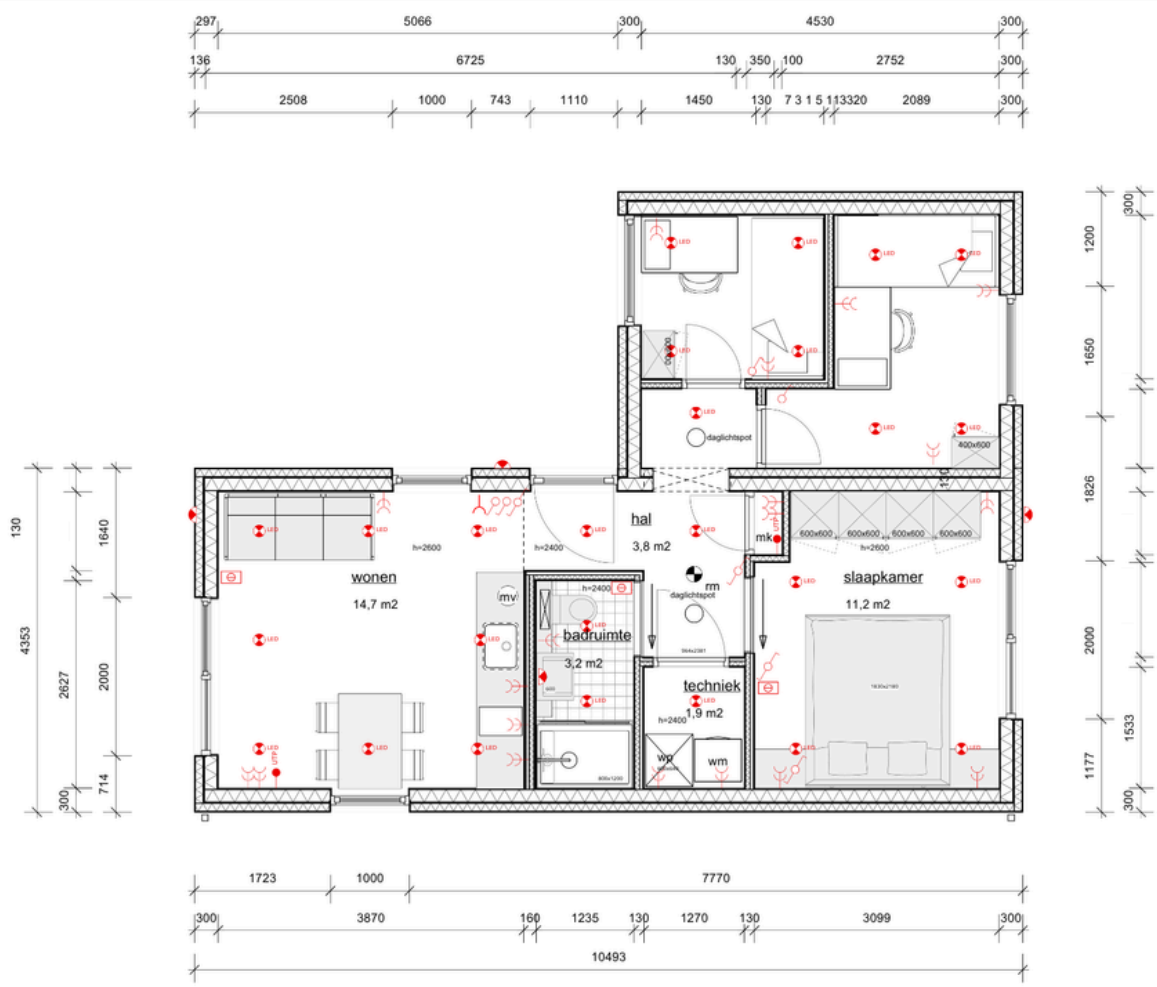
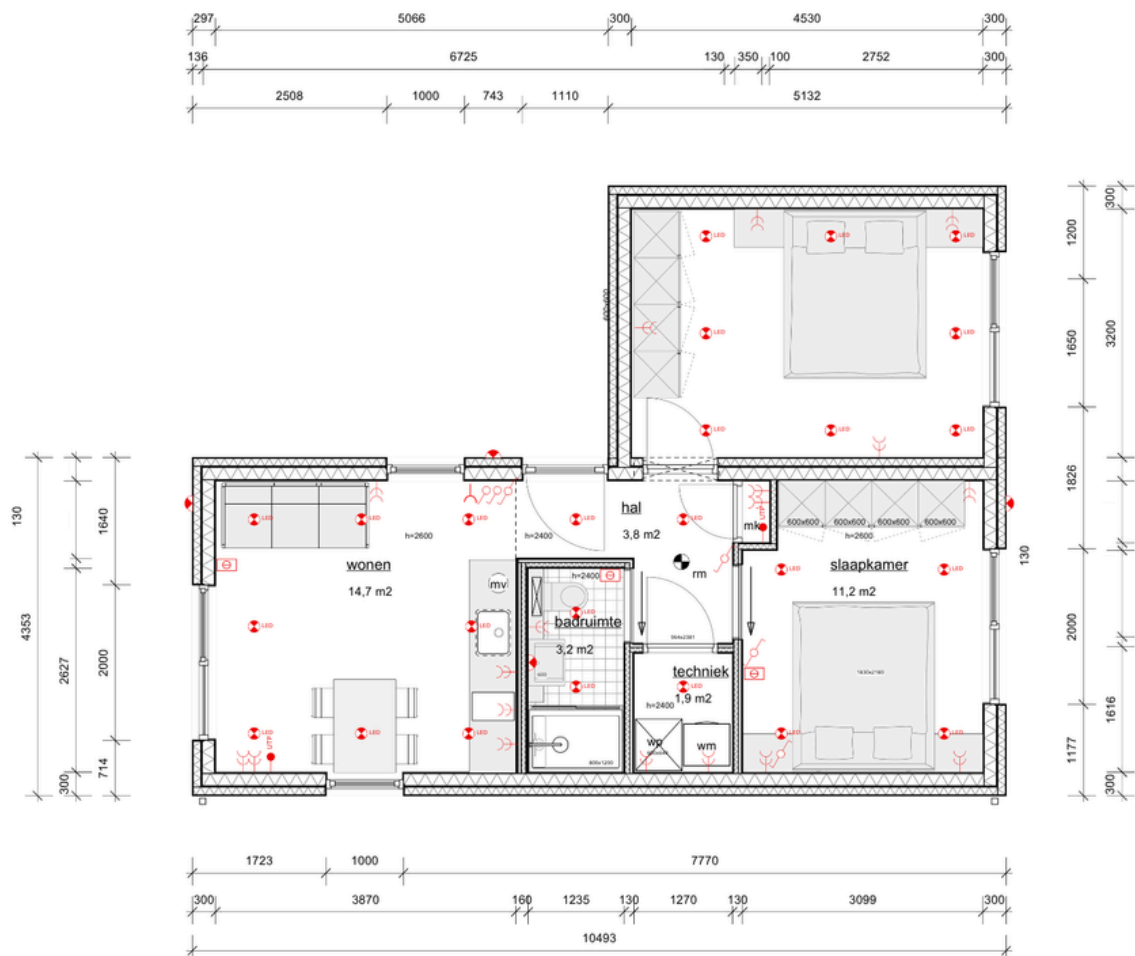
HAVEN

Haven is onze meest compacte woning, ontworpen met maximale efficiëntie en comfort. De basis biedt alles wat je nodig hebt voor prettig wonen. Daarnaast zijn er varianten met een extra ruimte, waardoor het huis kan meegroeien met je situatie. Zo ontstaat de keuze tussen een extra slaapkamer of twee aparte kamers. Op deze en de volgende pagina zie je de drie verschillende mogelijkheden. Haven is daarmee geschikt voor starters, stellen of kleine gezinnen die bewust kiezen voor compact wonen met flexibiliteit.

Type 1



Type 2

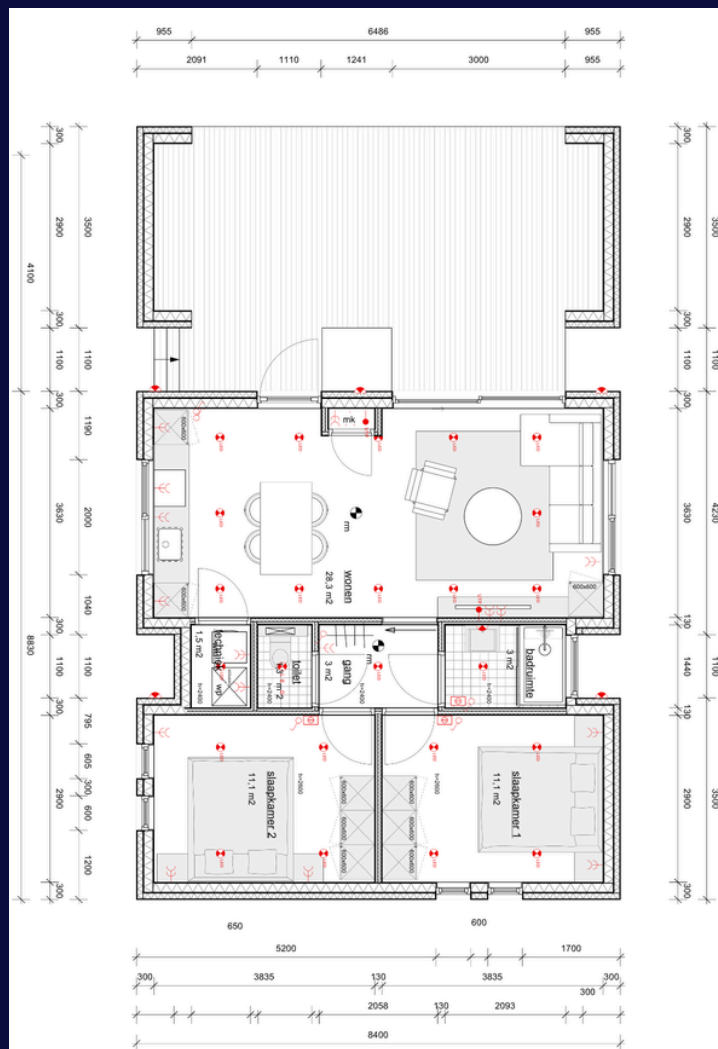




Type 3

Modulair A

Type 2 Modulair is een slimme en compacte woning met alles wat nodig is voor comfortabel wonen. De woning bestaat uit een woonkamer met keuken, twee slaapkamers en een badkamer. Door de heldere indeling voelt het huis praktisch en overzichtelijk. Dit type is geschikt voor starters, stellen of kleine gezinnen die betaalbaar willen wonen met voldoende ruimte en comfort.

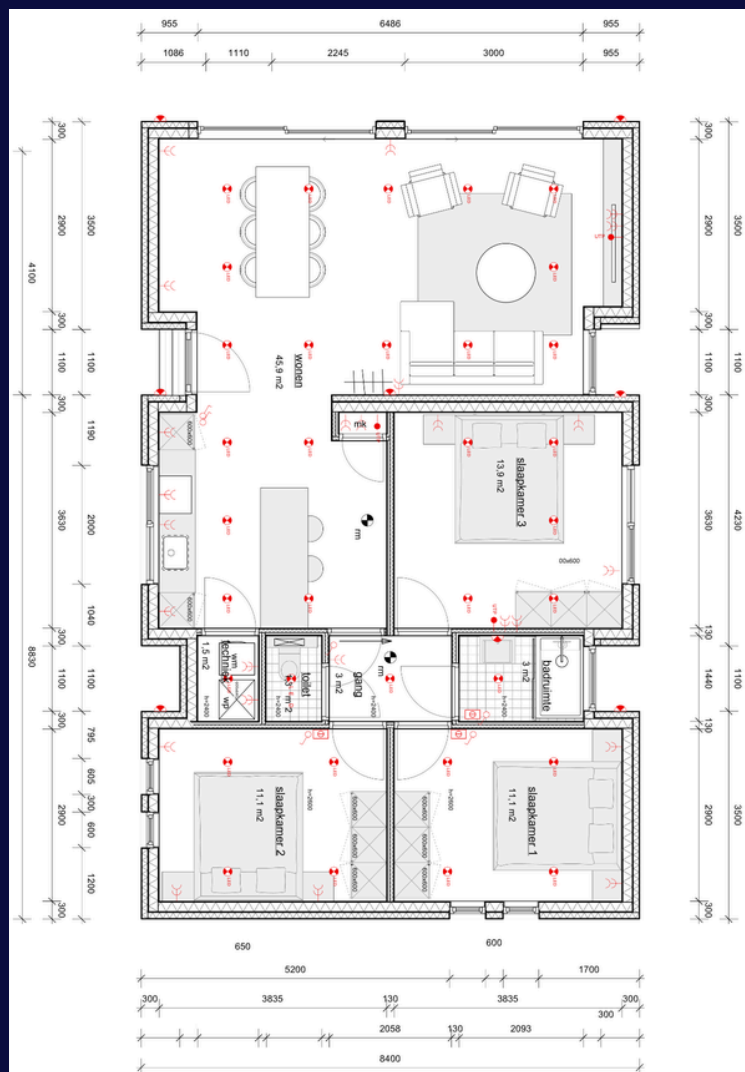




Type 4

Modulair B

Type 3 Modulair is de ruimere variant binnen dezelfde modulaire opzet. Door het extra blok ontstaat meer leefruimte en biedt de woning plaats aan een woonkamer, aparte keukenkamer, drie slaapkamers en een badkamer. Hierdoor is dit type geschikt voor gezinnen of bewoners die extra ruimte zoeken, zonder het compacte en efficiënte karakter van modulair wonen te verliezen.

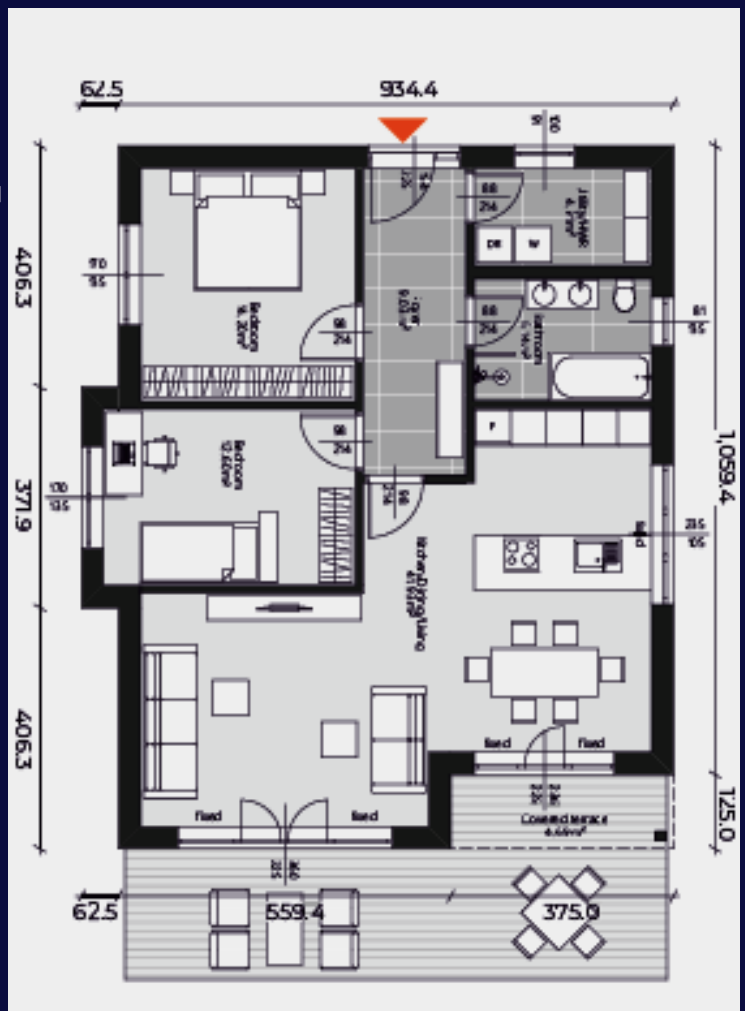




Type 5

CLARENCE

Clarence is een comfortabele gelijkvloerse woning met duidelijke scheiding tussen wonen, slapen en werken. De indeling voelt ruim en logisch, met veel licht en directe verbinding met buiten. Dit type is geschikt voor gezinnen, thuiswerkers of wie gelijkvloers wil wonen.





Type 6

BELLEVUE

Bellevue is een ruime gelijkvloerse woning met veel leefruimte en meerdere kamers. De open woonkeuken vormt het hart van het huis en staat direct in verbinding met het terras. Ideaal voor gezinnen, thuiswerken of samenwonen met ruimte voor logees of mantelzorg.

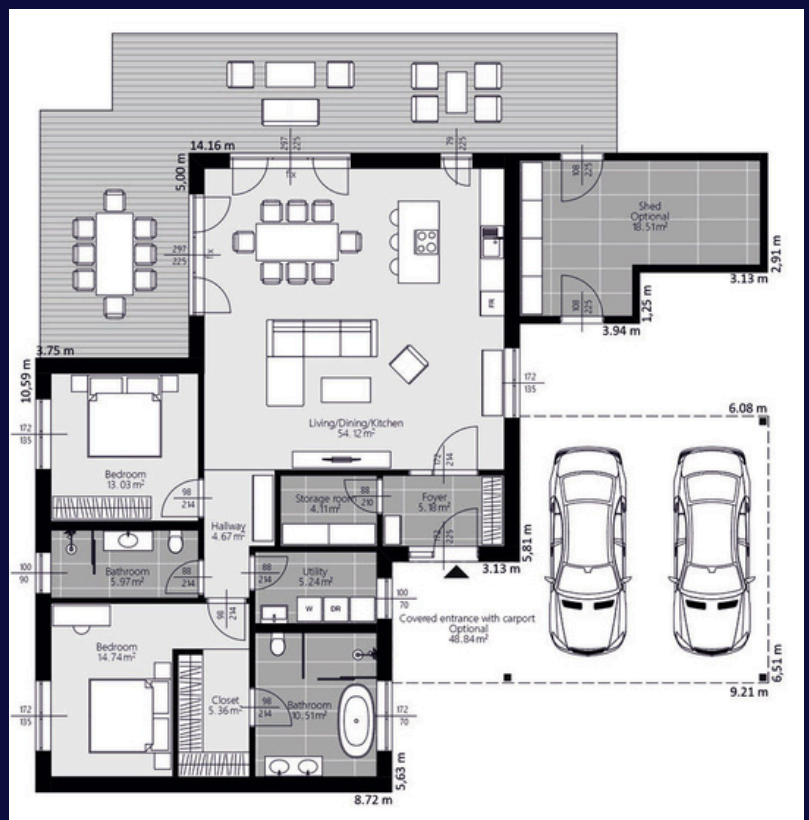




Type 7

ATHENA

Athena is een ruime gelijkvloerse woning met een sterke focus op leefkwaliteit. De royale woonkeuken vormt het hart van het huis en staat in directe verbinding met het terras en de tuin. Met meerdere slaapkamers, praktische bergruimte en een heldere indeling biedt Athena comfort voor gezinnen, samenwonenden of wie wonen en werken wil combineren binnen één toekomstbestendig huis.





Type 8

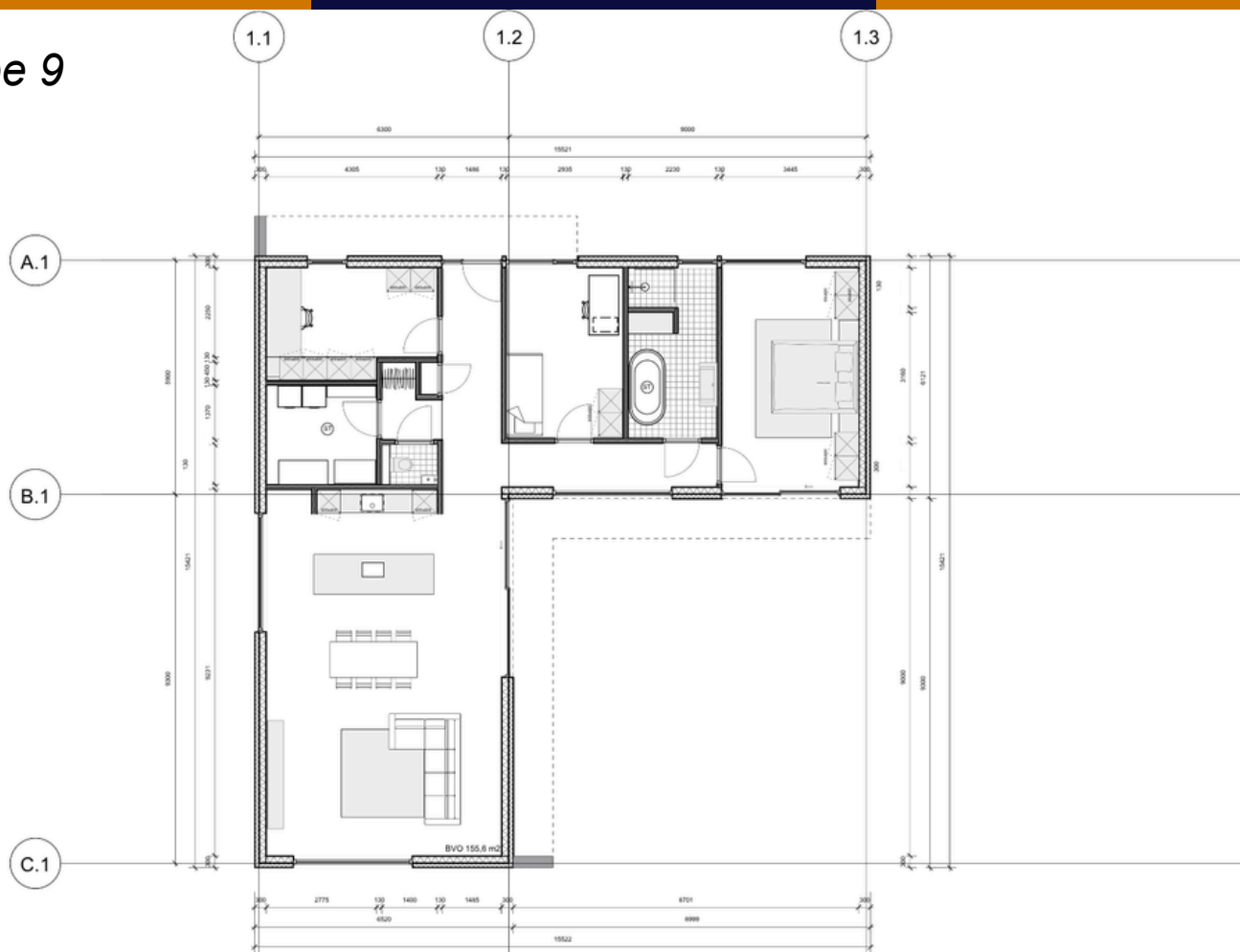
Patrick

Patrick is een comfortabele en toekomstbestendige woning waarin luxe en praktisch wonen samenkomen. De slimme indeling biedt veel leefruimte, voldoende privacy en mogelijkheden voor verschillende levensfasen. De drie varianten maken de woning geschikt voor gezinnen, gelijkvloers wonen of mantelzorg dichtbij huis. Zo voelt Patrick royaal aan, terwijl iedere vierkante meter efficiënt wordt benut.

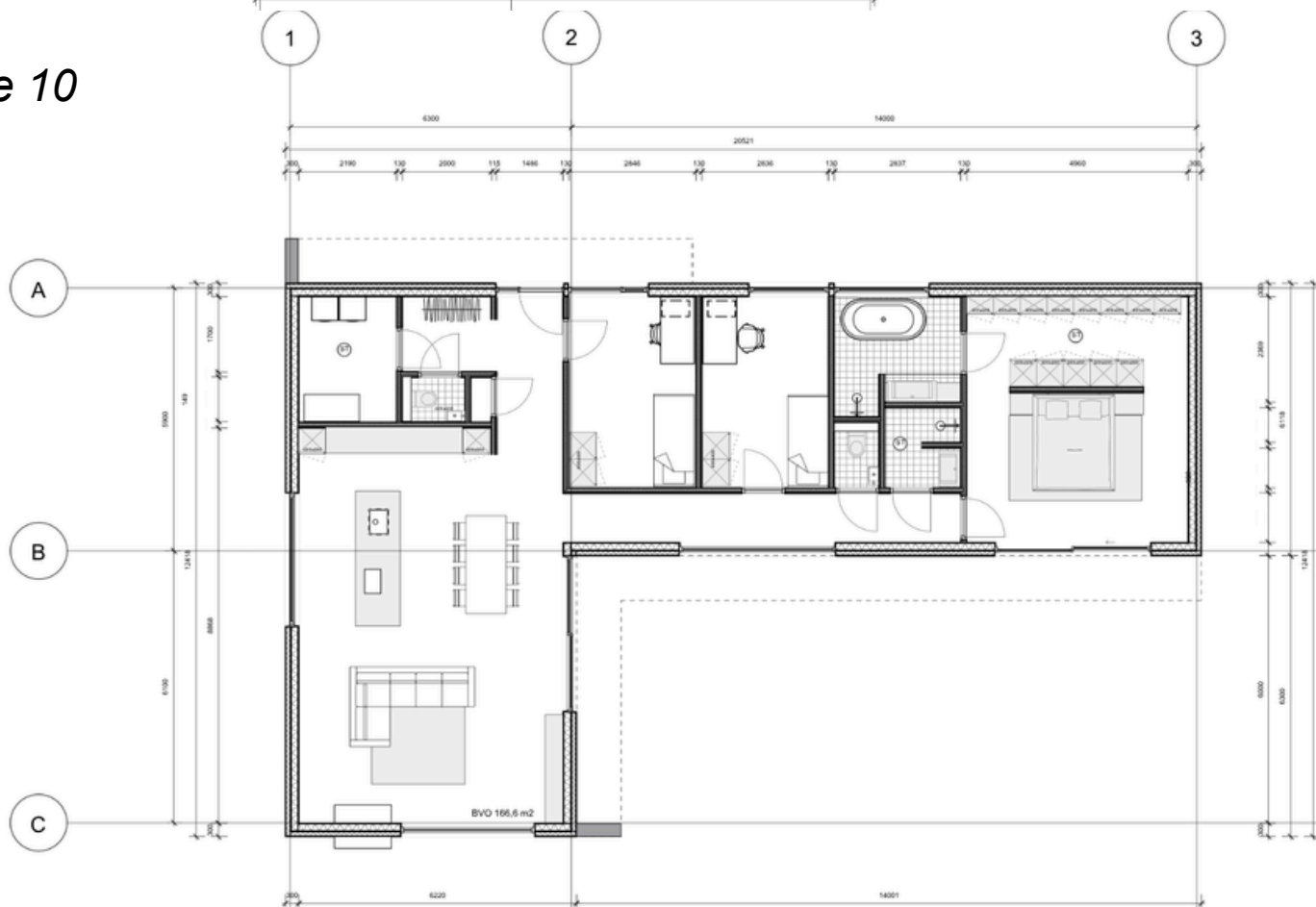
Type 8



Type 9



Type 10



TOELICHTING GEBIEDSKAART

Onze ambitie stopt niet bij 1 Buitenplaats. Wij willen dit CPO project 3 keer realiseren: als Buitenplaats Oosterwold 2.0, 3.0 en 4.0. Elk project krijgt dezelfde sterke basis: betaalbare prefab woningen, een evenwichtige mix van bewoners, collectief groen, stadslandbouw en slim energiebeheer. Door het plan op 3 locaties te herhalen, kunnen wij kennis, voorbereiding en inkoop slim hergebruiken. Dat maakt de uitvoering sneller, betaalbaarder en beter schaalbaar. Tegelijkertijd kunnen we de stadslandbouw gezamenlijk organiseren en ontstaat er ruimte voor een groter centraal park.



FINANCIERING EN TOETREDING

Oprichting en deelname VvE

Na de aanmelding en informatie bijeenkomsten kunnen geïnteresseerden de keuze maken zich aan te melden voor deelname aan de Vereniging van Eigenaren (VvE). Met deze VvE gaan we gezamenlijk verder het proces op detail definiëren. Met name de verdere inrichting van het CPO plan en stadslandbouw zullen daarbij aan de orde komen. We zullen hiervoor meerdere werkgroepen samenstellen.

Deelnemers kunnen hun voorkeur uitspreken voor de gewenste kavel en het soort woning. Ook horen wij graag vrijblijvend op welke wijze kandidaten denken te kunnen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van het CPO plan.

Toetreding tot de VvE vindt plaats zodra bekend is dat we groen licht hebben gekregen van de gemeente dat we verder kunnen met onze plannen. Deelname aan de VvE kost 1.200 euro per kavel. Dit bedrag gebruiken wij voor de ontwikkelingskosten en voorbereidingen.

Natuurlijk kan een VvE lid zonder opgaaf van reden onderweg in het proces besluiten om toch niet verder te willen gaan. Middels een schriftelijke afmelding kan men dan uittreden. Bij uitreding wordt de helft van het betaalde bedrag gerestitueerd.

Financiering

Met een goed doordacht CPO-plan en 78 leden zijn we een interessante partij voor banken en andere financiële partijen om aantrekkelijke voorwaarden voor een hypotheek te faciliteren. Wij maken een selectie op de volgende uitgangspunten:

- Aantrekkelijke rente tarieven
- Collectief verzekeringspakket (opstal/inboedel/etc.)
- Mogelijkheid voor familie hypotheek (ondersteuning vanuit bijvoorbeeld ouders)

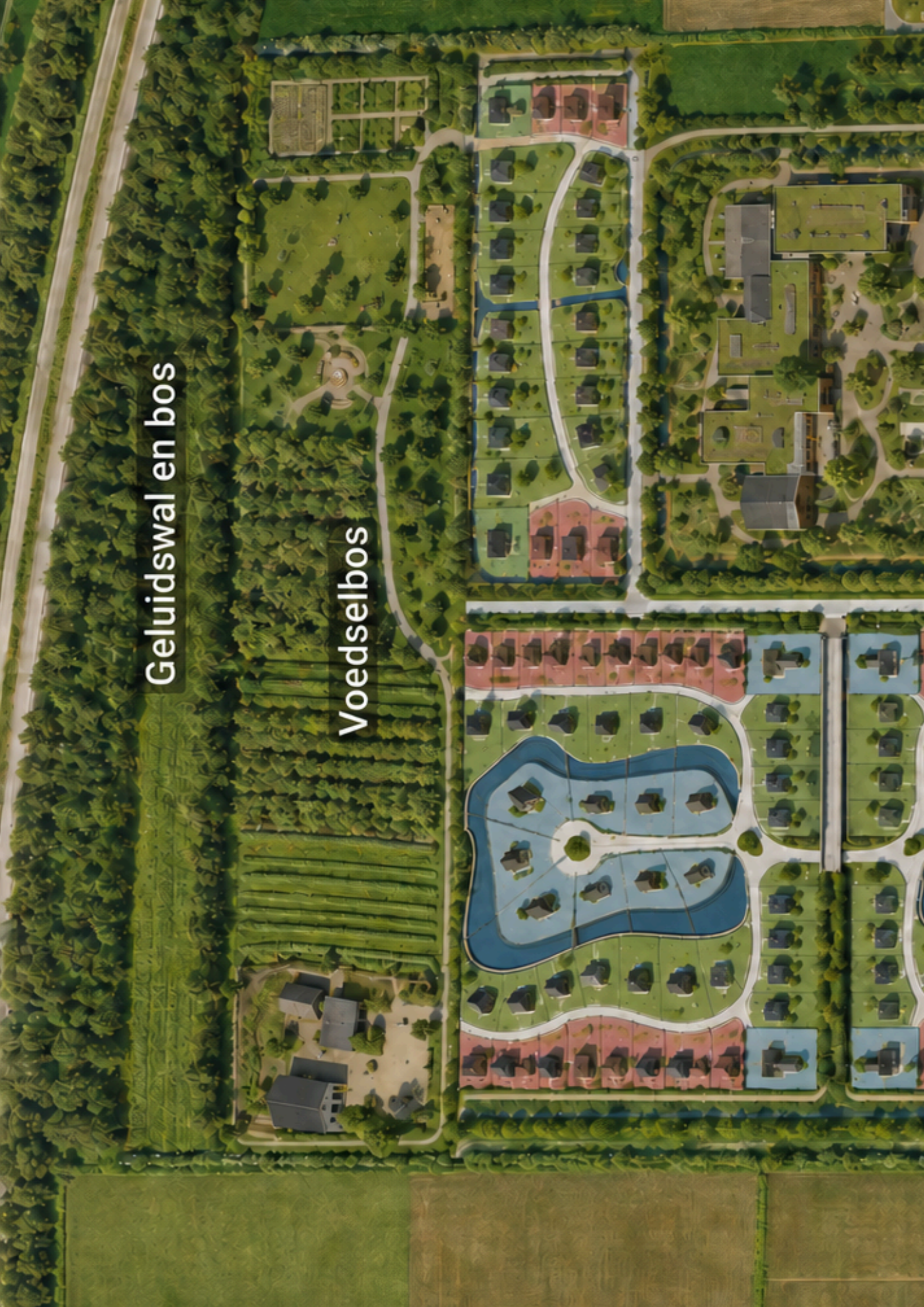
Prijsontwikkelingen

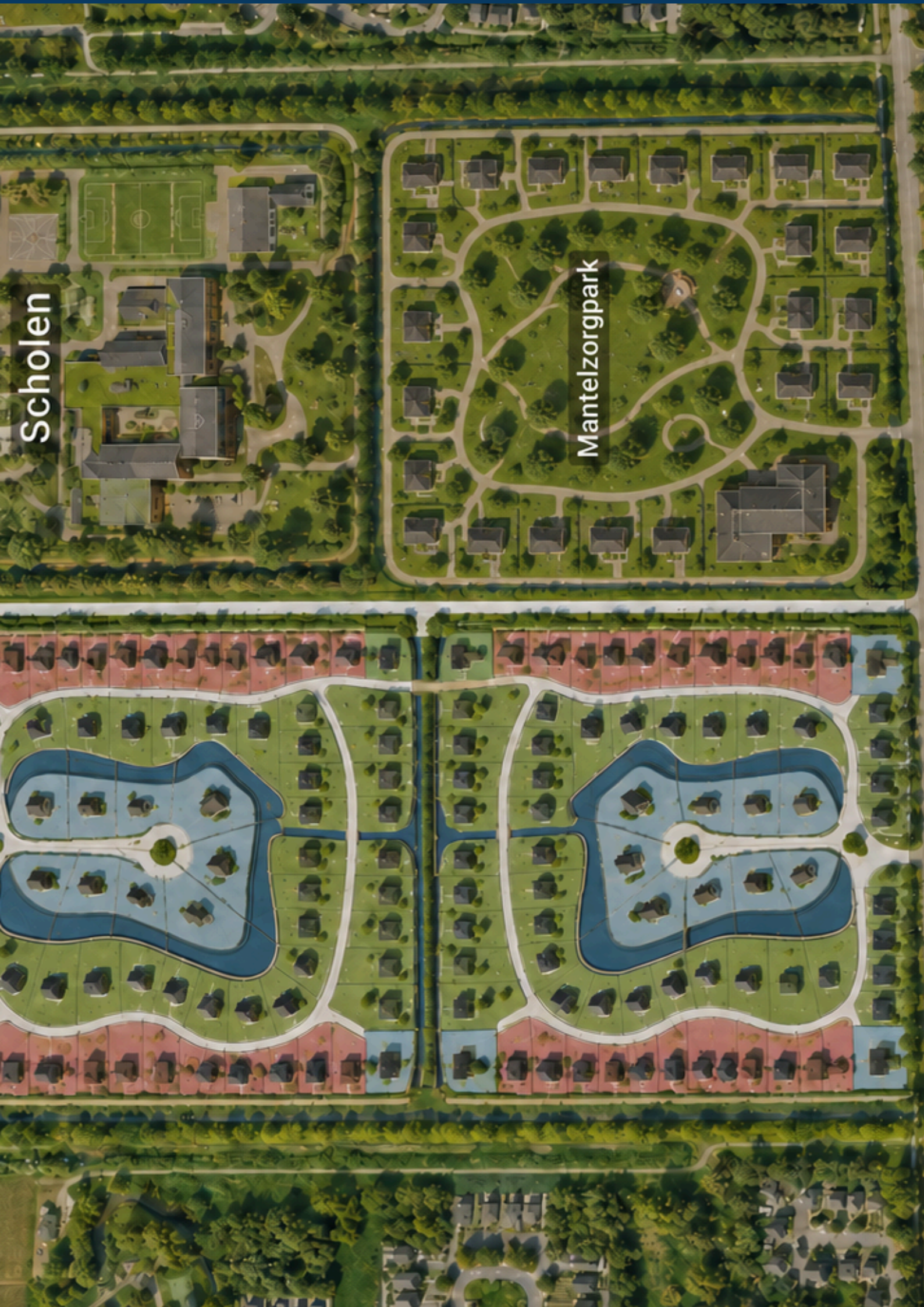
De wereldwijde ontwikkelingen met oorlogsdreiging hebben natuurlijk effecten op prijzen van woningen en onderdelen daarvan. Er dreigt een stijgende inflatie. Wij volgen deze ontwikkeling nauwlettend en proberen zoveel mogelijk vaste afspraken te maken. De kracht van collectieve aanbesteding helpt ons daarbij. Grote volumes leiden tot kortingen. Wij hebben deze kortingen nog niet meegenomen in onze indicatieve prijzen.



Geluidswal en bos

Voedselbos





Scholen

Mantelzorgpark

Mantelzorgpark

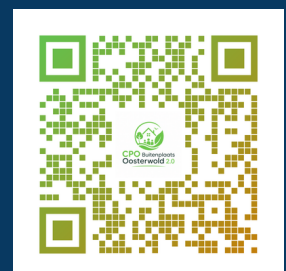
DE JUISTE MENSEN BIJ ELKAAR KRIJGEN



Een sterke community begint bij de juiste mensen. Daarom werken wij met een persoonlijk assessment dat inzicht geeft in haalbaarheid, betrokkenheid en hoe mensen elkaar kunnen versterken. Niet om uit te sluiten, maar om zorgvuldig samen te stellen. We kijken naar financiële haalbaarheid en praktische mogelijkheden, maar vooral naar mentaliteit en betrokkenheid. Onze belangrijkste vraag is wat iemand kan betekenen voor zijn bureu. Zo bouwen wij geen project, maar een dorp van mensen die elkaar kennen, helpen en versterken, vandaag en in de toekomst.



SCAN ME!



Valentijn – Juriaan – Demi – Romy

Web: buitenplaatsoosterwold.com
Mail: cpo.buitenplaats@gmail.com
Tel: 06 14798663