



CPO starterswoningen Marknesse

Toekomstige bewoners aan zet

Aan de Moerasstraat in Marknesse gebeurt iets moois. Zes starterswoningen vrijzen daar onder een CPO-constructie (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het is een bijzonder bouwproces, waarbij toekomstige bewoners samen de touwtjes in handen nemen. Het initiatief van de gemeente Noordoostpolder zorgt niet alleen voor betaalbare woningen, maar brengt ook mensen samen.

Het verhaal begint eigenlijk heel gewoon. Johan Rook, timmerman bij Heite Bouw uit Sint Jansklooster, hoorde in 2023 dat er grond beschikbaar was in zijn woonplaats Marknesse. De 22-jarige starter op de woningmarkt zag een kans. Hij stapte naar zijn werkgever. Rolf Heite: 'Hij vroeg of wij dit niet samen konden aanpakken. Eigenlijk hebben we de opdracht tijdens een kop koffie binnengehaald. Het was een kwestie van snel schakelen en denken in kansen in plaats van risico's.'

Ander plan

In plaats van eerst kopers te gaan zoeken – zoals gebruikelijk bij CPO-projecten – kwam Rook met een ander plan. Door eerst een concreet voorstel met tekeningen en prijzen te maken, kon hij vol vertrouwen op zoek naar kopers. Rook: 'Binnen drie weken waren alle zes huizen verkocht! Ik had het erover met mijn neef en die was gelijk enthousiast. Via een kennis kwam ik in contact met nog iemand die belangstelling had, en die heeft weer een aantal van zijn vrienden gevraagd... Zo ging het balletje rollen.'



'Snel schakelen en denken in kansen'

- Rolf Heite
Heite Bouw





‘We gaan dit letterlijk en figuurlijk uitbouwen’

– Roland van der Weide
Robuflex Bouw

Groen

De nieuwbouw staat in een nieuw, groen deel van Marknesse. Alle woningen hebben op de begane grond een lichte woonkamer met tuin-toegang en luxe keuken. De eerste verdieping velt drie slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping is ruimte voor een vierde kamer. Als alles volgens planning verloopt, kunnen de bewoners voor de kerst hun sleutel ophalen.

Complimenten

Heite: ‘Het is een groot project voor een tweemansbedrijf, daarom werken we waar nodig met geschikte onderaannemers en leveranciers. Normaal doen we vooral aan- en verbouw, maar dit leek ons een mooie uitdaging. Het

was een gok, maar die pakte goed uit. Vooral omdat we samenwerkten met de collega’s van Robuflex uit Emmeloord. We krijgen nu al vragen voor vergelijkbare projecten.’ De manier waarop Heite Bouw deze klus aanpakt, leverde het bedrijf complimenten op van de gemeente en Rabobank.

Smaakt naar meer

Bedrijfsleider Roland van der Weide van Robuflex Bouw is dik tevreden over de samenwerking met Heite Bouw. Het is hun eerste gezamenlijke klus en het smaakt volgens de aannemer naar meer. ‘We vullen elkaar uitstekend aan. Heite brengt vooral de praktische uitvoering en bouwbegeleiding in, terwijl wij de knowhow hebben om dit goed te verwerken in ons systeem.’



**Van Hattem Dakkapellen**

Van Hattem Dakkapellen levert hoogwaardige prefab dakkapellen voor de professionele markt. Geproduceerd in eigen fabriek, met strakke kwaliteitscontrole en uitstekende isolatiewaarden. Afhalen op locatie of levering met vakkundige montage op het werk. Betrouwbaar, snel en flexibel – de partner voor efficiënte dakkapeloplossingen in nieuwbouw en seriematige projecten.

Robuflex is groter dan Heite Bouw, daarom nemen ze het regelwerk voor hun rekening. 'Dat wordt nu eenmaal steeds ingewikkelder en ook de klussen worden groter. Daarom is het fijn dat je er als aannemer niet alleen voor staat. Je zit niet aan elkaar vast, maar kunt wel op elkaar terugvallen. Dat geeft een goed gevoel.' Het project in Marknesse is een ideale basis voor verdere samenwerking. 'Zes woningen is mooi om mee te beginnen, niet te groot, niet te klein. We zijn nu al bezig met de voorbereiding van een nieuwe klus. We gaan dit letterlijk en figuurlijk uitbouwen', aldus Van der Weide.

Jonge mensen

Hij is ook te spreken over de samenwerking met de huiseigenaren. 'Dat zijn allemaal jonge mensen die open staan voor onze suggesties. Dat maken we wel anders mee. Ook het overleg met de architect was prettig. Van alle kanten voelt en gaat het goed. Dit is echt heel fijn werken', benadrukt hij.



'Apart dat ik mijn eigen slaapkamer sta te timmeren'

– Johan Rook
CPO opdrachtgevers



Een bijkomend voordeel van dit bijzondere project was volgens hem de eenvoudige aansluiting van nutsvoorzieningen. 'Het was fijn dat de nutsvoorzieningen geen gedoe opleverden. De woningen staan in een nieuw wijkje waarin alles al is meegenomen, dus ook de nuts. Dat scheelt erg veel werk.'

Dik tevreden

Alles loopt op rolletjes, constateert Heite: 'We hadden vooraf alles goed gepland en dat merk je nu in de uitvoering. De toekomstige bewoners zijn in elk geval dik tevreden.' Voor Rook is het extra bijzonder: 'Het is apart maar leuk dat ik mijn eigen slaapkamer sta te timmeren. Je ziet je eigen huis echt groeien. Het contact met de andere bewoners verloopt trouwens ook soepel. Ik zet een berichtje in de groepsapp en klaar.'

**6 Starterswoningen te Marknesse****Bouwteamleden**

Opdrachtgever	: CPO-vereniging Mocrasstraat Marknesse
Architect	: Team 2 Studio voor de bouwkunst
Aannemer	: Heite Bouw
Aannemer	: Robuflex Bouw
Constructeur	: Borreman Constructeur Adviesbureau
Installateur	: Installatiebedrijf Boxum

Onderaannemers & toeleveranciers

Dakkapellen	: Van Hattem Dakkapellen
Afvalverwerking, transport, recycling	: Visser ATR
Remix Green Collection, metselmortel	: Remix Droge Mortel BV

.....

