

Selectie en toewijzing CPO gemeente Schagen

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

besluit

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het document 'Kaders CPO gemeente Schagen' vaststellen en het onderdeel laten uitmaken van de Omgevingsvisie gemeente Schagen.
2. Het college te mandateren het document 'Kaders CPO gemeente Schagen' te wijzigen, waar het tekstuele wijzigingen betreft die de inhoud niet wijzigt.

Het college besluit om:

3. Instemmen met het document 'Kaders CPO gemeente Schagen' en deze ter vaststelling aan de gemeenteraad aanbieden.
4. De beleidsregels 'Selectie en toewijzing CPO gemeente Schagen' vaststellen, onder het voorbehoud dat de gemeenteraad het document 'Kaders CPO gemeente Schagen' vaststelt.

Selectie- en toewijzing C.P.O.:

'Hoe wijst de gemeente een locatie toe?'

1.1. Algemeen

De gemeente Schagen hanteert een getrapte selectieprocedure voor de toewijzing van locaties. In principe genieten voor de inschrijvings-startdatum geregistreerde CPO-bouwgroepen altijd voorrang. Bij meerdere goedgekeurde inschrijvingen wordt er geloot. Is er geen interesse vanuit de geregistreerde CPO-bouwgroepen, dan worden marktpartijen benaderd.

1.2. Procedure stappen

1.2.1. Registratie

Een CPO-bouwgroep laat zich registreren bij de gemeente Schagen. Zie Bijlage 1 voor voorwaarden registratie en Bijlage 2 voor de werkwijze van registratie. Hiervoor wordt het registratieformulier (Bijlage 3) ingevuld dat staat op www.schagen.nl. Door zich te laten registreren verklaart de CPO-bouwgroep te voldoen aan de kernpunten, zoals genoemd in: Kaders voor C.P.O. vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2022.

1.2.2. Start inschrijving

Nadat bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden (en eventueel andere benodigde publiekrechtelijke toestemmingen onherroepelijk zijn geworden), worden CPO-bouwgroepen uitgenodigd zich in te schrijven op kavels bedoeld voor deze CPO-bouwgroepen, maar waarbij CPO-bouwgroepen die zich al voor de inschrijfdatum geregistreerd hebben, bij de gemeente Schagen, voorrang krijgen. Zie voor enkele voorbeelden bijlage 6.

Ook voor niet-geregistreerde CPO-bouwgroepen die zich voor een locatie inschrijven, geldt dat zij moeten voldoen aan de kernpunten zoals genoemd in het document Kaders CPO gemeente Schagen.

Elke locatie kent een formele startdatum, de datum waarop de inschrijving begint. Dit wordt bekend gemaakt op de website www.schagen.nl. Alle CPO-bouwgroepen die voor de startdatum zijn geregistreerd worden uitgenodigd om mee te doen aan de selectie en krijgen de inschrijfvoorwaarden toegezonden. Een CPO-bouwgroep heeft twee maanden de tijd om in te schrijven.

1.2.3. Bekend maken algemene inschrijfvoorwaarden

Naast (eventuele) locatie specifieke criteria hanteert de gemeente een aantal algemene voorwaarden waaraan elke inschrijving (niet te verwarren met een registratie) moet voldoen om in aanmerking te komen voor de loting. Zie Bijlage 4 voor Algemene voorwaarden inschrijving.

1.2.4. Toetsing inschrijvingen

De gemeente toetst of de inschrijvingen voldoen aan de algemene (en/of specifieke) voorwaarden. Zie Bijlage 4 voor Algemene voorwaarden inschrijving.

Bij twijfel kan de gemeente nader onderzoek doen door middel van een (telefonische) interview. Wordt de oprechtheid van de inschrijving niet aannemelijk gemaakt, houdt de gemeente zich het recht voor de inschrijving niet goed te keuren.

1.2.5. Directe toewijzing of overgaan tot loting

Als er minder of een gelijk aantal locaties beschikbaar zijn als inschrijvingen kan er direct toegewezen worden. Dit gebeurt door een collegebesluit. Als er meer inschrijvingen zijn dan beschikbare locaties dan wordt er overgegaan tot loting.

1.2.6. Loting

CPO-bouwgroepen die voldoen aan de inschrijfvoorwaarden nemen deel aan de loting. Uitgangspunt bij de loting is dat iedere CPO-bouwgroep evenveel kans heeft om te worden ingeloot. Loting vindt plaats via de projectnotaris. Naast de in te loten CPO-bouwgroepen wordt bij deze loting ook direct geloot voor de reservelijst. Als er afgezien wordt van een optie of er niet tijdig een overeenkomst wordt gesloten of de CPO-bouwgroep niet in staat is een overeenkomst te sluiten, dan wordt de CPO-bouwgroep direct benaderd, die in volgorde van reserveloting recht heeft op de vrijgekomen locatie(s). Zie Bijlage 5 voor de voorwaarden loting.

1.2.7. Optie nemen op de locatie

De ingelote CPO-bouwgroep kan vervolgens een optie nemen op de locatie. Elk CPO-bouwgroeplid betaalt een optievergoeding voor zijn of haar deelname plus gezamenlijk het eventuele restant (indien 30% van de CPO-bouwgroepliden er nog niet is). De optie is 6 maanden geldig, daarna vervalt het recht op een grondreservering.

1.2.8. Sluiten grondreserveringsovereenkomst (GRO) en gronduitgifte-overeenkomst (GUO)

Binnen 6 maanden na optieneming moet met de CPO-bouwgroep een GRO zijn gesloten. Om de GRO te mogen afsluiten moet de CPO-bouwgroep uit minimaal 70% van de deelnemers bestaan, en ten minste 50% van de oorspronkelijke (bij inschrijving aangemelde) personen moet nog deelnemer zijn. Als de CPO-bouwgroep hier niet aan voldoet, vervalt het recht op een grondreservering.

Ook moet de CPO-bouwgroep ten tijde van het aangaan van de GRO een professionele procesbegeleider hebben aangetrokken. Bij het aangaan van de GRO dient de CPO-bouwgroep 10% van de grondprijs als zekerheidsstelling aan te betalen.

De grondreservering is 18 maanden geldig. Binnen deze termijn dient de omgevingsvergunning te zijn verstrekt en de gronduitgifte-overeenkomst met de CPO-bouwgroep te zijn gesloten, en overdracht bij de notaris te hebben plaatsgevonden.

Als er gekozen is voor uitgifte in erfpacht is de canonbetaling bepaald. In dit geval betaalt de CPO-bouwgroep bij de grondoverdracht enkel de BTW over de grond en de bijkomende kosten.

1.2.9. Bouwen

Vanaf de datum van onherroepelijk worden van de benodigde omgevingsvergunning, geldt een bouwplicht van 2 jaar. Binnen 2 jaar dienen de woningen gereed en bewoond te zijn. Als dit niet het geval is kan er met maximaal 1 jaar verlengd worden, mits hier een goede motivatie aan ten grondslag ligt en het college heeft ingestemd met verlenging. Als er geen goede reden is dan wordt dit traject beëindigd. De GRO bevat regels hiervoor.

Aldus besloten in de vergadering van 17 mei 2022.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Bijlage 1: Voorwaarden registratie

Een CPO-bouwgroeplid staat gelijk aan een huishouden. Een huishouden kan geen lid zijn van meerdere CPO-bouwgroepen. Indien geconstateerd wordt dat een huishouden zich heeft aangesloten bij meerdere CPO-bouwgroepen, leidt dit tot ongeldigheid van alle registraties.

De CPO-bouwgroep bestaat tenminste uit 3 CPO-bouwgroepleden (huishoudens). Er kan alleen worden geregistreerd door een CPO-bouwgroep met natuurlijke personen, niet handelend in de uitoefening van bedrijf of beroep. Deze personen maken allen deel uit van verschillende huishoudens.

Bedrijven kunnen geen onderdeel zijn van de CPO-bouwgroep. Natuurlijke personen kunnen zich bij maximaal 1 CPO-bouwgroep aansluiten: als groepslid, voor eigen bewoning.

Een CPO-bouwgroeplid moet ten tijde van de registratie de leeftijd van 18 jaar of ouder hebben bereikt. Dit geldt ook voor CPO-bouwgroepleden die zich later bij de CPO-bouwgroep voegen en door middel van het doorgeven van mutaties aan de CPO-bouwgroep worden toegevoegd.

Randvoorwaarden in relatie tot registratie en overige processtappen

Er heeft een intakegesprek plaatsgevonden met minimaal 3 CPO-bouwgroepleden en de inschrijving is akkoord bevonden en bevestigd aan de CPO-bouwgroep.

De CPO-bouwgroep bestaat nog uit dezelfde natuurlijke personen als ten tijde van de inschrijving of mutaties zijn tijdig doorgegeven.

De CPO-bouwgroep is zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van mutaties. Denk hierbij aan het wijzigen van namen of aantal CPO-bouwgroepleden. Voor het doorgeven van mutaties kunt u een email sturen aan ruimteontwikkeling@schagen.nl. Het niet doorgeven van mutaties kan van invloed zijn bij de selectie.

Bijlage 2: Werkwijze registratie

Registratie : CPO-bouwgroepen melden zich aan door het invullen en opsturen van het digitale registratieformulier. Zie Bijlage 3 voor het registratieformulier.

Intakegesprek : Na registratie volgt een intakegesprek tussen de gemeente (het team Ruimtelijke Ontwikkeling) en met minimaal 3 leden van de CPO-bouwgroep. Dit moeten de op de registratie vermelde personen zijn en geen gemachtigden of vertegenwoordigers. De eerste contactpersoon van het registratieformulier moet tijdens dit intakegesprek aanwezig zijn. Als de CPO-bouwgroep niet met minimaal 3 leden aanwezig is tijdens het intakegesprek kan de registratie niet bevestigd worden. Het gesprek wordt gevoerd op basis van het registratieformulier. Het registratieformulier wordt met eventuele aanpassingen en aanvullingen gearhiveerd. De Gemeente kan na het intakegesprek een CPO-bouwgroep afwijzen op basis van het intakegesprek.

Bevestiging/afwijzing : Na het intakegesprek krijgt de CPO-bouwgroep een bevestiging of afwijzing via de mail. Afwijzing kan omdat de groep onvoldoende leden heeft, omdat het niet om natuurlijke personen gaat of omdat de CPO-bouwgroepleden de gemeente onvoldoende hebben kunnen overtuigen van hun intentie en visie om een gezamenlijke woonwens via CPO tot stand te brengen. Bij akkoord van de gemeente wordt de CPO-bouwgroep toegevoegd aan het CPO-register. De datum van registratie in het bestand wordt bepaald door de datum van indiening van het registratieformulier. Na het intakegesprek wordt deze datum definitief. Let op: de registratie is nog geen inschrijving voor een locatie.

De CPO-bouwgroep is zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van mutaties. Mutaties kunnen worden doorgegeven door een mail te sturen naar: ruimteontwikkeling@schagen.nl. Denk hierbij aan het wijzigen van namen of het aantal CPO-bouwgroepleden. Het is belangrijk dat u hieraan denkt, want tijdens de inschrijfprocedure voor een locatie moeten alle geregistreerde personen nog steeds deel uitmaken van de CPO-bouwgroep.

Bijlage 3: registratieformulier

CPO-bouwgroep registreren

Naam CPO-bouwgroep

1e contactpersoon CPO-bouwgroep (zijnde CPO-bouwgroeplid)

Naam

Adres

Postcode

Woonplaats

Telefoon nummer

E-mail adres

2e contactpersoon

Naam

Adres

Postcode

Woonplaats

Telefoon nummer

E-mail adres

Huidig aantal CPO-bouwgroepleden (minimaal 4)

Namen van overige CPO-bouwgroepleden (één per (toekomstig)huishouden)

Reden van samen willen bouwen: Waarom kiest de groep voor zelfbouw?

Gewenste locatie	*
Schagen	
Schagen	
Burgerbrug	
't Zand	
Oudesluis	
Tuitjehorn	
Sint Maartensbrug	
Sint Maartensvlotbrug	
Dirkshorn	
Waarland	
Sint Maarten	
Warmenhuizen	
Schagerbrug	
Callantsoog	
Petten	

**Aanvinken indien van toepassing, meerdere keuzes mogelijk*

Gewenste grootte	**
4 tot 10 woningen	
10 tot 20 woningen	
Meer dan 19 woningen	
Geen voorkeur	

***Aanvinken indien van toepassing, één keuze mogelijk*

Gewenste ontwikkeling	*
Nieuwbouw	
Bestand vastgoed	
Anders	

**Aanvinken indien van toepassing, meerdere keuzes mogelijk*

Gewenste woningtypen	*
vrijstaand	
rijwoning	
twee onder een kap	
tinyhouse	
anders	

**Vul hier het aantal woningen per type in, meerdere keuzes mogelijk*

Gewenste soorten	*
seniorenwoning	

starterswoningen	
overig	

**Aanvinken indien van toepassing, meerder keuzes mogelijk*

<i>Toelichting bij 'Anders':</i>

Verwachte wijze van financiering

Als de CPO-bouwgroep al formeel verenigd is: Wat is de naam van de rechtspersoon zoals ingeschreven bij de KvK?

Met het verzenden van dit inschrijfformulier verklaar ik alle gegevens naar waarheid te hebben ingevuld.

Bijlage 4: Algemene voorwaarden inschrijving

Hieronder treft u enkele voorwaarden voor de inschrijving op een locatie. Deze voorwaarden zijn niet limitatief, elke locatie kan zijn eigen specifieke voorwaarden hebben. Ten tijde van de verkoop van een CPO locatie worden de definitieve inschrijvoorwaarden/criteria verzonden naar de CPO-bouwgroepvertegenwoordiger.

- a. Inschrijven op een locatie is uitsluitend toegestaan voor zelfbewoning.
- b. Professionals/bedrijven kunnen geen onderdeel zijn van de CPO-bouwgroep. Natuurlijke personen kunnen zich bij maximaal 1 CPO-bouwgroep aansluiten, als groepslid, voor eigen bewoning.
- c. Inschrijven op een locatie is uitsluitend toegestaan voor zelfbewoning door alle leden van de CPO-bouwgroep.
- d. Elk lid vertegenwoordigt een huishouden binnen de CPO-bouwgroep.
- e. Aan alle leden is evenveel invloed toegekend tijdens de algemene vergadering.
- f. De CPO-bouwgroep moet gegroeid zijn tot tenminste 70% van de benodigde aantal huishoudens passend bij de locatie waarvoor ingeschreven wordt.
- g. De CPO-bouwgroep moet als rechtspersoon notarieel zijn georganiseerd waarbij de gemeente de statuten moet goedkeuren. Dit wordt eventueel uitgevoerd door een notaris.
- h. De CPO-bouwgroep is bekend met en stemt in met de voorwaarden zoals opgenomen in de standaard Grondreserveringsovereenkomst.

Bijlage 5: Voorwaarden loting

Bij meerdere geïnteresseerde CPO-bouwgroepen wordt via loting bij de notaris bepaald wie een optie mag nemen. Om deel te kunnen nemen aan de loting dient:

- de CPO-bouwgroep te zijn opgericht;
- zeggenschap te zijn toegekend aan de leden, waarbij de leden tijdens de algemene vergadering alle besluiten nemen aangaande de realisatie van de bouw met meerderheid van stemmen;
- een akkoordverklaring door de leden met de lotingsvoorwaarden;
- de verplichting te worden aangegaan om de bouw voor zelfbewoning te willen ontwikkelen;
- minimum aantal leden te zijn verzameld ten tijde van inschrijving: de CPO-bouwgroep moet uit minimaal 70% van de benodigde deelnemers bestaan.

Bijlage 6: Voorbeelden

Situatie 1:

De gemeente wil in één van de kernen een nieuw woningbouwplan ontwikkelen met ruimte voor 100 woningen. In dit project biedt de gemeente één locatie aan waar een CPO-bouwgroep 5 woningen kan ontwikkelen. De inschrijving voor de locatie wordt geopend. Alle CPO-bouwgroepen die in het register van de gemeente staan, worden aanvullend op deze inschrijvingsmogelijkheid geattendeerd:

Voorbeeld 1

Er meldt zich één geregistreerde CPO-bouwgroep met 5 leden. De locatie wordt aan deze bouwgroep toegewezen en deze CPO-bouwgroep kan vervolgens een optie nemen op de locatie.

Voorbeeld 2

Er melden zich één geregistreerde CPO-bouwgroep met 5 leden en één niet geregistreerde CPO-bouwgroep met 5 leden. Omdat geregistreerde CPO-bouwgroepen voorrang krijgen wordt de locatie aan de geregistreerde CPO-bouwgroep toegewezen en deze CPO-bouwgroep kan vervolgens een optie nemen op de locatie.

Voorbeeld 3

Nu melden zich twee geregistreerde CPO-bouwgroep met 5 leden en één niet geregistreerde CPO-bouwgroep met 5 leden. Omdat geregistreerde CPO-bouwgroepen voorrang krijgen wordt één van deze twee geregistreerde CPO-bouwgroepen ingeloot en de locatie aan de ingelote CPO-bouwgroep toegewezen. Deze CPO-bouwgroep kan vervolgens een optie nemen op de locatie. De niet geregistreerde CPO bouwgroep neemt dus geen deel aan de loting.

Voorbeeld 4

In dit voorbeeld meldt zich één CPO-bouwgroep met 10 leden. De locatie wordt aan deze bouwgroep gegund. De CPO-bouwgroep heeft meer leden dan woningen die op deze locatie kunnen worden ontwikkeld. De CPO-bouwgroep bepaalt zelf welke leden een woning mogen ontwikkelen en welke niet, dit is een verantwoordelijkheid van de CPO-bouwgroep. De te volgen procedure hierbij (bijvoorbeeld een loting) is van tevoren opgenomen in de statuten van de CPO-bouwgroep.

Situatie 2:

Een CPO-bouwgroep heeft een gemeentelijke locatie op het oog en benadert de gemeente met de vraag of het mogelijk is op die locatie een CPO te ontwikkelen.

De gemeente onderzoekt de wenselijkheid van het initiatief. Als dit positief beoordeeld wordt neemt het college het besluit om een inschrijving voor CPO-bouwgroepen te openen. Hiermee borgen we dat alle geregistreeerde CPO-bouwgroepen een gelijke kans op een locatie hebben. Indien de gemeente de locatie niet wenselijk acht, dan stopt deze route.