

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder;

Gelet op:

artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:

het wenselijk is om bij woningbouw ook te werken met burgerinitiatieven in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;

de beleidsregels een uitwerking zijn van opgaven uit de Woonvisie Noordoostpolder 2020, vastgesteld door de raad op 19 oktober 2020;

BESLUIT

vast te stellen:

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Artikel 1 Oprichting CPO

1. Onder CPO wordt een vorm van projectontwikkeling verstaan waarbij inwoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen woningbouwproject.
2. De gemeente werkt alleen mee aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) indien het CPO rechtspersoonlijkheid heeft en die rechtspersoon in ieder geval de volgende doelstellingen nastreeft:
 - a. het realiseren van woningen ten behoeve van de deelnemers in het CPO;
 - b. het doorlopen van het hele proces voor de ontwikkeling van deze woningen;
 - c. het bewonen van de woningen die gerealiseerd worden door de deelnemers in het CPO.
3. Deze doelstellingen blijken uit de notariële akte waarbij de rechtspersoon wordt opgericht.
4. Het bestuur van een CPO bestaat uit minimaal 3 natuurlijke personen. De deelnemers van het bestuur vormen niet anderszins een samenlevingsverband (gezin, echtpaar, samenwonenden e.d.). Rechtspersonen (bedrijven) kunnen geen onderdeel uitmaken van het bestuur.
5. Voor een complex project als het bouwen van woningen is kennis en ervaring belangrijk. Op het moment dat een locatie is toegewezen aan geïnteresseerden die zich verenigen in een CPO zorgen zij desgewenst voor eigen rekening en risico voor een professionele procesbegeleider.
6. Het CPO zorgt voor een schriftelijke machtiging voor de door hen gekozen adviseur. Uit de machtiging moet de rol en bevoegdheid van de adviseur blijken.
7. Naast de procesbegeleider moet altijd minstens één bestuurslid van het CPO aanwezig zijn bij een overleg met vertegenwoordigers van gemeente Noordoostpolder.
8. Het CPO bepaalt de uiteindelijke kandidaten voor de woningen, de gemeente heeft hierin geen rol.
9. Er wordt door het CPO een lijst van belangstellenden bijgehouden en regelmatig geactualiseerd. Deze lijst is inzichtelijk voor de deelnemers.

Artikel 2 Werkwijze gemeente

1. De gemeente werkt mee aan de ontwikkeling van een woningbouwproject(fase) door een CPO wanneer het gaat om een bouwvolume van minimaal 3 woningen en maximaal 30 woningen.
2. Per woningbouwlocatie weegt de gemeente af of er een CPO-project ontwikkeld kan worden.
3. De gemeente werkt uitsluitend mee als het CPO-project voldoet aan de beleidsmatige uitgangspunten van de Woonvisie (2020) van de gemeente Noordoostpolder. Er wordt met CPO-locaties niet anders omgegaan dan met andere locaties. Aan dezelfde eisen en aandachtspunten wordt getoetst en beoordeeld. Waar nodig worden locatie specifieke randvoorwaarden opgesteld.
4. Geïnteresseerden in een CPO-project of CPO-initiatieven kunnen zich schriftelijk melden bij de gemeente. De gemeente registreert de geïnteresseerden die in de gemeente een project willen ontwikkelen. Bij de publicatie van nieuwe ontwikkellocaties waar CPO mogelijk is, worden geïnteresseerden en/of geregistreerde CPO-initiatieven geïnformeerd. Eenmaal per jaar worden geïnteresseerden en/of geregistreerde CPO-initiatieven benaderd voor een actualisatie van de gegevens.
5. Bij het in de markt zetten van een woningbouwplan op gemeentegrond kan deze (voor een deel) worden ontwikkeld als CPO. Daartoe krijgt eenieder na openbare publicatie in voldoende mate de mogelijkheid om individueel of als groep interesse kenbaar te maken aan de gemeente. Hiervoor wordt een periode van circa 3 maanden aangehouden.
6. De gemeente geeft via loting grond als individuele kavels uit voor een CPO of na selectie en gunning aan een CPO-initiatief. Een startgesprek vindt plaats op het moment dat een CPO-initiatief is gevormd voor de locatie. Met vertegenwoordigers van het CPO wordt een startgesprek gevoerd.

7. Voor het bepalen van de grondprijs zijn de door de gemeenteraad van Noordoostpolder vastgestelde beleidsuitgangspunten grondprijsbeleid leidend. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de Nota Grondprijzen.
8. Het CPO wordt zo snel mogelijk duidelijkheid gegeven over de grondprijs.
9. Bij aankoop van gronden van derden heeft de gemeente geen invloed op de grondprijs.
10. Wanneer de start van de bouw van het CPO-project niet binnen twee jaar plaatsvindt nadat de Omgevingsvergunning voor het CPO-project onherroepelijk is geworden, kan de Omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders worden ingetrokken.
11. Het college van burgemeester en wethouders wil meewerken aan CPO indien in een overeenkomst afspraken gemaakt zijn over:
 - a. een zelfbewoningsplicht door de CPO-leden van minimaal twee jaar;
 - b. het zorgdragen van het CPO voor haar eigen financiën en het eventueel voorfinancieren van enkele voorbereidende kosten door de gemeente om te voorkomen dat de ontwikkeling spaak loopt;
 - c. het zorgen voor voldoende verzekering door het CPO van schade veroorzaakt door het project, dan wel waarvoor de rechtspersoon aansprakelijk is.

Artikel 3 Communicatie

1. De gemeente vraagt bij het CPO aandacht voor communicatie met haar leden en de omgeving en voor het voeren van een dialoog. De participatievisie van de gemeente Noordoostpolder vormt daarvoor de leidraad.
2. Vanuit de gemeente wordt één contactpersoon aangewezen voor het CPO-project. Het CPO communiceert via deze contactpersoon met de gemeente.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 7 december 2022.

Artikel 5 Citeertitel

Dit besluit kan worden aangehaald als: Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Aldus vastgesteld op 29 november 2022.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage I Leidraad Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

bijlage bij Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) d.d. 29 november 2022

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Noordoostpolder wil meer aandacht en ruimte geven aan CPO, zowel in Emmeloord als in de dorpen. Dat is één van de opgaven die is opgenomen in de Woonvisie Noordoostpolder 2020. Er is behoefte aan CPO-beleid dat de betrokken partijen duidelijkheid geeft over de mogelijkheden, verplichtingen en richtlijnen.

Het CPO-beleid is juridisch verankerd in beleidsregels. Daarnaast is er deze leidraad die de beleidsregels onderbouwt en verduidelijkt. De beleidsregels en de leidraad vormen samen het CPO-beleid van de gemeente Noordoostpolder. Dit beleid wordt als opgave die voortvloeit uit de Woonvisie vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. En het landt straks in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

De leidraad gaat in op de volgende vragen:

- Wat is een CPO en welke vormen van opdrachtgeverschap zijn er?
- Op welke wijze wordt een CPO ingekaderd?
- Welke uitgangspunten gelden er voor de deelnemers aan een CPO en voor de gemeente?
- Hoe ziet het proces eruit en welke financiële aspecten spelen een rol?

1.2. Leeswijzer

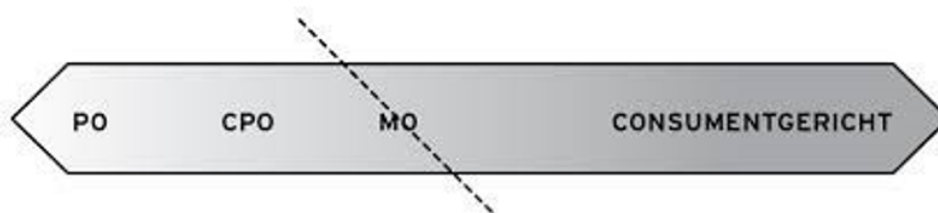
In hoofdstuk 2 wordt het spectrum van opdrachtgeverschap toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het (juridisch) kader geschetst voor CPO-projecten. Initiatiefnemers kunnen hier ook lezen bepalen of de vorm van CPO meer voordelen oplevert dan nadelen. In hoofdstuk 4 is opgenomen welke uitgangspunten de gemeente hanteert, wat haar rol is en welke rol wordt verwacht van een CPO-groep. In hoofdstuk 5 is het proces beschreven en in hoofdstuk 6 worden enkele financiële aspecten benoemd.

2. Definities

2.1. Spectrum van opdrachtgeverschap

Als een groep natuurlijke personen een woonproject wil realiseren, dan kan dit in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. CPO is een vorm van projectontwikkeling waarbij inwoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen woningbouwproject. De groep heeft de volledige zeggenschap over de realisatie van de nieuwbouw en draagt volledige verantwoordelijkheid en risico. De groep doet dit eventueel samen met een zelfgekozen procesbegeleider, architect en aannemer. De gemeente Noordoostpolder bepaalt de geschikte locaties voor CPO-projecten en levert de individuele percelen die samen als CPO-project worden gezien.

Particulieren kunnen op verschillende manieren invloed uitoefenen op de eigen woning en de directe woonomgeving.



De afbeelding toont het spectrum van zeggenschap (bron: Handboek CPO voor gemeenten) van particulieren. Het spectrum loopt van particulier opdrachtgeverschap tot aan het maken van keuzes bij de consumentgerichte projectontwikkeling. De grens tussen zelf opdracht geven en een woning afnemen loopt in feite door het gebied van het mede-opdrachtgeverschap.

Particulier opdrachtgeverschap (PO)

Bij particulier opdrachtgeverschap koopt een particulier zelf de grond om hier een huis te (laten) bouwen. Het doel is om zelf in het huis te gaan wonen. De particulier heeft veel zeggenschap, omdat hij zelf de beslissingen neemt.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

CPO is in feite vergelijkbaar met PO, alleen gaat het nu om meerdere particulieren met het gezamenlijke doel om woningen te bouwen. De particulieren vormen samen een groep en organiseren zich in een vereniging of een stichting. Zij treden op als ontwikkelaar van de bouwlocatie/het gebied, waarbij bepaalde beslissingen als groep worden genomen, zoals het inhuren van een architect en een aannemer. Andere zaken kan ieder lid van de groep zelf invullen, bijvoorbeeld de indeling en afwerking van de woning. Bij CPO is het doel van de deelnemers ook om zelf in de woningen te gaan wonen.

Mede-opdrachtgeverschap (MO)

Bij mede-opdrachtgeverschap heeft een ontwikkelaar of een woningbouwcorporatie bouwgrond of een herstructureringslocatie en zoekt daar particulieren bij om samen woningen te ontwikkelen. De particulieren denken mee over hoe de woningen eruit moeten gaan zien en gerealiseerd worden. Woningbouwcorporaties hanteren deze methode bij het realiseren van huurwoningen waarbij de toekomstige huurders ook meedoen in de planontwikkeling.

Consumentgerichte projectontwikkeling

Dit betreft traditionele projectontwikkeling waarbij de koper keuzes kan maken over bijvoorbeeld de indeling van de woning. De ontwikkelaar heeft de grond in eigendom en maakt de keuze met wie er gebouwd wordt. De koper kan kiezen uit de verschillende opties die de ontwikkelaar aanbiedt.

Deze leidraad heeft betrekking op Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

2.2. Definitie CPO

CPO is niet eenvoudig op één manier te definiëren. Voor ons CPO-beleid houden we de volgende definitie aan: CPO houdt in dat een groep natuurlijke personen/particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, in eigen beheer met zelfgekozen partners zonder winstoogmerk, voor eigen rekening en risico, een woningbouwproject van minimaal 3 woningen en maximaal 30 woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert. Deze aantallen sluiten aan bij de schaal van de gemeente Noordoostpolder en bij wat in het oosten en noorden van ons land gebruikelijk is.

3 CPO kader

3.1 Juridisch kader

Een CPO wordt beïnvloed door een aantal kaders, waarvan het juridisch kader een van de belangrijkste is.

Bestuursrechtelijk

De gemeente als overheid gaat in het kader van woningbouw voornamelijk over het bestuursrechtelijke deel: het bestemmingsplan (bij inwerkingtreding van de Omgevingswet: Omgevingsplan), de vergunningen, leges, toezicht en handhaving. De gemeente is altijd gebonden aan de beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent onder andere dat de gemeente gelijke gevallen, gelijk moet behandelen. Dat geldt zowel bij het verlenen van een vergunning als bij het sluiten van een anterieure overeenkomst of het gunnen van een overheidsopdracht.

Voor bestemmingsplannen, vergunningen, etc. mag geen onderscheid gemaakt worden tussen particulieren onderling en/of bedrijven. Een groep particulieren mag in dit kader dus ook niet anders behandeld worden. Voor dit onderdeel hoeven we een CPO niet nader te omschrijven of te begrenzen. Elke initiatiefnemer is hier gelijk en moet gelijk zijn.

Wel kan het voor de gemeente belangrijk zijn om te weten wie er aan het loket staat voor het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. Wie is juridisch en financieel aanspreekpunt? Juridisch gezien kan men enkel een bestuursrechtelijke aanvraag indienen voor zaken waarbij de aanvrager belanghebbend is.

Concreet betekent dit dat bij een groep aanvragers, er in de praktijk, sprake is van een aantal individuele aanvragen. Dit is bij een CPO ongewenst, waardoor het noodzakelijk wordt een geformaliseerde samenwerking op te richten (een stichting of een vereniging). De gemeente Noordoostpolder neemt alleen CPO-aanvragen in behandeling als er sprake is van zo'n geformaliseerde samenwerking.

Voorbeeld: een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwwerk dat bestaat uit 5 woningen. Wie is de aanvrager, wie betaalt de leges? Als de groep het niet gezamenlijk regelt, is iedereen voor zijn eigen perceel verantwoordelijk en zou dat er zelfs toe kunnen leiden dat een lid dat zich opwerpt als vertegenwoordiger voor het geheel aansprakelijk is. Voor zowel de gemeente als de persoon in kwestie kan dit vervelend zijn.

Privaatrechtelijk

De gemeente handelt soms ook privaatrechtelijk. Bij gebiedsontwikkeling moet je dan denken aan de verkoop van grond, het vooraf investeren in de grond door deze bouwrijp te maken, en het doen van aanbestedingen. Ook bij privaatrechtelijke handelingen is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het belangrijkste gevolg daarvan is dat CPO-groepen geen voorkeursbehandeling mogen krijgen. Zij moeten behandeld worden als ieder ander.

Daar staat tegenover dat in deze rol andere omgangsregels naar voren komen zoals schade (onrechtmatige daad) en mededingingsregels. Als gemeente loop je zowel privaatrechtelijk als bestuursrechtelijk een risico als verschil wordt gemaakt tussen (rechts)personen. Ook daarom is het wenselijk dat CPO-groepen een geformaliseerde samenwerking oprichten (een stichting of een vereniging).

3.2 Voor- en nadelen van CPO

Door middel van CPO kunnen woningen worden gerealiseerd die beter aansluiten op de wensen van de deelnemers. Daarnaast ontstaat door schaalvoordeel mogelijk een positief effect op de betaalbaarheid. Hieronder zijn andere voordelen en ook nadelen van CPO samengevat.

Voordelen:

- **Grote(re) mate van zeggenschap**
Toekomstige bewoners maken zelf de definitieve keuzes, bijvoorbeeld over de bouwmaterialen, afwerkingsniveau, indeling en kosten.
- **Invloed op sociale cohesie en leefbaarheid**
Bewoners die willen bouwen met CPO hebben, in het algemeen, een binding met hun woonplaats. Door CPO krijgen zij de kans om een woning te realiseren waarmee de betrokkenheid bij het dorp wordt vergroot/behouden blijft.
- **Betaalbare woningbouw**
De toekomstige bewoners zijn zelf opdrachtgever, hierdoor is er geen tussenpartij en worden de (financiële) keuzes door hen zelf bepaald. De woning wordt naar wens opgeleverd waardoor geen aanpassingen meer nodig zijn.
- **Bouwen naar behoefte**
Met name in tijden van crisis kunnen in dorpen woningen worden gerealiseerd die nog onvoldoende beschikbaar zijn. Deze woningen worden niet door een commerciële partij ontwikkeld. Daarnaast kan CPO-bouw leiden tot nieuwe/innovatieve woonvormen.

Nadelen:

- **Complexer ontwikkelproces**
Doordat toekomstige bewoners zelf als opdrachtgevers optreden zal het behoorlijk veel tijd kosten om allemaal op een lijn te komen en alles te organiseren. De opdrachtgever bestaat uit meerdere deelnemers wat het ontwikkelproces complexer maakt.
- **Financiële inzet**
De toekomstige bewoners moeten in een vroegtijdig stadium een eerste inleg bekostigen om het voortraject te financieren.
- **Grote ambtelijke investering**
Bouwen met CPO kan een behoorlijke druk leggen op de ambtelijke capaciteit, vooral door veel overleg en begeleiding. Dit kan ten koste gaan van andere werkzaamheden en het bouwtempo.
- **Risico op exclusiviteit**
Door CPO-bouw bij veel woningbouwprojecten toe te passen, is het risico aanwezig dat steeds een kleine groep inwoners wordt bevoordeeld (CPO-initiatief). Als gemeente moeten we het algemene belang dienen. Veel mensen hebben geen interesse in CPO, ook zij moeten de mogelijkheid hebben om een woning te bemachtigen.

4. Randvoorwaarden

4.1. Rol deelnemers

In een CPO-project ontwikkelt een groep natuurlijke personen/particulieren gezamenlijk hun eigen woning zonder winstoogmerk. De toekomstige bewoners organiseren zich in een vereniging of stichting en zorgen desgewenst voor een professionele procesbegeleider. Voor de duidelijkheid is het goed om vanaf de start een contactpersoon aan te wijzen die afspraken afstemt met de rest van de CPO-groep. Wanneer de keuze wordt gemaakt voor een procesbegeleider kan deze optreden als contactpersoon die de communicatie verzorgt.

Het project omvat minimaal 3 en maximaal 30 woningen, die (eventueel) onder professionele begeleiding en binnen gemeentelijke randvoorwaarden naar eigen inzicht worden gerealiseerd. Het is niet noodzakelijk dat dit allemaal dezelfde woningen zijn. De deelnemers verenigen zich in een rechtspersoon en kiezen gezamenlijk hun eigen architect, aannemer en/of ontwikkelaar.

De CPO-groep stelt een plan van aanpak op, waarin de verantwoordelijkheden, de planning, en projectgebonden randvoorwaarden worden vastgelegd en deelt dit plan van aanpak met de gemeente. Heldere communicatie en het vastleggen van afspraken blijft gedurende het hele project voor de CPO-groep van belang. Ook dit kan worden geborgd in het plan van aanpak.

4.2. Rol gemeente

De gemeente kiest voor CPO en wil zo bewoners die een CPO willen ontwikkelen faciliteren. Ze stelt randvoorwaarden waarbinnen CPO-ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt.

De gemeente heeft een faciliterende rol bij CPO-projecten. Bij de opstartfase van een project heeft de gemeente nog wel een actievere rol. Het is in die fase van belang de groep op weg te helpen naar een collectief met (eventueel) een professionele begeleider. De gemeente zorgt voor een contactpersoon zodat er voor de initiatiefnemers een duidelijk aanspreekpunt is.

Wanneer het proces eenmaal loopt wordt de rol van de gemeente vooral die van toetsers en vergunningverlener. Het is belangrijk om als gemeente regie te houden op de daadwerkelijke en tijdige realisatie van CPO-projecten. Daarom moet de start bouw binnen uiterlijk twee jaar plaatsvinden nadat de omgevingsvergunning voor een CPO-project onherroepelijk is geworden.

4.3. Afwegingskader voor het opstarten van een CPO-project

CPO kan bijdragen aan het behalen van bepaalde gemeentelijke (volkshuisvestelijke) doelen. Daarnaast kan de gemeente er ook belang bij hebben dat ontwikkelingen snel plaatsvinden en/of opbrengsten maximaal zijn.

Voorafgaand aan een ontwikkeling moet de afweging worden gemaakt of deze ruimte biedt aan een CPO-initiatief. Deze afweging per ontwikkeling is nodig, omdat ruimte bieden voor CPO bij alle gebiedsontwikkelingen risico's met zich meebrengt. Er moet voor worden gewaakt dat individuele woningzoekenden bijna 'gedwongen' worden om lid te worden van een CPO. Zeker als zij in aanmerking willen komen voor een woning op een locatie waar de gemeente de regie heeft. En woningen realiseren door middel van CPO neemt veel tijd en energie in beslag van de leden en is zeker niet voor iedereen weggelegd.

5. Proces

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste stappen uit het proces weergegeven in de verschillende fasen: registreren, initiatief, definitie en realisatie. Nadat een locatie beschikbaar is gekomen voor CPO, zal de gemeente zorgen voor de eerste begeleiding van het CPO-initiatief (een kick off). De CPO-groep heeft de taak om als ontwikkelaar op te treden; het initiatief en de uitvoering ligt nagenoeg geheel bij de deelnemers. Ze moeten zich er dan ook van bewust zijn dat het proces veel persoonlijke inzet, vrije tijd, doorzettingsvermogen en energie kost.

5.1. Registreren

Stap 1. Werven van geïnteresseerden en registreren collectief

De gemeente Noordoostpolder peilt de belangstelling, bijvoorbeeld via de website of contacten met dorpsbelang. De gemeente houdt een register bij waar geïnteresseerden in een CPO zich voor kunnen melden. Doordat de verschillende geïnteresseerden bekend zijn, kan op het moment dat een potentiële locatie in de markt wordt gezet, door de gemeente snel worden beoordeeld of het voor een bepaalde CPO-groep interessant is. Belangrijke onderdelen bij de registratie zijn: die persoon die mee wil doen aan een CPO, een groep die als rechtspersoon initiatief wenst, de doelstelling (die helder moet zijn: voor wie, welk type en hoeveel woningen) en de vereiste oppervlakte grond.

Stap 2. Opzetten vereniging, statuten en huishoudelijk reglement

Als er voldoende deelnemers zijn, moeten de deelnemers van CPO-projecten zich verenigen in een rechtspersoon (vereniging of stichting). Binnen deze context zullen zij afspraken maken over een goede taakverdeling, een reglement, een boeteclausule, een contactpersoon en eventueel een aantal werkgroepen. In het huishoudelijk reglement dienen in ieder geval zaken te worden opgenomen als toetsing kredietwaardigheid (bankverklaring) en de wijze waarop keuzes over de realisatie en opdrachtverstrekkingen (architect, aannemer etc.) worden gemaakt. Verder dient de rechtspersoon in de statuten een collectiviteitsgedachte op te nemen.

5.2. Initiatiefase (gekoppeld aan projectlocatie)

Stap 3. Aanwijzen van een locatie en selectie CPO-initiatief

De gemeente kan gronden/ locaties die zij uitgeeft aanwijzen voor CPO. Daarnaast is een CPO-initiatief vrij om zelf een locatie te verwerven van derden, bijvoorbeeld van een particulier of een projectontwikkelaar. Het verbouwen van een bestaand pand behoort ook tot de mogelijkheden. Het CPO-initiatief is in die gevallen zelf verantwoordelijk voor de aankoop van het onroerende goed, de gemeente heeft daar geen rol in. De beoogde locatie moet geschikt zijn voor woningbouw en de ontwikkeling moet passen binnen het woningbouwprogramma en de planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten.

Stap 4. Opstarten CPO-project op locatie van gemeente

De gemeente geeft individuele kavels uit die samen een CPO (gaan) vormen of na selectie/gunning aan een CPO-initiatief. De gemeente verwacht van degenen die kavels toegewezen krijgen dat ze samen een CPO-project opstarten. De gemeente zorgt voor een startoverleg met de groep om de verdeling van verantwoordelijkheden, de specifieke wensen van de groep en het proces en planning door te spreken. Van dit startoverleg wordt door de CPO-groep een verslag gemaakt. De CPO-groep stelt een plan van aanpak op, waarin wordt beschreven binnen welke randvoorwaarden het beoogde CPO-project op verantwoorde wijze ontwikkeld kan worden.

Stap 5. Keuze procesbegeleider

Het realiseren van woningen is een complex proces. Kennis en ervaring zijn nodig om tijdverlies en fouten te voorkomen. Om dit te voorkomen is het aan te bevelen dat een CPO-project wordt begeleid door een professionele procesbegeleider. Het is van belang dat de procesbegeleider expert is op het gebied van projectontwikkeling en ruimtelijke ordening en ervaring heeft met CPO-projecten. Dit is een van de eerste keuzes die de CPO-groep moet maken. De procesbegeleider functioneert als projectontwikkelaar, hij staat de groep bij en bewaakt de voortgang van het project. Een goede begeleider neemt niet de rol over van de groep, maar stelt hen in staat hun eigen rol goed te spelen.

5.3. Definitiefase

Stap 6. Keuze architect

In het plan van aanpak zijn de randvoorwaarden voor het project opgenomen. In combinatie met de doelstellingen en de financiële mogelijkheden kan de groep met behulp van de procesbegeleider komen tot een concretere invulling van hun woonwensen. Voor die uitwerking kan een woning uit een catalogus worden gekozen of er kan een architect worden ingezet. De groep is vrij in deze keuze. Het initiatief ligt tijdens deze fase helemaal bij de CPO-groep. De wensen en eisen van de deelnemers worden vertaald in het ontwerp waarbij rekening is gehouden met de gemeentelijke randvoorwaarden en visies.

Stap 7. Toetsing en uitwerking tot Definitief Ontwerp

Het initiatiefplan van de architect moet in eerste instantie besproken en getoetst worden binnen het collectief. Als het plan aan de wensen en ideeën van de individuele leden van het collectief voldoet is het nodig dit eerste resultaat naast de uitgangspunten van de gemeente (met name woningtypologie en stedenbouwkundige randvoorwaarden) te leggen. Uiteindelijk moet een ontwerp worden gemaakt waar zowel de gemeente als het collectief mee kan instemmen. Dit ontwerp vormt de basis voor de vergunningaanvragen en het bouwproces. In de uitwerking van het initiatiefplan tot Definitief Ontwerp worden de definitieve beslissingen genomen over de individuele woningen. De deelnemers dienen keuzes te maken over de verkaveling, woningverdeling, gezamenlijk bezit en het ontwerp van de individuele huizen.

Stap 8. De financiering

Het regelen van de individuele financiële zaken komt zo laat mogelijk in het proces om de renteverliezen te beperken. De bouwhypothec en de hypotheek voor de aankoop van de grond moeten voor elk lid van de groep worden geregeld. De planning van die regeling komt erg nauw. De offertes van de bank mogen niet te lang van tevoren worden aangevraagd omdat ze kunnen verlopen door vertraging in het besluitvormingsproces, waardoor er plotselinge rentestijgingen kunnen ontstaan. Tegelijk mag er ook niet te lang mee gewacht worden omdat op het moment van de overdracht van de grond de financiering wel rond moet zijn. De grondoverdracht zal op een zo laat mogelijk tijdstip plaatsvinden (hierdoor hebben de kopers zo min mogelijk hypotheeklasten). Bij de start van de bouw moet de grond in eigendom zijn van de kopers. De gemeente is verantwoordelijk om op het juiste moment de koopovereenkomsten gereed te hebben voor ondertekening. Tussen de CPO-groep en de gemeente dienen hier duidelijke afspraken over te worden gemaakt. In de overeenkomst kan een anti-speculatiebeding worden opgelegd, waarin een verbod op doorverkoop en een zelfbewoningsplicht is opgenomen, en ook een regeling als bijvoorbeeld koopgarant worden overwogen.

Stap 9. Planologisch vastleggen

In sommige gevallen zal de ontwikkeling niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet dan een bestemmingsplanprocedure of een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning worden gevolgd. Deze procedure neemt gemiddeld een half jaar (uit-

gebreide omgevingsvergunning) tot ruim een jaar (bestemmingsplan) in beslag en komt voor rekening en risico van de CPO-groep *). Tijdens de procedure worden het plan en alle uitgangspunten opnieuw getoetst. De vereniging neemt met de gemeente contact op over het voeren van overleg over het initiatief, het proces en de procedure, zodat de plannen voorafgaand aan de officiële procedure worden getoetst op wenselijkheid en haalbaarheid. Het wordt door de gemeente zo vroeg mogelijk aan de deelnemers gemeld welke stappen gezet moeten worden en of een planologische procedure nodig is en hoe dit in zijn werk gaat.

*) *De planologische procedure gaat onder de Omgevingswet veranderen.*

5.4. Realisatiefase

Stap 10. Aanbesteden en bouwen

De CPO-groep besteedt het project aan bij een bouwbedrijf naar keuze. Het is aan te bevelen een aannemer in een vroegtijdig stadium van het proces te betrekken, waarbij hij zijn expertise kan inbrengen in het ontwerp. De eindgebruiker krijgt dan het beste product voor het beschikbare budget binnen de afgesproken planning. De gemeente houdt vanuit de vergunningverlening toezicht bij de bouwwerkzaamheden.

Stap 11. Inrichting openbare ruimte

Bij de ontwikkeling van het project kan ook een gedeelte van de openbare ruimte behoren (infrastructuur, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen, groen enz.). De gemeente stelt als voorwaarde dat deze worden uitgevoerd conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Na ontwikkeling kan de openbare ruimte eventueel overgedragen worden aan de gemeente. Afspraken hierover worden gemaakt tijdens de planontwikkeling en de planologische procedure.

6. Financiën

6.1. Grondprijs

Bij een CPO-project, een nieuwbouwplan en overige gronden worden de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten als basis genomen. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de dan geldende Nota Grondprijzen, deze nota wordt jaarlijks herijkt. Bij aankoop van gronden van derden heeft de gemeente geen invloed op de grondprijs.

6.2. Financiering

Tijdens het project draagt de vereniging of stichting haar eigen financiële risico's, maar kan de gemeente door middel van bijvoorbeeld een subsidie of een lening voorkomen dat ontwikkelingen in bepaalde fases, door onoverkomelijke financieringsmogelijkheden van de CPO-groep, spaak lopen. Bij de daadwerkelijke realisatie kan wellicht gebruik gemaakt worden van regelingen zoals een starterslening. Op de gemeentelijke website staan de actuele regelingen genoemd.