

## UITVOERINGSREGELS GRONDUITGIFTE IN CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg heeft in de vergadering van 18 april 2023 vastgesteld de volgende :

### UITVOERINGSREGELS GRONDUITGIFTE IN CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

#### Gronduitgifte in CPO

CPO houdt in dat een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, in eigen beheer, met zelfgekozen partners (architect/aannemer e.d.), zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal twee woningen voor zichzelf (de CPO-groep i.o.) ontwikkelt en realiseert. Het kan hier gaan om diverse woningtypes en diverse doelgroepen.

In de gemeente Hardenberg wordt er bij gronduitgifte per kern, per uitgifte – in overleg met Plaatselijk Belang – bekeken of het interessant is om grond beschikbaar te stellen voor CPO.

Gronduitgifte via CPO biedt mogelijkheden om beleidsdoelstellingen te realiseren. In de dorpen in de gemeente Hardenberg is behoefte aan betaalbare woningen voor koopstarters en levensloopbestendige woningen voor senioren.

CPO zorgt voor meer passende woningen, meer inspraak bij het ontwerp van de woning en versterkt de sociale cohesie. Maatwerk is mogelijk waardoor meer diversiteit ontstaat. Hiermee kan beter worden ingespeeld op de lokale woningbehoefte binnen de gemeente Hardenberg en ontstaat een betere kwaliteit.

Door zelf te ontwikkelen, het bouwen in eigen beheer, is de prijs/kwaliteit verhouding in CPO-projecten vaak gunstiger. De doorlooptijd van een CPO-project is over het algemeen wat langer en er wordt inzet en betrokkenheid gevraagd van de deelnemers. Hierdoor is CPO het meest interessant voor eigen inwoners.

Wanneer we een CPO-constructie het meest geschikt achten voor het behalen van onze beleidsdoelstellingen, kan er bij de uitgifte van CPO-kavels worden besloten tot:

- A. Uitgifte via inschrijving en loting;
- B. Rechtstreekse gronduitgifte aan een CPO-groep.

#### A. Inschrijving en loting

Wanneer het college besluit CPO-kavels uit te geven via inschrijving en loting dan wordt de verkoopprocedure gevolgd. Met uitgifte via inschrijving en loting is sprake van een open en transparant systeem met gelijke kansen voor iedereen.

#### B. Rechtstreekse gronduitgifte aan een CPO-groep

Het is ook toegestaan om voor CPO-kavels te opteren voor verkoop aan een (lokale) vereniging of stichting, een CPO-groep, waaraan alle kavels in één keer worden verkocht. Deze CPO-groep waarborgt dan dat de kavels uiteindelijk bij de doelgroep terecht komen. Voor de gemeente is dan wel een vereiste dat de CPO-groep de beleidsdoelstellingen van de gemeente realiseert. Veelal zal het zijn dat er dan maar één vereniging of stichting is die de enige serieuze gegadigde is voor aankoop van de grond. Rechtstreekse verkoop aan een CPO-groep is mogelijk wanneer dit bijdraagt aan de volgende beleidsdoelstellingen:

- *Betaalbaar wonen voor starters*  
De gemeente vindt het belangrijk dat de keuzemogelijkheid voor starters op de woningmarkt wordt vergroot. Uitgifte via een CPO-groep kan hier aan bijdragen. Inzet is dat de kwaliteit op deze betaalbaarheid afgestemd moet zijn, zodat deze woningen in de toekomst zoveel mogelijk voor de startersdoelgroep behouden blijven. De gemeente denkt daarbij vooral aan het toevoegen van kleine rij- en hoekwoningen. De gemeente stuurt bij het ontwerp op een maximum woon- en kaveloppervlak door zodoende te streven naar een duurzaam starterssegment op de woningmarkt.

- *Doorstromers in beweging krijgen/een geschikte woning voor elke senior*  
De gemeente Hardenberg vergrijsst in hoog tempo. Ouderen zijn steeds vitaler en zelfstandiger. De gemeente wil ouderen de keuze geven langer zelfstandig te kunnen blijven wonen of door te stromen naar een meer geschikte en meer comfortabele woning. Uitgifte via een CPO-groep kan hier aan bijdragen. Op deze manier kan de gemeente gelijkgestemde ouderen een mogelijkheid bieden een woonvorm te realiseren waarbij enerzijds zelfstandig kan worden gewoond en anderzijds enige beschutting en de mogelijkheid voor extra zorg kan worden geboden wanneer dit nodig is. Daarmee wordt ook de mogelijkheid gecreëerd dat ouderen langer in de eigen woonplaats kunnen blijven wonen in een levensloopbestendige woning.
- *Het behouden van de vitaliteit van de kernen/leefbaarheid*  
De gemeente wil meer bouwen naar lokale behoefte en mensen uit eigen omgeving meer kansen bieden om in aanmerking te komen voor een bouwkaai. Rechtstreekse gronduitgifte via een lokale CPO-groep is hier een effectieve manier voor. Het bouwen voor de lokale behoefte, waardoor inwoners kunnen blijven wonen in of terugkeren naar de eigen woonplaats, draagt bij aan de vitaliteit van de kern. Daarnaast ontstaat er tussen toekomstige bureu al tijdens het CPO-proces een onderlinge band, wat het buurtgevoel ten goede komt.
- *Het borgen van een goede ruimtelijke kwaliteit*  
Met rechtstreekse gronduitgifte aan een CPO-groep is de kans groter dat er een groep gelijkgestemde kopers wordt bereikt dan wanneer CPO-kavels via loting worden uitgegeven. Hierdoor worden de kansen op het ontstaan van een samenhangend geheel en daarmee een betere ruimtelijke kwaliteit vergroot. Een CPO-groep zorgt voor bijvoorbeeld afstemming in bouwvolumes, afstemming in achterkantsituaties, het mee-ontwerpen van bergingen of gelijke erfafscheidingen waardoor er sprake is van een betere uitstraling.

#### Selectiecriteria koper

Wanneer de gemeente rechtstreeks grond wil verkopen aan een (eventueel nog te vormen) CPO-groep, wordt de koper geselecteerd aan de hand van de volgende criteria waarvan 'Vereiste 1 en 2' altijd gelden en andere vereisten optioneel in projecten gehanteerd worden:

- *Vereiste 1: de CPO-groep legt een schriftelijke en ondertekende verklaring over van alle deelnemers voor het te ontwikkelen aantal kavels waarbij de deelnemers onder vermelding van volledige NAW-gegevens schriftelijk verklaren bereid te zijn om toe te treden tot een stichting of vereniging en mee te doen aan het CPO-initiatief. Dit houdt ook in dat zij zich verplichten gezamenlijk bouwgrond te verwerven, eventueel via een ABC-constructie.*  
Mocht de CPO-groep bij inschrijving nog niet voldoende deelnemers hebben dan dient de CPO-groep een objectieve, transparante procedure te hanteren voor toetreding van meerdere deelnemers. Mochten er meer belangstellenden geïnteresseerd zijn in deelname aan de CPO-groep, dan bepaalt loting door een notaris de deelnemers van de CPO-groep.  
De CPO-groep toont aan dat zij afspraken zal maken over een taakverdeling en het opstellen van een huishoudelijk reglement en een boeteclausule. 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 (op te richten) stichting/vereniging in haar statuten de collectiviteitsgedachte op te nemen;
- *Vereiste 2: de CPO-groep moet komen tot de oprichting van een stichting of vereniging waarin de doelstellingen van de CPO-groep zijn opgenomen;*
- *Vereiste 3 (optioneel): de CPO-groep moet, afhankelijk van de complexiteit, de gewenste woningtypes en schaalgrootte van het plan, gebruik maken van een door de gemeente aangewezen professionele, dan wel een onafhankelijk (dat wil zeggen: deze is in ieder geval geen familielid van één van de deelnemers van de CPO-groep (i.o)), bouwbegeleider.*
- *Vereiste 4 (optioneel): de CPO-groep kwalificeert als koopstarters en/of senioren;*
- *Vereiste 5 (optioneel): de CPO-groep dient aantoonbare binding te hebben met de regio (bijvoorbeeld lokale inwoners uit de kern waar de voorgenomen gronduitgifte aan de orde is, inwoners van gemeente Hardenberg, terugkeerders etc.);*
- *Vereiste 6 (optioneel): de CPO-groep moet een minimaal aantal deelnemers hebben afhankelijk van het gewenste aantal woningen. De CPO-groep is bekend met het bestemmingsplan en gewenste woonprogramma;*
- *Vereiste 7 (optioneel): de CPO-groep moet, afhankelijk van de beginsituatie, een plan van aanpak indienen. Er kan sprake zijn van uitgifte van bouwrijpe kavels tot uitgifte van een stuk grond met een nog uit te werken bestemmingsplan. In het plan van aanpak wordt beschreven binnen welke randvoorwaarden het beoogde CPO-project op verantwoorde wijze ontwikkeld kan worden. Het plan van aanpak wordt opgesteld door, of in opdracht van, de CPO-groep. In het plan van aanpak worden de doelstellingen van de groep, de (o.a. ruimtelijke en financiële) randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven. Dit kunnen ook specifieke randvoorwaarden zijn in verband met de doelgroep, denk aan bijvoorbeeld verkoopprijs, levensloopbestendigheid etc. Verder worden de organisatie en planning opgenomen. Nadat de inhoud verder is geconcretiseerd kan de inhoud*

- van het plan van aanpak worden vastgelegd in een koopovereenkomst tussen CPO-groep en gemeente. Daarin staan minimaal afspraken over de gronduitgifte, financiën en ontwikkelkaders.
- *Vereiste 8 (optioneel)*: Het is mogelijk om per project nadere specifieke eisen te stellen.

Bij CPO achten wij eigen initiatief en verantwoordelijkheid van belang.

Bij meerdere geïnteresseerde CPO-groepen die aan al de gestelde vereisten voldoen dan vrije plekken, geven we voorrang aan de CPO-groep die het meest geregeld heeft; denk aan zaken als voldoende deelnemers, ondergebracht in een vereniging of stichting, een uitgewerkt plan etc. Vervolgens wordt indien nodig de koper(s-groep) geselecteerd via loting.

#### Publicatie/mededinging

Een formele eis waaraan de gemeente moet voldoen bij voorgenomen gronduitgifte aan een CPO-groep is publicatie. Belangrijk is een passende mate van openbaarheid met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

Een voorgenomen verkoop van bouwgrond wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het gebruikelijke weekblad, zodat alle gegadigden die aan de Vereisten voldoen ook mee kunnen doen. Op deze manier is mededinging mogelijk voor alle (potentiële) gegadigden.