

Selectie- en toewijzingscriteria CPO gemeente Schagen, versie mei 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen;

overwegende dat:

- Burgemeester en wethouders op 17 mei 2022 hebben vastgesteld de *Selectie- en toewijzingscriteria CPO gemeente Schagen*;
- deze beleidsregels aan herziening toe zijn;

b e s l u i t e n :

vast te stellen de navolgende:

Selectie- en toewijzingscriteria CPO gemeente Schagen, versie mei 2023

Artikel 1: Begripsbepalingen

CPO: Een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren met elkaar bepalen hoe en met welke partijen de (private) woningen worden gerealiseerd, en in sommige gevallen ook de openbare ruimte wordt ingericht.

CPO-organisatie: Een stichting of vereniging die beoogt namens haar leden of aangesloten bouwgrond te verwerven en opdracht te geven tot bebouwing van deze grond met woningen ten behoeve van haar leden/aangesloten; de organisatie dient te voldoen aan de vereisten als genoemd in artikel 3 van onderstaande regeling.

Artikel 2: Meldpunt

Burgemeester en wethouders richten een meldpunt in waar belangstellenden informatie kunnen inwinnen over de mogelijkheid om een CPO-project te initiëren.

Artikel 3: Eisen die aan een CPO-organisatie worden gesteld

In het kader van deze regeling dient de CPO-organisatie te voldoen aan de volgende vereisten:

- a. de juridische vormgeving van de organisatie is een stichting of vereniging met rechtspersoonlijkheid; commerciële instanties (bijv. aannemers, projectontwikkelaars) zijn uitgesloten; uit de statuten dient te blijken dat het doel van de organisatie is de realisering van woningbouw door middel van collectief opdrachtgeverschap;
- b. de organisatie dient minimaal 3 leden/aangesloten te tellen; alle leden/aangesloten dienen de minimale leeftijd van 18 jaar bereikt hebben;
- c. de organisatie dient democratisch te zijn georganiseerd, waarbij alle leden/aangesloten evenveel zeggenschap hebben; besluiten dienen met meerderheid van stemmen te worden genomen;
- d. Bij inschrijving voor een locatie dienen minimaal 70% van de leden/aangesloten in aanmerking te willen komen voor een woning op die locatie, waarbij ieder lid/aangeslotene 1 huishouden vertegenwoordigt;
- e. Leden/aangesloten kunnen zich slechts verbinden aan 1 CPO-organisatie tegelijk;
- f. Leden/aangesloten dienen te verklaren dat zij zich bewust zijn van de inhoud van deze beleidsregels, waaronder de uiteindelijke contractvoorwaarden als genoemd in artikel 9.

Artikel 4: Aanwijzing potentiële CPO-locatie en inschrijving

- a. In voorkomende gevallen wijzen burgemeester en wethouders, al dan niet op verzoek van een CPO-organisatie, een woningbouwlocatie aan die in beginsel beschikbaar wordt gesteld voor woningbouw op basis van CPO.
- b. Burgemeester en wethouders maken hun besluit openbaar in de gebruikelijke kanalen en stellen CPO-organisaties gedurende 2 maanden na publicatiedatum in de gelegenheid zich aan te melden als kandidaat voor de locatie in kwestie.
- c. In de publicatie vermelden burgemeester en wethouders onder meer wat het beoogde woningbouwprogramma is voor de locatie en welke algemene en specifieke eisen worden gesteld aan de bebouwing van deze locatie.
- d. De inschrijving dient plaats te vinden met gebruikmaking van het model aanmeldingsformulier dat aan deze regeling is gehecht.

Artikel 5: Selectie en eerste toets moment

- a. Na sluiting van de inschrijvingstermijn controleren burgemeester en wethouders of de ingeschreven CPO-organisaties voldoen aan de inhoud van deze beleidsregels. Inschrijvers die niet voldoen aan de eisen vallen direct af.
- b. Wanneer meerdere organisaties voldoen aan de inschrijvingsvereisten, en het is niet mogelijk om de beoogde woningbouw te gunnen aan alle ingeschreven organisaties tegelijk, beslist het lot welke organisatie in aanmerking komt om verder met de gemeente in overleg te treden. De na loting afgevalen partijen worden op een reservelijst voor de locatie in kwestie geplaatst. De volgorde van deze reservelijst wordt bepaald door het lot.
- c. Alle lotingen vinden plaats door een lid van burgemeester en wethouders of een gemachtigde in een openbare bijeenkomst.

Artikel 6: Waarborgsom

- a. De geselecteerde organisatie krijgt 14 dagen gelegenheid om een waarborgsom te storten van € 500,- per geplande woning. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- b. De waarborgsom wordt verhoogd tot 10% van de grondprijs wanneer de organisatie de uiteindelijke grondverkoopovereenkomst heeft ondertekend. De betaalde waarborgsom wordt verrekend met de uiteindelijk door de CPO-organisatie te betalen grondprijs.
- c. De waarborgsom vervalt aan de gemeente wanneer de CPO-organisatie tussentijds mededeelt af te zien van de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor (aankoop van) de beoogde woningbouwlocatie of niet meewerkt aan de notariële levering van de verkochte woningbouwgrond.

Artikel 7: Overleg

Na ontvangst van de in artikel 6 sub a genoemde waarborgsom treden burgemeester en wethouders of een afgevaardigde van burgemeester en wethouders in overleg met de geselecteerde organisatie over de realisering van de CPO-locatie. Hierbij komen onder meer aan de orde de grondprijs, het voorlopig en definitief ontwerp van de woningen, voorwaarden voor contracteren, etc.

Artikel 8: Contracteren

Het contracteren vindt achtereenvolgens plaats in de volgende fasen:

- a. **Fase 1:** In eerste instantie wordt een grondreserveringsovereenkomst getekend. Hierin staat dat partijen in overleg treden over de ontwikkeling van het woningbouwplan en de gemeente gedurende de looptijd van de grondreservering de beoogde woningbouwlocatie exclusief in reserve zal houden voor de CPO-organisatie.
- b. **Fase 2 (facultatief): een optieovereenkomst.** Hierin geeft de gemeente een exclusief recht aan de CPO-organisatie om de beoogde woningbouwlocatie aan te kopen onder nader te noemen bepalingen en voorwaarden.
- c. **Fase 3: een verkoopovereenkomst (tevens tweede toets moment)** waarin partijen de verkoop van de grond contracteren en de bijkomende voorwaarden zijn geformuleerd;

Artikel 9: Contractvoorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen onder meer de volgende voorwaarden stellen aan de grondverkoop (versterkt met een kettingsbeding):

- a. Verplichting tot zelfbewoning gedurende een bepaalde periode na de datum van eerste bewoning;
- b. Anti-speculatiebeding gedurende een bepaalde periode na de datum van eerste bewoning;
- c. De grond wordt in één transactie verkocht en geleverd aan de CPO-organisatie;
- d. De gemeente zal niet participeren in risicodragende opstalexploitatie.

Artikel 10: Onvoorziene gevallen

In die gevallen waarin deze regeling niet of onvoldoende voorziet treffen burgemeester en wethouders een regeling.

Artikel 11: Inwerkingtreding

Deze regeling is genaamd **Selectie- en toewijzingscriteria CPO gemeente Schagen, versie mei 2023** en treedt in werking op de dag van publicatie. Op dat moment vervalt de eerdere, op 17 mei 2022 door burgemeester en wethouders vastgestelde regeling.

Vastgesteld op 20 juni 2023.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De secretaris,

De burgemeester,

Aanmeldingsformulier

Ondergetekende rechtspersoon:

(naam).....

(Adres).....

(Vestigingsplaats).....

KvK nr.....

Contactpersoon.....

e-mailadres.....

telefoonnr.....

meldt zich hierbij als kandidaat voor de CPO locatie gelegen in

en verklaart te voldoen aan bepalingen als opgenomen in de Selectie- en toewijzingscriteria CPO gemeente Schagen, versie april 2023.

Getekend te:op.....

(.....)

(.....)