

Uitgifteregels gronduitgifte in CPO gemeente Hellendoorn 2023

Nijverdal, 19 september 2023 Nr. 2023-015433

Het college van burgemeester en wethouders van Hellendoorn;

overwegende, dat het gewenst is om beleidsregels vast te stellen voor de gronduitgifte in collectief particulier opdrachtgeverschap;

gelet op artikel 160, eerste lid onderdeel d. Gemeentewet en de artikelen 4:81 tot en met 4:84 Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t:

I. vast te stellen de
Uitgifteregels gronduitgifte in CPO gemeente Hellendoorn 2023

Gronduitgifte in CPO

CPO houdt in dat een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, in eigen beheer, met zelfgekozen partners zoals architect, aannemer e.d., zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal drie woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert. Hierbij kan het gaan om diverse woningtypes.

In de gemeente Hellendoorn wordt er per kern per uitgifte – vaak in overleg met Plaatselijk Belang – bekeken of het interessant is om grond beschikbaar te stellen voor CPO. Gronduitgifte via CPO biedt mogelijkheden om beleidsdoelen te halen. Door zelf te ontwikkelen, het bouwen in eigen beheer, is de prijs/kwaliteit verhouding in CPO-projecten vaak gunstiger dan bij een individueel proces. CPO zorgt voor meer betaalbare woningen en meer inspraak bij het ontwerp van de woning. Maatwerk is mogelijk, waardoor diversiteit ontstaat. Hiermee kan beter worden ingespeeld op de lokale woningbehoefte binnen de gemeente Hellendoorn.

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

- uitgifte via inschrijving en loting;
- rechtstreekse gronduitgifte aan een CPO-groep.

Inschrijving en loting

Wanneer het college besluit CPO-kavels uit te geven via inschrijving en loting dan wordt het lotingsprotocol gevolgd, inhoudende inschrijving vooraf met daarbij de voorwaarde om fysiek aanwezig te zijn tijdens de loting. Met uitgifte van inschrijving en loting is er sprake van een open en transparant systeem met gelijke kansen voor iedereen. Hierbij wordt voldaan aan de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, het Didam-arrest.

Rechtstreekse gronduitgifte aan een CPO-groep

Het is onder het Didam-arrest ook toegestaan om voor CPO-kavels te opteren voor verkoop aan een (lokale) vereniging of stichting, een CPO-groep, waar alle kavels in één keer aan worden verkocht.

Hierbij is sprake van procedure van r.o. 3.1.6. van het Didam-arrest.

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 de aankoop van de grond. Dit is het geval indien alleen verkoop aan de betreffende CPO-groep bijdraagt aan de volgende beleidsdoelstellingen:

- *Het behoud van de vitaliteit van kernen/leefbaarheid*
De gemeente wil bouwen voor lokale woningbehoefte en vindt het belangrijk om mensen uit de eigen kernen meer kansen te bieden om in aanmerking te komen voor een bouwkegel. Rechtstreekse gronduitgifte via een lokale CPO-groep is hier een effectieve manier voor. Door CPO te faciliteren kunnen inwoners – met name jongeren/starters – blijven wonen in of terugkeren naar het dorp. Dit zorgt ervoor dat het dorp vitaal blijft en voorzieningen, zoals bijvoorbeeld basisscholen, sportverenigingen en winkels, kunnen worden behouden. Daarnaast ontstaat er tussen toekomstige burens tijdens het CPO-proces al in een vroeg stadium 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. Door rechtstreekse uitgifte worden de kansen op het ontstaan van een samenhangend geheel en daarmee een betere ruimtelijke kwaliteit vergroot.

Selectiecriteria koper

Wanneer de gemeente de grond rechtstreeks wil verkopen aan een (eventueel nog te vormen) CPO-groep, wordt de koper geselecteerd aan de hand van de volgende criteria, waarvan 'Vereiste 1, 2, 3 en 4' altijd gelden en de andere vereisten optioneel in projecten gehanteerd worden:

Vereiste	Criteria
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.
Vereiste 2:	De CPO-groep is zelf verantwoordelijk voor voldoende deelnemers. Als zij bij inschrijving nog niet voldoende deelnemers heeft dan dient de CPO-groep een objectieve, transparante procedure te hanteren voor toetreding van deelnemers.
Vereiste 3:	De CPO-groep toont aan dat zij afspraken zal maken over de taakverdeling en het opstellen van een huishoudelijk reglement en een boeteclausule. In het huishoudelijke 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 stichting/vereniging in haar statuten de collectiviteitsgedachte op te nemen.
Vereiste 4:	De CPO-groep moet voor een professionele procesbegeleider zorgen. Het is van belang dat de procesbegeleider expert is op het gebied van projectontwikkeling en ruimtelijke ordening en ervaring heeft met CPO-projecten.
Vereiste 5:	De CPO-groep moet voldoen aan bepaalde financiële vereisten die uiterlijk op het moment van publicatie inzichtelijk worden gemaakt door de gemeente.
Vereiste 6:	De CPO-groep kwalificeert als starters, senioren of een andere doelgroep.
Vereiste 7:	De CPO-groep is bekend met het bestemmingsplan en het gewenste woonprogramma.
Vereiste 8:	De CPO-groep dient aantoonbare binding te hebben met de regio (bijvoorbeeld lokale inwoners, inwoners van de gemeente Hellendoorn, terugkeerders etc.).
Vereiste 9:	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 plan voor woningbouw. 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 randvoorwaarden en uitgangspunten (o.a. ruimtelijke en financiële) beschreven. Dit kunnen ook specifieke randvoorwaarden zijn in verband met de doelgroep, verkoopprijs, levensloopbestendigheid etc. Verder worden de organisatie en planning opgenomen, waarin beschreven staat hoe het traject gaat van planontwikkeling, tot aanvraag van de vergunning, tot uitvoering van de bouw. Nadat de inhoud verder is geconcretiseerd (o.a. wie welke kavel afneemt) kan de inhoud van het plan van aanpak worden vastgesteld in een koopovereenkomst tussen de CPO-groep en de gemeente. Daarin staan minimaal de afspraken over de gronduitgifte, financiën en ontwikkelkaders.
Vereiste 10:	In de koopovereenkomst wordt een bouwplicht opgenomen. Hierin kan worden bepaald dat koper verplicht is binnen één jaar na de levering van het verkochte te starten met de bouw van een woning op het verkochte en dat koper is verplicht binnen twee jaar na de levering van het verkochte de bouw van een woning op het verkochte te hebben afgerond en in gebruik genomen. Deze clausule is opgenomen in onze algemene verkoopvoorwaarden registergoederen, deze AVV zijn onderdeel van de koopovereenkomst.
Vereiste 11:	In de koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen. Hierin wordt opgenomen dat de koper de woning die op het perceel wordt gebouwd zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) moet bewonen. Koper mag de woning niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 jaar na oplevering van de woning. Deze clausule is opgenomen in onze algemene verkoopvoorwaarden registergoederen, deze AVV zijn onderdeel van de koopovereenkomst.
Vereiste 12:	Het is mogelijk om per project nadere specifieke eisen te stellen.

Meerdere geïnteresseerde CPO-groepen

Bij CPO achten wij eigen initiatief en verantwoordelijkheid van belang. Bij meerdere geïnteresseerde CPO-groepen die aan al de gestelde vereisten voldoen, geven wij voorrang aan de CPO-groep die het meest geregeld heeft; hierbij denken wij aan zaken als voldoende deelnemers, een uitgewerkt plan etc. Vervolgens wordt indien nodig de kopende CPO-groep geselecteerd via loting.

Publicatie/mededeling

Een formele eis waar de gemeente aan 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. Hierbij is sprake van r.o. 3.1.4. of r.o. 3.1.6. van het Didam-arrest.

Een voorgenomen verkoop van bouwgrond wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het weekblad, zodat alle gegadigden die aan de vereisten voldoen zich kunnen melden bij de gemeente.

II. deze beleidsregels treden in werking op de dag, volgende op die van hun bekendmaking.

Het college voornoemd,
de wnd. secretaris, de burgemeester,