

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Steenwijkerland

Inleiding

Het uitgeven van woningbouw kavels via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) biedt inwoners de mogelijkheid om gezamenlijk woningen te ontwikkelen en te bouwen, met als doel een passende woonomgeving te creëren. Het beleid draagt bij aan leefbaarheid in kleine kernen, vergroot de betrokkenheid van inwoners bij hun woonomgeving en biedt ruimte aan bijzondere woonvormen.

Samen werken aan eigen huizen en woonomgeving.

Bij CPO worden de leden niet alleen bewoners van woningen, maar ook de projectontwikkelaar. Ze werken samen om hun eigen huis en leefomgeving te ontwerpen en te bouwen. Dit kan bijvoorbeeld een rij van 3 woningen zijn, maar ook een meerdere woningen voor verschillende doelgroepen. In Steenwijkerland zien we vooral kansen voor CPO in de kleine kernen. Bewoners nemen zelf het initiatief om de leefbaarheid te verbeteren en vergroten de kans voor het aantrekken en vasthouden van specifieke doelgroepen in hun kern.

In onze gemeente ondersteunen we CPO-projecten.

Bij het in de markt zetten van een woningbouwplan op gemeentegrond kan deze, in overleg met Plaatselijk Belang/Dorpsbelangen, (voor een deel) worden ontwikkeld als CPO. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om ten behoeve van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kavels uit te geven aan particulieren zoals geregeld in de nota grondbeleid. Naast het inzetten van eigen gronden, werkt de gemeente ook mee aan particuliere initiatieven voor CPO-woningbouwplannen.

Beleidsstuk 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Steenwijkerland' omvat procesmatige uitgangspunten bij uitgifte van kavels aan particulieren die lid zijn van een CPO-groep door de gemeente. Dit met als doel om de procedure te verduidelijken en te vereenvoudigen, de kans van slagen te bevorderen én de gemeentelijke inzet zo efficiënt en doeltreffend mogelijk te organiseren. Dit beleidsstuk omvat geen grondprijnsbeleid en biedt ook geen kaders voor ruimtelijke toetsing.

Juridisch kader

Het juridisch kader is opgenomen in bijlage 1.

Beleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Steenwijkerland

Verwijstittel

"Beleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Steenwijkerland"

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland; op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, besluit de volgende regeling vast te stellen op 25 november 2025.

Artikel 1 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na publicatie.

Artikel 2 Citeertitel

Deze beleidsregels kan worden aangehaald als: "Beleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Steenwijkerland".

Artikel 3 Begripsbepalingen

Bijlage 2 bevat de begripsbepalingen voor de toepassing van dit beleid met toelichting.

Artikel 4 Beleidsregels

- 4.1 Per woningbouwlocatie op grond van de gemeente besluit het college van Burgemeester en Wethouders om ten behoeve van CPO, kavels uit te geven aan particulieren bestemd voor de bouw van minimaal drie woningen.
- 4.2 Voor het bepalen van de grondprijzen voor gronden in eigendom van de gemeente zijn de door de gemeenteraad van Steenwijkerland vastgestelde beleidsuitgangspunten in de nota grondbeleid leidend. Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de gemeentelijke grondprijzenbrief.

Artikel 3 Inschrijvingsprocedure

- 3.1 De inschrijvingsprocedure start als het college van Burgemeester en Wethouders besluit kavels uit te geven voor CPO en de grond wordt aangeboden. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid dit te bepalen per plan en per uitgifteronde. Er kan dus niet continu worden ingeschreven, zodat er geen permanente inschrijvingslijst ontstaat.
- 3.2 Er staat een publicatie in het plaatselijk huis-aan-huisblad dat er kan worden ingeschreven op bouw kavels. Daarnaast vindt publicatie plaats op de website steenwijkerland.nl.
- 3.3 De inschrijving is per (toekomstige) CPO-groep. Bestaande CPO-groepen of een groep natuurlijke personen, die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf, kunnen zich inschrijven. Deze natuurlijke personen hebben de intentie schriftelijk vastgelegd om, na een toewijzing, een CPO-vereniging of stichting op te richten.
- 3.4 De inschrijving vindt alleen plaats met een speciaal inschrijfformulier van de gemeente. Dit waarborgt dat alle benodigde gegevens van de betrokkenen worden verkregen. Deze formulieren moeten voor een in de publicatie genoemd tijdstip geretourneerd zijn. Niet tijdig geretourneerde inschrijfformulieren worden niet in behandeling genomen.
- 3.5 Op het inschrijfformulier geeft de (toekomstige) CPO-groep aan hoe aan de voor dat woningbouwplan betreffende selectiecriteria voldaan gaat worden.

Artikel 4 Toewijzingsprocedure

- 4.1 De kavels worden toegewezen aan een (toekomstige) CPO-groep en niet onderling aan de natuurlijke personen.
- 4.2 Heeft men als enige (toekomstige) CPO-groep een inschrijving gedaan, dan worden de betreffende kavels direct aan deze (toekomstige) CPO-groep toegewezen.
- 4.3 Zijn er meerdere inschrijvingen dan zal op basis van de selectiecriteria bepaald worden welke groep hier het beste aan voldoet, zijn er meerdere inschrijvingen met dezelfde uitslag, dan wordt geloot door een notaris.
- 4.4 De uitslag wordt kenbaar gemaakt aan alle ingeschreven CPO-groepen. Als de CPO-groep tijdens de optietermijn besluit om te stoppen met het traject wordt de kavel aangeboden aan de eerstvolgende CPO-groep volgens de selectiecriteria of van de lotinglijst.
- 4.5 Het college is bevoegd te besluiten om de kavels op een andere wijze in te zetten, als blijkt dat het ontwikkelen in CPO-verband niet lukt.

Artikel 5 Oprichten CPO-groep als rechtspersoon:

Na de toewijzing van de kavels ontvangt de (toekomstige) CPO-groep een bevestiging van de toewijzing, hierin wordt een termijn opgenomen voor een optieperiode op de kavels. De (toekomstige) CPO-groep moet in deze optieperiode een CPO-rechtspersoon (stichting of vereniging) oprichten als zij dat nog niet zijn.

De CPO-rechtspersoon moet voldoen aan de onderstaande voorwaarden, die worden vastgelegd in de statuten.

- Het realiseren en bewonen van woningen voor leden in het CPO;
- Het doorlopen van het hele proces voor de ontwikkeling van deze woningen;
- Het realiseren van de woningen zonder winstoogmerk;
- De statuten van de CPO-rechtspersoon moeten aansluiten bij ons gemeentelijke woningbouwbeleid. Deze statuten staan in de notariële akte waarbij de rechtspersoon wordt opgericht;
- De CPO-groep zorgt voor eigen rekening en risico voor een professionele procesbegeleider die het gehele traject begeleidt en de CPO-groep vertegenwoordigt.
- De inhoud van het plan van aanpak kan nader worden uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst tussen CPO-groep en gemeente.
- De CPO-groep bepaalt de uiteindelijke kandidaten voor de kavels volgens de, in het plan van aanpak of statuten beschreven, interne selectieprocedure. De gemeente heeft hierin geen rol.
- Het bestuur van een CPO bestaat uit minimaal 3 natuurlijke personen die lid zijn van de CPO-groep. De deelnemers van het bestuur vormen niet anderszins een samenlevingsverband (gezin, echtpaar, samenwonenden e.d.).

De CPO-groep kan de gemeente voor het aflopen van de optieperiode verzoeken om een aanbod in de vorm van een verkoopovereenkomst. De gemeente stelt per CPO-lid op persoonlijke titel een verkoopovereenkomst op.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college van Burgemeester en Wethouders kan één of meer artikelen van deze beleidsregels buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Bijlage 1: Juridisch kader

Op grond van Europees recht heeft iedereen in principe het recht van vrije vestiging. Dit recht van vrije vestiging kan alleen ingeperkt/gereguleerd worden door de gemeente op basis van publiekrechtelijke regelgeving zoals de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening ten aanzien van bindingseisen en de doelgroepenverordening ten aanzien van doelgroepen. De doelgroepenverordening moet sinds de invoering van de Omgevingswet onderdeel zijn/worden van het omgevingsplan en omgevingsvisie.

De gemeente Steenwijkerland heeft geen huisvestingsverordening en doelgroepenverordening.

Als dit nu privaatrechtelijk geregeld moet worden, levert dit een onaanvaardbare doorkruising van het publiekrecht op.

In het Windmill-arrest heeft de Hoge Raad namelijk bepaald dat een overheid geen gebruik kan maken van haar privaatrechtelijke bevoegdheden als daarmee een publiekrechtelijke regeling wordt doorkruist. Het stellen van bindingseisen aan woningzoekenden zonder grondslag in een huisvestingsverordening levert een onaanvaardbare doorkruising van de Huisvestingswet op.

Ten aanzien van doelgroepen zal dus ook iets geregeld moeten worden in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat een instructieregel die bepaald in welk geval er regels over woningbouwcategorieën in het omgevingsplan mogen worden gesteld. In het omgevingsplan kunnen regels over categorieën woningen worden opgenomen op het gebied van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en woningen die alleen mogen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Vervolgens kan in het omgevingsplan worden bepaald dat het gebruik van de hiervoor genoemde woningen in stand blijft voor een in het omgevingsplan omschreven doelgroep gedurende een bepaalde termijn. Indien dit is opgenomen in het omgevingsplan is er een grondslag om woningen aan een bepaalde doelgroep, zoals bijvoorbeeld starters, toe te wijzen. De gemeente mag dus zelf geen overeenkomsten sluiten die hiermee strijdig zijn en kan dat ook niet afdwingen in overeenkomsten tussen derden. Die partijen kunnen dat onderling wel zelf regelen.

Verder is de gemeente ook bij de verkoop gebonden aan het Didam-arrest.

Hieruit volgt dat de gemeente als zij privaatrechtelijk handelt gebonden is aan de algemeen beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel.

Uit dit gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat iedereen een gelijke kans moet hebben om gronden van de gemeente te verwerven. Dit houdt in dat iedereen een gelijke kans moet krijgen om te vernemen dat er grond van de gemeente beschikbaar is (dus het voornemen om te verkopen moet gepubliceerd worden) en er moeten vooraf vastgestelde objectieve, redelijke en toetsbare criteria zijn aan de hand waarvan toegewezen wordt (een zgn. openbare selectieprocedure). Hiervan kan worden afgeweken als de gemeente van mening is dat een gegadigde op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria aangemerkt kan worden als enige serieuze gegadigde.

Dit betekent ook dat CPO-groepen onderling evenveel kans moeten krijgen om de grond te verwerven.

Bijlage 2: Begripsbepalingen

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Een groep natuurlijke personen/particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, die in eigen beheer en met zelfgekozen partners (bijvoorbeeld architect/aannemer e.d.) zonder winstoogmerk, voor eigen rekening en risico, een woningbouwproject van minimaal 3 woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert.

CPO-groep

Een groep natuurlijke personen die zich verenigd hebben in een vereniging of stichting die beoogt hun belangen in een woningbouwproject zonder winstoogmerk te behartigen.

CPO-lid

Een lid van de CPO staat gelijk aan een (toekomstig) huishouden. Een lid kan bestaan uit 2 natuurlijke personen van hetzelfde (toekomstige) huishouden vanaf 18 jaar.

Huishouden

Bestaande uit een of meerdere natuurlijke personen dat een gezamenlijk huishouden voert of zal gaan voeren in de zelf te realiseren woning.

Natuurlijk persoon

Een natuurlijk persoon is de juridische tegenhanger van een rechtspersoon. De natuurlijke persoon mag niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Rechtspersoon (stichting en vereniging)

Een juridische constructie waardoor een groep mensen als geheel kan optreden en rechtshandelingen verrichten zoals een natuurlijk persoon.

Professionele procesbegeleider

Een goede begeleider is veelzijdig en heeft brede kennis van het bouwproces. Hij of zij weet precies wat er komt kijken bij een CPO-project. Daarnaast is het belangrijk dat de begeleider sterke communicatieve vaardigheden heeft, zodat de vergaderingen binnen de CPO-groep vlot verlopen. Ook fungeert de begeleider als het centrale aanspreekpunt voor de communicatie richting de projectleider van de gemeente.

Plan van aanpak

De CPO-groep stelt een Plan van aanpak op. De motivatie, doelstellingen en (financiële) risicoanalyse vormen de basis van het Plan van aanpak en moet voldoen aan de door de gemeente gestelde criteria. Het college kan per plan aanvullende eisen stellen aan het plan van aanpak.

Statuten

Statuten zijn bepalingen en grondregels die ten grondslag liggen aan een organisatie. De statuten moeten bij een notaris worden vastgelegd. De notaris stelt een oprichtingsakte op met daarin de statuten. Vervolgens worden de statuten gedeponeerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Notariële akte

Een door de notaris op te stellen akte waarin de oprichting en de statuten van een rechtspersoon, en op basis van een overeenkomst de levering van onroerende zaken, of de vestiging van een beperkt zakelijk recht, zoals het recht van hypotheek of het recht van erfpacht, vastgelegd worden, en die vervolgens ingeschreven wordt in de openbare registers van het kadaster.

Winstoogmerk

Dit betekent dat een organisatie als doel heeft om winst te maken. Dit is typisch voor bedrijven zoals BV's of coöperaties. In tegenstelling tot non-profitorganisaties, die geen winstoogmerk hebben maar wel een maatschappelijk doel kunnen nastreven, is het winstoogmerk een belangrijk kenmerk van commerciële ondernemingen.