

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Gemeente Assen 2024.

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a) CPO: een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren (natuurlijke personen) met elkaar bepalen hoe en met welke partijen de woningen worden gerealiseerd, en in sommige gevallen ook de openbare ruimte wordt ingericht.
- b) CPO-bouwgroep: een groep natuurlijke personen die zich verenigd hebben in een rechtspersoon (vereniging) met volledige rechtsbevoegdheid die beoogt hun belangen in een woningbouwproject te behartigen.
- c) Huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en diegene zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerd partner, of wanneer diegene een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen zoals bedoeld in artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.

Artikel 2 Algemene regels CPO-bouwgroep

1. Een CPO-lid staat gelijk aan één huishouden. Een huishouden kan geen lid zijn van meerdere CPO-bouwgroepen in het Assense registratiesysteem. Als er geconstateerd wordt dat een huishouden zich heeft aangesloten bij meerdere CPO-bouwgroepen worden beide registraties van dat huishouden ongeldig verklaard. Reservekandidaten die op de wachtlijst staan, kunnen wel bij meerdere CPO-bouwgroepen ingeschreven staan.
2. Een CPO-lid moet ten tijde van de registratie achttien (18) jaar of ouder zijn. Dit geldt ook voor CPO-leden die zich later bij de CPO-bouwgroep voegen.
3. De CPO-bouwgroep is zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van mutaties. Denk hierbij aan het wijzigen van namen of het aantal leden. Voor het doorgeven van mutaties kunt u een e-mail sturen naar CPO-bouwkavels@assen.nl. Het niet doorgeven van mutaties kan van invloed zijn bij de selectie.
4. Een CPO-bouwgroep bestaat op moment van registratie uit minimaal vijf (5) leden/huishoudens. Daalt de omvang van een CPO-bouwgroep na registratie tot onder de grens van vijf (5) leden/huishoudens, dan vervalt de registratie.

Artikel 3 Registratie kaartenbak CPO-bouwgroep

1. Een CPO-bouwgroep dient het registratieformulier volledig in te vullen.
2. Een CPO-bouwgroep dient gebruik te maken van professionele begeleiding van iemand die geen onderdeel uitmaakt van de CPO-bouwgroep (er is een subsidiemogelijkheid vanuit de provincie Drenthe 'Ondersteuning voor collectieve wooninitiatieven' lopend tot en met 2027).
3. Een CPO-bouwgroep dient één van haar leden als vast aanspreekpunt aan te wijzen.
4. Een CPO-bouwgroep moet als rechtspersoon zijn opgericht (vereniging) en de statuten moeten notarieel zijn vastgelegd.
5. Een CPO-bouwgroep dient ingeschreven te zijn in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Een uittreksel uit de Kamer van Koophandel én de statuten moeten worden aangeleverd als bijlagen bij de aanmelding.
6. De CPO-bouwgroep kan alleen bestaan uit natuurlijke leden binnen haar vereniging (dus een rechtspersoon kan geen deel uitmaken van de CPO-bouwgroep). Dit moet blijken uit de statuten.
7. Een lidmaatschap van de CPO-bouwgroep is een vereiste om te kunnen verwerven en bewonen. Dit moet blijken uit de statuten.
8. Uit de statuten moet blijken dat de te realiseren woningen enkel voor zelfbewoning ingezet kunnen worden (ook voor toekomstig eigenaren).
9. De leden van de CPO-bouwgroep dienen gezamenlijk volledig rechtsbevoegd te zijn (dit moet blijken uit de statuten dan wel uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel).
10. Het doel van de CPO-bouwgroep moet zijn beschreven en vastgelegd in de statuten.

11. Er moet worden aangegeven op het registratieformulier:
 - a) uit hoeveel huishoudens de CPO-bouwgroep bij aanmelding bestaat;
 - b) wat het streven is qua grootte;
 - c) hoe de gewenste groepsgrootte wordt bereikt;
 - d) en hoe wordt omgegaan met mutaties in de groepssamenstelling (wat doet u als deelnemers afhaken, hoe selecteert u nieuwe deelnemers).
12. Er moet in hooflijnen worden aangegeven hoe een bouwplan wordt gefinancierd:
 - a) beschrijf de voorfinanciering (denk hierbij inhuur professionele partijen);
 - b) hoe wordt de financiering door de leden geregeld;
 - c) hoe wordt omgegaan met de financiering bij groepsmutaties? Indien een groep qua samenstelling (nog) niet compleet is, of tussentijds haken deelnemers af, hoe wordt de financiering van het plan dan opgevangen?

Artikel 4 Inschrijven op een kavel

1. Voor CPO-kavels in de gemeente Assen kunnen enkel geregistreerde CPO-bouwgroepen zich inschrijven.
2. Voor elke CPO-kavel die de gemeente Assen in verkoop brengt, wordt een verkoopdocument met een kavelpaspoort gemaakt waarin alle informatie staat over de locatie, maar ook welke eisen en ambities de gemeente Assen heeft voor de locatie. Het kan zijn dat de gemeente Assen aanvullende eisen stelt, zoals het toevoegen van een sociaal en/of gemeenschappelijk element.
3. De verkoop wordt kenbaar gemaakt op de website www.assen.nl en onder de aandacht gebracht in de rubriek Berichten van de Brink van de Asser Courant. Ook ontvangen de CPO-bouwgroepen in het registratiesysteem het verkoopdocument per e-mail (welke vermeld staat op het aanmeldformulier).

Artikel 5 Toewijzing aan CPO-bouwgroep

1. Bij meer dan één belangstellende CPO-bouwgroep volgt een loting door de notaris. De uitslag van de loting wordt kenbaar gemaakt aan alle ingeschreven CPO-bouwgroepen.
2. Met de winnende CPO-bouwgroep wordt een reserveringsovereenkomst gesloten. Deze wordt gesloten onder de geldende reserverings- en optievoorwaarden van de gemeente Assen.
3. De optievergoeding wordt verrekend met de koopsom indien er een koopovereenkomst wordt gesloten, op moment van passeren van de akte bij de notaris.
4. Indien de CPO-bouwgroep tijdens de reserveringstermijn of optietermijn besluit om te stoppen met het traject wordt de optievergoeding niet terugbetaald aan de CPO-bouwgroep.
5. Waren er meer CPO's aangemeld voor de kavel? Dan wordt nummer twee van de akte van loting benaderd. In dat geval volgt een nieuwe reserveringsperiode en aansluitende optieperiode.
6. Beschreven proces blijft zicht herhalen tot het moment dat alle gegadigde CPO-bouwgroepen op de akte van loting bevraagd zijn. De locatie wordt voor reguliere woning(ver)bouw ingezet indien er geen gegadigde is.
7. De gemeente kan de kavel vroegtijdig inzetten voor reguliere woning(ver)bouw indien de slagingskans van een mogelijke ontwikkeling in CPO-vorm nihil blijkt te zijn. Er wordt dan geen volgende CPO-bouwgroep van de akte van loting benaderd.

Artikel 6 Koopovereenkomst, omgevingsvergunning en bouw

1. Na een positief vooroverleg(intake- en omgevingstafel) kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd via de reguliere route.
2. Indien de omgevingsvergunning onherroepelijk verstrekt is kan de koopovereenkomst worden ondertekend. De verkoop van kavels vindt plaats onder de geldende algemene verkoopvoorwaarden (AVV) van de gemeente Assen.
3. Er dient gestart te worden met de bouw van de woningen als de akte is gepasseerd en de omgevingsvergunning onherroepelijk is met inachtneming van de geldende algemene verkoopvoorwaarden (AVV) van de gemeente Assen.

Artikel 7 Hardheidsclausule

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

Artikel 8 Citeertitel en inwerkingtreding

1. De beleidsregels wordt aangehaald als 'Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Gemeente Assen'.
2. De beleidsregels treden in werking na bekendmaking.
3. De beleidsregels zijn van kracht voor CPO-bouwgroepen welke zich willen inschrijven op CPO-bouwkavels (incl. transformatiepanden) in de gemeente Assen.

Toelichting - Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Gemeente Assen 2024.

Inleiding

Collectief Particulier Opdracht (CPO) houdt in dat een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging, in eigen beheer, met zelfgekozen partners zoals architect, aannemer e.d., zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal vijf woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert. Hierbij kan het gaan om diverse woningtypes (ouderenwoningen, tiny houses, etc.).

Door woningen in een CPO-bouwgroep te ontwikkelen worden woningen en buurten gecreëerd voor en door de (toekomstig) bewoners. Door zelf te ontwikkelen krijgen bewoners een woning die past bij hun eigen behoeften. Vaak wordt er dan meer geïnvesteerd in detaillering of bijv. duurzaamheid.

Ook kunnen (toekomstig) bewoners ervoor kiezen om op een bijzondere manier te willen samenwonen. Zo kun je met een CPO-bouwgroep een buurt ontwikkelen waarin je met elkaar een grote moestuin onderhoudt of een grote schuur deelt. Op deze manier kan de ruimte slimmer worden benut.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 1 spreekt voor zich.

Artikel 2 Algemene regels CPO-bouwgroep

Stel een CPO-bouwgroep samen die uit minstens vijf (5) bouwgroepsleden bestaat. Zorg dat u van elkaar weet wat de wensen, verwachtingen, ambities en financieringsmogelijkheden zijn. U moet zich eerst registreren als CPO-bouwgroep voordat u kunt meedoen aan de selectie voor een CPO-bouwkavel. Op de website www.assen.nl vindt u een aanmeldformulier voor de Assense registratiesysteem.

Via het e-mailadres CPO-bouwkavels@assen.nl kunnen belangstellende informatie inwinnen over de mogelijkheid om een CPO-project te initiëren.

Artikel 3 Registratie kaartenbak CPO-bouwgroep

Bij een CPO heeft niet de projectontwikkelaar (of makelaar) de touwtjes in handen, maar doen de initiatiefnemers het allemaal zelf. Hierdoor ben je betrokken bij elke stap van het bouwproces. Dit traject kost meer tijd dan wanneer je een huis koopt en de sleutel overhandigd krijgt. Er moeten vele stappen doorlopen worden.

Zijn alle beschreven gegevens aangeleverd en akkoord bevonden? Dan nodigen we de leden van de CPO-bouwgroep uit voor een kennismakingsgesprek. Het kennismakingsgesprek wordt gevoerd op basis van het registratieformulier en de overige aangeleverde gegevens. Na het kennismakingsgesprek voegen we de CPO-bouwgroep toe aan het registratiesysteem. De datum van registratie wordt bepaald door de datum dat het registratieformulier is ingediend.

Artikel 4: Inschrijven op een kavel

Het registratiesysteem bevat CPO-bouwgroepen die op zoek zijn naar een kavel om zelfbouwoningen te ontwikkelen voor eigen bewoning (of via transformatie van een bestaand pand). Alleen CPO-bouwgroepen die zijn geregistreerd in het registratiesysteem kunnen deelnemen aan de selectieprocedures voor CPO-kavels (of transformatiepanden). Inschrijven voor het registratiesysteem kan het hele jaar door. A.d.h.v. loting is er sprake van een open en transparant selectieprocedures met gelijke kansen voor alle CPO-bouwgroepen welke zijn opgenomen in het registratiesysteem. Voor de grondprijs van de CPO-kavels geldt de grondprijzenbrief welke jaarlijks door het college wordt vastgesteld. Indien het om te transformeren panden gaat worden deze tegen een marktconforme prijs verkocht.

Artikel 5 toewijzing aan CPO-bouwgroep

Met de winnende CPO-bouwgroep wordt een optieovereenkomst gesloten. In de optieovereenkomst staan voorwaarden waaraan voldaan moet worden voordat er een koopovereenkomst gesloten kan worden.

Tijdens de optieperiode werkt de CPO-bouwgroep samen met een externe CPO-begeleider (verplicht) en bijv. een architect aan het bouwplan. Het ontwerp moet binnen de optieperiode leiden tot een positief resultaat a.d.h.v. vooroverleggen (intake- en omgevingstafel). De CPO-bouwgroep wordt vanuit de gemeente Assen begeleid door een casemanager (reguliere route) en een stedenbouwkundige.

Verder gelden er de volgende randvoorwaarden om te komen tot een optieovereenkomst:

- Eén aannemer die het gehele bouwplan voor de CPO-bouwgroep realiseert en; .
- Eén vast aanspreekpunt (lid van de vereniging) welke in nauw contact staat met de externe begeleider. Deze externe begeleider heeft aantoonbare expertise rond het begeleiden van CPO-bouwgroepen. De gemeente heeft contact met het interne aanspreekpunt van de CPO-bouwgroep.

Artikel 6 koopovereenkomst, omgevingsvergunning en bouw

In combinatie met de doelstellingen en de financiële mogelijkheden kunnen de CPO-leden met behulp van de procesbegeleider(s) komen tot een concretere invulling van hun woonwensen. Voor de uitwerking kan een woning uit de catalogus worden gekozen of er kan een architect worden ingezet. De CPO-bouwgroep is vrij in deze keuze. Het initiatief ligt tijdens deze fase helemaal bij de CPO-bouwgroep. De wensen en eisen van de deelnemers worden vertaald in het ontwerp waarbij rekening wordt gehouden met de gemeentelijke randvoorwaarden en verschillende gemeentelijke visiesdocumenten (bijv. Woonvisie).

Vanwege de complexiteit is begeleiding nodig vanuit de gemeente (en/of externen experts). Een casemanager (een kennisspecialist op het gebied van de Omgevingswet) is het gemeentelijk aanspreekpunt en begeleidt de CPO-bouwgroep bij het proces rondom toetsing en aanvragen van (omgevings)vergunningen. Hierbij schakelt de casemanager met verschillende collega's, externe (ervarings)deskundigen, initiatiefnemers en andere belanghebbenden.

Wanneer het plan wenselijk is wordt de CPO-bouwgroep (of vertegenwoordiger) door ons uitgenodigd voor de omgevingstafel, wij gaan dan in gesprek om te komen tot een optimaal en haalbaar plan.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Artikel 7 spreekt voor zich.

Artikel 8 Citeertitel en inwerkingtreding

Artikel 8 spreekt voor zich.