

CPO beleid gemeente Oss 2022

1. Inleiding

In het coalitieakkoord 'Samen Duurzaam Vooruit' is de ambitie uitgesproken dat Oss blijft ontwikkelen tot een complete woongemeente met een verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kan daaraan bijdragen. Met CPO's willen we de samenleving uitnodigen om mee te doen en zo meer aan zet te komen als het gaat om woningbouw.

In Oss is al een aantal CPO-initiatieven actief. CPO's kunnen bijdragen aan de levendigheid in een kern of wijk en het is een vorm van vraag gestuurd bouwen. De gemeente wil dit waar mogelijk faciliteren. Daarbij is het belangrijk dat CPO's, gemeente en eventuele derden weten wat ze over en weer van elkaar kunnen en mogen verwachten. Kortom: er is behoefte aan een duidelijk CPO-beleidskader.

2. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

2.1 Wat is het?

CPO is een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van particulieren grond koopt en in samenspraak bepaalt hoe en met welke partijen op die grond (private) woningen, en in sommige gevallen ook openbare ruimte, wordt ingericht en gerealiseerd.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de mogelijkheid om CPO planologisch te verankeren, bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Dit geldt alleen voor CPO's die voldoen aan de beschrijving in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 1.1.1. onder f.:

"Situatie dat [...] een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning."

2.2 Behoeft aan CPO-beleid in Oss

Betaalbaarheid, een specifieke woonwens, een specifieke woonvorm, kwaliteit, een duurzame vorm van wonen of het wonen in een specifieke wijk of kern zijn voor mensen motieven om zelf te bouwen. In 2019 heeft de Gemeente Oss een woonwensenonderzoek laten uitvoeren. Daarbij is aan inwoners onder andere gevraagd hoe zij tegenover diverse bijzondere woonvormen staan, waaronder ook CPO. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat 17% van de starters (18 t/m 30 jaar), 18% van de doorstromers onder de 65 en 10% van de doorstromers boven 65 een CPO-woonvorm zou overwegen. Ook kennen we in Oss al meerdere voorbeelden van CPO's. We zien de potentie van deze woonvorm en willen met dit beleidskader laten zien dat we openstaan voor CPO's en duidelijkheid verschaffen over de kaders.

We beschouwen CPO's als een belangrijk onderdeel van het woningbouwprogramma. Dit is ook verankerd in het coalitieprogramma in de volgende onderdelen:

- Het bouwen van gemeenschappen: met name in de kernen is het van belang om met een gevarieerd woonprogramma de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren;
- Ondersteunen van nieuwe woonconcepten: we vinden het belangrijk om de ruimte te geven aan de behoefte van inwoners. We ondersteunen daarom nieuwe woonconcepten;
- Een gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen: we willen dat iedereen in de plaats kan wonen waar hij of zij het liefst woont in een huis dat past bij de eisen of wensen;
- Vasthouden van de ingezette versnelling: In de periode 2020-2040 staat Oss voor de opgave om circa 8.500 nieuwe woningen te bouwen. Dit kunnen en willen we als gemeente niet zelf, maar juist met elkaar doen. CPO's kunnen hier een bijdrage aan leveren.

Bewoners krijgen binnen CPO's veel zeggenschap over hoe zij wonen en kunnen daarmee voorzien in hun eigen (specifieke) woonwens. Het stimuleert de doorstroming en biedt mensen die in de normale markt wellicht weinig kans maken, de kans op een woning. Ten slotte worden woonconcepten als Tiny Houses, energieneutraal wonen of voor elkaar (mantel)zorgen mogelijk gemaakt. Kortom, we willen het in Oss voor CPO's mogelijk maken om een initiatief op te starten om betaalbare woningen of woningen naar eigen wens te realiseren.

3. Uitgangspunten CPO in Oss

3.1 Uitgangspunten CPO

Een CPO in Oss voldoet naast de eerder aangehaalde wettelijke definitie in elk geval aan de volgende uitgangspunten:

- Het is een initiatief van een groep van minimaal 4 particulieren die voor zichzelf willen bouwen en formeel georganiseerd zijn in een vereniging;
- Bouwers, ontwikkelaars en overige commerciële partijen zijn uitgesloten;
- De gemeente hanteert in ieder geval de volgende voorwaarden:
 - In geval van een gemeentelijke locatie: marktconforme grondprijs;
 - Een anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht voor 5 jaar;
 - In geval van een locatie van derden: voldoende zekerheid over verkrijgen eigendom en zeggenschap;
- De particulieren verkrijgen tenminste de economische eigendom en de volledige zeggenschap en dragen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond of het te transformeren pand, het ontwerp en de bouw van de woning;

Verdere uitgangspunten worden per project opgesteld om zo goed mogelijk aan te sluiten op de wensen.

3.2 Uitgangspunten locaties

Als onderdeel van het vast te stellen beleidskader moet ook bekeken en bepaald worden waar er ruimte is voor CPO. Hiervoor komen in aanmerking:

- (Te transformeren) panden en/of gronden in eigendom van derden;

- (Te transformeren) panden en/of gronden in eigendom van de gemeente.

ALGEMEEN

Voor alle locaties speelt naast de ruimtelijk planologische afweging ook de impact op de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de gemeentelijke beleidsnota kostenverhaal een rol. We nemen CPO niet op als (verplicht) onderdeel van het totale woningbouwprogramma. Het aandeel CPO woningen is een locatie en project specifieke afweging en vraagt om maatwerk. Dit geldt ook voor de verdeling naar prijssegmenten. We stellen voor CPO's dan ook geen percentages vast voor bijvoorbeeld woningen in goedkope koop of een ander prijssegment. Echter, we willen in de onderbouwing in de fase van planvorming nadrukkelijk zien dat er aandacht is voor de woningbehoefte van de doelgroepen die centraal staan in de Woonagenda 2022-2024.

GEMEENTELIJK EIGENDOM

Indien een locatie van de gemeente als CPO-locatie wordt aangeboden, is het van belang om een helder, eerlijk en transparant proces van uitgifte te organiseren. Om te komen tot een objectief, redelijk en toetsbaar selectiemiddel, kiezen we in Oss voor loting. Deze loting houdt in dat geregistreerde CPO's die hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor de desbetreffend CPO-kavel middels een loting door een notaris worden geselecteerd wanneer de gemeente een CPO-kavel in de markt zet. Via een kavelpaspoort wordt inzichtelijk gemaakt wat de eigenschappen en (on)mogelijkheden zijn van een locatie die aangeboden wordt voor CPO. Een gemeentelijke locatie wordt altijd aangeboden tegen een marktconforme prijs.

EIGENDOM VAN DERDEN

Wanneer een CPO-groep woningen wil realiseren op een locatie die in eigendom is van een derde, is de gemeente wettelijk verplicht om de kosten die verband houden met de grondexploitatie te verhalen. Dit gebeurt op basis van de gemeentelijke beleidsnota kostenverhaal, waarin inzichtelijk is gemaakt welke kosten de gemeente verhaalt. Het betreft de kosten voor investeringsopgaven, de kosten voor ambtelijke inzet en de kosten voor eventuele aanpassingen in het openbaar gebied die nodig zijn voor het specifieke bouwplan. In de regel sluit de gemeente hiervoor een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer (in dit geval de CPO-vereniging). In zo'n overeenkomst worden niet alleen afspraken vastgelegd over het verhalen van kosten, maar bijvoorbeeld ook over het te realiseren programma, de inrichting van het openbaar gebied en de overdracht daarvan.

4. Uitvoering CPO-beleid

In het vorige hoofdstuk zijn de uitgangspunten en de beleidslijn voor CPO vastgelegd. Vervolgstap is het inrichten van een stappenplan gericht op de uitvoering, daarbij komt aan de orde:

- De planologische procedure: wat is nodig om te komen tot een omgevingsvergunning;
- In geval van CPO op grond van de gemeente: de selectiecriteria voor de uitgifte;
- Het kostenverhaal: het sluiten van een verkoopovereenkomst in geval van CPO op grond van de gemeente of het sluiten van een anterieure overeenkomst in geval van CPO op grond van derden.

Aandacht voor de dialoog met en begeleiding van CPO-initiatiefnemers is een integraal onderdeel van planprocessen. Het is belangrijk vooraf duidelijkheid te geven over de stappen die door initiatiefnemers gezet moeten worden. Voor een volledig overzicht van de stappen die CPO's moeten zetten, kunt u in bijlage 1 het stappenplan CPO raadplegen.

4.1 Initiatiefplan – (afwijken van) Bestemmingsplan/Omgevingsplan - omgevingsvergunning

Naast ontwikkeling op haar eigen grond voorziet de gemeente Oss alle initiatieven op gronden van derden - die niet rechtstreeks in een bestemmingsplan passen - via de intaketafel van een integrale afweging. Dit gebeurt op basis van vastgesteld beleid.

Op basis van het initiatiefplan en de adviezen vanuit de gemeente wordt eventueel programma-ruimte gereserveerd én worden in een anterieure overeenkomst onder meer afspraken gemaakt over het woningprogramma (typen, segmenten, doelgroepen), het kostenverhaal, de beoogde bouwperiode en de eventuele fasering van het project. Het gemeentebestuur kan als voorwaarde bij de planologische medewerking aan initiatieven voor (vervangende) nieuwbouw stellen dat een bepaald percentage CPO wordt gerealiseerd. Op deze wijze wordt het realiseren van CPO-woningen geborgd, naast het geven van ruimte aan CPO's bij ontwikkelingen op gemeentegrond. Voor een overzicht van alle stappen die doorlopen worden, kunt u het stappenplan CPO raadplegen.

4.2 Grondprijzen

In grondprijsbeleid bestaat een onderscheid tussen projecten op onze eigen grond en projecten die plaatsvinden op gronden van derden. Zo kunnen we op onze eigen gronden, bij het opnemen van CPO in het bestemmingsplan¹, regels stellen voor de prijsvorming van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Dit kunnen we vastleggen in een anterieure overeenkomst, uitgangspunt daarbij is altijd marktconforme grondprijzen. Zo kunnen we borgen dat CPO-initiatieven voor de juiste doelgroep worden aangeboden.

Op gronden van derden hebben wij geen directe invloed op de prijzen, anders dan anterieur overeen te komen. Hierbij geldt dat voor kavels in de vrije sector moet worden uitgegaan van een door een onafhankelijke taxateur vastgestelde prijs die is aanvaard door de gemeente en de verkoper, of van een veiling onder toezicht van een notaris (art. 6.2.10 onder d Bro). Dit dient dan wel te gebeuren in combinatie met het opnemen van een percentage voor CPO als woningbouwcategorie in de regels van het bestemmingsplan. De gemeente past daarbij de Nota Kostenverhaal toe om onze eigen kosten te verzekeren.

4.3 Randvoorwaarden voor de uitgifte van grond voor CPO's

Gemeente Oss wil ruimte geven aan CPO's. Tegelijk is het voor iedereen van belang dat we van tevoren een aantal randvoorwaarden opleggen met betrekking tot de CPO, het project en onze eigen rol. Deze zijn hieronder uitgewerkt:

4.3.1 De CPO-groep:

- Is een groep particulieren van minimaal 4 personen, niet afkomstig uit hetzelfde huishouden, die formeel georganiseerd zijn in een vereniging, opgericht bij de notaris,

¹ Afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (wellicht vanaf 01-07-2023) het Omgevingsplan.

- met statuten/reglement en een duidelijk doel, motivatie en ambitie. Deze statuten moeten worden overlegd aan de gemeente Oss;
- Maakt zich kenbaar bij de gemeente Oss via een registratieformulier CPO's (bijlage 2), zoals te vinden op de website van de gemeente Oss. Aan deze registratie kunnen geen rechten worden ontleend. Inschrijven kan het hele jaar door;
 - Een particulier kan slechts lid zijn van één CPO-vereniging. Enkel reservekandidaten die op de wachtlijst van een CPO staan, kunnen wel lid zijn van meerdere CPO-verenigingen;
 - Bij registratie dient duidelijk te zijn hoeveel leden er zijn en hoeveel mensen er eventueel op de reservelijst staan. Natuurlijk kan het zo zijn dat er leden bij komen of juist af gaan. Laat dit dan weten aan de gemeente.

4.3.2 Het project:

- Om mee te dingen naar een CPO-locatie heeft de CPO-vereniging één aanspreekpunt met aantoonbare expertise in het begeleiden van CPO-groepen/verenigingen. Daarnaast moet het aanspreekpunt bevoegd zijn de CPO-vereniging te vertegenwoordigen. Dit moet aangetoond worden middels een volmacht;
- De inschrijving voor een CPO-locatie moet voorzien zijn van een projectplan van de CPO-vereniging. Dit projectplan bevat tenminste de volgende informatie:
 - Indicatie van het aantal woningen en type woningen (minimaal 4, die onder professionele begeleiding en binnen gemeentelijke randvoorwaarden naar eigen inzicht worden gerealiseerd. Het is niet noodzakelijk dat dit allemaal dezelfde woningen zijn);
 - Stichtingskostenoverzicht woningen;
 - Grondkosten;
 - Juridische haalbaarheid;
 - Investeringsbegroting waaruit de financiële haalbaarheid blijkt;
 - Projectorganisatie;
 - Planning en de realisatietermijn;
 - Beheersing projectrisico (o.a. reserveleden/uitvallers/achtervang)
 - Een conclusie over de haalbaarheid en financierbaarheid van de te realiseren woningen.

4.3.3 Ondersteuning:

Om CPO's daadwerkelijk te ondersteunen, hebben we in bijlage 1 een stappenplan voor CPO's opgenomen. Hierin is inzichtelijk gemaakt welke stappen de CPO doorloopt, waar het op moet letten en wat de gemeente daarbij doet. Daarnaast is er op basis van het amendement Vouchers voor Kickstart CPO's, 15.000 euro beschikbaar vanuit de gemeente ter ondersteuning van CPO's. Hiermee kunnen CPO's bijvoorbeeld de oprichting van de vereniging, de inhuur van een procesbegeleider, het gezamenlijk ontwerp of de bouwtekeningen en eventuele andere kosten die in het voortraject zitten (deels) bekostigen. Het college stelt nadere regels vast over de voorwaarden en de wijze waarop deze ondersteuning wordt verleend. Met dit beschikbare

geld werken we aan de doelstelling uit het amendement om CPO's te ondersteunen, maar we onderzoeken de best mogelijke manier om dit te besteden.

Bijlage 1: Stappenplan CPO

Stappen bij grond in eigendom van gemeente

Stap	Omschrijving stap	Aandachtspunten
1	Samenstellen CPO	
	Stel een CPO samen die uit tenminste 4 leden/huishoudens bestaat	Weet van elkaar wat de wensen, verwachtingen, ambities en financieringsmogelijkheden zijn
	Formaliseer de CPO door een vereniging op te richten via de notaris en deze in te schrijven bij de Kamer van Koophandel	Denk hierbij aan alle uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente terug wil zien
2	Registratie	
	Meld de CPO aan voor registratie bij de gemeente via het registratieformulier	Vergeet niet om de statuten te overleggen aan de gemeente
	Zijn alle gegevens goed aangeleverd en akkoord bevonden door de gemeente? Dan staat u geregistreerd als CPO	
3	Inschrijven op een locatie en selectie	
	Als een CPO locatie op de markt komt, wordt dit breed kenbaar gemaakt door de gemeente via woneninoss.nl. Geregistreerde CPO's kunnen vanaf dat moment hun belangstelling kenbaar maken door inschrijving voor de bouwgrond	Zorg dat u als CPO wel reeds bij de notaris officieel bent opgericht en dat u, mocht u dit nog niet hebben gedaan, uzelf registreert bij de gemeente en de statuten aan de gemeente stuurt Let op de inschrijvingstermijn!
	In de bekendmaking wordt de inschrijvingstermijn meegegeven en wordt aangegeven wanneer de loting plaatsvindt en wanneer bekend wordt gemaakt welke CPO de locatie mag ontwikkelen.	
4	Optieperiode	
	De CPO-vereniging ondertekent een optieovereenkomst en betaalt een optievergoeding over de koopsom	Let op de termijn van de optieovereenkomst, deze is één jaar!
	De CPO gaat aan de slag met het ontwikkelen van een schetsontwerp en wordt hierbij begeleid door architect(en) en bouwbegeleider(s)	Vanuit de gemeente kijkt een stedenbouwkundige mee
	Vooroverleg adviesteam omgevingskwaliteit van de gemeente	
5	Koopovereenkomst	
	Nadat het plan door adviesteam omgevingskwaliteit positief is beoordeeld, biedt de gemeente een koopovereenkomst aan	Voorbehoud: er kan pas een koopovereenkomst tot stand komen als het college van B&W besluit deze aan te gaan
	Nadat de koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen voldoet de CPO-vereniging een aanbetaling van 10% over de koopsom aan de gemeente	
6	Bestemmingsplan/omgevingsplan	
	Als het bouwplan niet rechtstreeks in het bestemmingsplan of omgevingsplan past, start de gemeente na ondertekening van de koopovereenkomst met de benodigde ruimtelijke procedure	Het doorlopen van een ruimtelijke procedure neemt de nodige tijd in beslag (dit is mede afhankelijk van de reacties van de omgeving)
7	Omgevingsvergunning	
	De CPO-vereniging vraagt de omgevingsvergunning aan voor de bouw van de/het gebouw(en) op basis van het definitieve ontwerp	
	De CPO-leden vragen zelf de hypotheekoffertes aan	De bank verstrekt pas een hypotheek nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden
	De CPO-vereniging sluit een aannemingsovereenkomst met een/meerdere aannemer(s)	
8	Juridische levering	
	De bouwgrond wordt juridisch (en feitelijk) geleverd aan de CPO-leden, De notaris passeert de akten	De volledige koopsom inclusief btw, met aftrek van de aanbetaling en de optievergoeding, is verschuldigd Na het passeren van de akte zijn de CPO leden eigenaar van de grond en kan de bouw starten

Stappen bij grond in eigendom van derden

Stap	Omschrijving stap	Aandachtspunten
1	Samenstellen CPO	
	Stel een CPO samen die uit tenminste 4 leden/huishoudens bestaat	Weet van elkaar wat de wensen, verwachtingen, ambities en financieringsmogelijkheden zijn
	Formaliseer de CPO door een vereniging op te richten via de notaris en deze in te schrijven bij de Kamer van Koophandel	Denk hierbij aan alle uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente terug wil zien
2	Registratie	
	Meld de CPO aan voor registratie bij de gemeente via het registratieformulier	Vergeet niet om de statuten te overleggen aan de gemeente
	Zijn alle gegevens goed aangeleverd en akkoord bevonden door de gemeente? Dan staat u geregistreerd als CPO	
3	Op zoek naar een locatie	
	Een CPO gaat zelf op zoek naar een locatie waar zij hun project willen en kunnen realiseren.	Laat de gemeente in de aanvraag duidelijk zien dat de beoogde locatie ook is afgestemd met de huidige eigenaar. Toon schriftelijk aan dat de eigenaar meewerkend is aan het initiatief en bereid is de grond de CPO te verkopen.
4	Indienen initiatief bij de Intaketafel	
	De CPO dient bij de gemeentelijke Intaketafel haar initiatief in ter advisering	Voor alle benodigde stukken om een initiatief in te dienen bij de gemeentelijke intaketafel verwijzen wij naar https://loket.oss.nl/Loket/product/ea3a19c8f51cec68d1829724781d26bc
5	Bestemmingsplan/omgevingsplan	
	Nadat het plan door de intaketafel en vervolgens het gemeentelijk proces heeft doorlopen, kan waar nodig de benodigde ruimtelijke procedure worden opgestart	
7	Omgevingsvergunning	
	De CPO-vereniging vraagt de omgevingsvergunning aan voor de bouw van de/het gebouw(en) op basis van het definitieve ontwerp	
	De CPO-leden vragen zelf de hypotheekoffertes aan	De bank verstrekt pas een hypotheek nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden

Bijlage 2: registratieformulier CPO

Naam CPO (vereniging zoals ingeschreven bij KvK):

Eerste contactpersoon CPO (zijnde CPO lid)

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

E-mail:

Telefoonnummer:

Huidig aantal CPO leden (één per huishouden, minimaal 4):

Lidnummer	Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Geboortedatum
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				

NB: mochten er meer dan 15 leden zijn, dan graag een separate lijst aanleveren bij het registratieformulier.

Indien van toepassing: huidig aantal CPO leden op de reservelijst (één per huishouden)

Lidnummer	Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Geboortedatum
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				

Reden van samen willen bouwen:

Gewenste grootte van woningproject:

- 4-10 woningen
- 10-15 woningen
- 15-25
- Meer dan 25 woningen
- Geen voorkeur

Met het invullen van dit registratieformulier verklaar ik alle gegevens naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam en handtekening eerste contactpersoon:.....

Bijlagen:

- Uittreksel KvK (niet ouder dan een half jaar)
- Statuten vereniging
- Groepsgrootte en omgaan met mutaties
- Wijze van financiering

Het registratieformulier met bijlagen mailen naar: zelfbouwcoach@oss.nl