Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Gemeente Emmen 2025

Intitulé

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Gemeente Emmen 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Emmen;

Gelet op:

artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160 van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

het wenselijk is om bij woningbouw ook te werken met burgerinitiatieven in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;

de beleidsregels een uitwerking zijn van opgaven uit de Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030', vastgesteld door de raad op 27 oktober 2022;

BESLUIT

vast te stellen:

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Gemeente Emmen 2025

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 woningen worden gerealiseerd, en in sommige gevallen ook meebepalen hoe de openbare ruimte wordt ingericht.

b. CPO-groep: een groep natuurlijke personen die zich verenigd hebben in een rechtspersoon zonder winstoogmerk (vereniging) met volledige rechtsbevoegdheid die beoogt hun belangen in een woningbouwproject te behartigen.

c. Huishouden: Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

d. Woningbouwproject: een samenhangend geheel van activiteiten gericht op de realisatie van één of meerdere woningen, vaak binnen een ruimtelijk en stedenbouwkundig kader, en uitgevoerd door of in opdracht van een partij (in dit geval de CPO-groep).

e. Wachtlijst: Een CPO-groep heeft maximaal 30 leden. Als er meer leden zich aansluiten bij de CPO-groep, dan ontstaat er een wachtlijst. Deze leden kunnen in principe pas kans maken op een woning als er een van de 30 leden afvalt, en er daardoor weer een plek vrij komt. De CPO-groep kan een verzoek indienen bij het College om de maximale groepsgrootte aan te passen.

f. Reservekandidaat: De leden op de wachtlijst van de CPO-groep zijn reservekandidaat voor een woning in het woningbouwproject van dezelfde CPO-groep.

1. Procesbegeleider: Een onafhankelijke, professionele en ervaren begeleider die de CPO-groep helpt en ondersteunt bij het doorlopen van het woningbouwproject. Deze procesbegeleider moet door middel van de subsidieregeling bij de Provincie Drenthe worden aangevraagd, zolang deze subsidie beschikbaar is (Subsidie: ‘Ondersteuning voor collectieve wooninitiatieven’, lopend tot en met 2027). Deze begeleider mag op geen enkele manier betrokken zijn bij de CPO-groep anders dan het professioneel begeleiden van de CPO-leden.

g. Bouwplan: is een gedetailleerde omschrijving van hoe een bouw- of verbouwproject uitgevoerd moet worden, inclusief bouwtekeningen, technische specificaties, constructieberekeningen, materialenlijst en planning. Het vormt de basis voor de uitvoering van het project en is vaak vereist bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

h. Registratiesysteem: op de website van de gemeente Emmen kan de CPO zich registreren bij de gemeente door het registratieformulier in te vullen dat daar is geplaatst.

i. Casco/half-casco: Een casco woning is een woning waarvan de ruwbouw volledig is gerealiseerd. Dit betekent dat de fundering, dragende constructie, buitenmuren, dak, ramen en deuren aanwezig zijn, dat de woning wind- en waterdicht is, maar niet bewoonbaar en dat de interne afwerking (zoals vloeren, binnenmuren, keuken, badkamer, installaties) nog moet worden uitgevoerd door de koper of opdrachtgever. Bij een half-casco woning is de ruwbouw en een deel van de binnenafwerking uitgevoerd, de binnenwanden, leidingen en soms installaties zijn aangebracht, maar schilderwerk, vloeren, keuken en badkamer en andere afwerkingen moeten nog worden uitgevoerd door de koper.

j. Anterieure Overeenkomst: In een anterieure overeenkomst (AOK) worden afspraken gemaakt tussen overheid en initiatiefnemer(s), in dit geval de CPO-groep, over het bouwprogramma, kwaliteitseisen, wanneer het initiatief wordt uitgevoerd, welke procedure wordt gevolgd, wat de initiatiefnemer moet betalen (kostenverhaal) en andere relevante afspraken over de samenwerking.

k. Kostenverhaal: dit is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer die een gebouw (in dit geval een woning) bouwt. Het gaat o.a. over de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte.

l. Bouw- en woonrijp: Bouwrijp maken is het in zodanige toestand brengen van een terrein dat er daadwerkelijk gebouwd kan worden. Woonrijp maken is het in zodanige toestand brengen van een terrein dat het bewoond en beheerd kan worden. Woonrijp maken vindt meestal plaats na de bouwwerkzaamheden.

m. Optieovereenkomst: In een optieovereenkomst wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer (in dit geval CPO-groep) een optie neemt op de kavels/het perceel dat de gemeente Emmen in de verkoop heeft. Dit is een overbrugging tot er tot de koopovereenkomst wordt overgegaan. In de periode dat de optieovereenkomst geldt, kan de initiatiefnemer het plan verder rond maken en financiering regelen. De initiatiefnemer is niet verplicht om na het aflopen van de optieovereenkomst over te gaan tot aankoop. Een optieovereenkomst wordt afgesloten onder de op dat moment geldende optievoorwaarden van de gemeente Emmen.

Artikel 2. Algemene regels en registratie CPO-groep

1. Een CPO-groep moet als rechtspersoon zonder winstoogmerk (vereniging) met volledige rechtsbevoegdheid zijn opgericht en de statuten moeten notarieel zijn vastgelegd. Een CPO-groep 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. In de statuten moet een paragraaf opgenomen worden over de financiën (waaronder voorfinanciering) en de verzekering van aansprakelijkheid van de CPO-groep.

2. Een CPO-groep moet zich laten registreren in het Emmense registratiesysteem via de gemeentelijke website.

3. Er moet minimaal worden aangegeven op het registratieformulier:
    a. uit hoeveel huishoudens de CPO-groep bij aanmelding bestaat;
    b. wat het streven is qua groepsgrootte;
    c. hoe de gewenste groepsgrootte wordt bereikt;
    d. hoe wordt omgegaan met mutaties in de groepssamenstelling (wat doet u als deelnemers afhaken, hoe selecteert u nieuwe deelnemers), en;
    e. waar de CPO-groep een locatie zoekt.
    f. Aanvullend moeten de statuten als bijlage worden meegestuurd met het registratieformulier.
    g. Er moet in hooflijnen in de statuten worden aangegeven hoe een bouwplan wordt gefinancierd:
        a. beschrijf de voorfinanciering (denk hierbij aan de inhuur van professionele partijen);
        b. hoe de financiering door de leden wordt geregeld;

c. hoe er 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?

4. Een CPO-groep bestaat op moment van registratie uit minimaal vijf (5) leden/huishoudens en maximaal dertig (30) leden/huishoudens. Daalt de omvang van een CPO-bouwgroep na registratie tot onder de grens van vijf (5) leden/huishoudens, dan vervalt de registratie. In afwijking van het gestelde maximum van 30 leden per CPO-bouwgroep, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten hiervan af te wijken indien een CPO-groep een onderbouwd verzoek indient waaruit blijkt dat:
    a. het woningbouwproject aantoonbaar baat heeft bij een grotere groepsgrootte, bijvoorbeeld vanwege schaalvoordelen, sociale cohesie of ruimtelijke inpassing;
    b. de uitbreiding van het aantal leden niet leidt tot organisatorische of juridische complicaties;
    c. de uitbreiding past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders van het betreffende projectgebied.

5. Een CPO-lid staat gelijk aan één huishouden. Een huishouden kan geen lid zijn van meerdere CPO-groepen in het Emmense registratiesysteem. Als geconstateerd wordt dat een huishouden zich heeft aangesloten bij meerdere CPO-groepen wordt in overleg met het huishouden bepaald welke inschrijving geldig blijft en welke vervalt. Reservekandidaten die op de wachtlijst staan, kunnen wel bij meerdere CPO-groepen ingeschreven staan.

6. 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-groep voegen.

7. De CPO-groep is zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van mutaties. Denk hierbij aan het wijzigen van namen, het aantal leden, het bestuur en wijzingen in de statuten. Voor het doorgeven van mutaties kunt u een e-mail sturen naar wonen@emmen.nl. Het niet doorgeven van mutaties kan van invloed zijn bij de selectie.

8. Een CPO-groep dient gebruik te maken van onafhankelijke professionele begeleiding van iemand die geen onderdeel uitmaakt van de CPO-groep (er is hiervoor een subsidiemogelijkheid vanuit de provincie Drenthe ‘Ondersteuning voor collectieve wooninitiatieven’ lopend tot en met 2027). Deze begeleider mag op geen enkele manier betrokken zijn bij de CPO-groep anders dan door het professioneel begeleiden van de CPO-leden.

9. Een CPO-groep dient een bestuur aan te wijzen bestaande uit minimaal 3 leden van aparte huishoudens en één van haar bestuursleden als vast aanspreekpunt voor de gemeente aan te wijzen.

10. Naast de procesbegeleider moet altijd minstens één bestuurslid van de CPO-groep aanwezig zijn bij een overleg met vertegenwoordigers van gemeente Emmen.

11. De CPO-groep kan alleen bestaan uit natuurlijke leden binnen haar rechtspersoon (dus een rechtspersoon kan geen deel uitmaken van de CPO-groep). Dit moet blijken uit de statuten. De leden van de CPO-groep dienen gezamenlijk volledig rechtsbevoegd te zijn (dit moet blijken uit de statuten dan wel uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel).

12. Een lidmaatschap van de CPO-groep is een vereiste om de kavel te kunnen verwerven, te (laten) bebouwen en te bewonen. Dit moet blijken uit de statuten.

13. Het doel van de CPO-groep moet zijn beschreven in de statuten.

14. Binnen CPO-projecten is zelfbouw uitgesloten. Indien de aannemer het mogelijk maakt is casco of half-casco een mogelijkheid.

15. Bij een CPO-project wordt er eerst een gezamenlijk plan ontwikkeld door de leden van de CPO-groep. Daarna wordt door de CPO-groep gezamenlijk een keuze gemaakt voor een architect/bouwkundig tekenaar en een aannemer. De CPO-groep blijft altijd de leiding behouden over het project en blijft het aanspreekpunt van de gemeente.

Artikel 3. Inschrijven op een gemeentelijke kavel

1. Voor CPO-kavels in de gemeente Emmen kunnen enkel geregistreerde CPO-groepen zich inschrijven.

2. Voor elke CPO-kavel die de gemeente Emmen 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 Emmen heeft voor de locatie. Het kan zijn dat de gemeente Emmen aanvullende eisen stelt, zoals het toevoegen van een sociaal en/of gemeenschappelijk element.

3. De verkoop van gemeentelijke bouwgronden ten behoeve van CPO-kavels worden kenbaar gemaakt op de website https://gemeente.emmen.nl/ en onder de aandacht gebracht in de rubriek InEmmen van de EmmerCourant. Ook ontvangen de CPO-groepen in het registratiesysteem het verkoopdocument per e-mail (welke vermeld staat op het registratieformulier).

4. Voor de kavelprijs gelden de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nota Grondprijzen 2025 van de gemeente Emmen of diens opvolger. Bij aankoop van gronden van derden heeft de gemeente geen invloed op de grondprijs.

Artikel 4. Een CPO-project ontwikkelen op gronden van derden

1. Bij een ontwikkeling op grond van derden moet eerst haalbaarheid worden onderzocht in afstemming met de gemeente.

2. De gemeente heeft hierbij geen invloed op de grondprijs.

3. Het eventueel bouw- en woonrijp maken van de kavel en het eventuele zorgen voor toegang tot de kavel wordt indien nodig geregeld door de gemeente. De kosten hiervan worden verhaald op de CPO-groep via een anterieure overeenkomst.

4. Kosten voor de vergunningsaanvraag en het eventuele wijzigen van het Omgevingsplan en daaraan gerelateerde processen zijn voor rekening van de CPO-groep.

Artikel 5. Toewijzing grond gemeente aan CPO-groep

1. Bij meer dan één belangstellende CPO-groep volgt een loting door de notaris. De uitslag van de loting wordt kenbaar gemaakt aan alle ingeschreven CPO-groepen.

2. Met de winnende CPO-groep wordt een optieovereenkomst gesloten. Deze wordt gesloten onder de geldende reserverings- en optievoorwaarden van de gemeente Emmen.

3. De CPO-groep bepaalt de uiteindelijke kandidaten voor de woningen wanneer er minder woningen op de kavel beschikbaar zijn dan er leden van de CPO zijn. De gemeente heeft hierin geen rol.

4. Indien de CPO-groep tijdens de optietermijn besluit om te stoppen met het traject wordt de optievergoeding niet terugbetaald aan de CPO-groep.

5. Waren er meer CPO's aangemeld voor de kavel? Dan wordt nummer twee van de akte van loting benaderd. In dat geval volgt opnieuw een optieovereenkomst.

6. Indien nodig blijft het hiervoor onder lid 6 beschreven proces zich herhalen tot het moment dat de eerste drie (3) gegadigde CPO-groepen op de akte van loting bevraagd zijn. De locatie wordt voor reguliere woning(ver)bouw ingezet indien er binnen deze drie (3) CPO-groepen geen gegadigde is.

Artikel 6. Koopovereenkomst, omgevingsvergunning en bouw

1. Nadat er overeenstemming is met de gemeente over het bouwplan, kan de omgevingsvergunning en/of omgevingsplanwijziging worden aangevraagd via de reguliere route hiervoor.

2. Nadat de omgevingsvergunning verleend is en/of de omgevingsplanwijziging is vastgesteld kan de koopovereenkomst worden ondertekend. De verkoop van kavels vindt plaats onder de geldende Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken(AVV) van de gemeente Emmen.

3. Er dient gestart te worden met de bouw van de woningen als de akte is gepasseerd en de omgevingsvergunning en/of de omgevingsplanwijziging onherroepelijk is met inachtneming van de geldende Algemene Verkoopvoorwaarden (AVV) van de gemeente Emmen. De woningen dienen binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning en/of omgevingsplanwijziging onherroepelijk is geworden gerealiseerd te zijn.

4. In de koopovereenkomst tussen de CPO-groep en de gemeente kan waar nodig een zelfbewoningsplicht en/of verbod op doorverkoop voor een bepaalde periode worden opgenomen.

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 worden aangehaald als 'Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Gemeente Emmen 2025'.

2. De beleidsregels treden in werking met ingang van de eerste dag na de datum van bekendmaking daarvan.

Bijlage: Leidraad Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

1. Inleiding

In de woonvisie 2022-2030 van de gemeente Emmen: "BuitengeWoon Thuis in Emmen", heeft de gemeente de ambitie gezet om meer alternatieve woonvormen te faciliteren. De woonbehoeftes van inwoners veranderen en zijn niet altijd meer passend bij het huidige woningaanbod in de gemeente. Het aanbieden van verschillende woonvormen helpt bij het creëren van een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving, waar iedereen zich thuis voelt en een wooncarrière kan maken.

Eén van de nieuwe opkomende woonvormen is een 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' (oftewel 'CPO'). We zien dat er steeds meer initiatief vanuit inwoners komt als het gaat om woningbouwprojecten. Door deze woonvorm te faciliteren wordt er tegemoet gekomen aan de woonwensen van een groep woningzoekenden. Om dit te faciliteren zijn er vanuit de gemeentelijke organisatie duidelijke kaders en selectiecriteria nodig om transparant te zijn voor alle CPO's.

De woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen" benoemt CPO's als mogelijkheid om te faciliteren bij het bouwen van betaalbare koopwoningen. De gemeente Emmen biedt deze manier van wonen graag aan en faciliteert de ontwikkeling van deze woningen voor lokale inwoners. Vooral met inwoners die binding en wensen hebben met een specifieke locatie. Dit geeft het voordeel om de lokale bewoners van de gemeente Emmen te helpen bij het zoeken naar betaalbare woningen, aangepast aan hun eigen wensen. De gemeente zal een aantal locaties beschikbaar stellen die door CPO's ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast kunnen CPO-groepen ook zelf met locaties komen.

Er zijn drie varianten die voorkomen:

- Een groep initiatiefnemers zoekt een locatie binnen de gemeente Emmen of in een specifieke wijk of dorp.
- De gemeente Emmen zoekt een groep initiatiefnemers voor een specifieke locatie.
- Een CPO is voornemens te ontwikkelen op grond van derden.

Ook de Provincie Drenthe is voorstander van CPO-initiatieven. Vanuit de Provincie Drenthe wordt er een subsidie aangeboden voor collectieve woonvormen. De subsidie kan worden verleend voor activiteiten in de plan- en ontwikkelfase van een woningbouwproject. Hiervan kunnen procesbegeleiding in de planfase en het opstellen van een projectplan gefinancierd worden. Daarnaast kan er in de ontwikkelfase een renteloze lening worden verleend voor één of meerdere van de volgende activiteiten: het opstellen van een programma van eisen, het opstellen van een voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en een bestek, en de procesbegeleiding. Het woningbouwproject moet hiervoor minimaal vijf wooneenheden realiseren en bouwen. Voor meer informatie over deze subsidie, verwijzen wij graag naar het subsidieloket van de Provincie Drenthe.

2. Juridische kader

Een CPO wordt beïnvloed door een aantal kaders, waarvan het juridisch kader een van de belangrijkste is.

Bestuursrechtelijk

De gemeente als overheid gaat in het kader van woningbouw voornamelijk over het bestuursrechtelijke deel: het omgevingsplan, de vergunningen, leges, toezicht en handhaving. De gemeente is altijd gebonden aan de beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent onder andere dat de gemeente gelijke gevallen, gelijk moet behandelen. Dat geldt zowel bij het verlenen van een vergunning als bij het gunnen van een overheidsopdracht.

Voor omgevingsplannen, vergunningen, etc. mag geen onderscheid gemaakt worden tussen particulieren onderling en/of bedrijven. Een groep particulieren mag in dit kader dus ook niet anders

behandeld worden. Voor dit onderdeel hoeven we een CPO niet nader te omschrijven of te begrenzen. Elke initiatiefnemer is hier gelijk en moet gelijk zijn.

Wel kan het voor de gemeente belangrijk zijn om te weten wie er aan het loket staat voor het omgevingsplan of een omgevingsvergunning. Wie is juridisch en financieel aanspreekpunt? Juridisch gezien kan men enkel een bestuursrechtelijke aanvraag indienen voor zaken waarbij de aanvrager belanghebbend is.

Concreet betekent dit dat bij een groep aanvragers, er in de praktijk, sprake is van een aantal individuele aanvragen. Dit is bij een CPO ongewenst, waardoor het noodzakelijk wordt een geformaliseerde samenwerking op te richten (een vereniging). De gemeente Emmen neemt alleen CPO-aanvragen in behandeling als er sprake is van zo'n geformaliseerde samenwerking.

Privaatrechtelijk
De gemeente handelt soms ook privaatrechtelijk. Bij gebiedsontwikkeling moet je dan denken aan de verkoop van grond, het vooraf investeren in de grond door deze bouwrijp te maken, een anterieure overeenkomst afsluiten en het aanbesteden van overheidsopdrachten. Ook bij privaatrechtelijke handelingen is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het belangrijkste gevolg daarvan is dat CPO-groepen geen voorkeursbehandeling mogen krijgen. Zij moeten behandeld worden als ieder ander.

Daar staat tegenover dat in deze rol andere omgangsregels naar voren komen zoals schade (onrechtmatige daad) en mededingingsregels. Als gemeente loop je zowel privaatrechtelijk als bestuursrechtelijk een risico als verschil wordt gemaakt tussen (rechts)personen. Ook daarom is het wenselijk dat CPO-groepen een geformaliseerde samenwerking oprichten (een stichting of een vereniging).

3. Voor- en nadelen van CPO
Een CPO biedt de mogelijkheid om woningen te realiseren die beter aansluiten bij de wensen van de toekomstige bewoners. Door gezamenlijk op te trekken kunnen deelnemers profiteren van eventuele schaalvoordelen, wat een positief effect kan hebben op de betaalbaarheid. Hieronder worden de belangrijkste voor- en nadelen van CPO uiteengezet.

Voordelen
- **Meer zeggenschap voor bewoners**
  Toekomstige bewoners nemen zelf de regie over het project. Ze bepalen bijvoorbeeld welke bouwmaterialen worden gebruikt, het afwerkingsniveau, de indeling van de woning en de bijbehorende kosten. Uiteraard dient dit passend te zijn binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Zelfbouw is niet toegestaan. Echter de mogelijkheid voor casco of half casco is er wel, ook afhankelijk van de geselecteerde aannemer.
- **Versterking van sociale cohesie en leefbaarheid**
  Deelnemers aan een CPO-project hebben vaak al een sterke band met het dorp of de buurt. Door samen te bouwen, wordt de betrokkenheid bij de leefomgeving versterkt en blijven mensen in hun vertrouwde omgeving wonen.
- **Betaalbare woningen**
  Omdat bewoners zelf opdrachtgever zijn, is er geen commerciële ontwikkelaar nodig. Zij maken hun eigen keuzes en betalen alleen voor wat ze echt nodig hebben. Dit voorkomt extra kosten voor latere aanpassingen.
- **Bouwen op maat**
  Vooral in kleinere kernen of in tijden van woningnood kan CPO uitkomst bieden. Er kunnen

woningen worden gebouwd die niet door marktpartijen worden opgepakt, waaronder innovatieve of alternatieve woonvormen.

Nadelen

- **Complex ontwikkelproces**
  Omdat meerdere toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn, vergt het proces veel overleg, afstemming en organisatie. Dit maakt de ontwikkeling intensiever en soms trager. Het proces van start tot het uiteindelijk kunnen betrekken van de woning, kan lang duren, vaak meerdere jaren. Dit vraagt een lange adem van de CPO-leden. Een deel van de CPO-groep kan vroegtijdig afhaken.
- **Vroege financiële bijdrage vereist**
  Deelnemers moeten al in een vroeg stadium investeren, bijvoorbeeld voor advies- en ontwerpkosten. Op grond van derden is het dan ook nog onzeker of het project doorgang kan vinden. Dit kan voor sommige huishoudens een drempel zijn.
- **Zware belasting voor ambtelijke organisatie**
  CPO-projecten vragen intensieve begeleiding vanuit de gemeente. De benodigde ambtelijke inzet is vaak hoger dan bij reguliere bouwprojecten, wat de capaciteit voor andere projecten kan beperken.
- **Kans op uitsluiting**
  Wanneer CPO veelvuldig wordt ingezet, bestaat het risico dat een relatief kleine, zelfredzame groep inwoners steeds wordt bevoordeeld. Niet iedereen heeft interesse of mogelijkheden om via CPO een woning te realiseren. Als gemeente is het belangrijk om ook andere woningzoekenden voldoende kansen te bieden.

4. Proces

4.1 Rol CPO-groep

Een CPO-groep moet zich formeel verenigen en oprichten als rechtspersoon. Aanvullend stellen ze met elkaar statuten op die notarieel worden vastgelegd. Daarna stelt de CPO-groep, onder begeleiding van een professionele procesbegeleider, een plan van aanpak op, waarin de verantwoordelijkheden, de planning, en projectgebonden randvoorwaarden worden vastgelegd en deelt dit plan van aanpak met de gemeente. Heldere communicatie en het vastleggen van afspraken blijft gedurende het hele project voor de CPO- groep en de gemeente van belang. Ook dit kan worden geborgd in het plan van aanpak. Opgenomen planningen bieden geen garantie dat dit binnen dit tijdspad gerealiseerd kunnen worden. Het kan voorkomen dat door diverse redenen de planning aangepast moet worden.

4.2 Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol bij CPO-projecten. Bij de opstartfase van een project heeft de gemeente nog wel een actievere rol. Het is in die fase van belang de groep op weg te helpen naar een collectief met (eventueel) een professionele begeleider. De gemeente zorgt voor een contactpersoon zodat er voor de initiatiefnemers een duidelijk aanspreekpunt is.

Wanneer het proces eenmaal loopt wordt de rol van de gemeente vooral die van toetser en vergunningverlener. Het is belangrijk om als gemeente regie te houden op de daadwerkelijke en tijdige realisatie van CPO-projecten. Daarom moet de start bouw binnen uiterlijk drie jaar plaatsvinden nadat de omgevingsvergunning en/of omgevingsplanwijziging voor een CPO-project onherroepelijk is geworden.

4.3 Stappen in het proces bij gemeentelijke kavels

Stap 1: Vorm de CPO-groep

Als je een CPO wilt starten, verzamel je leden die vergelijkbare woonwensen hebben en zich willen aansluiten. Nadat je minimaal vijf (5) leden hebt, kan een CPO-groep formeel worden gevormd. Hiervoor moet de groep zich verenigen en inschrijven bij de KvK. Gezamenlijk stelt de groep statuten op, waarin belangrijke afspraken worden vastgelegd, bijv. m.b.t. financiën (voorfinanciering) en verzekering van de CPO-groep. Ook formuleer je hierin het gezamenlijk doel en visie van de CPO-groep. De statuten moeten notarieel worden vastgelegd. Als groep kies je een bestuur, waarvan een van de bestuursleden fungeert als aanspreekpunt voor de gemeente. Gezamenlijk huur je een onafhankelijke procesbegeleider in om de groep te adviseren en te ondersteunen in het complexe proces. De Provincie Drenthe stelt hiervoor een subsidie beschikbaar bij de realisatie van minimaal vijf wooneenheden.

Stap 2: Registratie bij de gemeente
Als de CPO-groep formeel is opgericht, is het noodzakelijk om het registratieformulier van de gemeente Emmen in te vullen en deze op te sturen naar wonen@emmen.nl. Als aan alle voorwaarden is voldaan, voegen we de CPO toe aan de CPO-lijst. Hiervan krijgt de CPO bericht. Na registratie volgt een kennismakingsgesprek tussen het bestuur van de CPO-groep en de gemeente. Indien er al een procesbegeleider is aangetrokken dan kan deze persoon ook bij het gesprek aanwezig zijn.

Stap 3: Aanwijzen van een locatie voor een CPO
De gemeente stelt een kavel beschikbaar voor de ontwikkeling van woningen door een CPO. Dit gaat gepaard met een kavelpaspoort en randvoorwaarden voor de ontwikkeling op deze locatie. De gemeente maakt de uitgifte bekend via haar website en in de rubriek InEmmen van de Emmercourant.

Stap 4: De CPO-groep kan zich inschrijven voor de beschikbare kavel
De CPO-groep schrijft zich in voor de kavel en stemt daarbij in met de gestelde voorwaarden voor de kavel door de gemeente. Er kunnen meerdere CPO-groepen inschrijven voor dezelfde locatie. Als dit zo is, dan vindt er loting plaats. Het kan voorkomen dat er meerdere CPO-groepen kunnen landen op dezelfde kavel, als er bijvoorbeeld sprake is van een kavel voor 30 woningen en de CPO-groepen minder dan 30 leden hebben.

Stap 5: Startgesprek en planvorming
De gemeente nodigt de CPO-groep die de loting heeft gewonnen uit voor een startgesprek. Gezamenlijk wordt de eerste verkenning gedaan van de plannen. De CPO-groep krijgt een aanspreekpunt bij de gemeente toegewezen. Dit is de projectmanager van de locatie die wordt uitgegeven. De CPO-groep en de gemeente sluiten een koopovereenkomst. De CPO-groep werkt de plannen daarna verder uit. Na goedkeuring van het plan door de gemeente, kunnen de benodigde planologische procedures worden gestart via de reguliere route (omgevingsvergunning en/of Omgevingsplanwijziging). Er worden afspraken gemaakt met de gemeente m.b.t. het kostenverhaal. Dit wordt opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Stap 6: Start bouw
Als de planologische procedures zijn afgerond en de grond geleverd is, kan de CPO-groep starten met de bouw. Binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning en/of omgevingsplanwijziging onherroepelijk is geworden moeten de woningen zijn gerealiseerd. In de koopovereenkomst tussen de CPO-groep en de gemeente kan waar nodig een zelfbewoningsplicht en/of verbod op doorverkoop worden opgenomen.

4.4 Stappen in het proces bij een kavel van derden
Stap 1: Vorm de CPO-groep

Als je een CPO wilt starten, verzamel je leden die vergelijkbare woonwensen hebben en zich willen aansluiten. Nadat je minimaal vijf (5) leden hebt, kan een CPO-groep formeel worden gevormd. Hiervoor moet de groep zich verenigen en inschrijven bij de KvK. Gezamenlijk stelt de groep statuten op, waarin belangrijke afspraken worden vastgelegd, bijv. m.b.t. financiën (voorfinanciering) en verzekering van de CPO-groep. Ook formuleer je hierin het gezamenlijk doel en visie van de CPO-groep. De statuten moeten notarieel worden vastgelegd. Als groep kies je een bestuur, waarvan een van de bestuursleden fungeert als aanspreekpunt voor de gemeente. Gezamenlijk huur je een onafhankelijke procesbegeleider in om de groep te adviseren en te ondersteunen in het complexe proces. De Provincie Drenthe stelt hiervoor een subsidie beschikbaar bij de realisatie van minimaal vijf wooneenheden.

Stap 2: Schetsontwerp opstellen
Het CPO laat een schetsontwerp opstellen en laat deze toetsen door de gemeente om te achterhalen of dit kansrijk is of niet. De mogelijkheid bestaat dat de beoogde locatie wordt beoordeeld als niet kansrijk voor woningbouw. Het schetsontwerp kan worden voorgelegd via gebiedsinitiatieven@emmen.nl .

Stap 3: Vervolggesprek
Indien het schetsontwerp kansrijk wordt geacht volgt een vervolggesprek tussen het bestuur van de CPO-groep en de gemeente.

Stap 4: Definitief ontwerp en kostenverhaal
Er wordt verder gewerkt naar een definitief ontwerp (inclusief wegen, nutsvoorzieningen, openbaar gebied e.d.). Ook worden de kosten inzichtelijk gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken. Er worden dan ook afspraken gemaakt met betrekking tot kostenverhaal. Als het ontwerp definitief is dan kunnen de procedures worden gestart voor de vergunningen en een eventuele omgevingsplanwijziging, waarbij de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd.

Stap 5: Start bouw
Als de planologische procedures en vergunningsprocedure zijn afgerond kan de CPO-groep starten met de bouw. Binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning en/of omgevingsplanwijziging onherroepelijk is geworden moeten de woningen zijn gerealiseerd.

5. Financiën

5.1. Grondprijs
De geldende grondprijzen zijn vastgelegd in de dan geldende Nota Grondprijzen, deze nota wordt jaarlijks herijkt (nu Nota Grondprijzen 2025). Bij aankoop van gronden van derden heeft de gemeente geen invloed op de grondprijs.

5.2. Financiering
Tijdens het project draagt de vereniging of stichting haar eigen financiële risico's. Bij de daadwerkelijke realisatie kan wellicht gebruik gemaakt worden van regelingen zoals een starterslening. De gemeente Emmen heeft ook een subsidiefonds Betaalbare Woningbouw dat door een CPO-groep aangevraagd zou kunnen worden. Op de gemeentelijke website staan de actuele regelingen genoemd.