Het college van burgemeester en wethouders heeft in de vergadering van 26 april 2022 vastgesteld de volgende:

Uitvoeringsregels gronduitgifte in CPO

(Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

Gronduitgifte in CPO

CPO houdt in dat een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, in eigen beheer, met zelfgekozen partners (architect/aannemer e.d.), zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal twee woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert. Het kan hierbij gaan om diverse woningtypes.
In gemeente Raalte 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 beleidsdoelstellingen te halen. Door zelf te ontwikkelen, het bouwen in eigen beheer, is de prijs/kwaliteit verhouding in CPO-projecten vaak gunstig. CPO zorgt voor meer betaalbare woningen en meer inspraak bij het ontwerp van de woning. Maatwerk is mogelijk waardoor meer diversiteit ontstaat. Hiermee kan beter worden ingespeeld op de lokale woningbehoefte binnen gemeente Raalte en ontstaat een betere kwaliteit. 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, wat ook in de praktijk is gebleken.
Wanneer we een CPO-constructie het meest geschikt achten voor het behalen van onze beleids-doelstellingen, 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. Met uitgifte via inschrijving en loting is sprake van een open en transparant systeem met gelijke kansen voor iedereen.

Rechtstreekse gronduitgifte aan een CPO-groep

Het is 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. Deze CPO-groep waarborgt dan dat de kavels uiteindelijk bij de doelgroep terechtkomen. 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 meer bouwen naar lokale behoefte en mensen uit eigen omgeving meer kansen bieden om in aanmerking te komen voor een bouwkavel. Rechtstreekste gronduitgifte via een lokale CPO-groep is hier een effectieve manier voor. Het bouwen voor de lokale behoefte, waardoor inwoners - met name jongeren/starters - kunnen blijven wonen of terugkeren naar het dorp zorgt ervoor dat het dorp vitaal blijft en voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een basisschool, kunnen worden behouden. Daarnaast ontstaat er tussen toekomstige buren al tijdens het CPO-proces 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. Hierdoor worden de kansen op het ontstaan van een samenhangend geheel en daarmee een betere ruimtelijke kwaliteit vergroot. Een CPO-groep zorgt voor bijvoorbeeld afstemming in bouwvolumes, afstemming in achterkantsituaties, het mee-ontwerpen van bergingen of gelijke erfafscheidingen waardoor er sprake is van een betere uitstraling.

Selectiecriteria koper

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

- *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. Mocht de CPO-groep bij inschrijving nog niet voldoende deelnemers hebben dan dient de CPO-groep een objectieve, transparante procedure te hanteren voor toetreding van meerdere deelnemers. De CPO-groep toont aan dat zij afspraken zullen maken over een taakverdeling en het opstellen van een huishoudelijk reglement en een boeteclausule. In het huishoudelijk 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 2 (optioneel):* de CPO-groep moet voldoen aan bepaalde financiële vereisten die uiterlijk op het moment van publicatie inzichtelijk worden gemaakt door de gemeente;
- *Vereiste 3 (optioneel):* de CPO-groep dient aantoonbare binding te hebben met de regio (bijvoorbeeld lokale inwoners, inwoners van gemeente Raalte, terugkeerders etc);
- *Vereiste 4 (optioneel):* de CPO-groep kwalificeert als starters, senioren of een andere doelgroep;
- *Vereiste 5 (optioneel):* de CPO-groep moet een minimaal aantal deelnemers hebben, afhankelijk van het gewenste aantal woningen. De CPO-groep is bekend met het bestemmingsplan en gewenste woonprogramma;
- *Vereiste 6 (optioneel):* de CPO-groep moet, afhankelijk van de complexiteit, de gewenste woningtypes en schaalgrootte van het plan, 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 7 (optioneel):* 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 bestemmingsplan. 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 (o.a. ruimtelijke en financiële) randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven. Dit kunnen ook specifieke randvoorwaarden zijn in verband met de doelgroep, denk aan bijvoorbeeld verkoopprijs, levensloopbestendigheid etc. Verder worden de organisatie en planning opgenomen. Nadat de inhoud verder is geconcretiseerd kan de inhoud van het plan van aanpak worden vastgelegd in een koopovereenkomst tussen CPO-groep en gemeente. Daarin staan minimaal afspraken over de gronduitgifte, financiën en ontwikkelkaders.
- *Vereiste 8 (optioneel):* Het is mogelijk om per project nadere specifieke eisen te stellen.

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

Publicatie/mededinging

Een formele eis waaraan de gemeente 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.
Een voorgenomen verkoop van bouwgrond wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het weekblad, zodat alle gegadigden die aan de Vereisten voldoen ook mee kunnen doen. Op deze manier is mededinging mogelijk voor alle (potentiële) gegadigden.