

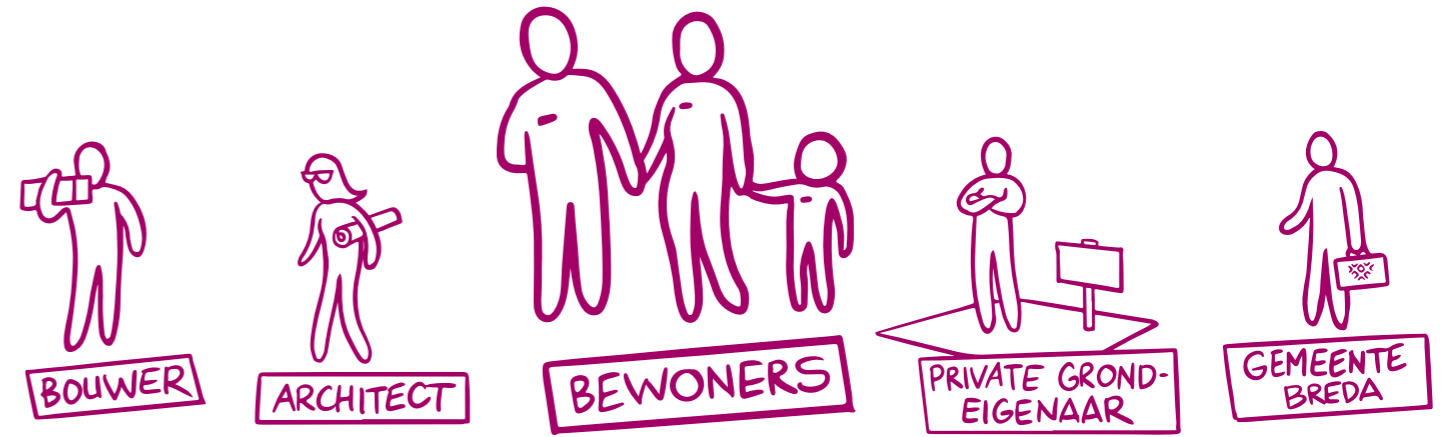
Routeboekje

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Gemeente Breda

Uitwerking van het beleidskader 'Collectief bouwen in Bredase
wijken en dorpen; CPO Beleid Gemeente Breda.



De verschillende routes



Route 1

CPO-ontwikkeling,
nog zonder CPO-groep,
eigendom derde



Route 2

CPO-ontwikkeling,
nog nog zonder
CPO-groep op
eigendom gemeente



Route 3

CPO heeft (grip op)
de gronden



Routeboekje Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Gemeente Breda

Uitwerking van het beleidskader 'Collectief bouwen in Bredase wijken en dorpen, CPO Beleid Gemeente Breda.

Vastgesteld op 19 oktober 2021 door het College

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap volgens Besluit Ruimtelijke Ordening, artikel 1.1.1.f.:

Particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep 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.

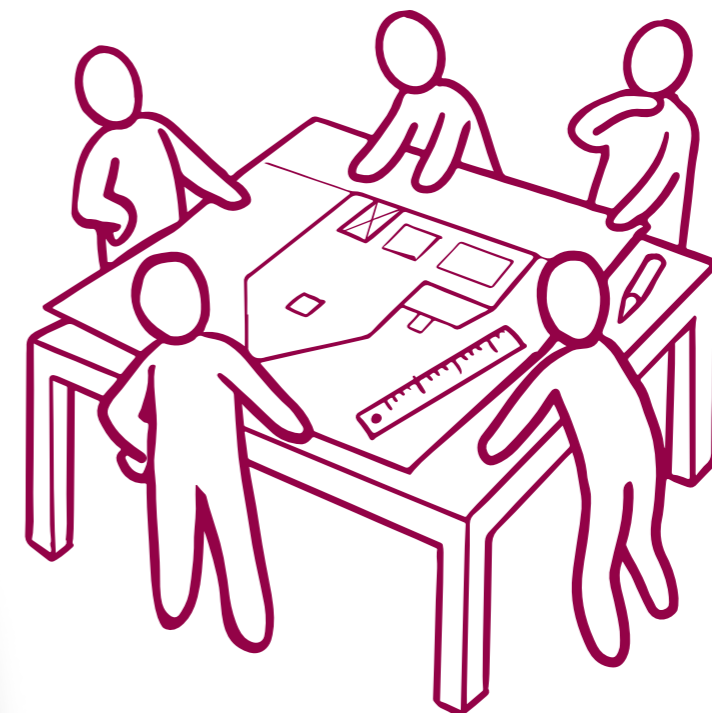
Colofon

Routeboekje CPO
Gemeente Breda

Opmaak en illustraties
Afdeling Vormgeving Gemeente Breda

Foto's
Edwin Wiekens

Breda, oktober 2021





Vijverstraat Prinsenbeek

Inhoud

1 Inleiding	7
1.1 Waarom dit Routeboekje?	9
1.2 Projectspecifieke uitwerking van de richtlijnen	9
2 Begrippenlijst	11
3 Wat is CPO en wat zijn de vereisten?	13
3.1 Definitie CPO conform de wet	13
Groep van burgers	13
Rechtspersoon zonder winstoogmerk	13
Eigendom van de grond	13
Volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid	15
3.2 Aanvullende eisen Gemeente Breda	15
Onderscheidend karakter van CPO	15
Gelijke kansen	15
4 Selectie CPO	17
4.1 Inschrijving	17
4.2 Toetsing	17
4.3 Loting	17
4.4 Reservering	17
5 Proces CPO: Initiatiefplan, overeenkomst en processtappen	19
5.1 Initiatiefplan	19
Route 1: CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO in een project van een derde	19
Route 2: CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO op eigendom van de gemeente	19
Route 3: CPO met (grip op) eigen locatie	19
Intake-procedure (zie: www.breda.nl/initiatiefplan)	19
5.2 Proces en overeenkomst	20
Route 1: CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO in een project van een derde	20
Route 2: CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO op eigendom van de gemeente	24
Route 3, CPO heeft (grip op) de CPO-kavel	27
Bijlage Overzicht van mogelijk van toepassing zijnde beleid, wet en regelgeving	29

0214_21_v9 | datum: oktober 2021 | Gemeente Breda

1 Inleiding

Op 17 september 2020 heeft de gemeenteraad het beleid 'Collectief bouwen in Bredase wijken en dorpen, CPO Beleid Gemeente Breda 2020' vastgesteld. Met het vaststellen van dit beleid heeft de gemeente de mogelijkheid om CPO als woningcategorie aan te wijzen in bestemmingsplannen. Daarmee wordt publiekrechtelijk geborgd dat binnen een bouwplan ruimte gereserveerd wordt voor CPO.

De gemeenteraad heeft het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven toewijzings- en selectiebeleid voor CPO's uit te werken. Een duidelijke route met een transparante, toegankelijke en eerlijke toewijzing van CPO-locaties en -gebouwen en een selectie van kandidaat-CPO's is noodzakelijk. Zo is voor zowel de grondeigenaar als geïnteresseerde CPO's duidelijk wat de route is naar de realisatie van woningen bestemd voor CPO. De route en selectiemethode staan beschreven in dit 'Routeboekje CPO Gemeente Breda' voor zowel marktpartijen, particuliere grondeigenaren als CPO's.

Er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij bestaand vastgesteld beleid van de Gemeente Breda, zoals het vigerende Lotingsreglement en de Algemene Verkoopvoorwaarden. Zo dragen we er zorg voor dat diverse reglementen en voorwaarden met elkaar in evenwicht zijn. Daarnaast is bestaande wet- en regelgeving van toepassing, denk aan de Wet ruimtelijke ordening, Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en het Bouwbesluit.

De huidige ruimtelijke wetgeving is van toepassing, maar belangrijk om te vermelden is dat er nieuwe wetgeving onder de noemer Omgevingswet in de maak is. Voorsnog is de verwachting dat de Omgevingswet in werking zal treden op 1 juli 2022. Zodra hierover duidelijkheid is, wordt het routeboekje waar nodig aangepast aan de nieuwe wetgeving.

Onderstaand kader geeft een korte samenvatting van het vastgestelde CPO beleid.

'Collectief bouwen in Bredase wijken en dorpen, CPO Beleid Gemeente Breda 2020'

In november 2018 heeft de Gemeente Breda de motie 'Let's go voor meer CPO' aangenomen. Hierin wordt gesteld dat minimaal 300 woningen ten behoeve van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna te noemen: CPO) gerealiseerd moeten worden. Daarnaast moet onderzocht worden welke hindernissen CPO-initiatieven ondervinden en wat de gemeente daar aan kan doen. Aanvullend is in november 2019 de motie 'Zo komt CPO van de grond' aangenomen. Hierin wordt gesteld dat CPO niet als sluitpost gezien mag worden. Zo wordt het college gevraagd een maximale inspanning te leveren om betaalbare grond op de juiste plaats voor CPO beschikbaar te krijgen. Dit om starters en ouderen de kans te gunnen om in de eigen wijken en dorpen te kunnen blijven wonen. Beide moties zijn sterk richtinggevend aan voorliggende beleidsnota.

CPO initiatieven hebben een aantal succesvolle jaren gehad in Breda. Vooral tijdens en vlak na de crisis op de woningmarkt (2008-2013) zorgde CPO voor een constante stroom van betrokken woonconsumenten. Omdat de gemeente onvoldoende geschikte gronden in eigendom

heeft en de vraag naar CPO toeneemt, wil de gemeente haar publiekrechtelijke instrument inzetten om CPO mogelijk te maken op private gronden. Dit is dan ook het doel van het CPO beleid: het realiseren van CPO op private gronden. Dit CPO beleid is een aanvulling op de Woonvisie 2013 'Wonen in een dynamische tijd' vastgesteld op 19 december 2013.

Het voorliggende beleid is bedoeld om de gemeente een instrument te geven om de realisatie van CPO publiekrechtelijk te kunnen borgen. Bij de verdere uitwerking zal tevens rekening worden gehouden met de Omgevingswet die later in werking zal treden.

Naast het CPO beleid, dat de publiekrechtelijke borging van de realisatie van CPO in een bestemmingplan, en later het Omgevingsplan, mogelijk moet maken, moet ook een toewijzingsbeleid worden vastgesteld. Hierin komt het volgende aan de orde:

- wanneer er sprake is van een collectief;
- hoe komt de toewijzing van een locatie aan een CPO tot stand;
- aan welke eisen moet de ontwikkelaar voldoen bij de toewijzing van een perceel aan een CPO.



1.1 Waarom dit Routeboekje?

Dankzij het beleid dat is vastgesteld door de Raad op 17 september 2020 kan de gemeente CPO als woning-categorie opnemen in het bestemmingsplan. Daarmee worden echter geen handvatten gegeven aan CPO, ontwikkelaars en gemeente zelf hoe CPO in praktische zin wordt uitgewerkt. Dit boekje geeft deze praktische handvatten. Het geeft antwoord op vragen als 'Wie heeft welke rol?' en 'Wie heeft welke verantwoordelijkheden?'. Maar ook 'Wie heeft welke rechten?' en 'Wie heeft welke plichten?'.

Het vaststellen van het beleid door de Raad en het vaststellen van bijbehorende beleidsrichtlijnen door het College zijn van belang omdat er behoefte is aan CPO in de stad. Omdat de gemeente zelf beperkt gronden in eigendom heeft, krijgt CPO een plek in projecten van derden. De gemeente zal hier met name publiekrechtelijke bevoegdheden toepassen. In het bestemmingsplan wordt een bepaald percentage van het gebied bestemd voor CPO. Daarna is het aan de Initiatiefnemer om, binnen de door de gemeente gestelde kaders, daadwerkelijk invulling te geven aan het uitvoeren van dit bestemmingsplan.

Omdat de gemeente wil bewerkstelligen dat de invulling van het concept CPO eerlijk, duidelijk en transparant is, stelt zij regels op waaraan ten minste moet worden voldaan. Zo borgt de gemeente dat CPO's zo veel mogelijk gelijke

kansen hebben en dat het CPO daadwerkelijk zelfstandig haar eigen woonconcept kan uitwerken en realiseren. De Initiatiefnemer gaat vervolgens zelf actief op een open en transparante manier op zoek naar een geschikt CPO voor zijn project. De gemeente heeft hier geen actieve rol in.

Er zijn diverse organisaties (zoals koepelverenigingen) die opstartende en bestaande CPO's adviseren en ondersteunen. Zij nemen contact op met de gemeente of Initiatiefnemers als zij een mogelijke locatie voor CPO zien. Voor CPO's, Initiatiefnemers en gemeente zijn deze organisaties heel waardevol omdat zij veel kennis en ervaring hebben. Omdat een organisatie geen CPO is, kunnen zij zich niet inschrijven als CPO in een project.

1.2 Projectsamenwerking van de richtlijnen

In dit boekje heeft de gemeente een algemene lijn uitgezet hoe om te gaan met CPO. Per project wordt gekeken of CPO onderdeel uitmaakt van het programma. Afhankelijk van onder meer de locatie, het woonbeleid en de grootte van het project maakt de gemeente de afweging wat voor soort CPO wenselijk is binnen die ontwikkeling. Omdat geen enkel project en geen enkele locatie hetzelfde is, komt het ongetwijfeld voor dat de beleidsrichtlijnen uit dit Routeboekje niet helemaal van toepassing zijn. In voorkomende gevallen kan het College aanvullende en/of afwijkende bepalingen opnemen in de overeenkomsten met partijen.

2



2 Begrippenlijst

In dit Routeboekje worden de navolgende begrippen gebruikt. Deze begrippen worden met een hoofdletter geschreven en zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt.

AOK

Een overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, ook wel anterieure overeenkomst genoemd.

AVV

Algemene Verkoopvoorwaarden Breda 2008, dan wel de daarvoor in de plaats tredende Algemene Verkoopvoorwaarden.

Bro

Besluit ruimtelijke ordening.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Breda.

CPO

Een groep van burgers, georganiseerd als vereniging of stichting, die tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de CPO-kavel, het ontwerp en de bouw van de woningen.

CPO-beleid

'Collectief bouwen in Bredase wijken en dorpen, CPO Beleid Gemeente Breda 2020', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2020.

CPO-kavel

Een perceel grond of, in geval van transformatie, bestaand gebouw dat bestemd is voor de ontwikkeling door een CPO.

CPO-woningen

Woningen, al dan niet binnen een groter project, die zijn bestemd voor de realisatie dan wel gerealiseerd zijn door een CPO.

Gemeente

De Gemeente Breda.

Individuele kavel

Een gedeelte van een CPO-kavel dat exclusief bestemd is voor één lid van het CPO. Onder lid wordt tevens een huishouden bedoeld.

Initiatiefnemer

De grondeigenaar of de ontwikkelaar die een planologische

procedure start om de realisatie van CPO-woningen op een bepaalde locatie mogelijk te maken.

IOK

Overeenkomst tussen de Gemeente Breda en de Initiatiefnemer waarin afspraken worden vastgelegd over een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheid tot herontwikkeling van een bepaalde locatie.

Kandidaat-CPO

Een CPO dat in aanmerking komt voor een CPO-kavel en zich hiervoor heeft ingeschreven, dan wel voornemens is om zich hiervoor in te schrijven.

Koopovereenkomst

Een op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop gesloten tussen grondeigenaar en/of ontwikkelaar en een individueel lid van het CPO waarin alle afspraken worden vastgelegd met betrekking tot de aankoop en levering van de grond door het desbetreffende lid. De koopovereenkomst is gebaseerd op de met het CPO gesloten mantelkoopovereenkomst.

Lotingsreglement

Lotingsreglement Breda 2019, door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 28 mei 2019, dan wel het daarvoor in de plaats tredende reglement.

Mantelkoopovereenkomst

Een op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop gesloten tussen grondeigenaar en/of ontwikkelaar en het CPO waarin alle afspraken worden vastgelegd met betrekking tot de aankoop en levering van de CPO-kavel door het CPO. Na het sluiten van de mantelkoopovereenkomst kunnen individuele koopovereenkomsten worden gesloten met de leden van het CPO afzonderlijk met betrekking tot de aankoop en levering van de desbetreffende Individuele kavel.

Reserveringsovereenkomst

Een op schrift gestelde, door de tijd begrensde en tot betaling van de reserveringsvergoeding verplichtende overeenkomst van reservering van de CPO-kavel, die het CPO het exclusieve recht geeft om te onderzoeken of het voorgenomen plan ruimtelijk, planologisch, programatisch en financieel haalbaar is.

Wro

Wet ruimtelijke ordening.

3 Wat is CPO en wat zijn de vereisten?

Dit hoofdstuk geeft aan wanneer een CPO als zodanig wordt aangemerkt en welke eisen de gemeente stelt aan kandidaat-CPO's. Als basis wordt uitgegaan van de wettelijke definitie in het Bro. Hierdoor vallen samenwerkingsverbanden als mede-opdrachtgeverschap of co-creatie niet onder de definitie van CPO.

Op grond van de Wro en het Bro, gecombineerd met het door de Raad vastgestelde beleid, is CPO een woningbouw-categorie die in bestemmingsplannen kan worden vastgelegd. Gemeenten kunnen specifieke regels verbinden aan een CPO. Deze regels zijn de minimale vereisten waaraan elke Kandidaat-CPO moet voldoen als deze in aanmerking wil komen voor toewijzing van een CPO-kavel.

3.1 Definitie CPO conform de wet

In artikel 1.1.1. onder 1 sub f van de Bro is de volgende definitie gegeven aan CPO: situatie dat [...] een groep van burgers – [...] 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.

Deze definitie bepaalt dat sprake is van een CPO als het de volgende kenmerken bevat:

1. een groep van burgers;
2. verenigd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens overeenkomst;
3. tenminste economische eigendom verkrijgt van de grond;
4. volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt voor:
 - a. het gebruik van de eigen grond;
 - b. het ontwerp van de eigen woning;
 - c. de bouw van de eigen woning.

Groep van burgers

Een CPO is een collectief van particulieren waarbij elk lid afzonderlijk een woning realiseert. Het voordeel van de vereniging van particulieren in een CPO zit in het feit dat zij een groep zijn die vergelijkbare wensen hebben. Bijvoorbeeld omdat zij dezelfde doelen nastreven, zoals op het gebied van duurzaamheid. Of omdat ze tot dezelfde doelgroep behoren. Denk hierbij aan starters, empty-nesters

of senioren. Ze kennen elkaar bij aanvang van het project en hebben dezelfde wensen wat wonen betreft. Zij kunnen samen woningen ontwerpen.

Doordat zij gezamenlijk hun woningen ontwerpen, kan een CPO wellicht ook financieel voordeel behalen. Een architect kan meerdere woningen tegelijk in één opdracht ontwerpen. Onderzoeken kunnen op meerdere percelen in één keer uitgevoerd worden. Ook kan de aannemer in één bouwstroom meerdere CPO-woningen tegelijk bouwen.

Rechtspersoon zonder winstoogmerk

Volgens de definitie moet de groep van burgers zich verenigd hebben in een rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens overeenkomst. Te denken valt aan het oprichten van een stichting of een vereniging.

De Gemeente Breda verlangt dat de groep moet zijn verenigd in een formele vereniging of stichting. Deze vereniging of stichting moet notarieel statuten hebben opgesteld en ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. Zo heeft de Initiatiefnemer de zekerheid dat deze groep van burgers serieus als CPO hun woningen wenst te ontwikkelen.

Eigendom van de grond

Het CPO moet tenminste economische eigendom verkrijgen of al hebben van de CPO-kavel. Economische eigendom houdt in dat het CPO risicodragend is. In de praktijk zal meestal de CPO-kavel zowel juridisch als economisch eigendom zijn van het CPO. Vóórdat het CPO daadwerkelijk start met de realisatie van de woningen, dient het CPO of de leden afzonderlijk eigenaar te zijn van de CPO-kavel.

Volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid

Het CPO is zelf volledig verantwoordelijk voor het gebruik van de CPO-kavel, het ontwerp en de bouw van de eigen woningen. Hierdoor worden vormen als medeopdrachtgeverschap en co-creatie uitgesloten van de definitie van CPO. Ook als een CPO onderdeel uit maakt van een groter bouwplan, dan heeft het CPO volledige zeggenschap over de realisatie van de CPO-woningen. Daarnaast is het een wettelijk vereiste dat het om de realisatie van eigen woningen gaat. Hiermee worden beleggers, verhuurders, ontwikkelaars etc. uitgesloten van deelname aan een CPO. De leden van het CPO mogen geen commercieel belang hebben bij deze ontwikkeling.





Als een CPO onderdeel uitmaakt van een groter bouwplan, kunnen er echter wel extra eisen worden gesteld. Het ontwerp moet immers wel binnen de kaders van dat bouwplan vallen. Deze kaders gelden naast de eisen die vastgelegd zijn in het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan stedenbouwkundige randvoorwaarden of een beeldkwaliteitplan. Op specifieke locaties kan bijvoorbeeld sprake zijn van de verplichting tot het afnemen van een parkeerplaats, gebruik van deelmobiliteit, deelname aan een collectieve energievoorziening of het leveren van een bijdrage aan openbare voorzieningen.

3.2 Aanvullende eisen Gemeente Breda

De Gemeente Breda stelt naast de wettelijke eisen nog een aantal extra eisen. Enerzijds zijn deze eisen opgesteld om een CPO onderscheidend te maken van overige initiatieven van particulieren, verenigingen en stichtingen. Anderzijds worden deze aanvullende eisen gesteld om te zorgen dat alle CPO's gelijke kansen hebben. Daarnaast zorgt dit voor een gedegen voorbereiding door het CPO, zodat de kans van slagen van het geselecteerde CPO groot is.

Onderscheidend karakter van CPO

Voor het onderscheidende karakter van een CPO, is een CPO verplicht gezamenlijk te kiezen voor:

1. één architect die het gehele bouwplan voor het CPO ontwerpt, en;
2. één aannemer die het gehele bouwplan voor het CPO realiseert en;
3. één aanspreekpunt vanuit de groep met aantoonbare expertise op het begeleiden van de groep en met het mandaat van de groep. Dit moet aangetoond worden middels een volmacht. Ons advies is om hiervoor een professionele adviseur in te schakelen. Bij grote beslissingen is het verstandig dat alle leden tekenen. Dit kan worden aangetoond door een verslag van de vergadering waarin is besloten te overleggen. Een en ander moet deel uitmaken van de statuten/het reglement van de vereniging.

Indien CPO onderdeel uit maakt van een groter bouwplan, dan kan het CPO niet worden verplicht dezelfde architect en/of aannemer te kiezen als de desbetreffende ontwikkelaar/eigenaar. Het CPO mag hier uiteraard wel zelf voor kiezen.

Gelijke kansen

Ten behoeve van de gelijke kansen voor elk CPO dat in aanmerking komt voor bouwen op een bepaalde locatie stelt de gemeente de navolgende eisen:

1. Een lid/particulier kan slechts lid zijn van één CPO. Het is niet toegestaan om als deelnemer bij meerdere CPO's ingeschreven te staan. Reservekandidaten die op de wachtlijst staan, kunnen wel bij meerdere CPO's ingeschreven staan.
2. Voor loting/toewijzing is er sprake van stabiliteit van de groep. Het aantal leden bedraagt tenminste 100% van het aantal te realiseren woningen. Alle leden van de uiteindelijke groep zijn verenigd in genoemde rechtspersoon. Een wachtlijst is een pré.

3. Als een CPO eenmaal een kavel toegewezen heeft gekregen en daarop de woningen heeft gerealiseerd, is deze groep/zijn de leden gedurende vijf jaar na oplevering van de woningen verplicht om de woning zelf te bewonen. Het College is bevoegd om hier een uitzondering op te maken.
4. Indien de zelfbewoningsplicht niet van toepassing is, dan geldt dat indien een CPO eenmaal een kavel toegewezen heeft gekregen en daarop de woningen heeft gerealiseerd, is deze groep/zijn de leden gedurende vijf jaar na oplevering van de woningen niet kunnen deelnemen aan een ander CPO-project. Het College is bevoegd om hier een uitzondering op te maken.
5. Het CPO moet een projectplan opstellen. Dit projectplan toont de haalbaarheid (inclusief financiële haalbaarheid) van het plan van de groep en bevat tenminste de volgende informatie:

Algemeen:

- het doel c.q. motivatie van het CPO (wat bindt het CPO en welke ontwikkeling streeft het na);
- de ruimtelijke, programmatische en eventuele overige ambities van het CPO. Op deze specifieke ontwikkeling:
- indicatie van het aantal woningen en type woningen;
- stichtingskostenoverzicht woningen;
- grondkosten;
- juridische haalbaarheid;
- investeringsbegroting waaruit de financiële haalbaarheid blijkt,
 - projectorganisatie,
 - planning,
 - realisatietermijn,
 - beheersing projectrisico (o.a. reserveleden/uitvallers/achtervang),
 - en een conclusie over de haalbaarheid en financierbaarheid van de te realiseren woningen.

Indien een CPO zelf grip heeft op de CPO-kavel (Route 3), dan moet zij ook een participatieplan opstellen.

Naast de in hierboven benoemde vereisten die voor alle CPO's en alle locaties gelden, kunnen per project aanvullende specifieke voorwaarden worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld gaan om doelgroepen en/of woningprijzen. Dit is met name van toepassing indien het een initiatieplan van een private partij waarin CPO-woningen worden opgenomen betreft (Route 1).

Een CPO dient aan zowel de wettelijke vereisten als de gemeentelijke vereisten te voldoen om in aanmerking te komen voor een CPO locatie. De Gemeente Breda is zich er van bewust dat dit een grote inspanning vraagt van kandidaat-CPO's aan de voorkant van het proces. Een voordeel van deze bepalingen is dat het CPO groep die uiteindelijk wordt ingeloot een hoge slagingskans voor het vervolgproces heeft.

4

4 Selectie CPO

Het komt vaak voor dat een Initiatiefnemer een ontwikkelaar of particuliere grondeigenaar is. In dat geval moet de Initiatiefnemer op zoek gaan naar een geschikt CPO om op zijn grond woningen te ontwikkelen en realiseren. Indien er een CPO is dat grip heeft op de CPO-kavel voordat de Initiatiefnemer een plan heeft ingediend, moet het CPO zelf volgens Route 1 de procedure doorlopen.

De gemeente stelt regels aan de wijze van selectie van CPO. Dit geeft voor alle mogelijk betrokken partijen een transparant beeld en hiermee wordt willekeur voorkomen. Zo is het voor elke grondeigenaar (gemeente of private partij), maar ook voor de kandidaat-CPO's, duidelijk wat wordt verwacht van een CPO. In dit hoofdstuk wordt beschreven wie de kandidaat-CPO's toetst, de selectieprocedure en het vervolg hierop.

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt naar de eisen aan CPO en wijze van selectie verwezen, de begripsbepalingen geven een nadere omschrijving wat onder CPO wordt begrepen, in de gebruiksregels wordt opgenomen dat een CPO-kavel alleen mag worden gebruikt voor CPO.

4.1 Inschrijving

Indien meerdere CPO's interesse hebben en in aanmerking komen voor één CPO-kavel, wordt er geloot. Om mee te kunnen doen aan de loting moeten CPO's zich inschrijven. De periode voor de inschrijving voor de loting start op zijn vroegst gelijktijdig met de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Voor zover het CPO nog niet heeft verenigd in een formele vereniging of stichting, heeft zij hiervoor gedurende de inschrijvingsperiode de tijd voor. Het CPO schrijft zich in door het indienen van een projectplan zoals beschreven in hoofdstuk 3. De inschrijvingsperiode bedraagt minimaal 6 weken.

4.2 Toetsing

Als een CPO in aanmerking wil komen voor de woningen bestemd voor CPO, dan moet het CPO aan de in hoofdstuk 3 gestelde vereisten voldoen. Dit geldt voor de algemene eisen én voor de projectspecifieke eisen. Voldoet het CPO hieraan, dan kan het CPO zich inschrijven/meedoen aan de lotingsprocedure. De toetsing vindt gelijktijdig plaats met de toetsing van het projectplan. De CPO's die voldoen aan alle vereisten voor inschrijving, kunnen meedoen aan de loting. De Initiatiefnemer bepaalt ofwel zelf ofwel laat de notaris bepalen of het CPO voldoet aan de gestelde eisen.

De Initiatiefnemer laat een CPO weten of het aan de voorwaarden voldoet. Indien een CPO niet voldoet,

zal de Initiatiefnemer dit gemotiveerd aangeven. Mochten een Kandidaat-CPO en de Initiatiefnemer elk een ander oordeel zijn toegedaan over de vraag of de kandidaat-CPO aan de gestelde eisen voldoet, kan de gemeente worden gevraagd om een bindend oordeel. In het geval dat de gemeente zelf de CPO-kavel uitgeeft, legt zij het voor aan de notaris voor zover de notaris niet zelf heeft getoetst.

4.3 Loting

Bij meerdere kandidaat-CPO's die aan alle vereisten voldoen, wordt een loting verricht door een notaris. Deze loting vindt plaats op basis van het vigerende Lotingsreglement van de Gemeente Breda. Ook als de Gemeente Breda niet zelf de Initiatiefnemer is, zal de loting zo veel mogelijk conform dit beleid worden verricht. De Initiatiefnemer organiseert het volledige lotingsproces, van bekendmaking, inschrijving tot en met de loting. De loting vindt pas plaats ná vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad.

De notaris maakt een procesverbaal van loting op. Dit procesverbaal wordt verstrekt aan de Initiatiefnemer. De CPO's krijgen een geanonimiseerde versie hiervan. Op basis van het proces-verbaal wordt de eerst ingelote CPO benaderd voor het sluiten van een reserveringsovereenkomst. Indien het CPO afziet van reservering, of geen koopovereenkomst wil/kan sluiten, dan wordt het volgende CPO op de lijst benaderd.

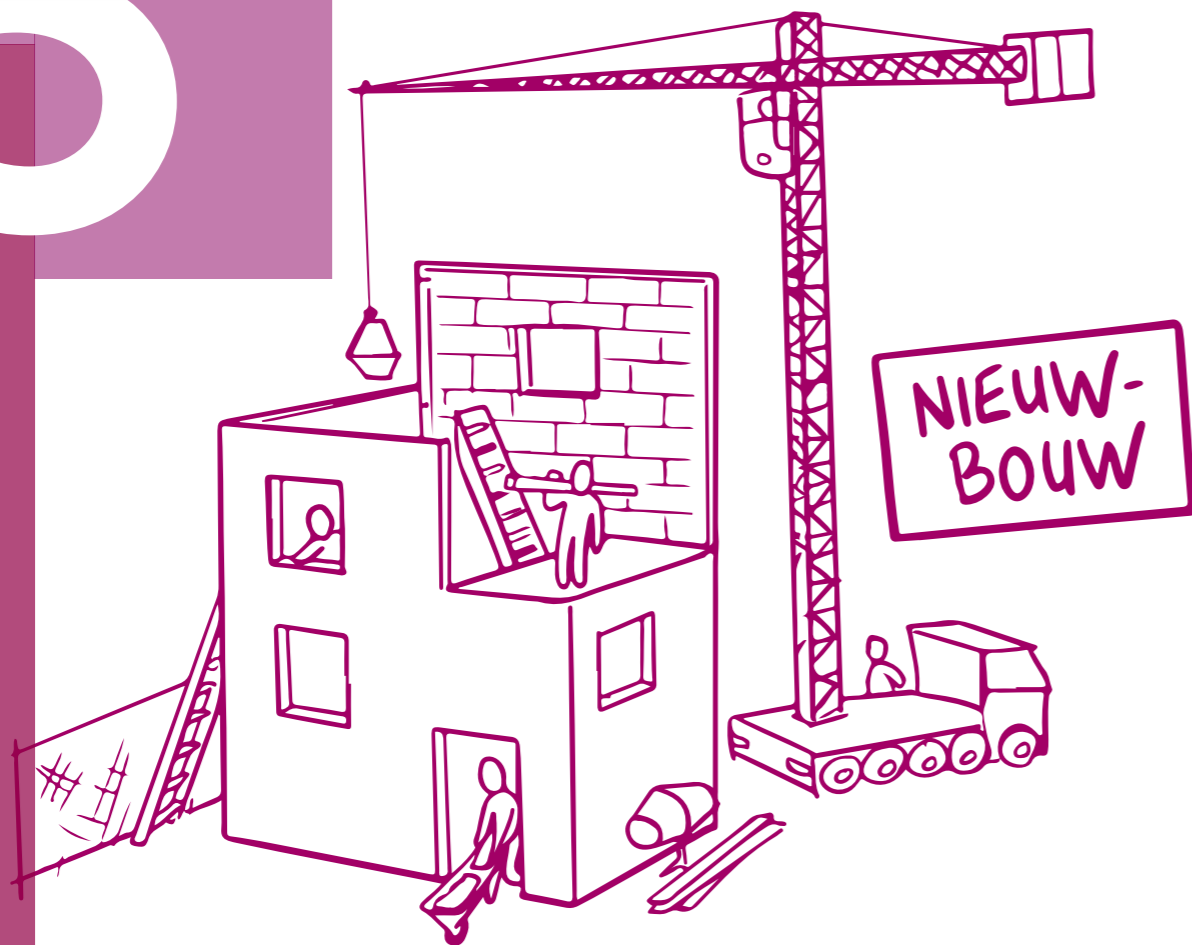
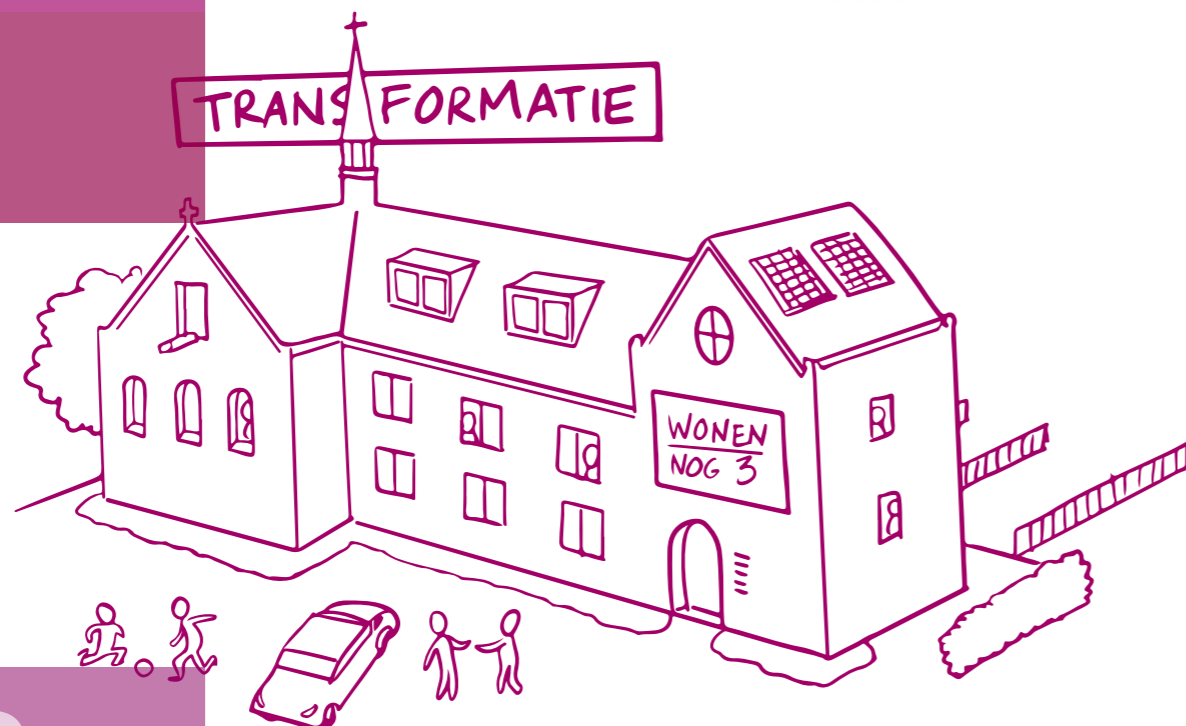
4.4 Reservering

Na loting start een reserveringsperiode waarin het eerste ingelote CPO en de Initiatiefnemer tot een mantelkoopovereenkomst proberen te komen. Met betrekking tot de prijsvorming geldt dat voor CPO kavels een marktconforme prijs op basis van taxatie wordt gehanteerd. Bij de inschrijving voor een CPO-kavel dienen alle voorwaarden zo veel mogelijk bekend te zijn. Bij voorkeur maakt een modelkoopovereenkomst onderdeel uit van het kavelpaspoort/informatiepakket van de CPO-kavel.

Indien CPO en Initiatiefnemer gedurende de reserveringsperiode niet tot een koopovereenkomst komen, vervalt het recht van het CPO om op deze CPO-kavel te mogen bouwen. De Initiatiefnemer zal vervolgens het volgende CPO op de lijst benaderen om de CPO-kavel te reserveren en te komen tot een koopovereenkomst. Hiervoor geldt de volgorde van de loting door de notaris.

Vorenstaande is ook van toepassing indien de gemeente zelf de eigendom van de gronden heeft. Dit is het geval bij Route 2, zoals verder wordt uitgewerkt in *hoofdstuk 5: Proces CPO: initiatiefplan en overeenkomst*.

5



5 Proces CPO: initiatiefplan, overeenkomst en processtappen

5.1 Initiatiefplan

Er zijn drie hoofdroutes om tot een CPO ontwikkeling op een CPO-kavel te komen:

- Route 1: een CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO in een project van een derde;
- Route 2: een CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO op eigendom van de gemeente, en
- Route 3: het CPO heeft (grip op) een eigen locatie.

In dit stuk wordt uitgegaan van een wijziging van het bestemmingsplan. In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking gelden grotendeels dezelfde bepalingen. In de diverse overeenkomsten zullen daar waar nodig aanvullende afspraken worden gemaakt. Onderhavig hoofdstuk is tevens van toepassing op transformatie van bestaand vastgoed ten behoeve van CPO.

1 Route 1: CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO in een project van een derde

Vaak heeft een particulier of ontwikkelaar CPO-kavel in eigendom waarop hij woningen wenst te ontwikkelen. Omdat in dit geval de medewerking van de gemeente nodig is, kan de gemeente eisen dat op deze CPO-kavel ruimte wordt gereserveerd voor CPO. Dit kan betrekking hebben op het gehele perceel, maar het kan ook een gedeelte van het perceel betreffen.

2 Route 2: CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO op eigendom van de gemeente

Ook kan de gemeente op eigen gronden ruimte reserveren voor CPO. Dan zijn ook de bepalingen uit dit Routeboekje van toepassing. Het CPO zal dan rechtstreeks met de gemeente de mantelkoopovereenkomst sluiten. De gemeente zal een procedure volgen om CPO te borgen in het bestemmingsplan of mogelijk te maken met een omgevingsvergunning met afwijking.

3 Route 3: CPO met (grip op) eigen locatie

Een CPO draagt zelf een locatie aan en heeft aantoonbaar

grip op de CPO-kavel. Het CPO is als collectief eigenaar van de CPO-kavel of het CPO heeft een (onvoorwaardelijke) koopovereenkomst gesloten met de eigenaar. In dit geval is vanzelfsprekend geen sprake van loting.

Indien woningbouw c.q. bewoning niet rechtstreeks is toegestaan, is een bestemmingsplanwijziging danwel een omgevingsvergunning met afwijking noodzakelijk. Na de eerste check door het CPO zelf op de bestaande regelgeving voor de betreffende locatie kan het CPO een initiatiefplan indienen.

Intake-procedure (zie: www.breda.nl/initiatiefplan)

Indien woningbouw niet rechtstreeks op de gewenste locatie is toegestaan, is medewerking van de gemeente nodig. De Initiatiefnemer of, in geval van Route 3, het CPO voert eerst zelf een check uit op de bestaande wet- en regelgeving die van toepassing is op de locatie. Dit geeft een eerste beeld bij de mogelijkheden en onmogelijkheden op deze locatie.

Met de indiening van het initiatiefplan vraagt de Initiatiefnemer dan wel het CPO de gemeente of zij wil meewerken om de realisatie van het plan planologisch mogelijk te maken. Het plan wordt beoordeeld en de uitkomst wordt in een principebesluit van het College vastgelegd. Het principebesluit kan het volgende inhouden.

1. De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling en wil haar medewerking verlenen. In dat geval zal de gemeente adviseren dat:
 - a. Voor de uitvoering van het plan een wijziging van het bestemmingsplan nodig is; of
 - b. dat het initiatief mogelijk gemaakt kan worden door het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking. Daarbij worden ook randvoorwaarden meegegeven die van toepassing zijn. Bij een positief principebesluit wordt duidelijk aangegeven dat het CPO-woningen betreft conform gemeentelijk beleid en dat onderhavig Routeboekje van toepassing is op de verdere uitwerking van het project.

- De gemeente wil niet meewerken aan het initiatief. In dat geval is het niet mogelijk om op deze locatie het voorgelegde initiatief te realiseren.

In geval van Route 1 zal de gemeente bij een positief principebesluit aangeven welk percentage van het perceel bestemd is voor CPO. Het gemeentelijk beleid is daarop van toepassing, in elk geval bestaande uit het Beleid en onderhoudig Routeboekje. Ook kunnen extra aanvullende eisen worden gesteld, zoals bijvoorbeeld bouwen voor een bepaalde doelgroep.

5.2 Proces en overeenkomst

Als woningbouw niet mogelijk is op basis van het huidige bestemmingsplan is een wijziging nodig van het bestemmingsplan. Soms kan worden volstaan met een omgevingsvergunning (met afwijking). Op grond van de wet is de gemeente in veel gevallen verplicht de kosten die zij hiervoor maakt te verhalen op de Initiatiefnemer. Dit kostenverhaal kan door een overeenkomst over grondexploitatie te sluiten met of met instemming van de eigenaar van de CPO-kavel. Hierbij maakt het niet uit of de eigenaar een CPO, een particulier of een ontwikkelaar is (Route 1 en 3). Deze overeenkomst over grondexploitatie wordt ook wel anterieure overeenkomst, of kortweg AOK, genoemd.



Route 1: CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO in een project van een derde

Bij Route 1 is de Initiatiefnemer voor het gedeelte wat betrekking heeft op CPO slechts een tussenpersoon. De Initiatiefnemer moet immers de CPO-kavel te koop aan bieden aan een CPO, zodat het CPO daarop zelf woningen kan ontwikkelen. Het is belangrijk om elk CPO dat voldoet aan de eisen voor die locatie gelijke kansen te bieden. Aan de andere kant is het ook voor het CPO van belang dat het zich aan bepaalde afspraken houdt.

Anterieure overeenkomst

In de AOK legt de gemeente de afspraken met de Initiatiefnemer vast. Deze afspraken bepalen mede de kaders waarbinnen de Initiatiefnemer en CPO tot overeenstemming over verkoop/aankoop van CPO-kavel komen. Zo is op het moment dat een CPO zich inschrijft voor de kavel, voor alle partijen helder binnen welke kaders zij tot overeenstemming dienen te komen. Dit schept helderheid voor de Initiatiefnemer én het ingelote CPO.

Het aantal en situering woningen

De gemeente neemt in het bestemmingsplan op welk percentage van het bouwplan bestemd is voor CPO. In de overeenkomst wordt vervolgens opgenomen hoeveel woningen binnen het plangebied zijn aangewezen voor CPO en waar deze gesitueerd zijn.

Welke woningbouw categorie(ën)

In de AOK wordt vastgelegd voor welke doelgroep en/of welke categorie woningen gerealiseerd moeten worden.

Inschrijving, toewijzing en loting

- De Initiatiefnemer organiseert het volledige lotingsproces, van bekendmaking, inschrijving tot en met de loting zelf. De loting wordt verricht door een notaris.
- De algehele bekendmaking van de inschrijving voor de CPO-ontwikkeling vindt plaats door de Initiatiefnemer. De bekendmaking vindt duidelijk zichtbaar in brochures, op websites, e.d. plaats. De Initiatiefnemer garandeert een transparante, gelijktijdige en gelijke informatievoorziening voor alle geïnteresseerde partijen.
- De gemeente zal de bij haar bekende CPO's benaderen dat een Initiatiefnemer woningen bestemd voor CPO in zijn ontwikkeling heeft en verwijst de CPO's naar de desbetreffende Initiatiefnemer.
- De inschrijving ten behoeve van deze loting start niet eerder dan de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan (zie ook www.breda.nl/procedure-bestemmingsplan). De loting vindt niet eerder plaats dan na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad.
- De inschrijvingsperiode bedraagt minimaal 6 weken, zodat kandidaat-CPO's tijd hebben om aan de gestelde vereisten te voldoen.
- Bij meerdere kandidaat-CPO's, die aan alle vereisten voldoen, wordt een loting verricht door een notaris. Deze loting wordt gedaan op basis van het dan geldende Lotingsreglement van de Gemeente Breda.
- Na loting start een reserveringsperiode waarin de ingelote CPO en de Initiatiefnemer tot een koopovereenkomst trachten te komen.

Reservering

- De reserveringstermijn gaat niet eerder in dan na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad en eindigt niet voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- De reserveringstermijn bedraagt minimaal zes maanden en maximaal 12 maanden en wordt in de AOK tussen Initiatiefnemer en gemeente vastgelegd. Hierbij is sprake van maatwerk per type en omvang project. Het CPO moet binnen deze periode onderzoeken of realisatie van de woningen haalbaar is (financieel, publiekrechtelijk, architectonisch, etc.).
- De reserveringsvergoeding bedraagt maximaal:
 - € 100,00 per woning in de categorie sociale koop ('Lef en liefde');
 - € 200,00 per woning in de categorie middelduur laag ('Lef en Liefde');
 - € 300,00 per woning in de overige categorieën. Hierbij wordt uitgegaan van de categorieën zoals opgenomen in de dan vigerende grondprijzenbrief van de Gemeente Breda.
- Indien CPO en Initiatiefnemer na de gestelde reserveringstermijn niet tot een koopovereenkomst komen, vervalt de reservering. De eerstvolgende CPO die is geloot, wordt in de gelegenheid gesteld om de kavel te reserveren. Na acceptatie door het CPO start een nieuwe reserveringsperiode om te komen tot een koopovereenkomst.

- Indien de reservering wordt omgezet in een koopovereenkomst, gevolgd door juridische levering, dan wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de koopsom. Komt het niet tot een juridische levering vervalt de betaalde reserveringsvergoeding aan de Initiatiefnemer.

De prijsvorming van de kavels

- Met betrekking tot de prijsvorming geldt dat voor het CPO kavels een marktconforme prijs wordt gehanteerd. Dit wordt bepaald door een onafhankelijke taxatie. Uitgangspunt van de taxatie is het (nieuwe) bestemmingsplan. De gemeente is opdrachtgever van de taxatie. Prijsindexatie vindt plaats conform de dan geldende Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente.
- De bijdrage in het fonds Bovenwijkse voorzieningen maakt te allen tijde onderdeel uit van de koopprijs en mag niet afzonderlijk in rekening worden gebracht.
- De eigenaar mag naast de koopprijs voor de grond slechts projectspecifieke kosten bij het CPO in rekening brengen, zoals een bijdrage voor een gebouwde parkeervoorziening. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Initiatiefnemer zullen hierover afspraken worden gemaakt.

Koop en levering

- Aan het einde van de reserveringstermijn wordt de Mantelkoopovereenkomst gesloten. De termijn tussen het aangaan van de koopovereenkomst en het in eigendom overdragen van de kavel bedraagt 12 tot 24 maanden. Een en ander is afhankelijk van de omvang en type van het project.
- Het CPO is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Uitgangspunt is dat de kavel voor de woningen als één geheel aan het CPO wordt verkocht en geleverd. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat het niet mogelijk is om dit te financieren, worden alle kavels aan ieder CPO lid afzonderlijk verkocht en geleverd.
- Alle kavels worden op één dag juridisch geleverd. Er kan sprake zijn van resterende kavels op het moment dat een lid van het CPO om welke reden dan niet kan of wil afnemen. Om afname te garanderen, zorgt het CPO voor een solide achtervang. Deze achtervang kan de reservelijst zijn en vervolgens de aannemer van het CPO die de resterende kavels overneemt.
- Ter vastlegging van de afspraken tussen Initiatiefnemer en CPO sluiten zij een Mantelkoopovereenkomst af. In deze overeenkomst worden de alle afspraken vastgelegd. Daarnaast zal met ieder CPO-lid afzonderlijk een koopovereenkomst worden gesloten, zodat de financiering geregeld kan worden.

Regels betreffende zelfbewoning

- Het CPO is verplicht om de woning gedurende een periode van 5 jaar ingaande de dag na oplevering van de woningen zelf te bewonen. Verkoop, verhuur of anderszins in gebruik geven van de woning is niet

toegestaan. Van deze regel kan na het verkrijgen van schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders worden afgeweken:

- wegens overlijden van echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of partner met wie een samenlevingscontract is gesloten;
- wegens echtscheiding of duurzame ontbinding van een samenlevingscontract;
- bij gebruikmaking door de hypotheekhouder van het recht als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- wegens andere omstandigheden, waarbij de noodzaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte kan worden aangetoond, waarbij instemming niet op onredelijke gronden onthouden zal worden.

Deze regels voor zelfbewoning zullen gedurende de periode waarin deze zelfbewoningsplicht geldt worden vastgelegd in de akte van levering. Hieraan wordt een ketting- en boetebeding gekoppeld. Ook wordt het als kwalitatieve verplichting vastgelegd. Na afloop van de periode komt deze bepaling te vervallen en hoeft deze verplichting niet meer in de akte van levering te worden opgenomen.

Planning/afstemming werkzaamheden bouw en aanleg openbare ruimte

Indien het CPO onderdeel is van een grotere ontwikkeling mogen het CPO en de Initiatiefnemer over en weer een flexibele opstelling van elkaar verwachten. Afstemming tussen de werkzaamheden van Initiatiefnemer en CPO alsmede de te halen planning is van belang. Het CPO mag een eigen aannemer (en architect) selecteren. Dit hoeft niet per se dezelfde architect en aannemer te zijn als van de Initiatiefnemer. In dat geval is het mogelijk dat er op een bepaald moment meerdere aannemers in hetzelfde gebied werkzaamheden verrichten. Dit vraagt om een goede afstemming tussen partijen.

Bij grotere ontwikkelingen wordt de openbare ruimte vaak gefaseerd gerealiseerd. Na oplevering van de openbare ruimte aan de gemeente mag er in principe geen bouwverkeer meer overheen rijden. De weg is daar immers niet op ingericht. Het heeft daarom de voorkeur om de oplevering van de openbare ruimte plaats te laten vinden na ontwikkeling van alle bebouwing binnen deze fase. Dat betekent dat het CPO zo veel mogelijk aansluitend of gelijk met de Initiatiefnemer moet bouwen, zodat het woonrijp maken aansluitend kan plaatsvinden. Het CPO en Initiatiefnemer moeten samen afspreken wanneer het plangebied woonrijp gemaakt kan worden. Bij het bepalen van de fases houdt de Initiatiefnemer rekening met het feit dat een CPO een eigen ontwikkeling doormaakt. Van een CPO wordt gevraagd om zich zoveel mogelijk te voegen naar de planning van de Initiatiefnemer. Voorwaarde is dat de planning voor het CPO redelijkerwijs haalbaar is. Ook stelt de Initiatiefnemer zich flexibel op, als het CPO zich niet volledig kan conformeren aan die planning.

Er wordt geen passend CPO gevonden

Het is mogelijk dat ondanks alle inspanningen van het CPO en de Initiatiefnemer blijkt dat het eerst ingelote CPO niet kan gaan realiseren binnen het project. In dat geval zal de Initiatiefnemer conform het bepaalde in het lotingsreglement contact opnemen met het CPO dat als tweede is geloot. Als dat ook niet leidt tot de realisatie van de woningen, dan geldt een (periodieke) aanbiedingsplicht van de CPO-kavel aan de gemeente. Hierbij is de gehanteerde taxatiewaarde zoals hiervoor omschreven onder *De prijsvorming van de kavels* de verkoopwaarde (inclusief voorwaarden prijspeil, indexatie e.d.) van toepassing.

Alvorens de gemeente besluit om de CPO-kavel wel of niet aan te kopen, vindt overleg plaats tussen de Initiatiefnemer en de gemeente om te na te gaan wat de reden is dat het niet is gelukt om een CPO te laten landen binnen het project. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek kan de gemeente besluiten om de CPO-kavel aan te kopen om zelf CPO te ontwikkelen of de gemeente kan besluiten om de uitgangspunten aan te passen om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

Schematische weergave

De tabel op de volgende pagina geeft in hoofdlijnen de verschillende stappen in het ontwikkelproces tot grond-aankoop door een CPO weer.

Tabel processtappen en taakverdeling

Projectfase/stap	Gemeente	Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Kandidaat CPO-groepen
Initiatiefplan: indienen leidt tot een principe uitspraak.	<ul style="list-style-type: none"> Toetst aan divers beleid. Geeft kaders mee. Verwijst in principebesluit naar routeboekje. 	<ul style="list-style-type: none"> Dient plan in voor woningbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> Nog niet in beeld.
Onderzoek naar haalbaarheid gewenste programma.	<ul style="list-style-type: none"> Ondertekening IOK*. Onderhandeling/opstellen AOK. 	<ul style="list-style-type: none"> Ondertekening IOK*. Onderhandeling/opstellen AOK. 	
Start planologische procedure door publicatie ontwerp-bp.	<ul style="list-style-type: none"> Getekende AOK. Start planologische procedure (ontwerp-bp in procedure). Gemeente informeert de bij haar bekende CPO's en verwijst naar de desbetreffende Initiatiefnemer. <p><i>Voor gemeente is de borging dat alle potentiële kandidaat-CPO's een eerlijke kans krijgen cruciaal.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Getekende AOK. Algehele bekendmaking van plan voor geïnteresseerden. Start inschrijvingstermijn voor CPO's op deze locatie. Loting vindt plaats na vaststelling bestemmingsplan. <p><i>Voor Initiatiefnemer is cruciaal dat een capabel CPO wordt gecontracteerd die waarmaakt wat er in projectplan wordt beschreven.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Reeds bekende kandidaat-CPO's kunnen in contact worden gebracht met Initiatiefnemer. Transparante, gelijktijdige en gelijke informatievoorziening van het plan voor alle geïnteresseerden. Vanaf nu kunnen CPO's zich inschrijven als kandidaat voor het kavel (mits ze aan de vereisten voldoen). <p><i>Op dit moment is het plan (bijna) gereed en kunnen geïnteresseerde CPO's een goed projectplan maken omdat alle kaders helder zijn.</i></p>
Ontwerp bestemmingsplan ligt ter visie (minimaal 6 weken).		<ul style="list-style-type: none"> Inschrijvingsprocedure. In gesprek met kandidaat-CPO's. 	<ul style="list-style-type: none"> Werken aan plannen om te voldoen aan vereisten CPO (oa. organisatie, leden, projectplan). Kandidaat-CPO's kunnen zich inschrijven (mits ze aan de vereisten voldoen).
Vaststelling bestemmingsplan.	<ul style="list-style-type: none"> Door de gemeenteraad. 	<ul style="list-style-type: none"> Controleert inschrijvingen op de eisen die zijn gesteld. 	
Loting.	<ul style="list-style-type: none"> Indien discussie tussen CPO's en Initiatiefnemer ontstaat, kan de gemeente een bindend oordeel geven. 	<ul style="list-style-type: none"> Organiseert loting voor het CPO-kavel door een notaris. 	<ul style="list-style-type: none"> Alle CPO's die voldoen aan de vereisten kunnen meedoen in de loting.
Reservering kavel.		<ul style="list-style-type: none"> De notaris maakt een proces-verbaal van loting waarin de volgorde van loting is verwerkt. 	<ul style="list-style-type: none"> De notaris maakt een proces-verbaal van loting waarin de volgorde van loting is verwerkt.

Projectfase/stap	Gemeente	Initiatiefnemer/ ontwikkelaar	Kandidaat CPO-groepen
Reservering kavel.		<ul style="list-style-type: none"> Het CPO dat als eerste is geloot, komt als eerste in aanmerking voor de kavel. Binnen de kaders zoals gesteld in het gemeentelijk CPO beleid, dit Routeboekje en de tussen gemeente en Initiatiefnemer gesloten AOK wordt een reserverings-overeenkomst gesloten met het ingelote CPO. Uiterlijk bij het verstrijken van de reserveringstermijn wordt een Mantelkoop-overeenkomst gesloten met het CPO. 	<ul style="list-style-type: none"> Het CPO dat als eerste is geloot, komt als eerste in aanmerking voor de kavel. Binnen de kaders zoals gesteld in het gemeentelijk CPO beleid, dit Routeboekje en de tussen gemeente en Initiatiefnemer gesloten AOK wordt een reserverings-overeenkomst gesloten met het ingelote CPO. Uiterlijk bij het verstrijken van de reserveringstermijn wordt een Mantelkoop-overeenkomst gesloten met het CPO.
Individuele koopovereenkomst per kavel.		<ul style="list-style-type: none"> Na het tekenen van de Mantelkoopovereenkomst wordt met elke individuele koper een Koopovereenkomst getekend. 	<ul style="list-style-type: none"> Na het tekenen van de Mantelkoopovereenkomst wordt met elke individuele koper een Koopovereenkomst getekend.
Omgevingsvergunning en afname en betaling kavel.		<ul style="list-style-type: none"> Na verleende omgevingsvergunning wordt kavel afgenomen en volledig betaald. 	<ul style="list-style-type: none"> Na verleende omgevingsvergunning wordt kavel afgenomen en volledig betaald. Start realisatie woningen.

* Bij sommige plannen kan deze fase worden overgeslagen, als de ruimtelijke, maatschappelijke, programmatische (mede gelet op de stedelijke herprogramming) en financieel-economische haalbaarheid al is aangetoond.



Route 2: CPO-ontwikkeling, nog zonder CPO op eigendom van de gemeente

Indien de gemeente zelf de eigendom van de gronden heeft, doorloopt ze zelf de planologische procedure om CPO op die gronden mogelijk te maken. Het CPO koopt de CPO-kavel in dat geval rechtstreeks van de gemeente. Om de procedure transparant en eerlijk te laten verlopen, is het dan geldende Lotingsreglement van toepassing.

De gemeente maakt op haar website en eventueel via andere kanalen bekend dat zij CPO-kavel wenst te verkopen aan een CPO. Daarbij publiceert zij een kavelpaspoort of ander soortig document waarin alle voorwaarden vermeld staan. Elk CPO dat aan de gestelde voorwaarden voldoet kan hierop inschrijven en meedoen aan de loting.

Reservering

- De reserveringstermijn gaat niet eerder in dan na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad en eindigt niet voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- De reserveringstermijn bedraagt minimaal zes maanden en maximaal 12 maanden en wordt in de reserverings-overeenkomst tussen gemeente en CPO vastgelegd. Hierbij is sprake van maatwerk per type en omvang project. Het CPO moet binnen deze periode onderzoeken of realisatie van de woningen haalbaar is (financieel, publiekrechtelijk, architectonisch, etc.).
- De reserveringsvergoeding bedraagt maximaal:
 - € 100,00 per woning in de categorie sociale koop ('lef en liefde');

- € 200,00 per woning in de categorie middelduur laag ('Lef en Liefde');
 - € 300,00 per woning in de overige categorieën. Hierbij wordt uitgegaan van de categorieën zoals opgenomen in de dan vigerende grondprijzenbrief.
- Indien het CPO en de gemeente na de gestelde reserveringstermijn niet tot een Koopovereenkomst komen, vervalt de reservering. De eerstvolgende CPO die is geloot, wordt in de gelegenheid gesteld om de kavel te reserveren. Na acceptatie door het CPO start een nieuwe reserveringsperiode om te komen tot een koopovereenkomst.

Koop en levering

- Aan het einde van de reserveringstermijn wordt de Mantelkoopovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden de alle afspraken vastgelegd. Ook afspraken die later zullen worden opgenomen in de individuele koopovereenkomsten. De termijn tussen het aangaan van de Mantelkoopovereenkomst en het in eigendom overdragen van de kavel bedraagt 12 tot 24 maanden. Een en ander is afhankelijk van de omvang en type van het project.
- Met ieder CPO-lid wordt afzonderlijk een koopovereenkomst gesloten, zodat de financiering geregeld kan worden.
- Het CPO is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Uitgangspunt is dat de kavel voor de woningen als één geheel aan het CPO wordt verkocht en geleverd.

Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat het niet mogelijk is om dit te financieren, worden alle kavels aan ieder CPO lid afzonderlijk verkocht en geleverd.

- Alle kavels worden op één dag juridisch geleverd. Er kan sprake zijn van resterende kavels op het moment dat een lid van het CPO om welke reden dan niet kan of wil afnemen. Om afname te garanderen, zorgt het CPO voor een solide achtervang. Deze achtervang kan de reservelijst zijn en vervolgens de aannemer van het CPO zijn die de resterende kavels overneemt.
- De gemeentelijke verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de verkoop en levering.

Regels betreffende zelfbewoning en het tegengaan van speculatie

- Het CPO is verplicht om de woning gedurende een periode van 5 jaar ingaande de dag na oplevering van de woningen zelf te bewonen. Verkoop, verhuur of anderszins in gebruik geven van de woning is niet toegestaan. Van deze regel kan na het verkrijgen van schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders worden afgeweken:
 - wegens overlijden van echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of partner met wie een samenlevingscontract is gesloten;

- wegens echtscheiding of duurzame ontbinding van een samenlevingscontract;
- bij gebruikmaking door de hypotheekhouder van het recht als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- wegens andere omstandigheden, waarbij de noodzaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte kan worden aangetoond, waarbij instemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden.

Deze regels voor zelfbewoning zullen gedurende de periode waarin deze zelfbewoningsplicht geldt worden vastgelegd in de akte van levering. Hieraan wordt een ketting- en boetedebiting gekoppeld. Ook wordt het als kwalitatieve verplichting vastgelegd. Na afloop van de periode komt deze bepaling te vervallen en hoeft deze verplichting niet meer in de akte van levering te worden opgenomen.

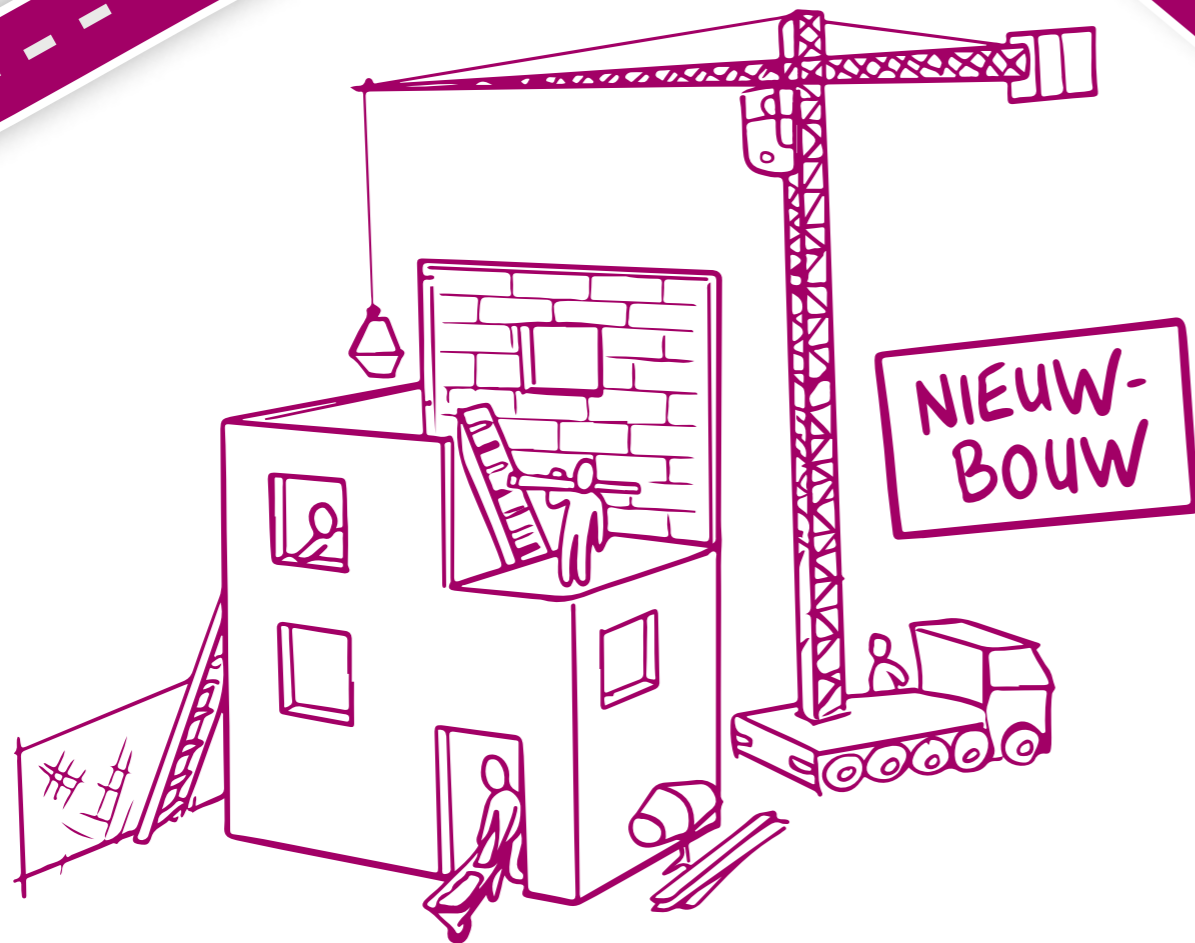
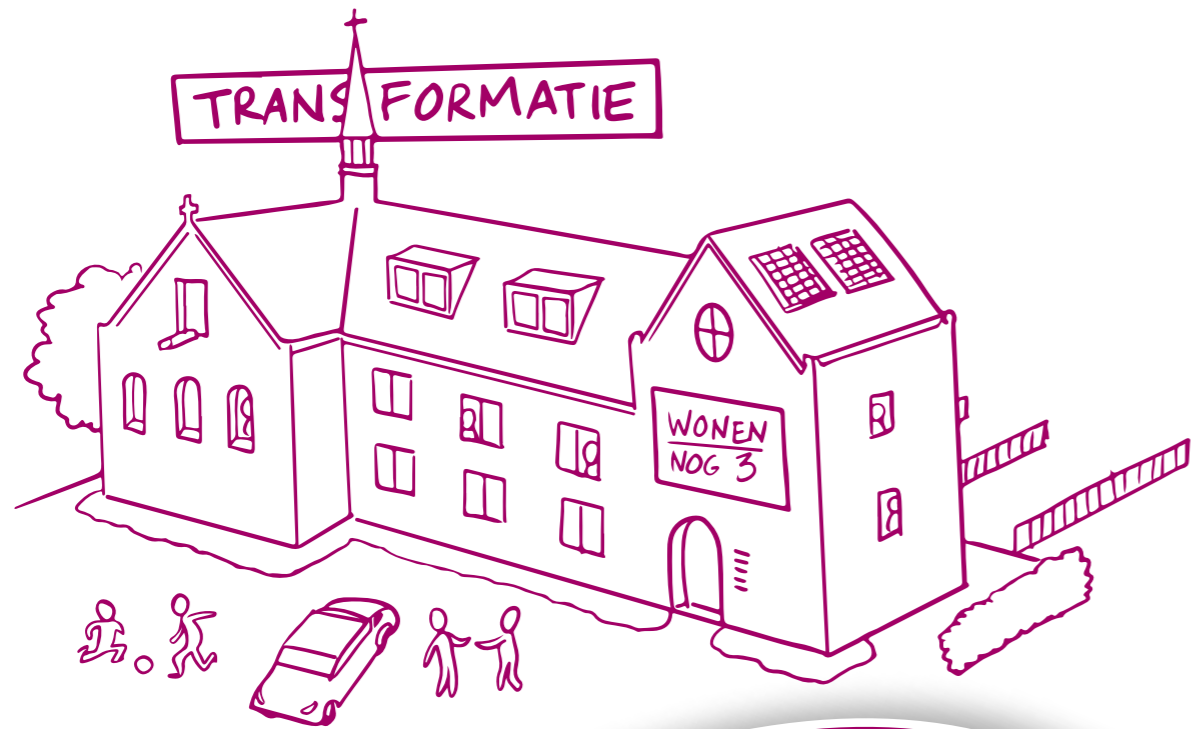
Schematische weergave

Onderstaande tabel geeft in hoofdlijnen de verschillende stappen in het ontwikkelproces tot grondaankoop door een CPO weer.

Tabel processtappen en taakverdeling

Projectfase/stap	Gemeente	CPO
Start verkoop CPO-kavel.	<ul style="list-style-type: none"> Algehele bekendmaking van plan voor geïnteresseerden. Benadering van CPO's uit de kaartenbak. Start inschrijvingstermijn voor CPO's op deze locatie. Controleert inschrijvingen op de eisen die zijn gesteld. 	<ul style="list-style-type: none"> Werken aan plannen om te voldoen aan vereisten CPO (o.a. organisatie, leden, projectplan). Kandidaat-CPO's kunnen zich inschrijven (mits ze aan de vereisten voldoen).
Loting.	<ul style="list-style-type: none"> Organiseert loting voor het CPO-kavel door een notaris. 	
Reservering kavel.	<ul style="list-style-type: none"> De notaris maakt een proces-verbaal van loting waarin de volgorde van loting is verwerkt. Het CPO dat als eerste is geloot, komt als eerste in aanmerking voor de kavel. Binnen de kaders zoals gesteld in het gemeentelijk CPO beleid, dit Routeboekje en de tussen gemeente en Initiatiefnemer gesloten AOK wordt een reserveringsovereenkomst gesloten met het ingelote CPO. Uiterlijk bij het verstrijken van de reserveringstermijn wordt een Mantelkoopovereenkomst gesloten met het CPO. 	<ul style="list-style-type: none"> De notaris maakt een proces-verbaal van loting waarin de volgorde van loting is verwerkt. Het CPO dat als eerste is geloot, komt als eerste in aanmerking voor de kavel. Binnen de kaders zoals gesteld in het gemeentelijk CPO beleid, dit Routeboekje en de tussen gemeente en Initiatiefnemer gesloten AOK wordt een reserveringsovereenkomst gesloten met het ingelote CPO. Uiterlijk bij het verstrijken van de reserveringstermijn wordt een Mantelkoopovereenkomst gesloten met het CPO.
Individuele koopovereenkomst per kavel.	<ul style="list-style-type: none"> Na tekenen Mantelkoopovereenkomst wordt met elke individuele koper een Koopovereenkomst getekend. 	<ul style="list-style-type: none"> Na tekenen Mantelkoopovereenkomst wordt met elke individuele koper een Koopovereenkomst getekend.
Omgevingsvergunning en afname en betaling kavel.	<ul style="list-style-type: none"> Na verleende omgevingsvergunning wordt kavel afgenomen en volledig betaald. 	<ul style="list-style-type: none"> omgevingsvergunning wordt kavel afgenomen en volledig betaald. Start realisatie woningen.

* Bij sommige plannen kan deze fase worden overgeslagen, als de ruimtelijke, maatschappelijke, programmatische (mede gelet op de stedelijke herprogramming) en financieel-economische haalbaarheid al is aangetoond.



3

Route 3: CPO heeft (grip op) de CPO-kavel

Als het CPO zelf grip heeft op de CPO-kavel, sluit de gemeente een AOK rechtstreeks met het CPO. Naast het verplichte kostenverhaal worden in de overeenkomst afspraken gemaakt over het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte, eventueel overdracht van openbare ruimte naar de gemeente, aansprakelijkheden etc.

Ook kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt die specifiek gelden voor CPO. Te denken valt aan afspraken voor het geval het CPO om welke reden dan ook niet kan realiseren. Of niet voldoende deelnemers heeft om het hele plot te vullen. Zo kan de gemeente bepalen dat het CPO een bepaalde doelgroep moet dienen. Omdat iedere ontwikkeling weer anders is, zal per ontwikkeling worden gekeken welke specifieke afspraken relevant zijn.

Wanneer er een AOK is gesloten, wordt de planologische procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan (of ander benodigd ruimtelijk besluit) doorlopen. Wanneer deze procedure positief wordt afgesloten kunnen er CPO-woningen worden gerealiseerd. Wel moeten de voor de realisatie van de woningen de benodigde vergunningen worden aangevraagd en de locatie civieltechnisch bouwrijp zijn gemaakt.

Schematische weergave

Onderstaande tabel geeft in hoofdlijnen de verschillende stappen in het ontwikkelproces door een CPO weer.

Tabel processtappen en taakverdeling

Projectfase/stap	Gemeente	CPO
Initiatiefplan: indienen leidt tot een principe uitspraak.	<ul style="list-style-type: none"> Toetst aan divers beleid. Geeft kaders mee. Verwijst in principebesluit naar Routeboekje. 	<ul style="list-style-type: none"> Dient plan in voor woningbouw.
Onderzoek naar haalbaarheid gewenste ontwikkeling*.	<ul style="list-style-type: none"> Ondertekening IOK*. Start onderhandeling AOK. 	<ul style="list-style-type: none"> Ondertekening IOK*. Start onderhandeling AOK.
Start planologische procedure (bestemmingsplan of vergunning met afwijking)	<ul style="list-style-type: none"> Ondertekening AOK. Start planologische procedure (ontwerp-bp in procedure). 	<ul style="list-style-type: none"> Ondertekening AOK.
Vaststelling bestemmingsplan.	<ul style="list-style-type: none"> Door gemeenteraad. 	
Aanvraag en verlening omgevingsvergunning.		<ul style="list-style-type: none"> Na verleende omgevingsvergunning start realisatie woningen.

* Bij sommige plannen kan deze fase worden overgeslagen, als de ruimtelijke, maatschappelijke, programmatische (mede gelet op de stedelijke herprogrammering) en financieel-economische haalbaarheid al is aangetoond.

Bijlage

Overzicht van mogelijk van toepassing zijnde beleid, wet en regelgeving

Op dit Routeboekje en de daaruit voortvloeiende regeling is in elk geval onderstaande beleid, wet- en regelgeving van toepassing.

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- CPO beleid
- Lotingsreglement
- Algemene verkoopvoorwaarden Breda
- Grondprijzenbrief

Ruimtelijke ontwikkeling is dynamisch. Dat houdt in dat nieuwe inzichten zorgen dat beleid, wet- en regelgeving gedurende de tijd wordt gemaakt en bestaand beleid en wet- en regelgeving wijzigt. Daarnaast kunnen per project aanvullende regels worden gesteld. Dit Routeboekje is bedoeld om houvast te bieden aan alle betrokken partijen in hoe om te gaan met CPO. Bij nieuw, aanvullend en/of gewijzigd beleid, wet- en regelgeving of als gevolg van jurisprudentie worden de procedures uit dit boekje daarop aangepast.

Indien beleid, wet- en regelgeving wordt aangepast of komt te vervallen, geldt daarvoor in de plaats tredende en alsdan geldende (vervangende) beleid, wet- en regelgeving.

