



informatiebrochure

collectief particulier opdrachtgeverschap

**Samen
bouwen**
in de
gemeente
Voorst



collectief
particulier
opdrachtgeverschap

CPO	3
CPO in stappen	4
Het initiatief nemen	4
Een groep vormen	5
Het ontwerp maken	6
De woning bouwen	7
Bijkomende zaken	8
CPO in de gemeente Voorst	10





CPO

CPO staat voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het betekent dat u samen met anderen een woningbouwproject ontwikkelt. Als groep organiseert u zich in een stichting of vereniging. Onder professionele begeleiding en binnen de gestelde randvoorwaarden, komt de groep tot een ontwerp voor de woningen. De verantwoordelijkheid voor de uiteindelijke realisatie van de woningen ligt ook bij de groep. Samen neemt men beslissingen en worden opdrachten verstrekt, bijvoorbeeld aan de architect en aannemer.

Deelname aan een **CPO**-project vraagt om een gezonde portie tijd, geduld en energie van de deelnemers. De groep moet veel met elkaar overleggen, compromissen sluiten en knopen doorhakken. Om het proces soepel te laten verlopen is professionele, ervaren begeleiding een belangrijke voorwaarde. Deze externe begeleider neemt de groep stap voor stap door het proces en vormt ook een belangrijke schakel tussen de groep en de gemeente Voorst.

Bouwen middels **CPO** gééft ook veel energie. Het biedt ruime zeggenschap in het ontwerpproces en ook een financieel voordeel. U bouwt tegen kostprijs en profiteert van schaalvoordeel omdat de kosten worden verdeeld. Ieder werkt individueel aan zijn/haar droomhuis, maar gezamenlijk aan een toekomstige woonomgeving. Zo wordt een sterke basis gelegd voor een betrokken buurt op zowel sociaal als fysiek gebied. Collectiviteit biedt daarnaast kansen voor bijzondere woonwensen, denk bijvoorbeeld aan energieneutraal bouwen. ■

CPO in stappen

Een CPO-project bestaat uit vier grote stappen: het initiatief nemen, een collectief vormen, het ontwerp maken en de woning bouwen.



Het initiatief nemen

In de gemeente Voorst kiezen wij ervoor om zelf locaties aan te wijzen als **CPO-project**.

Inschrijven is in dit geval alleen mogelijk voor groepen. Deelname aan het project vindt plaats op basis van datum en tijdstip van inschrijving. Bij meer inschrijvingen dan beschikbare plekken wordt gewerkt met een reservelijst. Als er een plek vrijkomt in het project, wordt de reservelijst gebruikt voor het aanwijzen van een nieuwe deelnemer. Bij het eindigen van de lijst is de groep zelf verantwoordelijk voor het werven van nieuwe deelnemers.

Naast het inschrijfformulier vragen wij om een financieringstoets. Uit deze toets blijkt dat u kunt beschikken over de **financieringseis** van de gewenste woningcategorie. De financieringseis is een indicatie van het totale investeringsbedrag voor de aankoop van de grond en de bouw van de woning, inclusief bijkomende kosten zoals architect en leges voor de omgevingsvergunning. ■

Stap 1

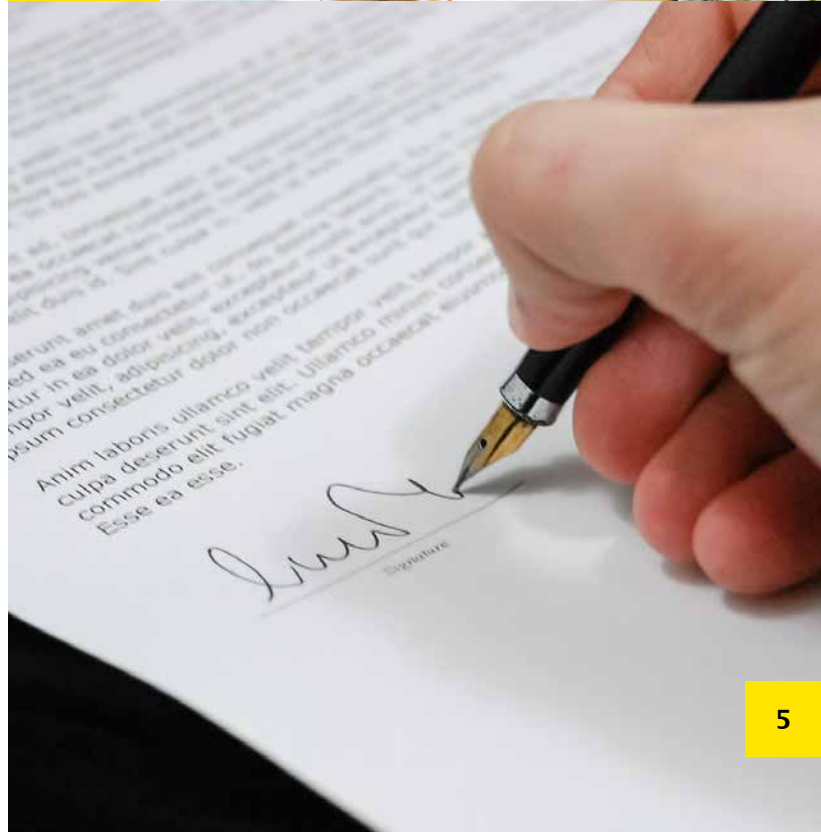
Een groep vormen

Een belangrijke stap, hier wordt de basis gelegd voor zowel de verdere **samenwerking** van de deelnemers als van het te ontwikkelen woningbouwplan.

Na het verstrijken van de inschrijftermijn krijgt de groep deelnemers een termijn van twaalf weken om een aantal belangrijke stappen te nemen. Het zoeken van begeleiding, oprichten van een rechtspersoon, opstellen van een projectplan en eventueel het werven van aanvullende deelnemers tot minimaal 80% van het aantal woningen in het project.

De groep moet een ervaren, professioneel begeleidingsbureau aanstellen. Het bureau begeleidt de groep in haar contacten met gemeente, architect, aannemer en eventuele overige partijen. Het bureau heeft tevens een adviserende rol, het helpt de groep op de juiste momenten de juiste beslissingen te nemen. Een **begeleidingsbureau** is gespecialiseerd in het begeleiden van het proces rondom het ontwerp, de stichtingskostenbegroting en de aanbesteding. Zij zorgt voor duidelijke afspraken over besluitvorming, voor het draagvlak binnen de groep en waarschuwt ze voor eventuele valkuilen. Het bureau blijft trouw aan haar rol als begeleider en neemt nooit de rol van de groep over. Onafhankelijkheid van andere partijen (gemeente, architect, geldverstrekker) is vereist en een begeleider kan nooit ook garant staan (achtervangpartij) of bouwen (aannemer).

De groep richt een rechtspersoon op zonder winstoogmerk, die als doel heeft om vanuit CPO woningen te



ontwikkelen en te realiseren. Veelal wordt gekozen voor het oprichten van een **vereniging**. Onder begeleiding van het bureau komt de groep ook tot een projectplan. Het plan geeft onder andere inzicht in de woonwensen, budgetten en taakverdeling binnen de groep. Deze uitgangspunten worden ook in de statuten van de vereniging opgenomen. Na oprichting is de vereniging de gesprekspartner voor de gemeente Voorst.

Deze stap wordt afgesloten met het tekenen van een reserveringsovereenkomst (rok) tussen de gemeente Voorst en de vereniging. In deze **overeenkomst** worden belangrijke uitgangspunten en afspraken vastgelegd. Bijvoorbeeld de exacte locatie, grondprijzen en termijnen, maar ook de verplichtingen tot het regelen van achtervang en het aanstellen van professionele begeleiding door de groep. Met deze overeenkomst wordt de beschikbaar gestelde bouwgrond voor een periode van 28 weken kosteloos gereserveerd op naam van de vereniging. In deze periode heeft de groep de tijd om te werken aan het ontwerp.

Het begrip **achtervang** is al een paar keer gevallen. Het kan zijn dat er niet voldoende deelnemers zijn voor het aantal woningen. Een achtervangconstructie geeft dan zekerheid over de voortgang van het project. Een achtervangpartij staat garant voor de afname van maximaal 20% van de woningen. De vereniging moet zelf zorgen voor een achtervangpartij en sluit zelf met de achtervangpartij een achtervangovereenkomst. De voorwaarden waaraan de achtervang moet voldoen worden opgenomen in de reserveringsovereenkomst. ■

Stap 2

Het ontwerp maken

Een stap die tot de verbeelding spreekt, het daadwerkelijk ontwerpen van uw **woning**. Binnen de onder stap 1 genoemde 28 weken komt de groep tot een goedgekeurd ontwerp op basis waarvan een ontvankelijke omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

De **eerste ideeën** voor het plan moeten worden vertaald in een echt ontwerp, gemaakt door een architect. De groep kiest gezamenlijk een **architect**(enbureau). De gemeente Voorst stelt als voorwaarde dat hij of zij staat ingeschreven in het architectenregister. Ervaring op het gebied van kleinschalige woningbouwontwikkeling kan een goed criterium zijn.

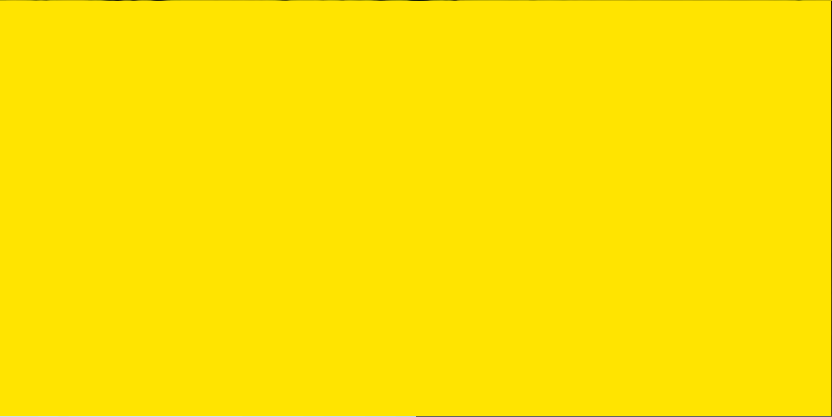
U bepaalt zelf hoe uw woning, zowel van binnen als van buiten, eruit komt te zien. Een en ander binnen de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Deze **randvoorwaarden** komen onder andere voort uit het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het bouwbesluit. Op basis van de wensen uit het projectplan, de ruimtelijke randvoorwaarden en eventuele aanvullende eisen maakt de architect een schetsontwerp (SO). Het SO wordt gevolgd door een voorlopig ontwerp (VO) en het definitieve ontwerp (DO). Tussentijds wordt het plan gepresenteerd aan de gemeente Voorst. Op basis van het DO, het ontwerp dat zowel door de groep wordt gedragen als binnen de gestelde randvoorwaarden past, wordt de **omgevingsvergunning** aangevraagd. ■



Stap 3

De woning bouwen

Binnen zes weken na het aflopen van de reserveringsovereenkomst wordt de **koopovereenkomst** getekend. Het definitief ontwerp moet dan positief zijn beoordeeld. De koopovereenkomst wordt getekend tussen de gemeente Voorst en de groep. Met het tekenen van de koopovereenkomst dient iedere deelnemer een eerste aanbetaling van € 10.000 te voldoen. De aanbetaling wordt in mindering gebracht op de uiteindelijke koopsom van de kavel. De gemeente Voorst verkoopt **bouwrijpe grond**, geschikt voor de bestemming wonen. >>



Na ondertekening van de koopovereenkomst moet de **omgevingsvergunning** worden aangevraagd. De doorlooptijd voor een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is acht weken, zes weken verlenging is mogelijk. Tegelijkertijd met de aanvraag van de omgevingsvergunning kan het bestek worden gemaakt en op basis hiervan worden aanbesteed aan een aannemer. Het plan wordt gezamenlijk aanbesteed, maar er worden individuele aanneemovereenkomsten getekend.

Binnen twee weken na het in werking treden van de omgevingsvergunning vindt, mits bouwrijp, de overdracht plaats. De **overdracht** vindt alleen plaats als minimaal 80% van het project door de **groep** zelf wordt ontwikkeld. Met de overdracht wordt ook de resterende koopsom betaald.

En dan kan het daadwerkelijke bouwen **beginnen**. ■

Bijkomende zaken

Kosten

Misschien ziet u al helemaal voor u hoe u wilt wonen en wat u wilt bouwen, maar wat kunt u eigenlijk bouwen? Niet onbelangrijk. Het is verstandig om van te voren ook goed na te denken over het budget en de financiering. Een begroting geeft u inzicht in de financieringsruimte en de kostenposten. De grootste posten in de begroting zijn de grondkosten en de bouwkosten. Daarnaast moet u rekening houden met bijkomende posten, zoals advieskosten en kosten voor de inrichting. >>



Grondkosten

De grondkosten bedragen ongeveer 25% van de begroting. Grondprijzen variëren per locatie en de totale grondkosten zijn afhankelijk van de uiteindelijke kavelgrootte. De daadwerkelijke grondprijs vindt u in de brochure van het desbetreffende project.

Bouwkosten

De bouwkosten vormen de grootste post in de begroting, het gaat om ongeveer 50% van de totale kosten. In het begin kunnen de kosten op basis van kengetallen worden ingeschat. Later kan dit op basis van het ontwerp. Bouwkosten zijn afhankelijk van onder andere het ontwerp, de materiaalkeuze en het afwerkingsniveau. Wanneer u handig bent, kunt u besparen op de kosten bij de afwerking.

Bijkomende kosten

De kosten die niet in de grond of de bouw zitten zijn bijkomende kosten. Hieronder vallen:

- ontwerp- en advieskosten (onder andere begeleider, architect en constructeur)
- financieringskosten (onder andere notariskosten, kadaster en afsluitprovisie)
- inrichtingskosten (inrichting van woning, tuin/terras)
- diverse kosten (onder andere sonderingen, leges omgevingsvergunning, aansluitkosten gas/water/elektra)
- onvoorziene kosten

Voorfinanciering

Een hypotheek kan niet eerder worden afgesloten dan dat er duidelijkheid is over de grondslag van de aanvraag (zoals grondkosten, bouwsom, enzovoort). Tevens wordt in veel gevallen de hypotheek pas verleend nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Dit betekent dat de plankosten tot aan de start van de bouw moeten worden voorgefinancierd. Het gaat dan om bijvoorbeeld de kosten voor het maken van een ontwerp door de architect en de begeleiding door een professioneel adviesbureau. De groep spreekt met elkaar af hoe zij deze voorfinanciering gaat regelen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van periodieke afdrachten aan de vereniging, subsidie of een plankostenfonds.

Stimuleringsregeling

De provincie Gelderland is voornemens om binnen haar Programma SteenGoed Benutten een vervolg te geven aan de stimuleringsregeling voor CPO. Voor actuele informatie over deze stimuleringsregeling kijkt u op www.gelderland.nl onder het beleidsthema Bouwen en Wonen.

Plankostenfonds

Het is ook mogelijk dat een derde partij voor (een deel van) de voorfinanciering wil zorgen. Dit kan in de vorm van een plankostenfonds. Een plankostenfonds maakt het mogelijk om voor een deel van de plankosten een renteloze lening te krijgen. Een derde partij kan bijvoorbeeld een bank zijn. ■



CPO in de gemeente Voorst

De gemeente Voorst **stimuleert actief CPO**; zij wijst projectlocaties aan, stelt de randvoorwaarden voor ontwikkeling op en werft actief geïnteresseerden.

De gemeente Voorst **coördineert** de inschrijving. Hierna doet de gemeente een stap terug en wordt de begeleidende rol overgenomen door een professionele externe begeleider die de groep zelf kiest.

De gemeente Voorst is natuurlijk niet helemaal uit beeld. Tussentijds is er planteamoverleg, onder meer over de voortgang en de planontwikkeling. Het planteam bestaat uit de vereniging, de extern begeleider en de gemeente Voorst. Naar gelang de aard van het overleg zal ingezet worden vanuit ruimtelijke ordening, vergunningen, stedenbouw, welstand en grondzaken.

Voor **actuele informatie** over CPO-projecten in de gemeente Voorst kijkt u op onze website: www.vorst.nl -> Wonen -> Bouwen en ruimtelijke ordening -> Bouwen en wonen.

U kunt ook **contact** opnemen met de **medewerkers** van Grondzaken, telefoonnummer (0571) 27 92 65 of Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoonnummer (0571) 27 98 39.



Colofon

Dit is een uitgave van:

Gemeente Voorst

Postbus 9000

7390 HA Twello

www.vorst.nl

September 2023

