

Kaders en procedureafspraken Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Watertoreng gebied te Egmond aan Zee, vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen d.d. 29 september 2016.

Programma

1. Op een gedeelte van het Watertorenterrein worden in eigen beheer 15 starterswoningen in het sociale koopsegment (categorie 1 en 2) gerealiseerd in opdracht van een nog op te richten vereniging;

Vereniging

2. Om te zijner tijd een grondpositie op het Watertorenterrein te kunnen verwerven, verplichten de toekomstige deelnemers aan het project zich tot de oprichting van een vereniging. Het bestuur vertegenwoordigt de toekomstige deelnemers aan het CPO-project en treedt naar de gemeente samen met de door de gemeente aangewezen CPO-begeleider (c.q. de later door de vereniging zelf te selecteren CPO-begeleider) op als gesprekspartner. De gemeente communiceert niet met individuele deelnemers;
3. Het betreft een CPO-project: dat wil zeggen dat de vereniging de woningen zonder winst oogmerk, voor eigen rekening en risico en voor eigen gebruik realiseert en dat zij binnen een aantal door de gemeente gestelde stedenbouwkundige en procedurele kaders zelfstandig kan bepalen met welke partijen zij de woningen realiseert. De vereniging wordt door de gemeente voor wat betreft de uitwerking van het CPO-perceel betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. De vereniging kan haar positie niet zonder toestemming van de gemeente aan andere partijen overdragen;

Toelatingscriteria / doelgroep

4. De vereniging staat alleen open voor starters op de woningmarkt met een maximum (gezaamenlijk) bruto jaarinkomen van € 48.500 (afkomstig uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit, uitgaande van 2016. De regeling kan in de nabije toekomst door landelijke regelgeving nog wijzigen);
5. De vereniging toetst eenmalig (bij de toetreding van ieder lid tot de vereniging) of een kandidaat voldoet aan de definitie van een starter en of het (gezaamenlijk) bruto jaarinkomen van deze kandidaat in het jaar voorafgaande aan het jaar van toetreding tot de vereniging onder de door de gemeente gehanteerde inkomensgrens ligt. Onder een starter wordt verstaan: een kandidaat die voor het eerst een woning koopt (en dus geen eigenaar van een koopwoning is (of in het verleden is geweest). Het (gezaamenlijk) bruto jaarinkomen dient door de kandidaat te worden aangetoond middels een kopie van een IB-aangifte. Na toetreding van de kandidaat tot de vereniging wordt niet meer door de gemeente of de vereniging op de genoemde criteria getoetst;
6. De oprichters van de vereniging zijn verplicht de toelatingscriteria voor leden in de statuten van de vereniging te laten vastleggen door de notaris;

Rangvolgorde kandidaten

7. De gemeente heeft in 2015 belangstellenden voor het project geworven. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente 44 geldige aanmeldingen van ontvangen. Aan deze kandidaten is middels loting onder toezicht van een notaris een rangnummer toegekend;
8. Toetreding van leden tot de vereniging geschiedt op volgorde van rangnummer (nummer 1 wordt als eerste in de gelegenheid gesteld een deelnameovereenkomst met de vereniging te sluiten en lid te worden van de vereniging, vervolgens nummer 2, etc.). Als het aantal leden in overeenstemming is met het aantal te realiseren woningen, worden geen nieuwe leden meer door de vereniging toegelaten. De overige kandidaten met een rangnummer blijven op een reservelijst staan. Als een of meer toegelaten deelnemers zich tussentijds terugtrekt, worden ter vervanging daarvan op volgorde van rangnummer nieuwe kandidaten op de reservelijst benaderd met het verzoek een deelnameovereenkomst te sluiten en lid te worden;
9. De notaris heeft het proces verbaal van loting voor de rangordelijst opgesteld. Deze lijst wordt voorlopig beheerd door de gemeente. Na de oprichting van de vereniging en het sluiten van deelnameovereenkomsten tussen de vereniging en de individuele leden gaat het beheer van de lijst over naar de vereniging. De gemeente heeft daarna op verzoek inzage in de administratie van de vereniging om te kunnen vaststellen of de vereniging overeenkomstig bovenbeschreven uitgangspunten omgaat met de toelating van leden;
10. Als een kandidaat nog niet als lid en deelnemer tot de vereniging is toegetreden en deze kandidaat besluit zich voortijdig terug te trekken uit het project, vervalt het rangnummer van deze kandidaat pas nadat de kandidaat dit schriftelijk (of per email) aan de beheerder van de rangordelijst heeft gemeld. Een mondelinge of telefonische melding hiervan is niet toereikend;
11. Aan nieuwe kandidaten die zich na de loting voor het project aanmelden, wordt op volgorde van binnenkomst van hun aanmelding een opvolgende rangnummer toegekend (te beginnen bij rangnummer 45);

Te stellen eisen aan de nog te selecteren marktpartij

12. Voor de realisatie van het CPO-project dient door de nog door de gemeente te selecteren marktpartij één aaneengesloten bouwvlek met een oppervlakte van minimaal 2.600 m² en maximaal 3.000 m² te worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor het Watertorenterrein. Binnen de bouwvlek moeten in eigen beheer door een nog op te richten CPO-vereniging 15 grondgebonden koopwoningen in het sociale koopsegment kunnen worden gerealiseerd (inclusief privé-buitenruimte, ontsluiting, parkeren, groen, etc.). De parkeeroplossing dient te voldoen aan de geldende CROW-normen. De stedenbouwkundige- en architectonische kwaliteit van de locatie waar het CPO-project wordt gesitueerd, dient niet onder te doen voor de kwaliteit die in het algemeen voor het Watertorenterrein beoogd wordt. Het is de taak van het college hierop toe te zien en hier naar te handelen. De door de gemeente Bergen ingeschakelde supervisor, het bureau LA4SALE, geeft hierover advies aan het college; Na de sloop van de huidige sporthal, zal de CPO-locatie meteen bouwrijp worden gemaakt zodat de grond direct aansluitend aan de vereniging kan worden geleverd;

13. Mede op basis van de stedenbouwkundige visie van de geselecteerde marktpartij, zullen voor de CPO-locatie door de gemeente de definitieve verkavelingsopzet, de bebouwingsvoorwaarden en de beeldkwaliteitseisen in een kavelpaspoort worden vastgelegd. De vereniging zal door de gemeente en de geselecteerde marktpartij actief bij de totstandkoming van dit kavelpaspoort worden betrokken. De gemeente behoudt ten aanzien van het nog op te stellen kavelpaspoort de eindbeslissing;
14. De te selecteren marktpartij levert de CPO-locatie bouwrijp aan de gemeente op. De gemeente Bergen sluit met de CPO-vereniging een reserveringsovereenkomst bij start planontwikkeling en levert de uit te geven grond bouwrijp aan de vereniging (dan wel zoals in veel CPO-projecten gebruikelijk middels een ABC-levering aan het bouwbedrijf dat t.z.t. door de vereniging als bouwer van de CPO woningen wordt geselecteerd). Bij de bepaling van de hoogte van de kavelprijzen wordt aangesloten bij het door de gemeenteraad vastgestelde gronduitgiftebeleid waarin de kavelprijzen zijn beschreven die de gemeente hanteert voor sociale koop (categorie 1 en 2); Gelet op de op 28 januari 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie, dienen er minimaal 7 woningen in categorie 1 te worden gerealiseerd;

Uitgiftekader CPO-locatie

15. Het college stelt ten tijde van het opstellen van het concept bestemmingsplan stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve randvoorwaarden ("kavelpaspoort") op voor de realisatie van de CPO-woningen. Dit kavelpaspoort is leidend voor de toetsing van de kwaliteit van de bouwplannen;

Procesuitgangspunten gemeente in het kader van de uitgifte van de CPO-locatie

16. De vereniging levert de gemeente voorafgaande aan het sluiten van een reserveringsovereenkomst met de gemeente ter goedkeuring een projectvoorstel aan waarin in ieder geval worden opgenomen: een programma van eisen, een stichtingskostenraming, een plan voor de voorfinanciering van de plankosten, een plan voor het afdekken van het verkooprisico van onverkochte woningen en een projectplanning;
17. Bij het sluiten van de reserveringsovereenkomst is de vereniging de gemeente een reserveringsvergoeding van maximaal € 1.000 verschuldigd;
18. De vereniging is verplicht zich vanaf het sluiten van de reserveringsovereenkomst met de gemeente tot en met de oplevering van het CPO-project te laten begeleiden door een professioneel CPO-begeleidingsbureau met aantoonbare ervaring op het gebied van begeleiding van CPO-projecten. De vereniging is vrij in het maken van een keuze. De gemeente moet wel met de keuze van de partij akkoord zijn. Zij zal de door de vereniging geselecteerde partij alleen op basis van het genoemde criterium toetsen;
19. De gemeente sluit niet eerder een reserveringsovereenkomst met de vereniging dan nadat de vereniging voor tenminste 70% van de woningen een deelnemer aan het project heeft verbonden (die een deelnameovereenkomst heeft gesloten met de vereniging en een eerste deelnamevergoeding aan de vereniging heeft overgemaakt);
20. De vereniging verplicht zich een architect in te schakelen die is ingeschreven in het architectenregister. Dit kan zowel een zelfstandig werkende architect zijn als een architect die werkzaam is voor een bouwbedrijf;

21. Nadat het definitief ontwerp van de vereniging gereed is en is goedgekeurd door de gemeente, sluiten de gemeente en de vereniging binnen de in de reserveringsovereenkomst gestelde termijn (tenminste 9 maanden) een koopovereenkomst met elkaar. De door de vereniging betaalde reserveringsvergoeding wordt in dat geval met de koopsom verrekend. Een koopovereenkomst wordt niet eerder gesloten dan nadat de vereniging voor tenminste 70% van de woningen deelnemers aan het project gebonden heeft. Als binnen de gestelde termijn geen koopovereenkomst tot stand komt, vervalt de grondreservering, wordt de door de vereniging betaalde reserveringsvergoeding niet door de gemeente teruggestort en is de gemeente vrij de locatie aan andere partijen aan te bieden. Tenzij het niet tijdig tot stand komen van de koopovereenkomst is veroorzaakt door factoren die buiten de invloedssfeer van de vereniging liggen;
22. De vereniging verplicht zich om voor het project één aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor alle woningen;

Kavelprijzen

23. De geldende prijs voor een bouwrijpe kavel voor een categorie 1 woning bedraagt € 13.000 exclusief BTW. Voor een categorie 2 woning bedraagt deze € 22.000 exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2016);
24. Aangezien de kavelprijzen die horen bij een categorie 1 en 2 woning beduidend lager zijn dan op de vrije markt, wordt de af te sluiten overeenkomst met grondafnemer/grondgebruiker in de vorm van een Koopstartregeling aangeboden.

Uitgangspunten en rekenvoorbeelden Koopstartregeling de Watertoren:

Voorbeeld koperskorting

marktwaaarde		200.000
koopsom grond	22.000	
aanneemsom + bijkomende kosten	120.000	
uitgifteprijs		142.000
koperskorting		58.000
percentage koperskorting		29,0%

Rekenvoorbeeld Koopstart (waardestijging)		Rekenvoorbeeld Koopstart (waardedaling)	
marktwaaarde T1	200.000	marktwaaarde T1	200.000
koperskorting 29,0%	58.000	koperskorting 29,0%	58.000
uitgifteprijs	142.000	uitgifteprijs	142.000
marktwaaarde T2 c.q. verkoopopbrengst	230.000	marktwaaarde T2 c.q. verkoopopbrengst	180.000
waardeontwikkeling	30.000	waardeontwikkeling	-/- 20.000
afrekening bewoner → gemeente		afrekening bewoner → gemeente	
• koperskorting	58.000	• koperskorting	58.000
• aandeel gemeente in waardeontwikkeling: 43,5% x 30.000	13.050	• aandeel gemeente in waardeontwikkeling: 43,5% x -20.000	-/- 8.700
• af: CPO-bonus	-/- 3.000	• af: CPO-bonus	-/- 3.000
totaal afrekening	68.050	totaal afrekening	46.300
resultaat bewoner	161.950	resultaat bewoner	133.700

Het genoemde percentage aandeel gemeente in waardeontwikkeling 45% en de CPO bonus (ontwikkelkorting) van € 3000,00 zijn uitgangspunten voor de op te stellen Koopstartovereenkomst behorende bij dit project.

25. De door de gemeente te maken plankosten ten behoeve van de ontwikkeling van het Watertorenterrein, zijn reeds verdisconteerd in de onder punt 23 bedoelde kavelrijzen (deze zullen dus niet anderszins op het CPO-project worden verhaald);

Positie vereniging tot sluiten reserveringsovereenkomst met gemeente

26. De nog op te richten vereniging wordt door de gemeente betrokken bij de totstandkoming van de selectieleidraad en bij de beoordeling van de indieningen van de marktpartijen in het kader van het aanbestedingsproces Watertorenterrein;
27. De gemeente Bergen faciliteert een onafhankelijke begeleiding van de vereniging tot en met de oprichting van de vereniging en het sluiten van de deelnameovereenkomsten tussen vereniging en individuele kandidaten op kosten van de gemeente, mits dit binnen de grenzen van het redelijke is;
28. Zolang tussen gemeente en vereniging geen reserveringsovereenkomst tot stand is gekomen, behoudt de gemeente zich jegens de vereniging het recht voor de ontwikkeling van het Watertorenterrein voortijdig te beëindigen.