



---

## **Selectieprocedure CPO-groep voor de 11 rij- en hoekwoningen Driesche Weide te Bavel**

---

In Bavel wordt het plan Driesche Weide ontwikkelt, bestaande uit 34 grondgebonden woningen en openbare ruimte. Binnen dit plan worden 11 rij- en hoekwoningen gerealiseerd. Deze 11 woningen zijn door de gemeente Breda getypeerd als starterswoningen welke in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden gebouwd. Hierbij zijn door de gemeente voorwaarden opgelegd die leiden tot relatief betaalbare woningen voor deze doelgroep.

De gronden in Driesche Weide zijn van de ontwikkelingscombinatie HPO/Van Wijnen. Dit is de partij die de percelen grond, waarop de woningen gerealiseerd gaan worden, gaat verkopen aan de leden van de geselecteerde CPO groep.

In deze selectieprocedure is informatie opgenomen over deze 11 woningen. Voor wie zijn ze bedoeld en aan welke eisen moet worden voldaan. Hoe verloopt de selectie van het CPO en wat zijn de vervolgstappen.

---

### **Doelgroep en woningen**

---

#### Doelgroep

De 11 woningen worden gerealiseerd voor starters, welke lid zijn van de CPO groep. Onder starter wordt verstaan, een koopstarter op de woningmarkt (bij een huishouden van twee deelnemers, is minimaal 1 deelnemer een starter). Waarbij de deelnemers aan de CPO groep gemiddeld genomen niet ouder mogen zijn dan 35 jaar (eventuele kinderen buiten beschouwing gelaten).

Daarbij dienen tenminste 7 van de 11 huishoudens een verzamelinkomen te hebben van maximaal €45.000,- bruto per kalenderjaar. Bij deelname aan het project wordt dit aangetoond middels een inkomensverklaring (belastingjaar 2019) door elke deelnemer. De CPO groep draagt er verder zorg voor dat bij het sluiten van de individuele koopovereenkomsten nog steeds minimaal 7 van de 11 leden c.q. kopers voldoen aan deze eis.

#### *CPO groep / Vereniging*

Onder CPO wordt verstaan:

Situatie dat een groep van burgers – georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning binnen de kaders en randvoorwaarden zoals wordt vastgelegd in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst tussen de CPO groep en HPO/Van Wijnen.

Om een groep van burgers in dit proces goed te organiseren, is de meest geëigende vorm om hen een Vereniging te laten oprichten. Waarom nu een vereniging?

- Bij een vereniging kan de besluitvorming op democratische wijze plaatsvinden. Alle besluiten worden samen genomen in een algemene ledenvergadering (ALV). Hierdoor heeft elke deelnemer (een deelnemer van een vereniging heet ook wel een lid) evenveel te zeggen.
- Een vereniging is in staat om, als rechtspersoon, afspraken en contracten aan te gaan met derden. Bijvoorbeeld het contract met een CPO adviseur of de samenwerkingsovereenkomst met HPO/Van Wijnen.
- Om lid te kunnen worden van de vereniging ondertekent elke deelnemer een deelnameovereenkomst met de vereniging. Hiermee legt een deelnemer zijn/haar commitment vast.
- De vereniging schrijft zich in bij de Kamer van Koophandel en kan een rekening openen op haar naam, zodat ook de financiële zaken goed geregeld kunnen worden. Zoals de betaling van haar CPO adviseur of het ontvangen van de CPO subsidie.

#### CPO Adviseur

De CPO groep dient zich bij te laten staan door een externe en onafhankelijke CPO adviseur. De gemeente Breda zal deze adviseur bekostigen tot een maximum bedrag van €22.000,- exclusief btw.



Fragment overzichtstekening waarop de ligging van de 11 CPO – woningen is aangegeven.

#### Woningen

Ten aanzien van het in het plangebied te realiseren woningprogramma gelden de volgende door de gemeente Breda vastgestelde kaders en randvoorwaarden:

- Er worden 11 starterswoningen (7 tussen- en 4 hoekwoningen) gerealiseerd conform de verkaveling aangegeven op de plankaart (bijlage I).
- De 11 starterswoningen dienen een gemiddelde verkoopprijs v.o.n. te hebben van maximaal €267.500,- , (prijsspeil maart 2021). De maximale verkoopprijs v.o.n. is €320.000,- (prijsspeil maart 2021).

De CPO groep zal samen met haar CPO adviseur het overleg opstarten met Van Wijnen Bouw om binnen de gestelde gemiddelde koopsommen te komen tot een financieel haalbaar plan.

- De starterswoningen dienen, in aanvulling op de algemene van overheidswege geldende regelgeving en voorschriften, te voldoen aan:
  - het voor het gebied vastgestelde stedenbouwkundig plan, zoals vastgelegd in de plankaart, bijlage I.
  - Ruimtelijke Randvoorwaarden Eikberg west 2<sup>e</sup> fase d.d. februari 2020 (beeldkwaliteitsplan), bijlage II.
  - Het inrichtingsplan zoals weergegeven op de overzichtstekening Eikberg, bijlage III.

Op basis van deze kaders en randvoorwaarden is in opdracht van de ontwikkelingscombinatie door Van Wijnen een schetsplan gemaakt en doorgerekend. Ook is het plan reeds getoetst bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK, voorheen bekend als Welstand). Het schetsplan bestaat uit 7 tussenwoningen met een koopsom van €235.000,- en 4 hoekwoningen met een koopsom van €320.000,-. Prijzen welke significant lager zijn dan de huidige marktwaarde van dergelijke woningen in Bavel. Met dit schetsplan wordt door Van Wijnen binnen alle kaders en randvoorwaarden van de gemeente Breda een haalbaar plan gerealiseerd. Het schetsontwerp vormt de basis voor de verdere uitwerking van de 11 starterswoningen (dit wordt momenteel uitgewerkt en zal als uitgangspunt dienen voor de CPO groep en de tussen de CPO groep en HPO/Van Wijnen te sluiten samenwerkingsovereenkomst). Het schetsplan is gepresenteerd op de projectwebsite [www.driescheweide.nl](http://www.driescheweide.nl) en bijgesloten als bijlage IV.



Voorgevel van één van de twee blokken conform het schetsplan van Van Wijnen.

---

## Inschrijving en selectie CPO groep

---

### Inschrijving

De CPO groep wordt middels notariële loting geselecteerd. In verband met de huidige omstandigheden rondom het corona-virus is besloten om geen bijeenkomsten te organiseren om individuen de gelegenheid te bieden om elkaar te ontmoeten en zich aan te sluiten bij een groep c.q. een nieuwe groep te vormen. Om toch iedereen een kans te bieden is in overleg met de gemeente Breda besloten om de inschrijving open te stellen voor zowel groepen als individueel geïnteresseerden.

### *Het inschrijven door groepen*

Als geïnteresseerden al een groep hebben gevormd, kunnen zij zich inschrijven als CPO groep. Hierbij dient de groep te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De deelnemers van de CPO groep zijn allen starter;
- De CPO groep bestaat op het moment van inschrijving uit minimaal 9 deelnemers. Deze 9 deelnemers dienen allen aan te tonen dat een woning van €235.000,- tot €320.000,- v.o.n. kan worden gefinancierd, middels een financiële verklaring. Ter verduidelijking, bij 9 deelnemers dienen 7 van de deelnemers aan te tonen dat een woning van €235.000,- v.o.n. kan worden gefinancierd en 2 deelnemers dienen aan te tonen dat een woning van €320.000,- v.o.n. kan

worden gefinancierd. Bij 10 of 11 deelnemers dienen niet 2, maar 3 respectievelijk 4 deelnemers aan te tonen dat een woning van €320.000,- v.o.n. kan worden gefinancierd.;

- De CPO groep toont aan dat minimaal 7 huishoudens een verzamelinkomen hebben van maximaal €45.000,- bruto per kalenderjaar. Hiervoor leveren minimaal 7 huishoudens een Inkomensverklaring (over 2019) in voor zijn/haar huishouden, zodat de inkomensgrens kan worden getoetst;

Elke deelnemer aan de CPO groep:

- Verklaart dat het de eerste koopwoning is;
- Verklaart dat hij/zij een starter is op de koopmarkt, niet ouder is dan 35 jaar (eventuele kinderen buiten beschouwing latend);
- Verklaart dat zijn/haar beoogd huishouden zich één keer heeft ingeschreven voor deze CPO woningen in het plan Driesche Weide. De deelnemer (het beoogd huishouden) heeft zich niet (ook) bij een andere CPO groep of als individu ingeschreven voor de loting.
- Verklaart dat de tenaamstelling van de uiteindelijke koop- en aannemingsovereenkomst gelijk zal zijn aan de tenaamstelling van het inschrijfformulier.

*Het inschrijven door individuen*

Geïnteresseerden die willen deelnemen maar zich nog niet hebben aangesloten bij een CPO groep hebben voor de inschrijving de volgende keuze:

1) Inschrijven voor een hoekwoning, waarbij de geïnteresseerde:

- Een starter is;
- Verklaart dat het de eerste koopwoning is;
- De starter niet ouder is dan 35 jaar (eventuele kinderen buiten beschouwing latend);
- Een financiële verklaring inlevert waarmee wordt aangetoond dat een woning van €320.000,- v.o.n. kan worden gefinancierd;
- Verklaart dat 1 inschrijfformulier is ingeleverd voor zijn/haar beoogd huishouden;
- Verklaart dat de tenaamstelling van de uiteindelijke koop- en aannemingsovereenkomst gelijk zal zijn aan de tenaamstelling van het inschrijfformulier.

2) Inschrijven voor een tussenwoning, waarbij de geïnteresseerde:

- Een starter is;
- Verklaart dat het de eerste koopwoning is;
- De starter niet ouder is dan 35 jaar (eventuele kinderen buiten beschouwing latend);
- Een inkomensverklaring (over 2019) inlevert voor zijn/haar huishouden, zodat de inkomensgrens van maximaal €45.000,- bruto per kalenderjaar kan worden getoetst;
- Een financiële verklaring inlevert waarmee wordt aangetoond dat een woning van €235.000,- v.o.n. kan worden gefinancierd;
- Verklaart dat 1 inschrijfformulier is ingeleverd voor zijn/haar beoogd huishouden;
- Verklaart dat de tenaamstelling van de uiteindelijke koop- en aannemingsovereenkomst gelijk zal zijn aan de tenaamstelling van het inschrijfformulier.

De geïnteresseerden dienen het inschrijfformulier op **uiterlijk 7 september 2020** volledig ingevuld en voorzien van de gevraagde bijlagen in te leveren bij Van de Water Makelaars, Keizerstraat 91 4811 HL BREDA / [nieuwbouw@vandewatergroep.nl](mailto:nieuwbouw@vandewatergroep.nl).

De inschrijvingen worden beoordeeld op volledigheid en getoetst aan de randvoorwaarden. De gemeente toetst aan de voorwaarde starter. De overige randvoorwaarden worden getoetst door HPO/Van Wijnen. Alleen complete en akkoord bevonden inschrijvingen doen mee met de notariële loting. Mocht een geringe onvolkomenheid geconstateerd worden, dan kan de geïnteresseerde nog gelegenheid krijgen om dit voor de notariële loting te herstellen.

Loting

Op 11 september 2020 wordt de loting georganiseerd. Een notaris verbonden aan het kantoor Linders Notarissen te Breda zal de loting verzorgen en het resultaat vastleggen in een lotingslijst.

De loting wordt in twee stappen doorlopen:

1) *Loten van individueel geïnteresseerden tot een CPO groep*

Om de geïnteresseerden een groep te laten vormen wordt een loting uitgevoerd. Het aantal groepen dat wordt samengesteld is afhankelijk van het aantal inschrijvingen én de inschrijving per woningtype. Dit zal voorafgaand aan de loting vastgesteld worden.

Uitgangspunt:

- Aantal CPO groepen regulier ingeschreven = max. aantal CPO groepen geloot uit individuele inschrijvers. Dus maximaal 50% van het totaal aantal groepen is een groep samengesteld door middel van loting van individuen.
- Er worden groepen geloot van minimaal 9 deelnemers. Per groep worden minimaal 7 tussenwoningen geloot (en daarmee wordt voldaan aan de eis van het maximaal verzamelinkomen van €45.000,- bruto per jaar).
- Als er geen groepen meer te vormen zijn, dan worden de resterende geïnteresseerden als reserve toegevoegd aan de reeds gelote groepen.
- De volgorde van loting van de deelnemers in een groep, legt de volgorde van kavelkeuze vast.
- Als er deelnemers afhaken, moet de CPO groep eerst haar reserve deelnemers benaderen. Daarna is zij zelf verantwoordelijk voor werving van nieuwe deelnemers.
- Indien er geen groepen inschrijven, dan wordt alleen een individuele loting georganiseerd. De volgorde van loting legt dan de kandidaten vast, 7 voor een tussenwoningen en 4 voor een hoekwoning. Voor elk woningtype wordt ook een reservelijst vastgelegd.

*Bijvoorbeeld:*

*Er zijn 32 individuele inschrijvingen, 10 hoekwoningen en 22 tussenwoningen en 4 groepen hebben zich aangemeld. Dan kunnen er groepen worden geloot. Om het maximum aantal deelnemers toe te kunnen wijzen aan een groep, wordt ervoor gekozen om 3 lotingsgroepen te maken.*

<i>Loting groep 1:</i>	<i>Hoekwoning</i>	1.	<i>Deelnemer 1</i>
		2.	<i>Deelnemer 2</i>
		3.	<i>Deelnemer 3</i>
		4.	<i>Deelnemer 4</i>
	<i>Tussenwoning</i>	1.	<i>Deelnemer 1</i>
		2.	<i>Deelnemer 2</i>
		3.	<i>Deelnemer 3</i>
		4.	<i>Deelnemer 4</i>
		5.	<i>Deelnemer 5</i>
		6.	<i>Deelnemer 6</i>
		7.	<i>Deelnemer 7</i>
		(8.)	<i>Reserve deelnemer 1</i>
<i>Loting groep 2 en groep 3:</i>	<i>Hoekwoning</i>	1.	<i>Deelnemer 1</i>
		2.	<i>Deelnemer 2</i>
		3.	<i>Deelnemer 3</i>
		4.	<i>Later door CPO groep in te vullen</i>
	<i>Tussenwoning</i>	1.	<i>Deelnemer 1</i>
		2.	<i>Deelnemer 2</i>
		3.	<i>Deelnemer 3</i>
		4.	<i>Deelnemer 4</i>
		5.	<i>Deelnemer 5</i>
		6.	<i>Deelnemer 6</i>
		7.	<i>Deelnemer 7</i>

2) *Loten van een CPO groep*

De volgende stap is het selecteren van een CPO groep. De reeds ingeschreven CPO groepen en de zojuist samengestelde groepen nemen deel aan deze loting.

De volgorde van loting wordt vastgelegd. De eerst getrokken CPO groep krijgt als eerste de kans om deel te nemen aan het project en gaat in gesprek met HPO/Van Wijnen. Indien binnen de gestelde planning de samenwerkingsovereenkomst met HPO/Van Wijnen door deze CPO groep niet wordt aangegaan zal de volgende getrokken CPO groep worden benaderd.

Alle inschrijvers ontvangen uiterlijk 15 september 2020 bericht of zij wel of niet behoren tot de geselecteerde CPO groep.

---

## Het vervolg

---

In week 39 wordt een Kick Off georganiseerd voor de geselecteerde CPO groep. Naast de kennismaking zal deze avond in het teken staan van het vervolgtraject.

De agenda van de Kick Off:

1. Kennismaking van deelnemers en andere aanwezigen
2. Presentatie van het plan en de uitgangspunten
3. Planning & vervolgafspraken
4. Presentatie van CPO adviseurs
5. Oprichting vereniging

De CPO groep zal een CPO begeleider inschakelen om haar bij te staan tijdens het project. De CPO groep heeft hierin een volledig vrije keuze. We de geselecteerde CPO groep op weg helpen door op de Kick Off twee bureaus, gespecialiseerd in CPO begeleiding, te laten pitchen.

Met de CPO adviseur kan de CPO groep verder vorm gaan geven aan de oprichting van de Vereniging en invulling van het project.

---

## Planning

---

Op hoofdlijn worden de onderstaande stappen tijdens het CPO traject doorlopen:

**t/m 7 sept.      Inschrijven geïnteresseerden**

**11 sept.        Loting**

**Week 39        Kick Off CPO groep**

**Week 39        Oprichting vereniging**

Als de groep geformeerd is, kan een vereniging worden opgericht. Dit houdt in dat uit de groep een bestuur wordt gekozen, bestaande uit een voorzitter, secretaris en penningmeester. De vereniging wordt opgericht door statuten op te maken bij de notaris. Deze statuten leggen o.a. de besluitvorming van de vereniging vast. De vereniging kan zich vervolgens inschrijven bij de Kamer van Koophandel en kan, indien gewenst, een eigen rekening openen.

Dit proces kan worden begeleid door de CPO adviseur. Na de oprichting van de vereniging kan de adviseur contractueel worden vastgelegd door de vereniging. De subsidie voor de CPO adviseur kan worden aangevraagd bij de gemeente.

**Week 40 Sluiten van samenwerkingsovereenkomst vereniging en HPO/Van Wijnen**

De samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten tussen de vereniging en HPO/Van Wijnen en heeft als doel om de taken en verantwoordelijkheden van HPO/Van Wijnen POZ en de vereniging vast te leggen.

Met het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst wordt de garantie geboden:

- Dat HPO/Van Wijnen POZ bereid is de grond te leveren aan de vereniging, zodat de vereniging haar project kan ontwikkelen.
- Dat de vereniging haar plan ontwikkelt binnen de gestelde randvoorwaarden en zorg draagt dat de grond in individuele kavels wordt afgenomen door de leden van de vereniging.
- De vereniging levert de individuele kopers aan, tot 1 maand na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Daarna gaat de achtervang van HPO/Van Wijnen POZ in.
- Dat de vereniging de inspanning doet om samen met Van Wijnen Breda een aannemingsovereenkomst te sluiten voor de bouw van de woningen. Indien dit niet haalbaar wordt geacht, kan de Vereniging een andere bouwer selecteren.

**Week 39-44 Doorlopen ontwerptraject**

Het uitgangspunt voor het ontwerp is het schetsontwerp. Dit zal door de vereniging samen met de architect worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Van Wijnen Bouw zal in dit traject betrokken zijn om het kostenaspect te bewaken, zodat woningen gerealiseerd worden binnen de gesteld v.o.n. prijzen. Ook zal in deze fase het plan worden voorgelegd aan welstand.

**Week 45 Aanvraag omgevingsvergunning**

Het definitief ontwerp wordt uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning.

Week 45 – 52 8 weken behandeltermijn

Week 1 – 6 (2021) 6 weken ter inzagelegging

Week 6 onherroepelijke omgevingsvergunning, bij geen bezwaar

**Week 46 Ondertekenen individuele koop- en aannemingsovereenkomst**

De koop- en aannemingsovereenkomst is een afgeleide van de samenwerkingsovereenkomst en wordt gesloten tussen de individuele leden/kopers en HPO/Van Wijnen.

In het geval van een onverkochte woning, heeft de vereniging tot 1 maand na ondertekening van deze overeenkomsten de mogelijkheid om een koper namens de vereniging aan te dragen (conform de volgorde op de leden- c.q. reservelijst). Daarna zal HPO/Van Wijnen als achtervang de onverkochte woning overnemen, met een maximum van twee woningen. Mochten er meer woningen onverkocht zijn, dan zullen de vereniging en HPO/Van Wijnen met elkaar in gesprek gaan. De vereniging heeft niet de mogelijkheid om de woning aan een andere partij aan te bieden dan een koper van de ledenlijst, conform gemaakte afspraken, dan wel de achtervang tenzij de achtervang hier schriftelijk toestemming voor verstrekt.

**Week 46-50 Bepalen individuele keuzes via aannemer en showrooms**

Tijdens het ontwerptraject zijn voornamelijk collectieve wensen besproken en verwerkt. Ook heeft de koper nog de mogelijkheid om individuele wensen door te voeren. Hiervoor gaat de koper in gesprek met de Wooncoach van Van Wijnen Bouw en kan de koper een bezoek brengen aan de geselecteerde showrooms.

**Week 46-6 ('21) Verkrijgen van financiering door lid/koper**

Na het tekenen van de individuele koop- en aannemingsovereenkomst kan de koper zijn/haar financiering gaan rondmaken. Om deze definitief af te ronden is in de meeste gevallen ook een onherroepelijke omgevingsvergunning nodig.

**Week 6 Verkrijgen van onherroepelijke omgevingsvergunning**

Bij geen bezwaar is in week 6 de omgevingsvergunning onherroepelijk.

**Week 7-9 Notarieel transport**

Het notarieel transport kan plaatsvinden als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden staan in het contract als opschortende voorwaarde. Dit zijn onder andere:

- minimaal 70% van de woning is verkocht;
- de omgevingsvergunning is onherroepelijk.

**Maart 2021 Start bouw**

Als het notarieel transport heeft plaatsgevonden kan in maart de bouw starten.

**Q2 2022 Verwachte oplevering**

Een grove inschatting van de bouwtijd is 14 maanden. Natuurlijk met de voorwaarde dat er niet te veel onwerkbaar werkdagen voorkomen tijdens de bouw. De kopers zullen voor de oplevering geïnformeerd worden over de definitieve opleverdatum.

---

**Bijlagen**

---

- I. Plankaart
- II. Ruimtelijke Randvoorwaarden Eikberg west 2e fase, d.d. februari 2020
- III. Overzichtstekening Eikberg (met inrichtingsplan)
- IV. Schetsplan 11 woningen Eikberg Van Wijnen

Inschrijfformulieren en bijlagen

---

**Informatie en vragen:**

Van de Water Makelaars; 076 – 5 24 24 00, [nieuwbouw@vandewatergroep.nl](mailto:nieuwbouw@vandewatergroep.nl)

---