



# **Beleidskader CPO**

Gemeente Bladel

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding	
1.2. Leeswijzer	
<b>2. Definities</b>	<b>3</b>
2.1. Spectrum van opdrachtgeverschap	
2.2. Definitie CPO	
2.3. Juridisch kader	
<b>3. Kader</b>	<b>5</b>
<b>4. Randvoorwaarden</b>	<b>6</b>
4.1. Rol deelnemers	
4.2. Rol gemeente	
4.3. Afwegingskader voor het opstarten van een CPO project	
<b>5. Proces</b>	<b>8</b>
5.1. Registreren	
5.2. Initiatiefase (gekoppeld aan projectlocatie)	
5.3. Definitiefase	
5.4. Realisatiefase	
<b>6. Financiën</b>	<b>9</b>
6.1. Grondprijs	
6.2. Financieel risico	
6.3. Startersleningen	

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Bladel kent van oudsher een traditie van particulier opdrachtgeverschap bij het tot stand komen van nieuwe woningen. In Bladel is in 2005 voor het eerst het fenomeen Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) toegepast, 34 woningen voor starters in Casteren. Sindsdien zijn ook in de kernen Hoogeloon en Netersel CPO-projecten ontwikkeld. Tot op heden zijn deze CPO-projecten tot stand gekomen zonder een beleidskader of een vastgestelde werkwijze. Met als gevolg dat de verschillende CPO-initiatieven op verschillende manieren zijn begeleid en ondersteund.

In het raadsprogramma van de gemeente Bladel is opgenomen dat bij woningbouw ook gewerkt wordt met burgerinitiatieven in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het belang van CPO als onderdeel van woningbouwprojecten is nogmaals bevestigd in de raadsvergadering van 25 maart jl. Tijdens deze vergadering is de motie om een beleidskader CPO op te stellen unaniem aangenomen.

Dit beleidskader geeft invulling aan de motie. Een belangrijk onderdeel is het afwegingskader waarmee de afweging gemaakt kan worden of CPO opgenomen wordt in een woningbouwplan. Daarnaast geeft het beleidskader duidelijkheid voor de betrokken partijen over de mogelijkheden, verplichtingen en richtlijnen.

## 1.2 Leeswijzer

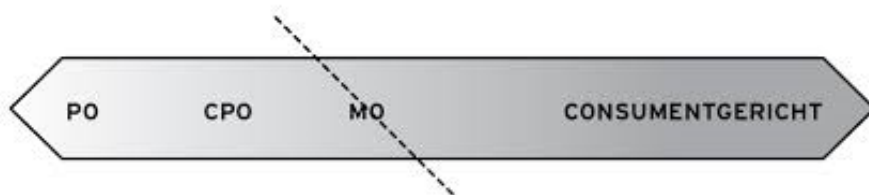
De gemeente staat positief tegenover initiatieven van particulieren en collectieven. Onduidelijk is echter wanneer CPO kan worden ingezet, wat er valt onder de noemer CPO en wat de gemeenten en het collectief dan van elkaar kunnen verwachten.

In hoofdstuk 2 wordt het spectrum van opdrachtgeverschap toegelicht en wordt ingegaan op het juridisch aspect. In hoofdstuk 3 wordt het kader geschetst voor CPO projecten. Daaruit kunnen initiatiefnemers en gemeente bepalen of de vorm van CPO meer voordelen oplevert dan nadelen. In hoofdstuk 4 is opgenomen welke uitgangspunten de gemeente hanteert, wat is haar rol en welke rol wordt van een CPO groep verwacht? In hoofdstuk 5 is het proces beschreven en in hoofdstuk 6 staan de financiële uitgangspunten.

# 2. Definities

## 2.1 Spectrum van opdrachtgeverschap

Particulieren kunnen op verschillende manieren invloed uitoefenen op de eigen woning en de directe omgeving ervan. De mate van invloed van de particulier is als een spectrum dat loopt van particuliere bouw tot consumentgerichte bouw.



De afbeelding toont het spectrum van zeggenschap (bron: Handboek CPO voor gemeenten) van particulieren. Het spectrum loopt van particulier opdrachtgeverschap tot aan het maken van keuzes bij de consumentgerichte projectontwikkeling. De grens tussen zelf opdracht geven en een woning afnemen loopt in feite door het gebied van het mede-opdrachtgeverschap.

### **Particulier opdrachtgeverschap (PO)**

Bij particulier opdrachtgeverschap koopt een particulier zelf de grond om hier een huis te (laten) bouwen. Het doel is om zelf in het huis te gaan wonen. De particulier heeft veel zeggenschap, omdat hij zelf de beslissingen neemt.

### **Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)**

CPO is in feite vergelijkbaar met PO, alleen gaat het nu om meerdere particulieren met het gezamenlijke doel om woningen te bouwen. De particulieren vormen samen een groep en organiseren zich in een vereniging of een stichting. Zij treden op als ontwikkelaar van het gebied, bepaalde beslissingen worden met

de groep genomen, andere zaken kan ieder lid van de groep zelf invullen. Bij CPO is het doel van de deelnemers ook om zelf in de huizen te gaan wonen. Is dat niet het geval dan neigt het naar consumentgerichte projectontwikkeling.

### **Mede-opdrachtgeverschap**

Bij mede-opdrachtgeverschap heeft een ontwikkelaar of een woningbouwcorporatie bouwgrond of een herstructureringslocatie en zoekt daar particulieren bij om samen woningen te ontwikkelen. De particulieren denken mee over hoe de woningen eruit moeten gaan zien en gerealiseerd worden. Woningbouwcorporaties hanteren deze methode bij het realiseren van huurwoningen waarbij de toekomstige huurders ook meedoen in de planontwikkeling.

### **Consumentgerichte projectontwikkeling**

Dit betreft traditionele projectontwikkeling waarbij de koper keuzes kan maken over bijvoorbeeld de indeling van de woning. De ontwikkelaar heeft de grond in eigendom en maakt de keuze met wie er gebouwd wordt. De koper kan kiezen uit de verschillende opties die de ontwikkelaar aanbiedt. Met het realiseren van de woningen heeft de ontwikkelaar het doel om winst te maken.

## **2.2 Definitie CPO**

CPO is niet eenvoudig op één manier te definiëren. Voor het beleidskader houden we de volgende definitie aan: CPO houdt in dat een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, in eigen beheer met zelf gekozen partners zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal 5 woningen en maximaal circa 50 woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert.

## **2.3. Juridisch kader**

De omgang met CPO-initiatieven wordt deels bepaald door het juridisch kader.

De gemeente als overheid gaat in het kader van woningbouw voornamelijk over het bestuursrechtelijke deel, onder andere: het bestemmingsplan, de vergunningen, leges, toezicht en handhaving. De gemeente is altijd gebonden aan de beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent onder andere dat de gemeente gelijke gevallen, gelijk moet behandelen. Dat geldt zowel bij het verlenen van een vergunning als bij het sluiten van een anterieure overeenkomst of het gunnen van een overheidsopdracht. Voor bestemmingsplannen, vergunningen, etc. mag geen onderscheid gemaakt worden tussen particulieren onderling en/of bedrijven. Een groep particulieren mag in dit kader dus ook niet anders behandeld worden. Voor dit onderdeel hoeven we een CPO niet nader te omschrijven of te begrenzen. Elke initiatiefnemer is hier gelijk en moet gelijk zijn.

Wel kan het voor de gemeente belangrijk zijn om te weten wie er aan het loket staat voor het bestemmingsplan, de vergunning enz. Wie is juridisch en financieel aanspreekpunt? Juridisch gezien kan men enkel een bestuursrechtelijke aanvraag indienen voor zaken waarbij de aanvrager belanghebbend is. Concreet betekent dit dat bij een groep aanvragers, er in de praktijk, sprake is van een aantal individuele aanvragen. Dit is bij een CPO vaak niet wenselijk, waardoor het noodzakelijk wordt een geformaliseerde samenwerking op te richten.

*Vb. aanvraag van een vergunning voor een bouwwerk dat bestaat uit 5 woningen. Wie is de aanvrager, wie betaalt de leges. Als de groep het niet gezamenlijk regelt is iedereen voor zijn eigen perceel verantwoordelijk en zou dat er zelfs toe kunnen leiden dat een lid dat zich opwerpt als vertegenwoordiger voor het geheel aansprakelijk is. Voor zowel de gemeente als de persoon in kwestie kan dit vervelend zijn.*

De gemeente handelt soms ook privaatrechtelijk. Bij gebiedsontwikkeling moet je dan denken aan de verkoop van grond, vooraf investeren in de grond door bouwrijp te maken, soms door bestemmingsplan e.d. te maken en aanbestedingen. Ook bij privaatrechtelijke handelingen is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het belangrijkste gevolg daarvan is dat CPO-verenigingen geen voorkeursbehandeling mogen krijgen. Zij moeten behandeld worden als ieder ander.

Daar staat tegenover dat in deze rol andere omgangsregels naar voren komen zoals schade (onrechtmatige daad) en mededingingsregels. Als gemeente loop je zowel privaatrechtelijk als bestuursrechtelijk een risico als verschil wordt gemaakt tussen (rechts)personen.

### 3. Kader

De rol van de gemeente is om kaders te stellen waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is en om de ontwikkeling te faciliteren. Door middel van CPO kan een woning worden gerealiseerd die beter aansluit op de wensen van de deelnemers. Daarnaast ontstaat door schaalvoordeel een positief effect op de betaalbaarheid. Hieronder zijn de voor- en nadelen van CPO samengevat.

#### Voordelen

- **Grote mate van zeggenschap**  
Toekomstige bewoners maken zelf de definitieve keuzes, bijvoorbeeld over de bouwmaterialen, afwerkingsniveau, indeling en kosten.
- **Invloed op sociale cohesie en leefbaarheid**  
Bewoners die willen bouwen met CPO hebben, in het algemeen, een binding met het dorp. Door CPO krijgen zij de kans om een woning te realiseren waarmee de betrokkenheid bij het dorp wordt vergroot/behouden blijft.
- **Betaalbare woningbouw**  
De toekomstige bewoners zijn zelf opdrachtgever, hierdoor is er geen tussenpartij en worden de (financiële) keuzes door hen zelf bepaald. De woning wordt geheel naar wens opgeleverd waardoor geen aanpassingen meer nodig zijn.
- **Bouwen naar behoefte**  
Met name in tijden van crisis zijn woningen gerealiseerd die onvoldoende beschikbaar waren in de kleine kernen. Deze woningen werden niet door een commerciële partij ontwikkeld. Daarnaast kan CPO-bouwen leiden tot nieuwe/innovatieve woonvormen.

#### Nadelen

- **Complex ontwikkelproces**  
Doordat toekomstige bewoners zelf als opdrachtgevers optreden zal het behoorlijk veel tijd kosten om allemaal op een lijn te komen en alles te organiseren. De opdrachtgever bestaat uit meerdere deelnemers wat het ontwikkelproces complexer maakt.
- **Financiële inzet**  
De toekomstige bewoners moeten in een vroegtijdig stadium een eerste inleg bekostigen om het voortraject te financieren.
- **Grote ambtelijke investering**  
Bouwen met CPO legt een behoorlijke druk op de ambtelijke capaciteit. Dit gaat ten koste van andere werkzaamheden en het bouwtempo.
- **Risico op exclusiviteit**  
Door CPO bouwen bij alle woningbouwprojecten toe te passen, is het risico aanwezig dat steeds een kleine groep inwoners wordt bevoordeeld (CPO-initiatief). Als gemeente moeten we het algemene belang dienen. Veel mensen hebben geen interesse in CPO, ook zij moeten de mogelijkheid hebben om een woning te bemachtigen. Op specifieke locaties kan CPO wel een meerwaarde bieden.

## 4. Randvoorwaarden

### 4.1 Rol deelnemers

In een CPO-project ontwikkelen een groep particulieren gezamenlijk hun eigen woning zonder winstoogmerk. De toekomstige bewoners organiseren zich in een vereniging of stichting en zorgen voor een professionele procesbegeleider. Vanaf de start moet één contactpersoon worden aangewezen die vervolgens de afspraken afstemt met de rest van de CPO-groep. Zodra een procesbegeleider is aangetrokken, wordt deze de contactpersoon. Alle communicatie verloopt via de contactpersoon. Het project omvat minimaal 5 woningen, die onder professionele begeleiding en binnen gemeentelijke randvoorwaarden naar eigen inzicht worden gerealiseerd. Het is niet noodzakelijk dat dit allemaal dezelfde woningen zijn. De deelnemers verenigen zich in een rechtspersoon en kiezen gezamenlijk hun eigen architect, aannemer en/of ontwikkelaar. In hoofdstuk 6 staan een aantal financiële uitgangspunten die van belang zijn voor de CPO-groep. Deelnemers van het CPO-initiatief kunnen een starterslening bij de gemeente aanvragen mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

### 4.2 Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol bij CPO-projecten. Bij de opstartfase van een project heeft de gemeente nog wel een actievere rol. Het is in die fase van belang de groep op weg te helpen naar een collectief met een professionele begeleider. De gemeente stelt, samen met het initiatief, een plan van aanpak op, waarin de verantwoordelijkheden, de planning, en projectgebonden randvoorwaarden worden vastgelegd. De gemeente zorgt voor een contactpersoon zodat voor de initiatiefnemers een duidelijk aanspreekpunt is. Alle communicatie verloopt via de contactpersoon. Tevens worden alle afspraken afgestemd met de contactpersoon.

Nadat de groep een procesbegeleider heeft ingehuurd, wordt de rol van de gemeente minder actief. Heldere communicatie en het vastleggen van afspraken blijft gedurende het hele project van belang. Dit dient van tevoren te worden geborgd door het opstellen van een plan van aanpak. Daarnaast heeft de gemeente haar reguliere taken, waaronder vergunningverlening. De gemeente kan een voorname rol spelen bij voorfinanciering.

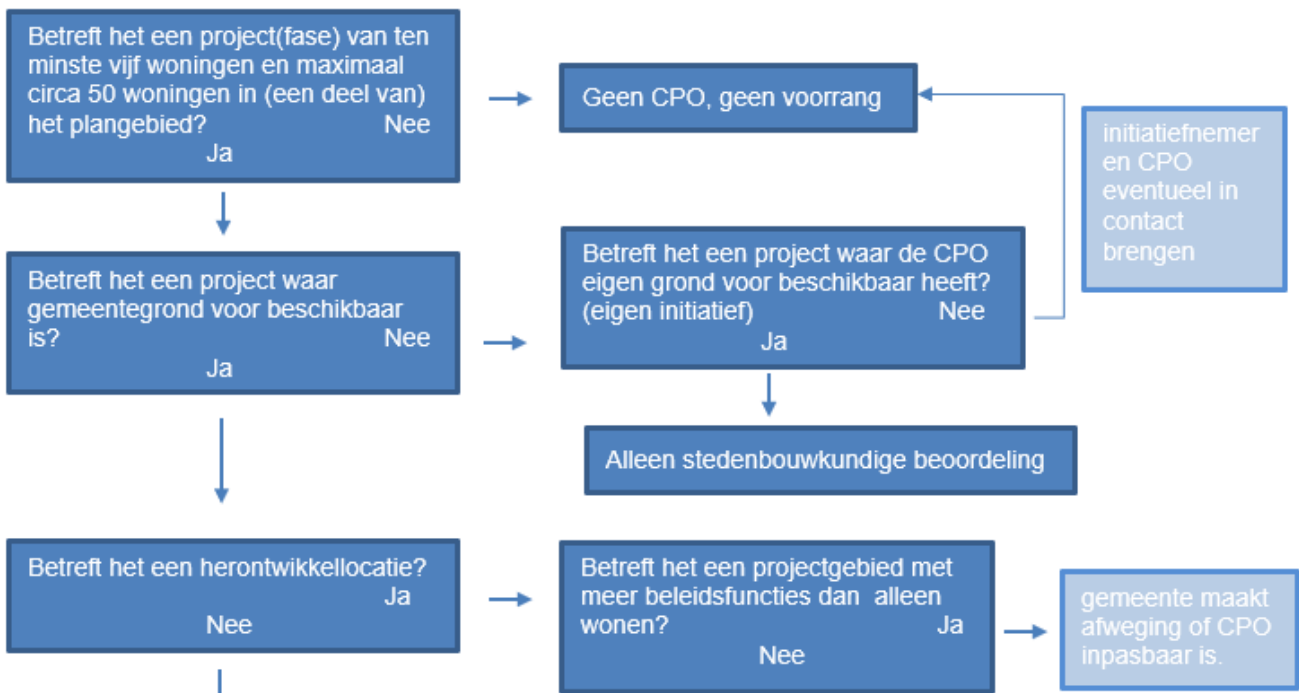
### 4.3 Afwegingskader voor het opstarten van een CPO project

In de gemeente Bladel wordt veel waarde gehecht aan CPO, het kan bijdragen aan bepaalde doelen van de gemeente. Naast deze doelen kan de gemeente er ook belang bij hebben dat ontwikkelingen snel plaatsvinden en/of opbrengsten maximaal zijn. Voor bepaalde locaties kan ruimtelijke kwaliteit en creativiteit in het ontwerp ook een rol spelen. Vooraf aan een ontwikkeling moet de afweging worden gemaakt of deze ruimte biedt aan een CPO-initiatief.

Deze afweging per ontwikkeling is nodig, omdat ruimte bieden voor CPO bij alle gebiedsontwikkelingen risico's met zich meebrengt. Er moet voor worden gewaakt dat individuele woningzoekenden bijna 'gedwongen' worden om lid te worden van een CPO. Zeker als zij in aanmerking willen komen voor een woning op een locatie waar de gemeente de regie heeft. En woningen realiseren door middel van CPO neemt veel tijd en energie in beslag van de leden en is zeker niet voor iedereen weggelegd.

Met de beslisboom op de volgende pagina wordt afgewogen of een ontwikkeling ruimte biedt voor CPO. Als CPO-groepen actief zijn, is het voldoende dat de gemeente hiervan op de hoogte is en het doel (starters, goedkoop, zorg e.d.) bekend is. Bij het in de markt zetten van een plan kan deze (voor een deel) worden ontwikkeld met CPO. Daartoe krijgt eenieder na openbare publicatie in voldoende mate de mogelijkheid om de interesse kenbaar te maken en een CPO-rechtspersoon op te richten. Hiervoor wordt een periode van circa 3 maanden aangehouden (in het afwegingskader op de volgende pagina valt deze periode tussen deel 1 en 2).

**Deel 1: beoordeling van de situatie:**



**Deel 2: beoordeling van het project:**



1. Zoals beter passend qua omvang, specifieke doelgroep, bijzondere woonvorm of komt in aanmerking voor subsidie.

## 5. Proces

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste stappen uit het proces weergegeven in de verschillende fasen: registreren, initiatief, definitie en realisatie. Nadat een locatie beschikbaar is gekomen voor CPO, zal de gemeente zorgen voor de eerste begeleiding van het CPO-initiatief. De CPO-groep heeft de taak om als ontwikkelaar op te treden, het initiatief en de uitvoering ligt nagenoeg geheel bij de deelnemers. Ze moeten zich er dan ook van bewust zijn dat het proces erg veel persoonlijke inzet, vrije tijd, doorzettingsvermogen en energie kost.

### 5.1 Registreren

#### *1. Werven van geïnteresseerden en registreren collectief*

De gemeente houdt een register bij waar CPO-initiatieven zich ten alle tijden voor kunnen melden.

Doordat de verschillende initiatieven bekend zijn, kan op het moment dat een potentiële locatie in de markt wordt gezet, snel worden beoordeeld of het voor een bepaalde CPO-groep interessant is.

Belangrijke onderdelen bij de registratie zijn dat het CPO-initiatief een rechtspersoon oprichten, bijvoorbeeld in de vorm van een vereniging, dat de doelstelling helder is (voor wie, type en hoeveel woningen) en de vereiste oppervlakte grond.

#### *2. Opzetten vereniging, statuten en huishoudelijk reglement*

Indien er voldoende deelnemers zijn, moeten de deelnemers van CPO-projecten zich verenigen in een rechtspersoon (vereniging of stichting). Binnen deze context zullen zij afspraken maken over een goede taakverdeling, een reglement, een boeteclausule, een contactpersoon en eventueel een aantal werkgroepen. In het huishoudelijk reglement dienen in ieder geval zaken te worden opgenomen als toetsing kredietwaardigheid (bankverklaring) en de wijze waarop keuzes over de realisatie en opdrachtverstrekkingen (architect, aannemer etc.) worden gemaakt. Verder dient de vereniging in hun statuten hun collectiviteitsgedachte op te nemen.

### 5.2 Initiatieffase (gekoppeld aan projectlocatie)

#### *3. Aanwijzen van een locatie en selectie CPO-initiatief*

Aan de hand van het afwegingskader uit het vorige hoofdstuk wordt afgewogen of een locatie geschikt is voor CPO en welk initiatief het beste past. Daarnaast is een CPO-initiatief vrij om zelf een locatie te verwerven van derden, bijvoorbeeld van een particulier of een projectontwikkelaar. Het verbouwen van een bestaand pand behoort ook tot de mogelijkheden. Het CPO-initiatief is in die gevallen zelf verantwoordelijk voor de aankoop van het onroerende goed, de gemeente heeft daar geen rol in. De beoogde locatie moet geschikt zijn voor woningbouw en de ontwikkeling moet passen binnen het woningbouwprogramma.

#### *4. Opstarten CPO-project*

De gemeente verwacht van de initiatiefnemers dat ze zelf voldoende deelnemers bij elkaar hebben gebracht om een CPO-project op te starten. De gemeente zorgt voor een startoverleg met de groep om de verdeling van verantwoordelijkheden, de specifieke wensen van de groep en het proces en planning door te spreken. Van dit startoverleg wordt een verslag gemaakt in de vorm van een plan van aanpak. In het plan van aanpak wordt beschreven binnen welke randvoorwaarden het beoogde CPO-project op verantwoorde wijze ontwikkeld kan worden.

#### *5. Keuze procesbegeleider*

Het realiseren van woningen is een complex proces. Kennis en ervaring zijn nodig om tijdverlies en fouten te voorkomen. Om dit te voorkomen moet een CPO-project worden begeleid door een professionele procesbegeleider. Het is van belang dat de procesbegeleider expert is op het gebied van projectontwikkeling en ruimtelijke ordening en ervaring heeft met CPO-projecten. Dit is een van de eerste zaken die de kopersvereniging moet regelen en zij is hier zelf verantwoordelijk voor. De procesbegeleider functioneert als projectontwikkelaar, hij staat de groep bij en bewaakt de voortgang van het project. Een goede begeleider neemt niet de rol over van de groep, maar stelt hen in staat hun eigen rol goed te spelen.

### 5.3 Definitiefase

#### *6. Keuze architect*

In het plan van aanpak zijn de randvoorwaarden voor het project opgenomen. In combinatie met de doelstellingen en de financiële mogelijkheden kan de groep met behulp van de procesbegeleider komen tot een concretere invulling van hun woonwensen. Voor die uitwerking kan een woning uit een catalogus worden gekozen of er kan een architect worden ingezet. De groep is vrij in deze keuze. Het initiatief ligt tijdens deze fase helemaal bij de CPO-groep. De wensen en eisen van de deelnemers worden vertaald in het ontwerp waarbij rekening is gehouden met de gemeentelijke randvoorwaarden en visies.



### *7. Toetsing en uitwerking tot Definitief Ontwerp*

Het initiatiefplan van de architect moet in eerste instantie besproken en getoetst worden binnen het collectief. Als het plan aan de wensen en ideeën van de individuele leden van het collectief voldoet is het nodig dit eerste resultaat naast de uitgangspunten van de gemeente (typologie, stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandseisen) te leggen. Uiteindelijk moet een ontwerp worden gemaakt waar zowel de gemeente als het collectief mee kan instemmen. Dit ontwerp vormt de basis voor de vergunningaanvragen en het bouwproces. In de uitwerking van het initiatiefplan tot Definitief Ontwerp worden de definitieve beslissingen genomen over de individuele huizen. De deelnemers dienen keuzes te maken over de verkaveling, woningverdeling, gezamenlijk bezit en het ontwerp van de individuele huizen.

### *8. De financiering*

Het regelen van de individuele financiële zaken komt zo laat mogelijk in het proces om de renteverliezen te beperken. De bouw hypotheek en de hypotheek voor de aankoop van de grond moeten voor elk lid van de groep worden geregeld. De planning van die regeling komt erg nauw. De offertes van de bank mogen niet te lang van te voren worden aangevraagd omdat ze kunnen verlopen door vertraging in het besluitvormingsproces, waardoor er plotselinge rentestijgingen kunnen ontstaan. Tegelijk mag er ook niet te lang mee gewacht worden omdat op het moment van de overdracht van de grond de financiering wel rond moet zijn. De grondoverdracht zal op een zo laat mogelijk tijdstip plaatsvinden (hierdoor hebben de kopers zo min mogelijk hypotheeklasten). Bij de start van de bouw moet de grond in eigendom zijn van de kopers. De gemeente is verantwoordelijk om op het juiste moment de koopovereenkomsten gereed te hebben voor ondertekening. Tussen de vereniging en de gemeente dienen hier duidelijke afspraken over te worden gemaakt. In de overeenkomst kan een antispeculatiebeding worden opgelegd, waarin een verbod op doorverkoop en een zelfbewoningsplicht is opgenomen, alsmede een regeling als bijvoorbeeld koopgarant te overwegen.

### *9. Planologisch vastleggen*

In veel gevallen zal de ontwikkeling niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet dan een bestemmingsplanprocedure of een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning worden gevolgd. Deze procedure neemt gemiddeld een half jaar tot een jaar in beslag en komt voor rekening en risico van de kopersvereniging. Tijdens de procedure worden het plan en alle uitgangspunten opnieuw getoetst. De vereniging neemt met de gemeente contact op over het voeren van vooroverleg over de procedure, zodat de plannen voorafgaand aan de officiële procedure worden getoetst. Het wordt door de gemeente zo vroeg mogelijk aan de deelnemers gemeld of een planologische procedure nodig is en hoe dit in zijn werk gaat.

## **5.4 Realisatiefase**

### *10. Aanbesteden en bouwen*

De kopersvereniging besteed het project aan bij een bouwbedrijf naar keuze, met inachtneming van de aanbestedingsregels. Het is aan te bevelen een aannemer in een vroegtijdig stadium van het proces te betrekken, waarbij hij zijn expertise kan inbrengen in het ontwerp. De eindgebruiker krijgt dan het beste product voor het beschikbare budget binnen de afgesproken planning. De gemeente houdt vanuit de vergunningverlening toezicht bij de bouwwerkzaamheden.

### *11. Inrichting openbare ruimte*

Bij de ontwikkeling van het project kan ook een gedeelte van de openbare ruimte behoren (infrastructuur, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen, groen enz.). De gemeente stelt als voorwaarde dat deze worden uitgevoerd conform het gemeentelijke programma van eisen voor de openbare ruimte. Na ontwikkeling kan de openbare ruimte overgedragen worden aan de gemeente. Afspraken hierover worden gemaakt tijdens de planontwikkeling en de planologische procedure.

## **6. Financiën**

### **6.1 Grondprijs**

Bij een CPO project, een nieuwbouwplan en overige gronden worden de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten grondprijsbeleid als basis genomen. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de nota Grondbeleid 2019. Bij aankoop van gronden van derden heeft de gemeente geen invloed op de grondprijs.

### **6.2 Financieel risico**

Tijdens het project draagt de vereniging of stichting haar eigen financiële risico's, maar kan de gemeente door middel van bijvoorbeeld voorfinancieringen voorkomen dat ontwikkelingen in bepaalde fases, door onoverkomelijke financieringsmogelijkheden van de CPO-entiteit, spaak lopen.

### **6.3 Startersleningen**

Voor starters heeft de gemeente budget vrij gemaakt voor startersleningen. Dit geldt ook voor starters die deelnemen aan een CPO project. De starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten (koopsom + bijkomende kosten) van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).