

## **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap**

**Hoewel een droom van velen, is het geheel in eigen beheer (laten) bouwen van je droomhuis nogal een stap. Een cataloguswoning of een woning van een projectontwikkelaar maakt het alweer een stuk makkelijker, maar dat is misschien weer niet ieders smaak. Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) biedt wellicht uitkomst.**

Een CPO is niet een vast omlijnd begrip. Algemeen wordt ervan uitgegaan dat daarmee bedoeld wordt een groep burgers die naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico woningen (laat) bouwen. Uiteraard wordt die vrijheid wel begrensd door de geldende wet- en regelgeving zoals het bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Met een CPO lever je over het algemeen wat keuzemogelijkheden in ten opzichte van het helemaal in eigen beheer realiseren van een woning, maar je hebt veelal wel veel meer vrijheid ten opzichte van een woning die je koopt van een projectontwikkelaar.

Ook de wetgever heeft rekening gehouden met particuliere opdrachtgevers. Met de inwerkingtreding van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de mogelijkheid gekregen om in het bestemmingsplan percentages woningbouwcategorieën op te nemen, waaronder ook om particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken. Teneinde ervoor te zorgen dat die woningen ook daadwerkelijk door particulieren zelf worden gebouwd, heeft de gemeente twee mogelijkheden. Ze kan proberen om voorafgaande aan het opstellen van het bestemmingsplan met alle – toekomstige – eigenaren een overeenkomst te sluiten. Dit is een zogeheten anterieure overeenkomst. Met een dergelijke overeenkomst verzekert de gemeente zich er vooraf van welke woningen, door wie en onder welke voorwaarden gebouwd zullen gaan worden, inclusief een vergoeding voor de kosten die de gemeente moet maken in het kader van het opstellen en realiseren van het bestemmingsplan. Mocht dit vooraf niet met alle eigenaren lukken, dan zal de gemeente het bestemmingsplan vergezeld moeten doen gaan van een exploitatieplan. De gemeente kan in het exploitatieplan concrete locatie-eisen opnemen, waaronder het bouwen door particuliere opdrachtgevers. Via de leges van de omgevings(bouw)vergunning zul je dan een bijdrage moeten leveren aan de bestemmingsplankosten en openbare voorzieningen, zoals wegen en het groen in de wijk.

Het samenwerken met andere burgers om jouw droomhuis te realiseren, betekent nogal wat. Om te voorkomen dat iedereen teveel zijn eigen zin doordrijft, is het verstandig om de belangen te bundelen. Ook financieel kunnen de risico's aanzienlijk zijn. De gemeente zal daarom ook vaak voorschrijven dat gezamenlijk een rechtspersoon, zoals een stichting of vereniging wordt opgericht. Een notaris kan hierbij behulpzaam zijn. Een notaris kan ook adviseren over bijkomende fiscale aangelegenheden zoals overdrachtsbelasting en BTW. Van belang is dat een goede regeling wordt getroffen over zaken als de taken en verantwoordelijkheden, de stemverhoudingen, financiën en exitregelingen. Feitelijk leg je een deel van de beslismogelijkheden neer bij de rechtspersoon. De opgerichte vereniging of stichting zal bijvoorbeeld alle praktische zaken gaan regelen zoals de keuze voor een architect en aannemer, het overleg met de gemeente en dergelijke. Je kan er voor kiezen om op deze wijze feitelijk alsnog alles uit te handen geven, maar het is ook mogelijk om te bepalen dat datgene wat collectief moet inderdaad zoveel mogelijk gezamenlijk wordt geregeld en datgene wat individueel kan, ook echt bij de eigenaren zelf wordt gelaten.

Al met al biedt een CPO een mooie kans om je droomhuis te realiseren. De huidige woningmarkt lijkt bij uitstek geschikt voor particuliere opdrachtgevers. Voor de

samenhangende juridische risico's biedt een op te richten rechtspersoon mogelijkheden om een goede regeling te treffen. Zoals altijd bij een samenwerking, geldt dat een goede verstandhouding en onderling vertrouwen misschien wel het allerbelangrijkste is. Weten wat je wilt en wat je niet wilt en vooral elkaar iets gunnen, kan de basis leggen voor een mooie toekomst. Want niet alleen zal je gezamenlijk met anderen jouw droomhuis gaan realiseren, het worden ook nog eens je burens.