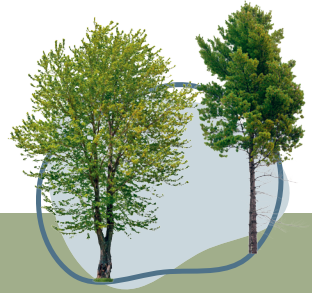




**BOSVENNE**



**UITGIFTEPROCEDURE**



**COLLECTIEF PARTICULIER  
OPDRACHTGEVERSCHAP**



Gemeente  
**Halderberge**

**WAT IS CPO?**

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van woningbouw waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor het ontwerp en de realisatie van hun woningen.

Dit betekent dat u samen met andere deelnemers keuzes maakt over het ontwerp, de indeling en de uitvoering van het project, binnen de kaders van de gemeente.

Deelname aan een CPO-traject vraagt actieve inzet. U werkt samen met andere deelnemers en maakt gezamenlijk keuzes. Dit betekent dat afstemming nodig is en dat soms concessies moeten worden gedaan ten aanzien van ontwerp, planning en kosten. Daarnaast geldt dat de uiteindelijke realisatiekosten vooraf niet volledig vaststaan. De deelnemers dragen als gezamenlijke opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de verdere planvorming en uitvoering.



*Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Bosvenne*

- 8 tiny houses met een gezamenlijke binnentuin
- 4 betaalbare vrijstaande woningen





## GEACHTE GEÏNTERESSEERDE,

Binnen het plan Bosvenne in Hoeven worden kavels uitgegeven voor woningbouw. De kavels worden in meerdere fasen uitgegeven, aansluitend op de voortgang van de ontwikkeling van het gebied.

Deze uitgifteprocedure beschrijft de werkwijze en spelregels die gelden voor deelname aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij CPO realiseert u samen met andere toekomstige bewoners woningen, waarbij u gezamenlijk optreedt als opdrachtgever voor het ontwerp en de uitvoering van het project, binnen de gestelde kaders.

Binnen Bosvenne worden twee CPO-trajecten aangeboden:

- 8 tiny houses met een gezamenlijke binnentuin
- 4 betaalbare vrijstaande woningen

In deze uitgifteprocedure leest u hoe de inschrijving, loting en verdere stappen verlopen, welke voorwaarden gelden en wat deelname aan een CPO-traject van u vraagt.



## 1. KAVELS EN DEELPROJECTEN

Binnen het project Bosvenne worden in totaal 12 kavels uitgegeven in CPO-verband, verdeeld over twee deelprojecten:

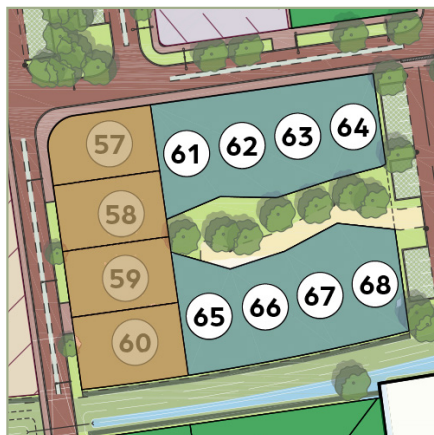
- 8 kavels voor tiny houses met een gezamenlijke binnentuin;
- 4 kavels voor betaalbare vrijstaande woningen.



### 1.1 CPO A – tiny houses

De kavels **61** tot en met **68** zijn bestemd voor de realisatie van acht tiny houses in een CPO-constructie, met een gezamenlijke binnentuin en bijbehorende parkeervoorzieningen.

De toekomstige bewoners dienen zich te verenigen in een kopersvereniging en gezamenlijk een plan uit te werken voor de inrichting van het perceel, waaronder de positionering van de woningen, de parkeervoorzieningen en de gezamenlijke buitenruimte.



Voor de tiny houses wordt een deel van het plangebied uitgegeven als gemeenschappelijk terrein dat eigendom is van de gezamenlijke eigenaren van de tiny houses. De eigendomsverhoudingen, het gebruik, het beheer en het onderhoud van deze gemeenschappelijke voorzieningen worden vastgelegd in een notariële akte en nader uitgewerkt binnen de kopersvereniging. De kopersvereniging selecteert één leverancier voor de tiny houses en verzorgt de gezamenlijke aanvraag voor de omgevingsvergunning.

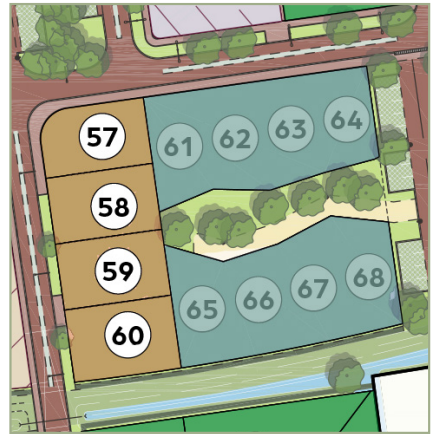




## 1.2 CPO B – betaalbare vrijstaande woningen

De kavels **57** tot en met **60** zijn bestemd voor de realisatie van vier betaalbare vrijstaande woningen in CPO-verband.

Ook voor dit traject geldt dat deelnemers zich verenigen in een kopersvereniging en gezamenlijk optrekken in de verdere planvorming en realisatie. De kopersvereniging selecteert één aannemer voor de bouw van de woningen en verzorgt de gezamenlijke aanvraag voor de omgevingsvergunning.



CPO A – 8 tinyhouses	oppervlakte	koopsom
<b>Kavel 61 t/m 68</b>	Circa 2.304 m <sup>2</sup>	€ 829.584,00 *

CPO B – 4 kavels voor betaalbare vrijstaande woningen	oppervlakte	koopsom
<b>Kavel 57</b>	Circa 265 m <sup>2</sup>	€ 95.508,00 *
<b>Kavel 58</b>	Circa 273 m <sup>2</sup>	€ 98.280,00 *
<b>Kavel 59</b>	Circa 273 m <sup>2</sup>	€ 98.280,00 *
<b>Kavel 60</b>	Circa 301 m <sup>2</sup>	€ 108.396,00 *

\* Genoemde bedragen zijn excl. BTW en kosten koper (prijspeil 1-1-2026)



## 2. PROCEDURE

De kavels worden uitgegeven via loting. Indien de loting niet of niet in voldoende mate leidt tot verkoop, kan de gemeente besluiten de uitgifte op een andere wijze vorm te geven.

### 2.1 Publicatie

De inschrijving en loting zijn aangekondigd via de gebruikelijke communicatiekanalen. Tijdens een door de gemeente georganiseerde informatiebijeenkomst zijn belangstellenden geïnformeerd over het plan, de procedure en de voorwaarden voor deelname.

### 2.2 Inschrijving

Inschrijving vindt plaats via een digitaal inschrijfformulier. De datum van ontvangst door de gemeente is bepalend voor een tijdige inschrijving.

Uitsluitend natuurlijke personen die op het moment van de loting 18 jaar of ouder zijn, kunnen zich inschrijven. De gemeente stelt geen nadere doelgroepcriteria voor de verkoop van deze kavels.

Per uitgifte is één inschrijving per (toekomstig) huishouden toegestaan. Inschrijvers die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver beschouwd en kunnen zich niet afzonderlijk inschrijven.

De gemeente kan een inschrijving ongeldig verklaren indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Inschrijvers kunnen zich afzonderlijk inschrijven voor één of meerdere gemeentelijke producten (CPO-A: tiny houses, CPO-A: betaalbare vrijstaande woningen en/of kavel voor particulier opdrachtgeverschap (PO)). Voor de CPO-trajecten geldt dat per traject een afzonderlijke inschrijving wordt ingediend.



Als een inschrijver voor meerdere producten wordt ingeloot, wordt na bekendmaking van de lotingsuitslag een keuzemoment geboden. Nadere regels hierover zijn opgenomen in paragraaf 2.4.



[www.bosvenne.nl/inschrijven](http://www.bosvenne.nl/inschrijven)

## 2.3 Loting en selectiecriteria

De loting is openbaar en wordt uitgevoerd door of namens de gemeente. Binnen de loting wordt onderscheid gemaakt tussen twee categorieën:

- Koker 1: inschrijvers met maatschappelijke binding;
- Koker 2: alle overige inschrijvers.

Onder maatschappelijke binding wordt in dit kader uitsluitend verstaan: het aantoonbaar wonen in de gemeente Halderberge gedurende minimaal 6 jaar in de afgelopen 10 jaar. Andere vormen van binding, zoals werk, sociale contacten of economische binding, worden nadrukkelijk niet betrokken bij deze beoordeling.

De loting wordt uitgevoerd volgens een vaste systematiek waarbij binnen ieder traject eerst de inschrijvers uit koker 1 worden geloot en vervolgens de inschrijvers uit koker 2. De inschrijvers uit koker 2 sluiten aan op de volgorde van koker 1.

Alle inschrijvers worden geloot en op een lotingslijst geplaatst.

Van de loting wordt een proces verbaal opgemaakt. Binnen één week na de loting ontvangen alle deelnemers schriftelijk bericht over hun positie op de lotingslijst. Over de uitslag van de loting wordt niet gecorrespondeerd.



## 2.4 Keuzemoment (alleen bij inschrijving op meerdere producten)

Indien een inschrijver zich voor meerdere gemeentelijke producten heeft ingeschreven en dus voor meerdere producten ingeloot is, wordt na bekendmaking van de lotingsuitslag een keuzemoment geboden.

De inschrijver dient binnen een door de gemeente gestelde termijn één definitieve keuze te maken voor het product waarvoor hij of zij op de lotingslijst wil blijven staan.

De overige inschrijvingen van de betreffende inschrijver komen hiermee te vervallen.

Indien binnen de gestelde termijn geen keuze wordt gemaakt, vervallen alle inschrijvingen van de betreffende inschrijver.

## 2.5 Lotingsgesprekken

Na afronding van het keuzemoment worden de ingelote inschrijvers als deelnemers aangemerkt en op volgorde van de definitieve lotingslijst benaderd voor een lotingsgesprek.

Tijdens dit gesprek:

- voor het CPO-A traject voor de tiny houses vindt geen individuele kavelkeuze plaats. De deelnemer committeert zich aan deelname aan de kopersvereniging en de gezamenlijke uitwerking van het verkavelingsplan en het bouwplan. De verdeling van de kavels vindt plaats binnen de kopersvereniging.
- voor het CPO-B traject voor de betaalbare vrijstaande woningen maakt de deelnemer een kavelkeuze en committeert hij of zij zich aan deelname aan de kopersvereniging en de gezamenlijke uitwerking van het bouwplan.
- wordt indien van toepassing gecontroleerd of wordt voldaan aan de voorwaarde van maatschappelijke binding.



De deelnemer dient aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarde van maatschappelijke binding door het overleggen van een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP).

Een dergelijk uittreksel kan door de deelnemer worden opgevraagd via DigiD, bijvoorbeeld via de persoonlijke omgeving van MijnOverheid of via de gemeente waar hij of zij staat ingeschreven. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende verificatie te vragen indien daartoe aanleiding bestaat.

Indien niet wordt voldaan aan deze voorwaarde is uw inschrijving ongeldig en vervalt de aanspraak op toewijzing.

Indien een deelnemer afziet van deelname, vervalt eveneens de aanspraak op toewijzing en wordt de eerstvolgende deelnemer op de lotingslijst benaderd.

De lotingslijst blijft van kracht gedurende het lotings- en toewijzingsproces en vormt de basis voor de verdere benadering van deelnemers, inclusief de toepassing van de reservelijst zoals beschreven in paragraaf 2.6.

## 2.6 Reservelijst

Indien na toewijzing van alle beschikbare kavels de lotingslijst nog niet volledig is doorlopen, kunnen resterende deelnemers ervoor kiezen om als reserve op de lotingslijst te blijven staan.

Deelnemers dienen binnen de door de gemeente gestelde termijn aan te geven of zij hiervan gebruik willen maken.

Indien na het lotingsgesprek of tijdens het verdere proces alsnog een kavel vrijkomt, wordt de eerstvolgende reservekandidaat op de lotingslijst benaderd. Voor het behouden van een positie op de reservelijst wordt een bedrag van € 50,00 in rekening gebracht.



## 2.7 Uitwerken schetsplan

Na oprichting van de kopersvereniging werkt de groep gezamenlijk een programma van eisen en een eerste ontwerp uit.

### Startgesprek (initiatiefase)

Na oprichting van de kopersvereniging wordt door de gemeente één startgesprek gepland met de deelnemers en de CPO-begeleider.

Tijdens dit gesprek worden het voorgenomen plan, de relevante randvoorwaarden en het vervolgproces besproken. Op basis hiervan werkt de kopersvereniging een schetsplan uit en dient dit in bij de gemeente. De gemeente beoordeelt vervolgens of het plan past binnen het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan en geeft aan welke aanpassingen of nadere uitwerkingen eventueel nodig zijn.

## 2.8 Koopovereenkomst en verkoopbesluit

Na afronding van de voorbereidende fase kunnen de deelnemers besluiten over te gaan tot ondertekening van de koopovereenkomst.

Na ontvangst van de ondertekende koopovereenkomsten neemt de gemeente een besluit over de verkoop van de kavel(s).

Op de koopovereenkomst zijn in ieder geval van toepassing:

- de Algemene voorwaarden tot verkoop van woningbouwterrein aan particulieren door de gemeente Halderberge 2011;
- de zelfbewoningsplicht voor een periode van 5 jaar.

Voor de tiny houses geldt daarnaast dat een deel van het woonveld mandelig wordt verkocht voor parkeervoorzieningen en de gezamenlijke buitenruimte. Afspraken hierover worden vastgelegd in de notariële akte en/of aanvullende overeenkomsten.





## 2.9 Aanvraag omgevingsvergunning

Voor het nemen van het verkoopbesluit en het sluiten van de koopovereenkomst is het niet vereist dat de omgevingsvergunning reeds is verleend. De deelnemers dienen de vergunningprocedure echter tijdig in gang te zetten.

Dit hangt samen met de ontbindende voorwaarde uit de koopovereenkomst, op grond waarvan de overeenkomst kan worden ontbonden indien niet binnen 12 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.

## 2.10 Levering van de grond

Na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning worden de akten van levering op één dag bij dezelfde notaris gepasseerd.

De notaris wordt gekozen door de kopersvereniging. Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de grondoverdracht zijn voor rekening van de kopers.

Gebruik van de kavel na levering:

Het is niet toegestaan de kavel en/of de te realiseren woning te gebruiken voor bewoning voordat de woning is voltooid en gereed is voor gebruik overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Dit betekent dat tijdelijke bewoning op de kavel, bijvoorbeeld in een tijdelijke woonvoorziening, niet is toegestaan.

## 2.11 Opheffen kopersvereniging

Na oplevering van de woningen kan de kopersvereniging worden opgeheven.



### 3. KOSTEN EN ORGANISATIE

**Aan deelname aan het CPO-traject zijn verschillende kosten verbonden. Daarnaast gelden organisatorische voorwaarden voor het gezamenlijk opdrachtgeverschap.**

#### 3.1 Startbijdrage

De eerste deelnemers die het aanbod hebben aanvaard, leggen ieder een bedrag van € 400,00 in ten behoeve van de oprichting van de kopersvereniging bij de notaris. Het betreft een eenmalige bijdrage.

#### 3.2 Reserveringskosten

Om na de loting op de reservelijst te blijven staan, wordt een bedrag van € 50,00 in rekening gebracht.

Als na het lotingsgesprek of tijdens het verdere traject plaatsen vrijkomen, wordt op volgorde van de lotingslijst de eerstvolgende reservekandidaat benaderd met de mogelijkheid om deel te nemen aan het CPO-traject.

#### 3.3 Oprichting kopersvereniging

Voor zowel het tinyhouse-traject als het traject voor de betaalbare vrijstaande woningen geldt dat deelnemers een afzonderlijke kopersvereniging met statuten oprichten.

Dit opstartmoment vindt plaats onder begeleiding en voor rekening van de gemeente. Na oprichting van de kopersvereniging ligt het opdrachtgeverschap voor het verdere ontwikkelproces bij de betreffende vereniging.





### 3.4 Procesbegeleiding

Deelname aan een CPO-traject vraagt om een intensieve samenwerking tussen de deelnemers onderling en met diverse partijen, waaronder de gemeente, adviseurs, architect en aannemer. Dit brengt organisatorische en inhoudelijke complexiteit met zich mee.

Om het proces in goede banen te leiden, stelt de gemeente als voorwaarde dat de kopersvereniging een deskundige procesbegeleider inschakelt.

De procesbegeleider ondersteunt de kopersvereniging bij het groepsproces, de invulling van de rol van opdrachtgever en de planning en uitvoering van het ontwikkeltraject.

### 3.5 Gezamenlijke organisatie en verantwoordelijkheden

Binnen het CPO-traject treedt de kopersvereniging gezamenlijk op als opdrachtgever. Dit betekent dat de deelnemers samen keuzes maken, onder meer over de selectie van een architect en aannemer.

Daarnaast wijst de kopersvereniging een gemachtigde aan voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit kan een deelnemer uit de kopersvereniging zijn, maar deze rol kan ook worden vervuld door een door de kopersvereniging ingeschakelde partij, zoals de architect.

De gemachtigde is verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag bij de gemeente en ontvangt de bijbehorende legesnota.

De verdere afstemming over taken, verantwoordelijkheden en kostenverdeling vindt plaats binnen de kopersvereniging.



## 4. PLANNING

Deze uitgifteprocedure bevat een globale planning van de uitgifte en het verdere procesverloop. De in de planning opgenomen stappen zijn genummerd overeenkomstig de fasen zoals beschreven in hoofdstuk 2 Procedure, zodat de samenhang tussen de planning en de procedure eenvoudig te volgen is. De genoemde termijnen zijn indicatief en kunnen wijzigen als gevolg van de voortgang van het project, marktomstandigheden of andere omstandigheden die van invloed zijn op de planning. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.



Procedure	Activiteit/stap	Duur	Begindatum	Einddatum
2.1	<b>Publicatie</b>	-	juli 2026	
2.2	<b>Inschrijven</b>	4 weken	Donderdag 09-07-2026	Donderdag 06-08-2026
2.3	<b>Loting en selectiecriteria</b>	-	Dinsdag 18-08-2026	Dinsdag 18-08-2026
2.4	<p><b>Keuzemoment (alleen bij inschrijving op meerdere producten)</b></p> <p>Binnen het keuzemoment krijgt de inschrijver de gelegenheid om een definitieve keuze te maken voor één product. De keuze dient uiterlijk op de aangegeven einddatum te zijn gemaakt.</p>	8 dagen	Maandag 24-08-2026	Maandag 31-08-2026
2.5	<b>Lotings-gesprekken</b>	3 weken	Dinsdag 01-09-2026	Dinsdag 22-09-2026
2.6	<b>Reservelijst (keuze om op de reservelijst te komen staan)</b>	2 weken	Dinsdag 01-09-2026	Dinsdag 15-09-2026



Procedure	Activiteit/stap	Duur
2.7	<b>Uitwerken schetsplan:</b>	
	Initiatiefnemer werkt het schetsplan/ vooroverleg uit	16 weken
	Gemeente beoordeelt het schetsplan/ vooroverleg (bestemmingsplan en welstand)	10 weken
2.8	<b>Koopovereenkomst en verkoopbesluit</b>	4 weken
2.9	<b>Aanvraag omgevingsvergunning:</b>	
	Initiatiefnemers werken het plan verder uit en dienen een aanvraag omgevingsvergunning in	8 weken
	Gemeente beoordeelt de aanvraag om omgevingsvergunning	8 weken
	Vergunning onherroepelijk (6 weken na vergunningverlening, afhankelijk van bezwaar)	6 weken
2.10	<b>Levering van de grond</b>	4 weken





## 5. PLANOLOGISCHE EN RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

De realisatie van woningen binnen Bosvenne vindt plaats binnen de geldende planologische en ruimtelijke kaders. Deze kaders zijn leidend bij de beoordeling van bouwplannen en aanvragen om omgevingsvergunning.

### 5.1 Omgevingsplan

Voor Bosvenne geldt het door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge vastgestelde omgevingsplan Hoeven-Zuid. Bouwplannen dienen te voldoen aan de regels die voor het betreffende perceel in het omgevingsplan zijn opgenomen. Het omgevingsplan is te raadplegen via de projectwebsite Bosvenne. [www.bosvenne.nl](http://www.bosvenne.nl)

### 5.2 Beeldkwaliteit

De bouwplannen worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand en het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn specifieke criteria opgenomen voor de verschillende woningtypen, waaronder de tiny houses en de betaalbare vrijstaande woningen.

### 5.3 Kavelpaspoort

Bij deze verkoopstukken wordt een kavelpaspoort gevoegd. Hierin is per kavel of deelproject informatie opgenomen over onder meer ontwerpuitgangspunten, bebouwingsregels en maatvoering. Het kavelpaspoort is bedoeld als toelichting en inspiratie. Aan het kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. De formele toetsing van bouwplannen vindt plaats op basis van het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en overige geldende wet- en regelgeving.





## GOED OM TE WETEN & VRAGEN

Aan deze uitgifteprocedure is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks kunnen onjuistheden of onvolledigheden voorkomen. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze uitgifteprocedure te wijzigen, aan te vullen of nader te verduidelijken, onder meer naar aanleiding van gewijzigde inzichten of omstandigheden.

De gemeente zet zich in om de uitgiftetrajecten en CPO-projecten binnen Bosvenne tot uitvoering te brengen. Daarbij wordt steeds beoordeeld of sprake is van voldoende belangstelling en een haalbaar project. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente besluiten een traject uit te stellen, aan te passen of op een andere wijze vorm te geven. Aan een inschrijving, loting of positie op de lotingslijst kunnen in dat geval geen rechten worden ontleend.

Heeft u nog vragen of behoefte aan nadere informatie over het CPO-project binnen Bosvenne in Hoeven, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Halderberge.

### **Contactgegevens:**

Gemeente Halderberge

Telefoon: 0165-390 500

E-mail: [gemeente@halderberge.nl](mailto:gemeente@halderberge.nl)

Website: [www.bosvenne.nl](http://www.bosvenne.nl)

Wij kijken uit naar uw betrokkenheid en samenwerking bij dit bijzondere project. Samen bouwen we aan een mooie en duurzame woonomgeving in Hoeven.





BOSVENNE

