

# **Thema-avond**

## **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**

**Donderdag 11 mei 2023**

# Inhoud

- Aanleiding thema-avond CPO
- Wat houdt CPO in?
- Gunning grond aan CPO-groep
- Voor- en nadelen van CPO
- Activiteiten rondom CPO in de gemeente Woerden
- Aandachtspunten bij CPO
- Randvoorwaarden en uitgangspunten

# Aanleiding thema-avond CPO

- Het onderwerp CPO is opgenomen in het bestuursakkoord en collegewerkprogramma 2022-2026.
- Het onderwerp CPO is in 2022 voorbij gekomen in de raad: voorstellen CPO Jong Woerden en CPO Kamerik.
- Raadsinformatiebrief CPO, maart 2023.

# Wat houdt CPO in?

'Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkelen en bouwen particulieren samen woningen waar zij vervolgens zelf in wonen.'

Aandachtspunten voor CPO-leden:

- Ze hebben een gezamenlijke drijfveer.
- Ze dragen zelf verantwoordelijkheid en (financieel) risico.
- Ze winnen kennis in over de procesgang om een CPO te realiseren.

# Gunning grond aan CPO-groep

Verschillende manieren:

- Via tender grond verkopen aan CPO-groep.
- Via tender grond verkopen aan geïnteresseerden die uiteindelijk een CPO vormen.

Aandachtspunten:

- Wegens het Didam-arrest is het niet mogelijk één-op-één locaties toe te wijzen aan een CPO-groep.
- Een CPO-project kan ook op particuliere gronden gerealiseerd worden, hoeft niet per se op gemeentegrond.

# Voor- en nadelen van CPO

## Voordelen

### CPO

- biedt kansen voor specifieke woonwensen.
- versterkt de sociale binding.
- creëert differentiatie in huidig woningbestand.

## Nadelen

### CPO

- is niet de oplossing voor snel en betaalbaar bouwen.
- is een intensief traject voor de CPO-groep en de gemeente.

# Activiteiten rondom CPO in de gemeente

## CPO-projecten in de gemeente Woerden

- Kamerik: CPO De Wilgenhof
- Harmelen: CPO Amaliahof
- Woerden: CPO De Riethof

## Lopende gesprekken

- Diverse CPO-groepen, waaronder CPO Jong Woerden.
- CPO van uitvoerende project: CPO Amaliahof.
- Bureau Steenvlinder, een maatschappelijke ontwikkelaar die zich inzet voor zelfbouwers (waaronder CPO's).

# Voorbeeld: CPO-project De Riethof (Waterrijk)

- CPO-project in Snel en Polanen/Waterrijk, aan de Ladogameer.
- Initiatief van de gemeente, in samenwerking met de Provincie Utrecht en adviesbureaus.
- Start wervingsfase in 2009.
- Oplevering in 2012.
- Realisatie van 28 woningen.





# Voorbeeld: CPO Amaliahof (Harmelen)

- Initiatief van CPO Amaliahof uit 2016.
- Onderdeel van grotere locatie ontwikkeling waardoor het plan aantal maal is aangepast.
- Start bouw voor de zomer van 2023, oplevering één jaar later.

## Kenmerken

- nauwe samenwerking tussen CPO, gemeente en alle andere betrokkenen.
- constructief en oplossingsgericht met begrip voor elkaars wensen, belangen maar ook mogelijkheden.



Bron: Rien Treur Makelaardij

# Aandachtspunten bij CPO

1. Motivatie van de particulieren is van groot belang.
2. Een CPO-project duurt langer dan de reguliere woningbouw. Het is een lang, intensief traject dat veel tijd kost.
3. Een contactpersoon kan communicatie met de gemeente vergemakkelijken.
4. Begeleiding vraagt tijd en capaciteit van de gemeente.
5. De markt kan invloed hebben op het proces.

# Randvoorwaarden en uitgangspunten (1)

Minimale voorwaarden:

- Het moet een initiatief zijn van een groep particulieren, die formeel verenigd zijn als een rechtspersoon.
- De groep heeft een gedeelde drijfveer.
- De groep bouwt voor eigen bewoning en bestaat uit minimaal vijf huishoudens.
- De groep heeft een binding met de gemeente.
- De groep schakelt een professionele procesbegeleider of adviseur in.
- Een achtervang is verplicht.

*Achtervang= is een partij (bijvoorbeeld een aannemer), die deelneemt aan het CPO bij verhindering van het proces.*

# Randvoorwaarden en uitgangspunten (2)

- Deze voorwaarden zullen worden opgenomen in de nieuwe woonvisie van 2024.
- Voor de CPO-projecten moeten er locaties beschikbaar worden gesteld.
- Bij grondverkoop moet rekening worden gehouden met het Didam-arrest.

**VRAGEN?**