

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

28 maart 2023

Kenmerk

Z/23/056215 / D/23/089695

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Diallo, Djenabou

Onderwerp

Beleid opstelling omtrent Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Kennisnemen van

De inhoud van deze raadsinformatiebrief over het doel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en hoe de gemeente hieraan een invulling kan geven.

Inleiding

In de afgelopen jaren zijn er meerdere initiatieven ingediend voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in Woerden. Er zijn ook gesprekken gevoerd met meerdere CPO-groepen die hun wensen hebben kenbaar gemaakt. Daarnaast is er in het bestuursakkoord de wens uitgesproken om een (nieuw) CPO-initiatief een plek te geven in de gemeente. Verder zijn er vanuit de raad in een eerder stadium ook vragen gesteld over CPO.

Op dit moment is er nog geen concreet beleid dat richting geeft hoe exact om te gaan met dit soort verzoeken. Daarom is het van belang om inzicht te krijgen in het proces en de mogelijkheden. Deze raadsinformatiebrief informeert u over wat CPO inhoudt, eerdere ervaringen met CPO in Woerden en op welke manier de gemeente hieraan een nadere invulling kan geven.

Kernboodschap**Wat houdt het in?**

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: 'CPO') ontwikkelen en bouwen particulieren samen woningen waar zij vervolgens zelf in zullen wonen. Deze groep organiseert zich in een vereniging of stichting, zonder enig winstoogmerk. Zij hebben zeggenschap over het ontwerp, sturen het bouwproces aan en dragen verantwoordelijkheid en risico. Anders dan reguliere projectontwikkeling waarbij de toekomstige bewoner geen/bepaalde inspraak heeft op het proces en alleen de rol als koper inneemt.

In het bestuursakkoord 2022 - 2026 staat als doel opgenomen: 'We geven ruimte aan innovatieve woonconcepten en initiatieven uit de samenleving.' CPO is hier een mogelijke invulling van. Op deze manier kunnen burgers hun woonwensen realiseren. Vaak hebben CPO-groepen ook een gezamenlijke drijfveer of een gedeelde ideologie. Zo

kunnen zij bijvoorbeeld ideeën hebben op het gebied van duurzaam bouwen of hebben een voorkeur voor tiny houses. Wat een CPO karakteriseert, is de drijfveer van een groep om met een gezamenlijke ideologie woningen te bouwen waar zij eigenaar van zullen worden.

Deze groep heeft vaak niet de kennis of ervaring op het gebied van woningbouw en projectontwikkeling. Zij schakelen daarom een zelfgekozen architect, aannemer en bouwbegeleider in die hun begeleiden tijdens het proces. Verder is een achtervang essentieel. Een achtervang is een partij (bijvoorbeeld een aannemer), die deelneemt aan het CPO bij verhindering van het proces. Bijvoorbeeld wanneer een deelnemer zich tussentijds terugtrekt.

Een CPO-initiatief kan op verschillende manieren geïnitieerd worden.

- De gemeente kan via tender grond verkopen aan geïnteresseerden voor het bouwen in een CPO, waarbij individuen die zich hebben aangemeld uiteindelijk een CPO vormen.
- Ook is het mogelijk dat een al bestaande CPO zich aanmeldt bij de gemeente. Zulke projecten kunnen ook gerealiseerd worden op ander beschikbaar grond of panden die getransformeerd worden.

Wegens het Didam-arrest is het niet mogelijk om één-op-één locaties toe te wijzen aan een CPO-groep. Wel is het mogelijk om een locatie beschikbaar te stellen aan geïnteresseerden, zoals groepen met een CPO-initiatief. Hiervoor kunnen groepen zich aanmelden die voldoen aan de opgestelde kaders en eventueel aanvullende eisen. Afhankelijk van de belangtelling wordt de kavel uiteindelijk toegewezen aan een CPO-groep.

De gemeente draagt zelf geen verantwoordelijkheid en risico voor het bouwproces. Wel is de risico groter dat een bouwproces vertraging oploopt of in het meest extreme geval helemaal niet meer doorgaat. Dit heeft invloed op de strategische woningbouwplanning.

De gemeente behoudt een significante rol voor en tijdens het traject, zoals bijvoorbeeld het opstellen van voorwaarden rond de locatie of bestaand pand, het leveren van grond en het toetsen van vergunningen. Daarnaast dient de gemeente in vele gevallen ook als vraagbaak voor het collectief en staat de groep te woord voor de vragen die zij hebben over de gemeentelijke procedures.

Voordelen

CPO biedt burgers kansen om een woningbouwproduct te creëren dat aansluit op hun specifieke woonwensen. Dit kan zorgen voor meer passende woningen en differentiatie in het huidig woningbestand. Verder kan zo een project bijdragen aan de sociale binding in de buurt. In vele gevallen zoeken burgers elkaar vooraf al op aan de hand van de gedeelde motieven die zij hebben. Zij leren elkaar kennen alvorens een CPO-project wordt gestart en trekken tijdens zo een traject intensief met elkaar op.

Nadelen

CPO is niet de oplossing voor snel en betaalbaar bouwen. De ervaring leert juist dat zo een project tijd en geld kost. Het gaat hier om een intensief traject waarbij de initiatiefnemers compromissen dienen te sluiten over het eindproduct met de risico dat deelnemers tijdens het proces kunnen afhaken. Ook kan het gecompliceerd zijn om een betaalbaar financieel plan op te stellen dat voldoet aan alle wensen.

Voorbeelden van CPO-initiatieven in de gemeente Woerden

CPO in Woerden (Waterrijk)

De Riethof is het eerste CPO-project in Woerden. Deze is in de woonwijk Waterrijk gerealiseerd op initiatief van de gemeente, in samenwerking met de Provincie Utrecht en adviesbureaus. In 2009 is hiervoor een wervingsfase gestart waarbij geïnteresseerden via een website en folder op de hoogte zijn gesteld over de mogelijkheid om via een CPO een eigen woning te realiseren. Burgers konden zich aanmelden via een inschrijfformulier. Hier zijn uiteindelijk 30 woningen gerealiseerd, die uit twee groepen zijn ontstaan. Een groep van 20 bewoners en een groep van 10 bewoners.

CPO in Harmelen

Een CPO-groep heeft zich bij de gemeente aangemeld voor een stuk grond in Harmelen. Deze groep wil vrijstaande seniorenwoningen bouwen. Het proces liep vertraging op, doordat er onder andere afspraken gemaakt moesten worden over de grondpositie en de exacte locatie van het CPO. Wel is er een locatie toegewezen. Dit traject is nog vol op gang. Er wordt gestreefd om de woningen op te leveren in 2024. (bron: Planning opleveringen woningbouwprojecten Gemeente Woerden (februari 2023).

CPO in Kamerik

Voor de voormalige scholenlocaties heeft de gemeente samen met Dorpsplatform Kamerik in oktober 2018 een bewonersavond gehouden om de woonwensen in Kamerik te inventariseren. Ook heeft het Dorpsplatform een enquête uitgevoerd. Het Dorpsplatform wilde graag goedkope rijtjeswoningen realiseren in een CPO. Dit is in de raad besproken en er is besloten om toch een selectie te houden. Wel is de wens voor goedkope koop meegenomen in de selectie.

Aandachtspunten:

1. Extra begeleiding vraagt tijd en capaciteit van de gemeente

Uit ervaring blijkt dat een CPO-project ook voor de gemeente tijd kost. Doordat de groep niet over de benodigde kennis en ervaring beschikt, is extra begeleiding vanuit de gemeente van belang. De reguliere eisen voor een bouwproject gelden ook voor een CPO-project. Waarbij een ontwikkelaar vaak al bekend is met de procedures en eisen, moeten deze nog toegelicht worden aan de groep. Deze extra begeleiding vraagt tijd en capaciteit van de gemeente.

2. Motivatie burgers is van belang

De drijfveer van een groep is belangrijk. Vaak denkt men nog dat een CPO-project snel en goedkoop is. Het is belangrijk dat geïnteresseerden vooraf weten dat zo een traject vaak lang en intensief is. Alle leden moeten zich namelijk instemmen met de verschillende stappen van het planproces. Op het moment dat er een persoon afhaakt, kan dit namelijk invloed hebben op de tijdsduur en haalbaarheid van het traject. Ook draagt een gedeelde drijfveer of ideologie bij aan de essentie van het project.

3. De markt kan invloed hebben op het proces

De markt kan op verschillende manieren invloed hebben op het proces. Als het economisch slechter gaat, kunnen aannemers minder snel bereid zijn om als achtervang te dienen. Daarnaast heeft dit ook invloed op de totale kosten. Voor initiatiefnemers die niet gerekend hebben op extra kosten en dit ook niet kunnen veroorloven, heeft dit effect op het traject. Dit kan namelijk betekenen dat een persoon tijdens het traject moet afhaken of dat het plan aangepast moet worden, omdat het financieel niet meer haalbaar is. Alle particulieren moeten vooraf al financiën voor de beginfase op orde hebben. In de beginfase, tot aan de omgevingsvergunning, financieren de initiatiefnemers de kosten namelijk zelf. Zij kunnen op dat moment nog geen beroep doen op hypotheek. Deze kosten bestaan onder andere uit advies en begeleiding, vergaderkosten en grondreservering.

4. Een woordvoerder kan communicatie met gemeente vergemakkelijken

Een woordvoerder kan een onafhankelijk adviseur zijn of een deelnemer uit de groep die als voorzitter fungeert. Deze persoon is op de hoogte van de wensen van de groep en kan namens de groep met de gemeente in gesprek. Bij de CPO in Harmelen is dit op deze manier verlopen. Op deze manier kan er effectief gecommuniceerd worden.

(Lopende) gesprekken over CPO

Er lopen al langer gesprekken met verschillende partijen over CPO. Begin 2022 is er een gesprek geweest met Steenvlinder. Steenvlinder is een maatschappelijke ontwikkelaar die zich inzet voor zelfbouwers, waaronder CPO's. Zij hebben ons voorgelicht over de verschillende kanten van een CPO-traject. Daarnaast hebben zij ons geïnformeerd over wat zij doen en wat zij voor CPO kunnen betekenen. Als de gemeente kiest voor CPO-projecten in Woerden, dan kan een bureau als Steenvlinder helpen bij bijvoorbeeld het bepalen welke deelnemers er gekozen worden of juist gekozen deelnemers bijstaan tijdens het proces.

Verder lopen er ook nog gesprekken met CPO-groepen, zoals CPO Jong Woerden. CPO Jong Woerden wil graag een eigen woonruimte realiseren binnen Snellerpoort en is op zoek naar bouwvelden. Hierover zijn in mei 2022 artikel 42 vragen beantwoord (D/22/060201). Op dit moment wordt er gekeken naar de mogelijkheden.

Nadere invulling

Als de gemeente een bijdrage wil leveren aan meer CPO-projecten, dan moeten er concrete afspraken worden gemaakt over de omgang met aanvragen van initiatiefnemers. Hiervoor moet er rekening worden gehouden met de volgende twee punten:

- a) Duidelijke kaders
- b) Beschikbaarheid van locaties

a) Duidelijke kaders

Er dienen duidelijke kaders voor CPO vastgelegd te worden. Dit zijn minimale voorwaarden waaraan een groep of initiatief moet voldoen. Zoals:

- *Het moet een initiatief zijn van een groep particulieren, die formeel verenigd zijn als een rechtspersoon.*

Op het moment dat geïnteresseerden formeel verenigd zijn, laat dit zien dat zij belangstellend zijn. Daarnaast kunnen hiermee partijen met een commercieel belang worden uitgesloten.

- *De groep heeft een gedeelde drijfveer.*

De groep is gemotiveerd om het CPO-initiatief te starten en is bereid om het intensief traject aan te gaan. Initiatiefnemers dienen een gedeelde drijfveer te hebben dat aansluit bij de essentie van een CPO. Voorbeelden van een gedeelde drijfveer zijn: in Woerden willen wonen, ecologisch willen bouwen, samen met leeftijdsgenoten eigen woningen willen realiseren. Snel en goedkoop willen bouwen is bijvoorbeeld niet de juiste motivatie om een CPO-project te willen realiseren.

- *De CPO-groep bouwt voor eigen bewoning en bestaat uit minimaal vijf personen (huishoudens).*

Een CPO-project kan bijdragen aan de sociale binding. Hierbij is van belang dat de initiatiefnemers ook werkelijk de bewoners worden van de woningen en met elkaar kunnen optrekken.

- *De groep heeft een binding met de gemeente.*

De initiatiefnemers wonen in de gemeente Woerden, hebben een economische/maatschappelijke binding of hebben eerder in de gemeente gewoond.

- *De CPO-groep schakelt een professionele procesbegeleider of adviseur in.*

De begeleider of adviseur moet ervaring hebben op het gebied van projectontwikkeling, ruimtelijke ordening en/of CPO's. De groep kan op deze manier gebruik maken van de kennis en ervaring van de begeleider/adviseur.

- *Een achtervang is verplicht.*

Dit is een partij dat garant staat voor een aantal woningen. Dit kan een aannemer zijn. Een achtervang beperkt de kans dat een project niet meer doorgaat of eventueel te veel vertraagd bij afhakkers. Hiermee willen we het afbreukrisico inperken.

b) Beschikbaar stellen van locaties

Voor de CPO-projecten moeten er locaties beschikbaar worden gesteld. In een eerder stadium is gecommuniceerd dat er o.a. wordt gekeken naar een locatie in Snellerpoort. Dit is ook genoemd in het bestuursakkoord van het college. Een beschikbare locatie moet via tender verkocht worden. De uitvraag is hierdoor bepalend.

Doelstelling

Het doel is om beleid op te stellen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Door eerst inzicht te krijgen in de voor- en nadelen kan er gekeken worden welke richting de gemeente hiermee op wil. Als de gemeente voor CPO kiest, moet het beleid hierop worden aangepast en moet een duidelijke procedure worden opgesteld. De gemeente kan er ook voor kiezen om geen actieve rol te nemen hierin en het beleid er niet op aan te passen.

Financiën

n.v.t.

Vervolg

Er wordt getracht om in medio mei 2023 een themabijeenkomst te houden met de raad om de voor- en nadelen van CPO nader te bespreken.

In de vernieuwde woonvisie zal er een stuk over nieuwe woonvormen opgenomen worden, hierbij wordt ook CPO vermeld.

Bijlagen

n.v.t.
