

## RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

31 mei 2022

**Kenmerk**

Z/22/046040 / D/22/060201

**Portefeuillehouder**

Tymon de Weger

**Portefeuille**

Bouwen en Wonen

**Opsteller**

Kapaan, Robbert

**Onderwerp**

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van CDA Woerden inzake CPO Jong Woerden

**Beantwoording van de vragen****Schriftelijke vragen CDA – Ruimte voor CPO Jong Woerden?**

*Afgelopen week berichtte het Algemeen Dagblad over het initiatief van het CPO Jong Woerden (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) dat op de locatie Snellerpoort een kavel wil ontwikkelen tot woningen voor Woerdense starters. Het CPO heeft inmiddels dertig geïnteresseerde leden. De CDA-fractie is geïnteresseerd in dit initiatief en heeft ook verder gesproken met de initiatiefnemers. Een belangrijk voordeel van een CPO-initiatief is de kans goedkoper woningen te bouwen die ook bij de beoogde doelgroep terechtkomen. Daarnaast ontstaan energie en cohesie vanuit de Woerdense samenleving voor en tijdens dit initiatief, wat wij een belangrijke meerwaarde vinden.*

*Onze fractie heeft, mede naar aanleiding van de reactie van de woordvoerder van gemeente Woerden in de krant, de volgende vragen:*

**Vraag 1.**

*Welke gesprekken hebben reeds plaatsgevonden vanuit college of ambtelijke organisatie met dit initiatief en wat was de uitkomst van deze gesprekken?*

**Antwoord 1.**

Naar aanleiding van een ingekomen brief heeft er op 6 april jl. een gesprek plaatsgevonden met de voorzitter en secretaris van CPO Jong Woerden. Na dit overleg is er nog een mail gestuurd waarin de hoofdzaken van het overleg zijn benoemd en bevestigd. Hun doel is om met voorrang en voordelig voor starters te kunnen bouwen, om daarna individueel te kunnen wonen.

**Vraag 2.**

*Welke voordelen ziet het college in het geven van ruimte voor een CPO-initiatief in Snellerpoort?*

**Antwoord 2.**

De gemeente staat open voor initiatieven uit de samenleving, waaronder CPO initiatieven. Dit staat ook benoemd in de woonvisie Woerden Woont 2019-2024. Vanuit Wonen wordt er gestreefd naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma. De inzet is om verschillende woningbouwproducten te bouwen die passen bij de wensen van de diverse doelgroepen. Een CPO-project kan hieraan bijdragen.

**Vraag 3.**

*Welke belemmeringen of risico's ziet het college bij een dergelijk initiatief? Zijn er beheersmaatregelen te formuleren om*

*deze het hoofd te bieden?*

**Antwoord 3.**

Allereerst: een CPO bestaat gangbaar uit een groep mensen die vanuit een ideëel motief bij elkaar willen wonen met gezamenlijke voorzieningen of tuin. De woonvisie biedt op zichzelf ruimte voor initiatieven uit de samenleving, waaronder CPO.

Echter zijn er ook enkele belemmeringen te benoemen.

---

- Eén van de doelen van het CPO-initiatief Jong Woerden is proberen om zekerheid te krijgen voor de deelnemers over het vinden van een woning in de Gemeente Woerden. Dat gaat dan wel ten koste van andere inwoners die ook op zoek zijn naar een dergelijke woning, maar niet in de CPO groep zitten. Dit zien wij niet als een wenselijke ontwikkeling. De gemeente Woerden spant zich juist in om alle Woerdenaren goed kunnen laten wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte (nieuwbouw) woning.
- Wij nemen het probleem van de starters op de woningmarkt zeker serieus. De komende jaren wordt er fors ingezet op woningen voor starters, zoals ook in de woonvisie wordt aangegeven. Daarvoor worden de komende periode veel woningen gebouwd in het goedkope- en betaalbare koop- en huursegment. Denk hierbij aan [De Houttuin](#), [Weidse Weelde](#) of [De Molenhoek](#). Dit is de snelste manier voor starters om aan een woning te komen.
- De woonvorm CPO is niet de aangewezen weg om snel en goedkoop woningbouw te realiseren. Integendeel; de ervaring leert juist dat CPO meer tijd en geld kost en dat hier meer risico in zit in vergelijking met bijvoorbeeld de ontwikkeling door een professionele ontwikkelaar. Denk hierbij aan:
  - Een CPO heeft beperkte expertise op het gebied van de procesgang en het ruimtelijk vergunningstraject en dient deze expertise zodoende van buiten in te winnen.
  - Het kost veel tijd om alle deelnemende leden van de CPO met een plan te laten instemmen, aangezien er verschillende wensen en belangen zijn maar ook afstemming plaats dient te vinden.
  - Het is complex om alle wensen in een betaalbaar en haalbaar financieel plan te krijgen.
- De schaarse beschikbare ambtelijke capaciteit op dit moment vooral ingezet wordt voor grotere woningbouwlocaties en gebiedsontwikkelingen (en minder voor kleinschalige(re) initiatieven die relatief veel tijd vragen);
- Het nog niet duidelijk is hoe groot het risico is van het Didam-arrest zal zijn op de haalbaarheid van dit soort CPO-initiatieven;

**Vraag 4.**

*Op welke manier wil het college samen met het CPO verkennen of het initiatief een plek kan krijgen op de locatie Snellerpoort?*

**Antwoord 4.**

Voor wat betreft Snellerpoort staat vast dat er aan de oostzijde (B1 t/m B6, ofwel de bouwvelden die als eerste worden uitgegeven) geen ruimte is voor CPO-initiatieven. Wij gaan de nu opgestarte tender niet onderbreken, omdat we dan onwenselijke vertraging oplopen.

Wij zullen t.z.t. voor de overige bouwvelden in Snellerpoort onderzoeken of daar plaats is voor particulier opdrachtgeverschap, waaronder ook CPO kan vallen. Een bouwveld voor een dergelijk initiatief is hier zodoende (nog) niet aan te koppelen.

Verder willen we graag met u in gesprek naar aanleiding van de voor- en nadelen van CPO-initiatieven. Om dit gesprek te voeden, komt het college binnenkort met een RIB, zodat we samen vervolgstappen kunnen nemen.

**Vraag 5.**

*Ziet het college het als kansrijk om verder te onderzoeken of de methode van het CPO of coöperatie mogelijkheden biedt voor goedkope woningbouw voor doelgroepen binnen de gemeente Woerden?*

**Antwoord 5.**

Nee, CPO is geen oplossing voor goedkoop en snel bouwen. Een CPO kan echter wel een bijdrage leveren aan doorstroming van een grote of juist ontbrekende woning naar een meer passende woning. Het is echter een intensief traject. Zie verder antwoord 3.

**Bijlagen**

1. Vragen obv Reglement van Orde D/22/060200

---

## Schriftelijke vragen - Ruimte voor CPO Jong Woerden?

Afgelopen week berichtte het Algemeen Dagblad over het initiatief van het CPO Jong Woerden (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) dat op de locatie Snellerpoort een kavel wil ontwikkelen tot woningen voor Woerdense starters. Het CPO heeft inmiddels dertig geïnteresseerde leden.

De CDA-fractie is geïnteresseerd in dit initiatief en heeft ook verder gesproken met de initiatiefnemers. Een belangrijk voordeel van een CPO-initiatief is de kans goedkope woningen te bouwen die ook bij de beoogde doelgroep terechtkomen.

Daarnaast ontstaan energie en cohesie vanuit de Woerdense samenleving voor en tijdens dit initiatief, wat wij een belangrijke meerwaarde vinden.

Onze fractie heeft, mede naar aanleiding van de reactie van de woordvoerder van gemeente Woerden in de krant, de volgende vragen:

1. Welke gesprekken hebben reeds plaatsgevonden vanuit college of ambtelijke organisatie met dit initiatief en wat was de uitkomst van deze gesprekken?
2. Welke voordelen ziet het college in het geven van ruimte voor een CPO-initiatief in Snellerpoort?
3. Welke belemmeringen of risico's ziet het college bij een dergelijk initiatief? Zijn er beheersmaatregelen te formuleren om deze het hoofd te bieden?
4. Op welke manier wil het college samen met het CPO verkennen of het initiatief een plek kan krijgen op de locatie Snellerpoort?
5. Ziet het college het als kansrijk om verder te onderzoeken of de methode van het CPO of coöperatie mogelijkheden biedt voor goedkope woningbouw voor doelgroepen binnen de gemeente Woerden?

Wij hopen op uw spoedige beantwoording.

Namens de CDA-fractie,

Marco Hollemans