

Beantwoording vragen PvdA, t.b.v. agendapunt 12 Kaders CPO gemeente Schagen

OVV 15 juni 2022

- *Vraag 1: **1.8.2** Hoe gaat de gemeente om met een CPO initiatief dat met een eigen locatie komt dat niet in eigendom is van de gemeente. Aangenomen mag worden dat het selectieproces waarbij meerdere CPO's mogen meedingen dan niet geldt? Dat is immers ook zo als een projectontwikkelaar met een eigen locatie bij de gemeente aankomt. Is het nodig hierover een aparte regel/alinea op te nemen in het beleid?*
- *Antwoord 1: Het klopt dat het selectieproces niet geldt voor een CPO initiatief met een locatie in eigendom. Bij initiatieven op eigen locaties ligt het niet voor de hand om aanvullende spelregels te stellen. Immers is dit een situatie waarbij de grondeigenaren zelfstandig al een CPO wensen.
Het is niet nodig om een aparte regel of alinea op te nemen, dit wordt indien nodig geregeld in een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar.*

- *Vraag 2: **1.10** Voorwaarden voor CPO-realiseratie. Indien bestuurlijke besluitvorming al heeft plaatsgevonden en een CPO groep conformeert zich eraan, wat zou dan het bezwaar zijn om alsnog voor de uitvoering conform plan een CPO groep mee te laten lopen in de uitvraag? Waarom zou een projectontwikkelaar dan wel mogen uitvoeren en een CPO niet?*
- *Antwoord 2: Hiertoe is besloten om ervoor te zorgen dat er geen vertraging in de voortgang van woningbouwprojecten ontstaat. Dit met name in het kader dat in het licht van het woningtekort vooral ook de snelheid van projecten belangrijk is. Een project bestaat over het algemeen niet enkel uit CPO, door in een later stadium toch aanpassingen aan een plan te doen vertragen ook reguliere woningen voor overige woningzoekenden.*

- *Vraag 3: **1.11.2** Grondprijzen. Uitgangspunt van marktconforme prijs is prima maar laat het beleid dan ook ruimte voor nieuwe instrumenten om huizen betaalbaar te houden zoals gronduitgifte in erfpacht bijvoorbeeld?*
- *Antwoord 3: Die ruimte bieden de CPO kaders, er wordt immers verwezen naar de Nota grondbeleid en de Grondprijzenbrief, waarin dergelijke instrumenten opgenomen kunnen worden.*

- *Vraag 4: **1.11.3**: de toetsingspunten. 7e gedachtenstreepje; Kan de gemeente ook van tevoren aangeven welke bovenplanse kosten en ambtelijke bijdragen zij in rekening brengen bij de CPO zodat zij daar vanaf het begin (al voor het sluiten van de grondreserveringsovereenkomst en de aanbetaling) rekening mee kunnen houden?*
- *Antwoord 4: Dit is de insteek van het beleid. Onder 1.11.3 wordt gesteld dat voordat een procedure tot selectie wordt ingezet een aantal doelen en randvoorwaarden door de gemeente worden vastgesteld, waarbij ook als toetsingspunt is opgenomen dat de initiatiefnemers inzicht hebben in eventuele bovenplanse en ambtelijke kosten.*

- *Vraag 5: **Bijlage 1**: Voorwaarden registratie. Waarom zou lid worden van meerdere groepen niet mogelijk kunnen zijn? Zelfbewoning is immers voorwaarde, daarmee wordt mogelijk misbruik al voorkomen.*

- Antwoord 5: De gedachte achter CPO is dat het inwoners meer zeggenschap en keuzevrijheid geeft bij de ontwikkeling van hun woning. De gedachte is ook dat deze ontwikkeling ontstaat vanuit bijvoorbeeld een groep vrienden die bij elkaar in de buurt wil wonen en gezamenlijk woningen wil ontwikkelen. De groep gaat een verbinding met elkaar aan en richt gezamenlijk een CPO-bouwgroep op. Vanuit die gedachte is het niet logisch om bij meerdere CPO-bouwgroepen ingeschreven te staan.
Daarnaast wil de gemeente zorgen voor een transparante en eerlijke toewijzing. Ook wil de gemeente met de registratie van CPO-bouwgroepen de vraagkant inzichtelijk maken, zodat bij nieuwe woningbouwprojecten hiervoor ruimte gemaakt kan worden. Meervoudige inschrijvingen maken de toewijzing minder consistent (iemand die zich vaker inschrijft maakt meer kans/CPO-bouwgroepen kunnen hierdoor hun minimale aantal leden niet borgen omdat dubbel ingeschreven personen kunnen wegvallen) en vertroebelen de vraagkant.

- *Vraag 6: 1.2.8.: Een aanbetaling van 10 % van de koopsom bij een grondreserveringsovereenkomst kan een beginnend CPO bestuur met vaak jonge leden niet opbrengen omdat er nog geen sprake is van een gronduitgifteovereenkomst/koopovereenkomst waarbij de CPO haar financiering kan regelen. De gemeente wil de CPO's gelijkstellen met particuliere projectontwikkelaars. Deze eis van een borgstelling van 10% bij een reserveringsovereenkomst is volgens ons niet opgenomen in beleid of de gangbare praktijk in de omgang met projectontwikkelaars. Daar wordt pas bij het sluiten van een koopovereenkomst een borgstelling opgenomen. Dat zou ook bij de CPO's zo moeten zijn.*

- Antwoord 6: Voor de totstandkoming van het CPO beleid zijn meerdere goede voorbeelden uit het land bekeken. Bij veel gemeenten is het vragen van een borg, ten behoeve van een zekerheidsstelling, de praktijk. De gemeente Schagen wil deze goede voorbeelden volgen. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat niet serieuze partijen zich aanmelden. De gemeente wil CPO groepen inderdaad gelijkstellen aan particuliere ontwikkelaars. Bij verkoop van gemeentegrond aan particulieren wordt standaard een vergoeding gevraagd. Zo is dat bij de verkoop van kavels in Landsheer in Warmenhuizen, het Jagerpad in Sint Maartensbrug en bij de kavels naast de oude school in Burgerbrug ook gebeurd. Hiervoor zijn wisselende bedragen gevraagd. De gemeente wil hier één lijn in trekken, welke neerkomt op 10% van de grondprijs.
Bij professionele ontwikkelaars kan de gemeente overigens ook een zekerheidsstelling vragen, dit is in het verleden ook meermaals gebeurd.