

Ons kenmerk: 22.001903



Relatie met:



Kaders CPO gemeente Schagen

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

12 januari 2022

Reg.nr.: 22.001903

Inlichtingen bij

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Doorkiesnummer

(0224) 210 400

Kaders voor C.P.O.:

'Hoe kunnen we correct en adequaat omgaan met CPO initiatieven?'

1.1. Schagen gaat voor meer CPO

In de omgevingsvisie is opgenomen dat de gemeente Schagen CPO initiatieven wil stimuleren. De gemeente past CPO met voorrang toe om initiatieven van groepen met een lokale binding te faciliteren. De gemeente wil waar mogelijk voorrang geven aan die CPO initiatieven.

In februari 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen. Deze bevat de opdracht aan het college om actief beleid te ontwikkelen voor collectieve bouwprojecten van inwoners en te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de koopsommen van woningen te verlagen. Deze motie is onder andere richtinggevend aan voorliggende kaders.

We hebben geconstateerd¹ dat het binnen de huidige beleidskaders niet goed mogelijk is, snelle kansen voor CPO te creëren én dat er behoefte is aan kaders.

1.2. Oorsprong CPO

In de Rijksnota Mensen, Wensen, Wonen is één van de speerpunten van het woonbeleid het mogelijk maken van de behoefte aan zeggenschap en keuzevrijheid bij de invloed op de eigen woning van de inwoners. Het kabinet wilde nadrukkelijk het particulier opdrachtgeverschap stimuleren als instrument om de inwoners zoveel mogelijk zeggenschap te geven bij planprocessen voor de bouw van een woning.

1.3. Wat is CPO?

Collectief particulier opdrachtgeverschap is op de eerste plaats een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren met elkaar bepalen hoe en met welke partijen de (private) woningen worden gerealiseerd, en in sommige gevallen ook de openbare ruimte wordt ingericht. Hierbij is het natuurlijk ook nodig om grond(en) te verwerven. Op de tweede plaats kunnen hierbij afspraken worden gemaakt over de prijs van gronden en ook aan wie deze gronden wanneer worden aangeboden.

1.4. Wat is landelijk/lokaal waargenomen/geleerd bij CPO

In algemene zin kan er gesteld worden dat verwachtingen over CPO zeer uiteenlopend en dat maakt dat processen hierdoor wisselend ervaren worden. Voor meer waarnemingen wordt verwezen naar bijlage 2.

1.5. Kaders, de eerste stap van de aanpak

Deze kaders zijn de eerste stap van de aanpak voor CPO. Daarbij gebruiken we als vertrekpunt bestaande beleidskaders zoals het grondbeleid en de omgevingsvisie. Na vaststelling door de gemeenteraad van voorliggende kaders wordt het selectie- en toewijzingsbeleid door het college uitgewerkt en vastgesteld.

¹ De rijksoverheid heeft het wettelijk kader voor bevoegdheden op gemeentelijk niveau gecreëerd, maar daar stopt het vervolgens. Het wettelijk kader vindt pas toepassing in de praktijk, als het vanuit de provincie en de gemeente wordt gefaciliteerd met beleid.

1.6. Opzet Collectief Bouwen in Schagense wijken en dorpen

1.6.1. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Schagen

Voor CPO in de gemeente Schagen gelden deze kernpunten:

- 1) Het moet een initiatief zijn van een groep particulieren, die formeel verenigd zijn als een rechtspersoon. Ontwikkelaars, bouwbedrijven en andere partijen al dan niet met een commercieel belang worden hiermee uitgesloten;
- 2) Zij verkrijgen de economische en het juridisch eigendom² en de volledige zeggenschap en dragen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond of het te transformeren pand, het ontwerp en de bouw van de woning;
- 3) Een CPO-bouwgroep bouwt voor eigen bewoning;

1.6.2. Definitie CPO

Om maximaal gebruik te kunnen maken van wetten en regels hanteren we de definities uit:

Voor inwerkingtreding van de Omgevingswet

het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 1.1.1. onder f:

"particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning"

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet

het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) artikel 5.161c.4:

"particulier opdrachtgeverschap: een burger of een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, die ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt en volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van de woning"

1.7. Motieven voor initiatiefnemers en overheden

Initiatiefnemers

Zoveel mogelijk zeggenschap over onder andere kosten, kwaliteit, specifieke woonwensen, energieneutraal wonen of het wonen in een specifieke wijk, zijn voor mensen motieven om zelf te bouwen.

Gemeente Schagen

In onze gemeente nemen wij mensen serieus. Niet de overheid bedenkt waar we naartoe gaan, maar mensen maken zelf keuzes en hebben direct invloed op hun eigen leefomgeving. Daarom staan we open voor initiatieven van inwoners en stellen we ze in de gelegenheid om deze vorm te geven. De gemeente ziet CPO als een goede methode om dit te doen. Juist voor de lokale inwoners.

² Economisch eigendom is een gebruiksrecht op een goed waarvan het juridisch eigendom in handen van een derde is. Bij economische eigendom wordt de eigendom dus feitelijk wel overgedragen, maar blijft de juridische eigendom berusten bij de vervreemder. De economisch eigenaar heeft meestal ook een recht op juridische levering van het goed op een later moment.

Rijksoverheid

Demissionair minister van Binnenlandse Zaken Kajsa Ollongren heeft in november 2021 een wijzigingsvoorstel ingediend om de Huisvestingswet zodanig te wijzigen dat gemeenten onder voorwaarden voorrang kunnen geven aan inwoners voor een gedeelte van nieuwbouwwoningen tot €355.000,-. Behalve voor inwoners mag de regeling ook toegepast worden voor mensen die nog niet in de gemeente wonen maar wel een economische binding met de gemeente hebben. Nu is het voor gemeenten nog verboden om voorrang te geven aan inwoners. Verwacht wordt dat in de loop van 2022 meer duidelijk wordt over de exacte inhoud van het voorstel en de vaststelling er van.

1.8. De Schagenese situatie

Om CPO in Schagen verder te kunnen ontwikkelen is er aandacht voor:

- het beschikbaar hebben van locaties of gebouwen
- voor de dialoog met CPO-initiatiefnemers
- een duidelijk proces van het initiatief vanaf idee tot uitvoering, zodat men weet wie waarvoor verantwoordelijk is

Met vastgesteld beleid en de daaruit volgende uitvoeringsprocessen creëren we een instrumentarium om uitdagingen op te lossen en CPO mogelijk te maken.

1.8.1. In beeld brengen behoefte CPO

De komende periode gaan we werken aan het registreren van CPO-bouwgroepen. Enerzijds gaan we deze registratie gebruiken om overzicht te creëren en anderzijds om de geïnteresseerden te informeren over inschrijvingsmogelijkheden voor locaties.

1.8.2. In beeld brengen beschikbare CPO locaties

Naast het inventariseren van de vraag gaan we ook kijken naar mogelijke locaties. We bekijken per nieuw woningbouwproject of hier CPO kan plaatsvinden. Hierbij kijken we ook naar het gehele woningbouwprogramma en wat er al aan CPO projecten loopt. Ook is het natuurlijk mogelijk dat een CPO zelf een locatie aandraagt.

1.9. Opgaves en aandachtspunten CPO kaders

Opgaves:

- Het beschikbaar krijgen van locaties en gebouwen;
- Regie voeren op particuliere locaties en gebouwen;
- Op een juiste manier (aan de voorkant) duidelijk en volledig informeren van potentieel geïnteresseerden;
- Zorgen voor een transparante, toegankelijke en eerlijke toewijzing van locaties en gebouwen aan CPO groepen;
- Zorgen dat door middel van kavelpaspoorten en/of bouwvelop, waarin de eigenschappen van een kavel staan beschreven, duidelijk wordt wat wel en niet kan. Naarmate de kaders per project duidelijker zijn zal het CPO sneller tot realisatie komen.



Afbeelding: voorbeeld kavelpaspoort

1.10. De voorwaarden voor CPO realisatie

1. **Voldoet aan de wettelijke definitie:** CPO voldoet aan de wettelijke definitie uit de geldende wetgeving;
2. **Per gemeentelijke locatie voor woningbouw aan de voorkant CPO mogelijkheden bepalen:** Algemeen gesteld wordt vooraf per woningbouwlocatie een afweging gemaakt over het aandeel/percentage CPO dat wordt geëist;
3. **Voortgang van woningbouwprojecten:** Bij woningbouwprojecten waarvoor al bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden en zich in een later stadium een CPO-bouwgroep meldt, wordt geen CPO-bouwgroep meer toegelaten. Dit wordt gedaan om vertraging van woningbouwprojecten te voorkomen;
4. **Per locatie kan vooraf bepaald worden welk type woningen gebouwd kunnen worden door de CPO:** Bijvoorbeeld door na te gaan welke CPO groepen zich hebben geregistreerd bij de gemeente en welke wensen deze groepen hebben;
5. **Korte termijn verkoopwinst voorkomen:** We borgen dat CPO niet een manier is om op korte termijn verkoopwinst te behalen. Dit doen we aan de hand van de geldende Nota grondbeleid, de geldende Grondprijzenbrief en een zelfbewoningsplicht.

1.11. De uitvoering

In het voorgaande zijn de doelstellingen en beleidslijn voor CPO vastgelegd. Vervolgstep is het inrichten van een aantal uitvoeringsvraagstukken en processen, zoals het initiatief-, bestemmings- of omgevingsplan, het grondbeleid en de grondprijzenbrief en het toewijzings- en selectiebeleid. Aandacht voor de dialoog met en begeleiding van CPO initiatiefnemers is een integraal onderdeel van planprocessen. Het is belangrijk vooraf duidelijkheid te geven over de stappen die door initiatiefnemers gezet moeten worden en met welke kosten ze te maken kunnen krijgen. Na goedkeuring van het beleid wordt de opgave vertaald in de lopende processen en meegenomen bij nieuwe initiatieven in de stad en de dorpen.

1.11.1. Initiatiefplan – Bestemmingsplan – Omgevingsplan

De Gemeente Schagen voorziet alle initiatieven - die niet rechtstreeks in een bestemmingsplan of omgevingsplan passen - via de zogenaamde intakeprocedure van een integrale ruimtelijke, maatschappelijke en economische afweging. Dit gebeurt op basis van vastgesteld beleid en met een Principe Uitspraak door het college. Aan de hand van de Principe Uitspraak (PU) wordt programmaruimte gereserveerd én worden er onder meer afspraken gemaakt over de beoogde bouwperiode en de eventuele fasering van het project. Het gemeentebestuur kan als voorwaarde bij de planologische medewerking aan initiatieven voor (vervangende) nieuwbouw stellen dat een bepaald percentage CPO wordt gerealiseerd. Op deze wijze wordt het realiseren van CPO woningen geborgd. Aan verbetering van deze processtappen zal continu gewerkt worden.

1.11.2. Grondprijzen

Bij de grondprijs voor CPO geldt dat altijd een marktconforme prijs voor de grond wordt betaald. Waarbij voor kavels in de vrije sector wordt uitgegaan van een door een onafhankelijke taxateur vastgestelde prijs die is aanvaard door de gemeente en de verkoper, of van een veiling onder toezicht van een notaris. Afspraken hieromtrent worden vastgelegd en uitgewerkt in de anterieure overeenkomst of exploitatieplan, uitgangspunt is altijd de geldende Nota grondbeleid en de geldende Grondprijzenbrief. Hiermee kan worden geborgd CPO initiatieven voor de juiste doelgroep aan te bieden.

1.11.3. Toewijzings- en selectiebeleid

Als er meer behoefte is dan er locaties en gebouwen beschikbaar zijn, is een transparante toewijzing van CPO locaties aan CPO kandidaten noodzakelijk. Voordat een procedure tot selectie wordt ingezet, worden doelen en randvoorwaarden vastgesteld door de gemeente. De gemeente hanteert de volgende toetsingspunten:

- Er is een grote mate van zekerheid dat de kavel/gebouw daadwerkelijk ontwikkeld kan worden volgens plan en planning;
- Er is een rechtspersoon aanwezig die fungeert als contactpersoon;
- Er zijn geen ontwikkelaars, bouwbedrijven en/of andere partijen met een commercieel belang lid van de CPO;
- Er is inzicht en overzicht in de financiën;
- Uit het initiatief blijkt dat ambities en kosten zich realistisch tot elkaar verhouden;
- Het is duidelijk in hoeverre de betreffende kavel of het bestaande pand wordt (her)ontwikkeld;
- Initiatiefnemers hebben inzicht in de voorzieningen en eventuele bovenplanse kosten die collectief gedeeld gaan worden;
- Er zijn afspraken over fasering van de werkzaamheden en de bouwstromen wanneer het CPO onderdeel uitmaakt van een groter plan. De activiteiten zitten elkaar niet in de weg;
- Alle afspraken zijn gebundeld, al dan niet, in een kavelpaspoort en eventueel voorzien van een bouwvelop, zodat een CPO duidelijkheid heeft.

Als na beoordeling van de toetsingspunten meer CPO's in aanmerking komen dan dat er locaties beschikbaar zijn dan wordt er overgaan tot loting.

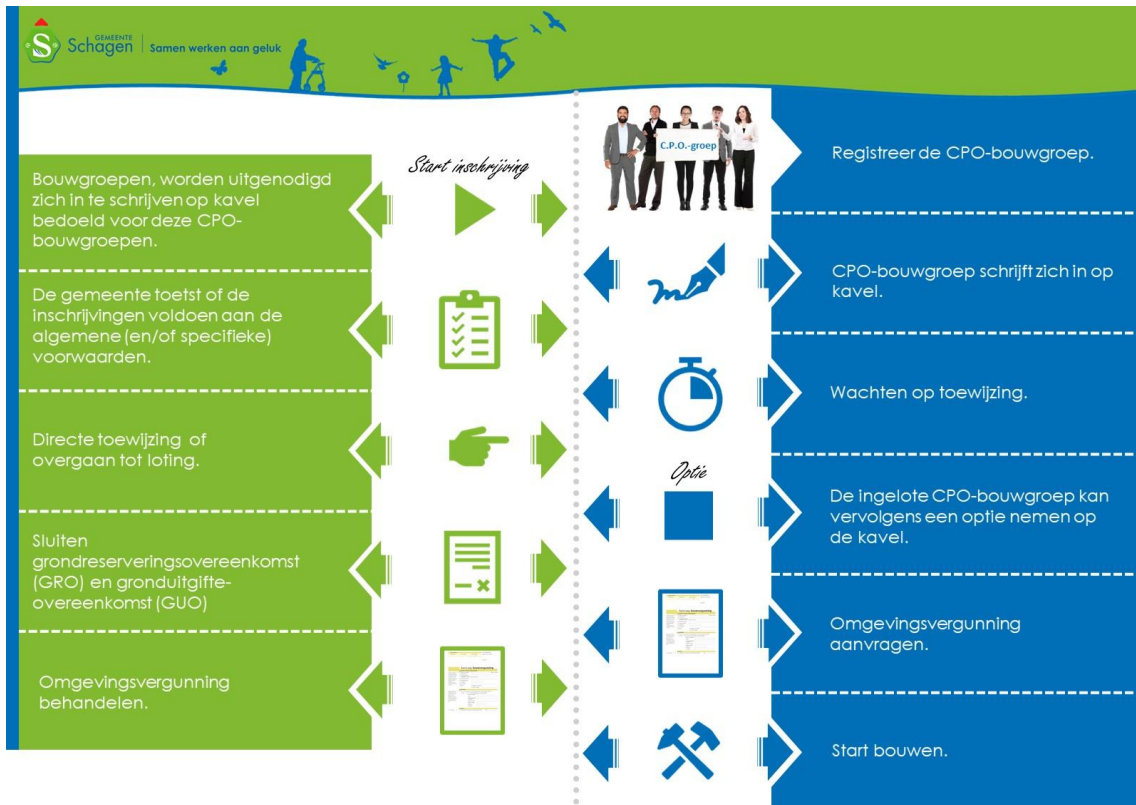
Bijlage 1: Enkele informatiebladen

TIEN TIPS 'De 10 tips voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap'

- BEPAAAL OF C.P.O. ECHT BIJ JIJ PAST**
 - daadkracht
 - besluitvaardigheid
 - geduld
 - tijd
- ZORG DAT JE GENOEG TIJD BESCHIKBAAR HEBT**
 - inzet
 - verbinding
 - afstemming
 - concessies
- WEET WAT JE BUDGET IS**
 - doe dit samen met een financieel adviseur
- ONVOORZIEN**
 - houd binnen de kostenraming een post onvoorzien van 10% aan
 - en waken altijd dingen tegen
- WEES REALISTISCH OVER JE BUDGET**
 - krijg inzicht of al je wensen haalbaar zijn
 - maak een totale kostenraming
- BESEF GOED WAAR JE VERANTWOORDELIJK VOOR BEENT**
 - Bij C.P.O. van optie tot oplevering
- WEES ZO SNEL MOGELIJK CONCREET**
 - maak tijd
 - maak keuzes
 - maak een planning
 - werk van grof naar fijn
- DENK EERST ZELF EN DAN PAS SAMEN**
 - bedenk eerst je eigen plan
 - beoordeel dan wat de voordelen zijn van samen
 - heb hierbij ook oog voor de nadelen
- BEPAAAL WELKE VORM BIJ JOU PAST**
- WEET WELKE REGELS ER GELDEN**
 - niet alles is vrij
 - niet alles is altijd mogelijk

Bepalen uitnodiging voor CPO-bouwgroepen. Enkele voorbeelden:

Locatie aanwijzen/bepalen en minimale regels meegeven.		Veel vrijheid voor het ontwerpen van invulling van de kavel, maar moet wel voldoen aan de minimale regels.
Locatie aanwijzen/bepalen en meer regels meegeven.		Vrijheid voor het ontwerpen van invulling van de kavel, maar moet wel voldoen aan de regels.
Locatie aanwijzen/bepalen en meer regels en een kavelpaspoort of bouwenvolp meegeven.		Het ontwerpen van invulling van de kavel, maar moet voldoen aan de regels en bouwenvolp.
Locatie aanwijzen/bepalen en het ontwerp ligt vast en overige regels worden meegeven.		Beperkte ontwerp vrijheid bij de invulling van de kavel en moet voldoen aan overige de regels.



Bijlage 2: Wat is landelijk/ lokaal waargenomen/geleerd bij CPO

Wat is landelijk waargenomen/geleerd bij CPO

In algemene zin kan er gesteld worden dat verwachtingen over CPO zeer uiteenlopend en dat maakt dat processen hierdoor wisselend ervaren worden.

- 🏠 Ondanks de inzet van het kabinet, neemt het aandeel CPO geen grote vlucht. Exacte cijfers hierover zijn niet beschikbaar;
- 🏠 Zeggenschap en keuzemogelijkheden van inwoners bij CPO-projecten worden (onder andere) begrensd door regels, financiën en kennis;
- 🏠 De belangrijkste beperking wordt gevormd door het feit dat het besluit om een locatie te bestemmen voor CPO is voorbehouden aan de gemeenteraad. Het is dus de gemeente die bepaalt of er kavels beschikbaar zijn voor CPO;
- 🏠 De gemeente heeft ook invloed op het budget. Grond is een substantieel deel van de stichtingskosten van een woning. Hoe hoger de grondprijs bij gemeentelijke gronduitgifte voor CPO, hoe meer invloed dat heeft op het budget en de kans van slagen;
- 🏠 Het bouwen van een woning door middel van CPO is meestal niet goedkoper, maar eerder duurder dan een seriematig gebouwde woning door een projectontwikkelaar;
- 🏠 Ook speelt de financiering een rol, voor een (collectief van) particulieren is het (voor)financieren van de ontwikkeling van een bouwlocatie een kostbare aangelegenheid. Meestal moet men dat met eigen geld doen. Bijkomend aspect: hoe hoger de kosten, hoe minder bereikbaar CPO wordt voor starters of mensen met een modaal inkomen;
- 🏠 Niet onbelangrijk is tot slot de kennis van ontwikkelen en bouwen die een collectief van particulieren (niet) bezit. Deze kennis kan worden ingekocht bij gespecialiseerde bureaus en daar zijn kosten aan verbonden.

Wat is lokaal waargenomen/geleerd bij CPO

- 🏠 De wijze van toewijzing bij meer CPO groepen dan CPO gronden heeft tot onduidelijke situaties geleid;
- 🏠 De rol van de gemeente bij het toelaten van deelnemers tot een CPO is niet duidelijk;
- 🏠 De ontwikkelsnelheid kan beïnvloed worden. Factoren die daar bij meespelen zijn meerdere deelnemers die toch unanieme besluiten en opdrachten moeten geven, dit vraagt meer afstemmingstijd. Doordat deelnemers zich in het dagelijks leven niet professioneel bezig houden met het bouwen van woningen en dit nu naast hun andere bezigheden moeten doen, vraagt dit logischerwijs ook meer tijd;
- 🏠 Er zijn voorbeelden van initiatieven tot CPO waarbij deze door een ontwikkelende partij worden geïnitieerd, terwijl dit vanuit het concept juist een partij zou moeten betreffen die zich pas na de oprichting van de CPO aansluit. Met andere woorden: een groep deelnemers deelt de wens om woningen te bouwen en verenigen zich in een CPO en zoeken dan gezamenlijk een ontwikkelaar, in tegenstelling tot een ontwikkelaar die een CPO opricht en daarna deelnemers gaat zoeken;
- 🏠 In 2018 zijn er twee regels gedeeld met de raad omtrent verkoopprocedures:
 - Regel 1: Verkoop van vastgoed vindt in beginsel plaats via een openbare procedure;
 - Regel 2: Uitzonderingen op regel 1 zijn alleen mogelijk met een collegebesluit voorafgaand aan het verkoopbesluit op basis van een deugdelijk gemotiveerd voorstel.

Hierbij is wel de opmerking geplaatst dat van uitzonderingen als bedoeld in regel 2 zo spaarzaam mogelijk gebruik moet worden gemaakt. Bij legitieme uitzonderingen kan worden gedacht aan: verkoop voor realisatie van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).