

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	15 juni 2022
Voorstel van	van Dijk
Team	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Kaders CPO gemeente Schagen
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft in de afgelopen periode kaders en beleidsregels voor CPO opgesteld, in opdracht van de gemeenteraad. Deze zijn in de periode van 1 februari 2022 tot en met 14 maart 2022 voor inspraak ter inzage gelegd. Hierop zijn binnen de gestelde termijn geen reacties binnengekomen. Buiten de gestelde termijn is een inspraakreactie binnengekomen. Gezien de late ontvangst wordt deze briefschrijver zo snel mogelijk geïnformeerd. Inhoudelijk hebben twee opmerkingen geleid tot een kleine tekstuele aanpassing. De kaders worden ter vaststelling aangeboden aan de raad. De beleidsregels worden door het college vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. Het document 'Kaders CPO gemeente Schagen' vaststellen en het onderdeel laten uitmaken van de Omgevingsvisie gemeente Schagen.
2. Het college te mandateren het document 'Kaders CPO gemeente Schagen' te wijzigen, waar het tekstuele wijzigingen betreft die de inhoud niet wijzigt.

Inleiding

Aanleiding

Vorig jaar heeft de gemeenteraad een motie aangenomen. Deze bevat de opdracht aan het college om onder andere actief beleid te ontwikkelen voor collectieve bouwprojecten van inwoners. Om hier gehoor aan te geven, zijn in de afgelopen periode kaders en beleidsregels opgesteld, namelijk 'Kaders CPO gemeente Schagen' en 'Selectie en toewijzing CPO gemeente Schagen'. Deze documenten zijn in de periode van 1 februari tot en met 14 maart 2022 voor inspraak ter inzage gelegd. Hierop zijn binnen de gestelde termijn geen reacties binnengekomen.

Belang

We hebben geconstateerd dat het binnen de huidige beleidskaders niet goed mogelijk is snelle kansen voor CPO te creëren én dat er behoefte is aan kaders. Op dit moment zijn er geen duidelijke regels en afspraken hoe de gemeente met locaties voor CPO-bouwgroepen omgaat. Dit zet de deur op een kier voor willekeur en kan de voortgang van gemeentelijke woningbouwprojecten beïnvloeden. Ook kan dit ervoor zorgen dat bij CPO-bouwgroepen verwachtingen ontstaan die mogelijk niet waargemaakt worden. Bovendien volgt uit recente jurisprudentie (uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) dat een gemeente die een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. De gemeente dient criteria op te stellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De voorgestelde regels geven invulling aan deze eisen.

In algemene zin kan gesteld worden dat verwachtingen over CPO zeer uiteenlopen. Processen worden hierdoor wisselend ervaren. Het belang is dat er duidelijkheid ontstaat over wat verwacht kan worden van de gemeente Schagen en van een CPO-bouwgroep.

Beoogd effect

Het beoogde effect voor de samenleving is dat CPO-bouwgroepen in te ontwikkelen gemeentelijke woningbouwprojecten in de gemeente Schagen een gelijke kans op een CPO-locatie maken.

Kader

- In de aangenomen motie van de SP roept de raad het college op actief beleid te ontwikkelen om te stimuleren dat bewoners CPO projecten ontwikkelen.
- De Huisvestingswet 2014 borgt de keuzevrijheid van woningzoekenden. Zij moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen.
- Omgevingsvisie gemeente Schagen, hierin is CPO als doelstelling opgenomen.
- Nota grondbeleid 2017 en Grondprijzenbrief 2022 hierin staat: Voor de volgende te realiseren functies in bouwprojecten geldt de residuele grondwaardemethode:
 1. Vrije sector koop- en huurwoningen, waaronder:
 - Goedkope koopwoningen (tot € 220.000,- V.O.N.).
 - Projectmatige woningbouw in koop en huur.
 - Collectief particulier opdrachtgeverschap ('CPO').
 - Particulier opdrachtgeverschap ('vrije kavels').
- Uitspraak van de Hoge Raad d.d. 26-11-2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778)

Argumentatie

Het vaststellen van kaders voor CPO en hieruit voortkomende beleidsregels zijn nodig, omdat:

- De gemeenteraad hiertoe middels een motie opdracht heeft gegeven;
- In de Omgevingsvisie een document met meetbare doelen voor wonen opgenomen is onder het speerpunt 'Een gemeente die steeds inspeelt op de groeiende behoefte naar woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen'. Doel 7 van dit document betreft het stimuleren van collectief opdrachtgeverschap. De kaders (en selectie en toewijzing) zijn een uitwerking van deze doelstelling;
- Verwachtingen over CPO zeer uiteenlopend zijn en dat maakt dat processen hierdoor wisselend ervaren worden;
- Door het ontbreken van beleid er willekeur kan ontstaan;
- Voorkomen kan worden dat voor regulier woningzoekenden het aanbod te veel afneemt;
- Met de selectie- en toewijzingsregels de gemeente inzichtelijk krijgt hoe groot de vraag naar CPO is en hierop kan anticiperen in nieuwe woningbouwprojecten;
- Uit de jurisprudentie volgt dat een gemeente die grond wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. De gemeente dient criteria op te stellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Het vaststellen van kaders voor CPO en hieruit voortkomende beleidsregels brengt ook een tegenargument met zich mee, namelijk:

- De kaders en beleidsregels maken het niet direct mogelijk om inwoners direct en zonder procedure voorrang te geven op CPO bij woningbouwlocaties. Door het ministerie van Binnenlandse Zaken is aangekondigd dat het Rijk momenteel wetgeving voorbereidt die het, onder voorwaarden, mogelijk gaat maken een gedeelte van nieuwbouwwoningen aan inwoners toe te wijzen. Als dit geconcretiseerd is zullen we de mogelijkheden tot aanpassingen verkennen.

Bovenstaande argumenten afwegende, kan gesteld worden dat de pro argumenten zwaarder wegen dan de contra argumenten.

N.B. met het stimuleren van CPO initiatieven worden niet persé goedkopere woningen gebouwd. Dit is ook niet het primaire doel van CPO.

Alternatieven

Het niet vaststellen van de CPO kaders en beleidsregels is een alternatief. Dit alternatief wordt niet geadviseerd, omdat de kaders een efficiënter proces voorstaan en bovendien een stimulerend effect hebben.

Maatschappelijk draagvlak

De kaders en beleidsregels hebben in de periode van 1 februari tot en met 14 maart 2022 ter inzage gelegen. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om op de stukken te reageren. Er zijn geen reacties binnengekomen.

De kaders en beleidsregels zijn door de ambtelijke organisatie opgesteld. Hierbij is ook gekeken naar bestaand beleid van andere gemeenten. De documenten zijn integraal tot stand gekomen.

Financiële consequenties

Uit de kaders en beleidsregels vloeien enkele uitvoeringsprocessen en acties voort. Verwacht wordt dat deze werkzaamheden binnen de bestaande formatie opgepakt kunnen worden, doordat ambtelijke uren die op dit moment in overleggen met CPO-groepen gaan zitten over nog onduidelijke regels gecompenseerd worden.

Communicatie

Op de website van de gemeente Schagen wordt een pagina ingericht met informatie over de kaders (en beleidsregels).

Buiten de gestelde termijn is een inspraakreactie binnengekomen. Gezien de late ontvangst wordt deze briefschrijver zo snel mogelijk geïnformeerd. Inhoudelijk hebben twee opmerkingen geleid tot een kleine tekstuele aanpassing.

Realisatie van het besluit

De kaders en beleidsregels worden gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Motie SP Rekenkamerrapport Woningbouw Schagen.pdf
2. 22.001903 Kaders CPO gemeente Schagen.pdf
3. 22.001904 Selectie en toewijzing CPO gemeente Schagen.pdf
4. Vragen PvdA Kaders CPO.docx

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Kaders CPO gemeente Schagen

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

besluit

1. Het document 'Kaders CPO gemeente Schagen' vaststellen en het onderdeel laten uitmaken van de Omgevingsvisie gemeente Schagen.
2. Het college te mandateren het document 'Kaders CPO gemeente Schagen' te wijzigen, waar het tekstuele wijzigingen betreft die de inhoud niet wijzigt.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,