

## Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-beleid) gemeente Westerveld

### INTITULÉ

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-beleid) gemeente Westerveld.

Gelet op:

- artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- het wenselijk is burgerinitiatieven in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap te faciliteren;
- de beleidsregels een uitwerking zijn van opgaven uit de 'Nota Grondbeleid gemeente Westerveld 2021-2025', vastgesteld door de raad en geldend vanaf 19-03-2022;

### BESLUIT

vast te stellen:

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-beleid) gemeente Westerveld.

### INLEIDING

In het coalitieakkoord 'Bouwen aan de Toekomst 2022-2026' haalt het college het collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna: CPO) aan als onderdeel van de Woonvisie. Het doel hiervan is de inwoners stimuleren op collectieve wijze een gebiedsontwikkeling te ontplooiën.

In Westerveld zijn diverse CPO-verenigingen actief die kunnen bijdragen aan de leefbaarheid door bijvoorbeeld een woningbouwproject of maatschappelijke voorziening te verwezenlijken. Gemeente wenst waar mogelijk medewerking te verlenen waarbij in het bijzonder aandacht is voor starters op de woningmarkt.

Met deze beleidslijn is duidelijk wat er van initiatiefnemers wordt verlangd en welke randvoorwaarden gelden. Er zijn criteria opgesteld en is aandacht voor de werkwijze die de gemeente Westerveld hanteert.

### BEGRIPPENLIJST

In dit beleid worden de navolgende begrippen gebruikt.

CPO	Een groep van burgers die – 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 woningen.
Sociale binding	U woont minimaal één jaar in de gemeente Westerveld (inwonend of in een zelfstandige huurwoning) of één van uw ouders woont in de gemeente Westerveld en u studeert of gaat naar school buiten de gemeente en gaat zich binnen een jaar na afronding van de studie opnieuw in de gemeente vestigen. Voordat u uw studie begon, heeft u minimaal één jaar in de gemeente gewoond.
Economische binding	U heeft een dienstverband van minimaal 20 uur per week en minimaal één jaar bij een bedrijf in de gemeente Westerveld.
Lid	Een individu uit het CPO dat slechts lid is van één CPO-vereniging. Per huishouden kan één persoon lid zijn het CPO.
Projectplan	Een verslag met daarin opgenomen de onderwerpen als benoemd in dit beleid.

### COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP

CPO is een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van particulieren gronden dan wel opstallen koopt en in samenspraak bepaalt hoe en met welke partijen op die grond (private) woningen worden gerealiseerd. Een formele definitie van het begrip CPO volgt uit artikel 5.161c, lid 4 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);

*“Een groep van burgers die – 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 woningen.”*

Betaalbaarheid, duurzaamheid, lokale gebondenheid of een sociaal-maatschappelijke behoefte zijn voor mensen motieven zelf te bouwen of ontwikkelen. Deelnemers in een CPO bepalen als collectief welke doelen zij nastreven, bijvoorbeeld hoe zij willen wonen en voorzien in hun (specifieke) wensen. Afhankelijk van de locatie of het object is vorenstaande in meer of mindere mate van kracht.

### **UITGANGSPUNTEN CPO**

Een initiatief passend binnen dit beleid behoort tevens aan te sluiten bij de gemeentelijke doelstellingen. Naast de eerder aangehaalde wettelijke definitie gelden de volgende algemene criteria:

1. Een CPO bestaat uit ten minste 5 particulieren uit verschillende huishoudens die voor zichzelf bouwen of ontwikkelen en lid zijn van de CPO-vereniging;
2. Een CPO laat zich terzijde staan door een ter zake deskundige persoon die middels volmacht is aangewezen.
3. Een CPO overhandigt een (positief) principebesluit waarin de gemeente haar intentie uitspreekt medewerking te verlenen aan de betreffende ontwikkeling en zo nodig voornemens is af te wijken van het omgevingsplan.
4. Een CPO overhandigt een, aan ambtelijke goedkeuring onderhevig, projectplan;
5. Een CPO overhandigt statuten van de CPO-vereniging die aansluiten bij de gemeentelijke doelstellingen.
6. Bij een gemeentelijke locatie een: marktconforme (grond)prijs en een anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht voor ten minste 5 jaar;
7. Bij de locatie van derden: deelnemers dienen aan te tonen dat zij een eigendomsrecht of beperkt zakelijk recht verkrijgen (bijv.: een opstalrecht, appartementsrecht) en de volledige zeggenschap daarvan alsmede het dragen van verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond of het te transformeren pand, het ontwerp en de bouw van de woning.
8. Bouwers, ontwikkelaars en overige commerciële partijen zijn uitgesloten van deelname;
9. Zowel gemeentelijk als particulier onroerend goed (gronden en opstallen) kan onder de reikwijdte van dit beleid vallen.

### **GEMEENTELIJK BELEID**

Er spelen diverse aspecten een rol bij gebiedsontwikkeling. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk aansluiten bij bestaand gemeentelijk beleid. Gezien de complexiteit van gebiedsontwikkeling heeft vrijwel ieder project maatwerk. Een integrale afweging is noodzakelijk voor ontwikkelingen die niet aansluiten bij het omgevingsplan of de Woonvisie.

Een positief principebesluit is vereist alvorens partijen concrete afspraken maken over de invulling van een ontwikkeling. Gemeente behoudt vanzelfsprekend beleidsvrijheid voor ruimtelijke afwegingen. De (woning)bouwopgave en lokale behoefte verschilt per dorp. Dit heeft bijvoorbeeld invloed op de: prijssegmenten, woning typologieën en percentages woningen bestemd voor een CPO. In voorkomend geval is het voorstelbaar af te wijken van het bestaand gemeentelijk beleid, mits er nadrukkelijk aandacht is voor de onderwerpen die niet correleren.

### **GEMEENTELIJK EIGENDOM**

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit dit arrest en daaropvolgende jurisprudentie vloeit voort dat de gemeente haar voornemen tot verkoop van een onroerende zaak publiekelijk bekendmaakt.

Na publicatie van het voornemen tot verkoop van onroerend goed kan een geregistreerde CPO zich melden als serieuze gegadigde en meedingen. Registratie vindt plaats via het registratieformulier uit bijlage 2. Uiteraard met inachtneming van de gestelde selectiecriteria voor eigendomsoverdracht. Gemeente is bevoegd voor de selectiecriteria een sociale binding of economische binding en/ of het aandeel starterswoningen voor te schrijven. Het is daarbij noodzakelijk e.e.a. op voorhand kenbaar te maken en een marktconforme grondprijs te hanteren.

### **EIGENDOM VAN DERDEN**

Wanneer een CPO-vereniging een ontwikkeling ontplooit op een locatie die in eigendom is van een derde, is de gemeente wettelijk verplicht de kosten die verband houden met de grondexploitatie te verhalen. Het betreft veelal kosten voor: investeringsopgaven, ambtelijke inzet, plankosten en de aanpassingen in het openbaar gebied. Ten behoeve van het borgen van wederzijdse rechten en plichten sluit de gemeente hiervoor een anterieure overeenkomst met het CPO.

### **PROJECTPLAN**

Het projectplan stelt de Gemeente Westerveld in staat een quickscan te verrichten met betrekking tot de haalbaarheid van de ontwikkeling. Ten behoeve van een succesvolle samenwerking is het cruciaal eenzelfde visie te delen en de financiële draagkracht vast te stellen. Een CPO-registratie is enkel ontvankelijk met daarbij een projectplan.

Een projectplan bevat tenminste de volgende informatie:

1. Indicatie van het aantal woningen en type woningen (minimaal 5), die onder professionele begeleiding en binnen gemeentelijke randvoorwaarden worden gerealiseerd;
2. Stichtingskostenoverzicht (woningen);
3. KvK-uittreksel (niet ouder dan 6 maanden) en de statuten van de CPO-vereniging;
4. Grondkosten;
5. Juridische haalbaarheid;
6. Investeringsbegroting waaruit de financiële haalbaarheid blijkt;
7. Projectorganisatie en ledenlijst;
8. Planning en de realisatietermijn;

9. Beheersing projectrisico (reserveleden/ mutaties/ achtervang etc.)
10. Een conclusie over de haalbaarheid en financierbaarheid van het gehele project.

**WERKWIJZE**

De voorwaarden van dit beleid zijn inmiddels zorgvuldig aan bod gekomen. Gemakshalve zijn een tweetal stappenplannen toegevoegd afhankelijk van de omstandigheden. Daarbij evenzeer een toelichting op de procedure en aandachtspunten.

**INWERKINGTREDING**

Dit beleid is van kracht vanaf dinsdag 11 juni 2024.

**ONDERTEKENING**

Aldus vastgesteld op dinsdag 11 juni 2024.

Het college van burgemeester en wethouders,  
de gemeentesecretaris,  
de burgemeester,