Schriftelijke vragen

Nummer	# S-021
Datum	13 oktober 2026
Uiterste beantwoordingsdatum	13 november 2026
Steller vragen	H. Slagter, Vrije Partij Ooststellingwerf
Onderwerp	Tijdelijke borging CPO ’t Hooge 2 in Oldeberkoop

Aanleiding,
In ’t Hooge 2 in Oldeberkoop ontwikkelt een CPO-vereniging tien starterswoningen. Het betreft een gemeentelijk CPO-project op gemeentelijke kavels. De Rechtbank Noord-Nederland heeft op 29 juli 2026 de beroepen tegen de omgevingsvergunning ongegrond verklaard en de verzoeken om voorlopige voorziening afgewezen. De rechtbank oordeelde voor de tien starterswoningen dat de indieners van het beroep geen belanghebbenden zijn.

Naar ons bekend is tegen die uitspraak hoger beroep aangekondigd of ingesteld. De CPO-groep heeft aangegeven dat Rabobank, op grond van haar beleid, geen hypotheken zal passeren tot zes weken nadat in hoger beroep uitspraak is gedaan. Hierdoor dreigen de grondafname en het traject van de starters vertraging op te lopen, met mogelijk aanzienlijke kosten voor de initiatiefnemers.

De openbaar gemaakte CPO-voorwaarden van de gemeente bepalen bovendien dat de individuele koopovereenkomsten worden ondertekend nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Een tijdelijke lening lost die voorwaarde dus niet zelfstandig op. Een verlengde optie-/afnametermijn, uitgestelde betaling of een voorwaardelijke grondlevering kan daarom eveneens nodig zijn.

Maastrichtse casus. De gemeente Maastricht heeft eerder maatwerk toegepast voor een CPO-initiatief. De raad stelde daar in 2015 voor Stichting Betrokken Wonen een geldlening van maximaal €47.864 vast. Volgens de leningsovereenkomst zou aflossing plaatsvinden zodra de hypothecaire financiering rond was, dan wel uiterlijk binnen drie jaar. Daarnaast waren procesbegeleidingssubsidies beschikbaar. Dit is geen één-op-één vergelijkbare situatie en schept geen verplichting voor Ooststellingwerf, maar laat wel zien dat een tijdelijke en terugbetaalbare gemeentelijke CPO-voorziening bestuurlijk en financieel kan worden onderzocht.

Vragen

1. Is het college bekend met de actuele gevolgen van de hogerberoepsprocedure voor het CPO-project ’t Hooge 2, waaronder de termijnen voor grondafname en de door de CPO-groep gemelde tijdelijke blokkade van hypotheekverstrekking?
2. Is het college bereid op korte termijn met de CPO-vereniging en Rabobank in gesprek te gaan om de precieze financiële blokkade, de benodigde periode en de minimale noodzakelijke voorziening schriftelijk vast te stellen? Zo nee, waarom niet?
3. Deelt het college de opvatting dat het behoud van dit door de gemeente mogelijk gemaakte CPO-project met tien starterswoningen een gemeentelijk publiek belang dient? Zo nee, waarom niet?
4. Is het college bereid te onderzoeken of de samenwerkingsovereenkomst tijdelijk kan worden aangepast of aangevuld met een verlengde optie- of afnametermijn, uitgestelde grondlevering/betaling of een voorwaardelijke koopconstructie, zodat de CPO-groep haar positie behoudt totdat de vergunning onherroepelijk is en de reguliere financiering kan passeren? Zo nee, waarom niet?

5. Indien de onder vraag 4 genoemde oplossing onvoldoende blijkt, is het college dan bereid de haalbaarheid van een kortlopende, marktconforme overbruggingslening aan de CPO-vereniging te onderzoeken, uitsluitend voor aantoonbare noodzakelijke grond- en projectkosten? Zo nee, waarom niet?
6. Wil het college bij dit onderzoek expliciet betrekken:
    a. de maximale omvang en looptijd van een eventuele voorziening;
    b. terugbetaling zodra de reguliere hypotheekfinanciering passeert;
    c. zekerheden voor de gemeente en een regeling voor het resterende procesrisico;
    d. marktconforme rente en integrale kostendekkendheid;
    e. de staatssteunaspecten; en
    f. de rol van de raad op grond van de artikelen 8, 17 en 19 van de Financiële verordening Ooststellingwerf 2023?
7. Hoe beoordeelt het college de Maastrichtse casus van Stichting Betrokken Wonen als mogelijk voorbeeld voor een tijdelijk CPO-instrument in Ooststellingwerf? Welke relevante overeenkomsten en verschillen ziet het college?
8. Is het college bereid, voordat onomkeerbare termijnen voor de CPO-groep verstrijken, de raad te informeren over de uitkomst van dit onderzoek en de raad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen te uiten over een eventuele lening, garantie of aangepaste grondconstructie? Zo nee, waarom niet?
9. Welke andere concrete maatregelen kan het college nemen om te voorkomen dat de CPO-vereniging haar gereserveerde kavels, reeds gemaakte kosten of opgebouwde positie verliest door een beroepsprocedure die volgens de uitspraak van de rechtbank ongegrond is verklaard?

Bronnen voor de griffie en beantwoording

De onderstaande openbare bronnen onderbouwen de toelichting en zijn opgenomen voor een zorgvuldige beantwoording.

1. Reglement van orde voor de raadsvergaderingen, commissievergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf 2025, artikel 41.
   https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR746271
2. Uitspraak Rechtbank Noord-Nederland, ECLI:NL:RBNNE:2026:3251, 29 juli 2026.
   https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBNNE:2026:3251
3. CPO-voorwaarden ’t Hooge 2 Oldeberkoop.
   https://www.ooststellingwerf.nl/cpo-oldeberkoop
4. Financiële verordening Ooststellingwerf 2023, artikelen 8, 17 en 19.
   https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR701497/1
5. Gemeente Maastricht, antwoord over Stichting Betrokken Wonen en Actieplan Vraaggericht Bouwen, 11 oktober 2016.
   https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Openbare%20brieven%20nav%20vragen%20art.%2048%20(voormalig%2037)%20RvO/2016/PVM/Pilot%20Stichting%20Betrokken%20Wonen%20en%20raadsvoorstel%20Actieplan%20Vraaggericht%20Bouwen/Anttwoord%20-%20PVM%20-%20Stichting%20Betrokken%20Wonen%20en%20raadsvoorstel.pdf