Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**
Kenmerk	79364-2024
Datum verzending	7 november 2024
Besluitvormende raad	donderdag 19 december 2024
Consulterende raad	dinsdag 3 december 2024
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 Het ‘Beleidskader Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gemeente Assen’ vast te stellen.

1.2 De ‘Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gemeente Assen’ voor kennisgeving aan te nemen.

2 Inleiding

De vraag naar alternatieve woonvormen groeit. Dit komt doordat een gestandaardiseerde woning niet aansluit bij de uiteenlopende behoeften van diverse doelgroepen. Een van deze alternatieve woonvormen is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Bij CPO werken (toekomstig) bewoners samen als projectontwikkelaar om hun eigen woningen te realiseren. Deze aanpak maakt het mogelijk om woningen te bouwen die beter aansluiten bij de wensen van (toekomstig) bewoners.

Wat is er al gebeurd?

1. 9 november 2023 → De motie *‘Aandacht voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap’* is unaniem aangenomen door uw raad (zie bijlage 1).
2. 14 maart 2024 → Na een informatieve presentatie ging uw raad in gesprek over het onderwerp CPO.
3. 1 oktober 2024 → Er heeft een participatiesessie met inwoners plaatsgevonden.

3 Beoogd effect

Het bevorderen van afwisselende woningbouwprojecten door het stimuleren van CPO-projecten.

4 Argumenten

4.1 *Diversiteit in woningaanbod*

CPO-projecten dragen bij aan een afwisselend woningaanbod doordat de woningen worden afgestemd op de specifieke wensen van de (toekomstig) bewoners. Denk aan ecologische buurten, zorgwoongroepen en co-housing. Dit verschilt van de gestandaardiseerde woningen die doorgaans door projectontwikkelaars worden gerealiseerd.

Verder sluit het voorliggende beleidskader goed aan bij actiepunt 1.5 uit de Woonvisie: we selecteren locaties, waar ruimte geboden wordt voor iets ‘anders’, en neemt een actieve rol in communicatie en het stimuleren van initiateven.

4.2 *Stimuleren sociale cohesie*

CPO-projecten bevorderen het noaberschap (buurtverbondenheid). Vanaf het begin werken (toekomstige) bewoners intensief samen aan hun woningen en de bijbehorende leefomgeving. Dit versterkt de sociale banden en onderlinge betrokkenheid onder de (toekomstig) bewoners.

4.3 *Aansluiten bij de subsidievoorwaarden van de provincie Drenthe en andere gemeenten*

De provincie Drenthe adviseert nieuwe CPO-initiatieven en stelt voor extern advies en/of begeleiding een subsidie beschikbaar. Ook is een renteloze lening mogelijk om een deel van de kosten in de planfase te kunnen financieren. Zie bijlage 2 voor de subsidieregeling collectieve wooninitiatieven Drenthe. Bij het opstellen van het beleidskader en de concept beleidsregels is rekening gehouden met de voorwaarden van de provinciale subsidieregeling.

Ook is het beleidskader en de concept beleidsregels in nauwe samenwerking met andere gemeente (o.a. Nijmegen) vormgegeven. Verschillende Nederlandse gemeenten hebben ervaring met het ontwikkelen en implementeren van CPO-beleid. Deze ervaringen hebben een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van het voorliggende beleidskader en de concept beleidsregels.

5 Kanttekeningen

5.1 *Complexiteit en lange doorlooptijd*

CPO-projecten nemen vaak meer tijd in beslag dan traditionele woningbouwprojecten. Het proces van besluitvorming, ontwerp, financiering en bouw kan jaren in beslag nemen. Het vergt specialistische kennis op het gebied van projectmanagement, financiën, regelgeving en bouwtechniek. Gebrek aan expertise kan leiden tot vertraging. Professionele begeleiding kan deze risico’s verminderen.

5.2 *Collectieve besluitvorming en conflicten*

In CPO-projecten moeten groepen (toekomstig) bewoners met verschillende wensen en verwachtingen tot overeenstemming komen. Dit kan lastig zijn, vooral bij belangrijke beslissingen (bijv. ontwerp, financiering en de verdeling van verantwoordelijkheden). Onenigheid kan leiden tot vertraging, extra kosten en demotivatie. Een professionele begeleider kan helpen om conflicten te voorkomen.

5.3 *Geschikte locaties*

Het vinden van geschikte locaties voor CPO-projecten is een grote uitdaging. Beschikbare locaties zijn schaars en hebben vaak een hoge grondprijs. Het college gaat ontwikkellocaties beschikbaar stellen voor CPO-bouwprojecten, incl. mogelijke transformatielocaties.

6 Kosten, baten en dekking

De werkzaamheden kunnen naar verwachting binnen de bestaande organisatie worden uitgevoerd. Wij komen bij u terug met een aanvullend voorstel als dit niet haalbaar blijkt te zijn.

7 Communicatie, participatie

Op 01.10.2024 is er met inwoners gesproken over CPO. Het gespreksverslag kunt u vinden in bijlage 3.

Door middel van een persbericht en berichtgeving op eigen website wordt vaststelling van de beleidsregels bekend gemaakt.

8 Inclusie

De ongedeelde stad is een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie ‘Van binnenuit beter’. Alternatieve woonvormen (o.a. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) dragen bij aan deze ongedeelde stad.

9 Vervolg

Bij een positief besluit van uw raad over het beleidskader stelt het college de concept beleidsregels vast. Deze treden vervolgens per 1 februari 2025 in werking. U vind het beleidskader in bijlage 4 en de concept beleidsregels in bijlage 5.

10 Bijlagen

1. Motie ‘Aandacht voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap’
2. Beleidskader Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gemeente Assen
3. Concept beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gemeente Assen
4. Subsidieregeling collectieve wooninitiatieven Drenthe
5. Gespreksverslag participatiesessie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024

Besluit

1.1 Het ‘Beleidskader Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gemeente Assen’ vast te stellen.

1.2 De ‘Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gemeente Assen’ voor kennisgeving aan te nemen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 19 december 2024

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge