Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Uitvoeringsregels CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
Zaaknummer	22053-2022
B&W vergadering	26 april 2022
Integrale advisering	Marlon Hallink (grondzaken), Jos Strijtveen (financiën), Dick Doornbos (wonen), Jeanet van Olst (juridisch)
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Lenie Oldemaat

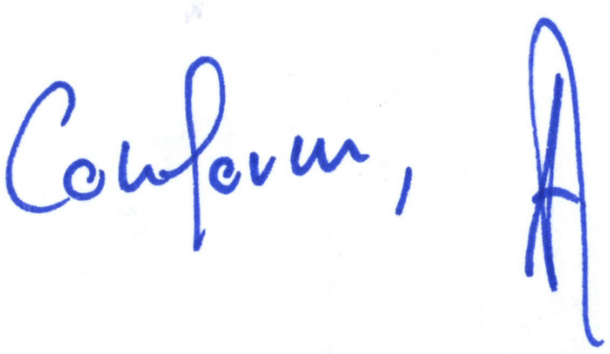
Bestuurssamenvatting

Er bestaat in Raalte een groeiende behoefte aan gronduitgifte in CPO; dan wel via loting, dan wel via rechtstreekse uitgifte aan een CPO-groep. Het 'Didam'-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 heeft gevolgen voor de Raalter werkwijze bij gronduitgifte in CPO. Kern van dit arrest is het bieden van gelijke kansen bij de verkoop van onroerend goed door de overheid. Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij voorgenomen verkopen van onroerende zaken transparant moeten handelen, zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat deze ook in aanmerking komt om een koopovereenkomst te sluiten. Samengevat gaat het om: mededinging organiseren, transparantie, het toepassen van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en eventueel gebruiken van de gemeentelijke beleidsruimte. Het is mogelijk om voor het bepalen van de koper bepaalde (selectie)keuzes te maken mits dit goed wordt gemotiveerd.
Om in lijn met het Didam-arrest te handelen zijn bijgevoegde uitvoeringsregels voor gronduitgifte in CPO opgesteld.

Beslispunten

1. De uitvoeringsregels voor gronduitgifte in CPO vast te stellen en tegelijkertijd de 'Uitgangspunten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' (2012) in te trekken;
2. De raad te informeren door toezending van dit besluit en de uitvoeringsregels CPO.

Besluit



Inleiding

CPO wordt steeds meer ingezet omdat het zorgt voor lagere stichtingskosten wat het een interessant instrument maakt om in te zetten voor het realiseren van meer betaalbare woningbouw. Ook lijkt CPO goed te werken voor de kansen van inwoners uit gemeente Raalte om een kavel te kunnen bemachtigen aangezien er inzet en betrokkenheid van de deelnemers wordt gevraagd bij een CPO-project. Er ontstaat ook meer diversiteit in woningen omdat er maatwerk wordt toegepast.
We hebben juridisch advies ingewonnen over hoe te handelen in lopende dossiers en bij aanstaande grondtransacties, rekening houdend met het Didam-arrest. Om in lijn met het Didam-arrest te handelen wordt in dit voorstel de werkwijze voor gronduitgifte in CPO vastgelegd.
De mogelijkheid voor gronduitgifte via CPO is in de nota grondprijsbeleid vastgelegd. Met het vaststellen van bijgevoegde uitvoeringsregels wordt de werkwijze nader gespecificeerd. De uitgangspunten die in 2012 voor CPO zijn vastgesteld kunnen nu worden ingetrokken.
CPO-kavels kunnen worden uitgegeven via inschrijving en loting of rechtstreeks aan een CPO-groep. Het is toegestaan om rechtstreeks bouwgrond te verkopen aan een vooraf verenigde CPO-groep, mits we vaststellen dat op basis van vooraf kenbare criteria maar één gegadigde (CPO-groep) voor de locatie in aanmerking komt.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de uitvoeringsregels voor gronduitgifte in CPO handelen we in lijn met het Didam-arrest.
De werkwijze is transparant, goed beargumenteerd en mededinging is mogelijk. Het is duidelijk op welke manier potentiële gegadigden kunnen meedingen zodat er gelijke kansen worden geboden indien er meerdere gegadigden (kunnen) zijn. Op deze manier kunnen we in gemeente Raalte kavels uitgeven aan CPO-groepen, waardoor we beter kunnen inspelen op de lokale woningbehoefte en beleidsdoelstellingen kunnen behalen.

Argumenten

1.1 Passend binnen kader

In de nota grondprijsbeleid is bepaald dat gronduitgifte in verschillende vormen kan plaatsvinden; reguliere grondverkoop, grondverkoop via CPO en erfpacht. Grondverkoop via CPO wordt al jaren toegepast. De bijgevoegde uitvoeringsregels zijn opgesteld als nadere specificering van deze vorm van gronduitgifte.
Met het vast laten stellen van bijgevoegde 'uitvoeringsregels CPO' willen we duidelijkheid scheppen over de gemeentelijke werkwijze en zorgen voor voortgang in lopende CPO-initiatieven in verschillende kernen, zodat deze initiatieven op korte termijn tot uitvoering kunnen worden gebracht.

1.2 Uitvoeringsregels zijn transparant

Bij kaveluitgifte heeft de gemeente als grondeigenaar contractvrijheid. Daarbij moet sprake zijn van behoorlijk bestuur. Dit houdt in dat de werkwijze transparant moet zijn en goed beargumenteerd. Dit is te realiseren door de uitvoeringsregels voor gronduitgifte in CPO vast te stellen en te publiceren, zodat de gemeentelijke werkwijze vooraf bekend is. Bij kaveluitgifte wordt deze werkwijze gehanteerd en kan worden besloten hoe de uitvoeringsregels in concrete gevallen worden toegepast. Er volgt per uitgifte een collegebesluit waarin de eisen die we stellen aan die specifieke CPO-locatie worden vastgesteld.

1.3 De werkwijze is goed beargumenteerd

Het is belangrijk om goed te beargumenteren waarom we bouwkavels één op één in CPO willen uitgeven. Een gemeente heeft hierin beleidsruimte. Hierbij is het van belang dat selectiekeuzes goed worden onderbouwd en dat we ter motivering kunnen verwijzen naar desbetreffende beleidsstukken. Met deze motivering kan de verkoop aan een CPO-groep geschaard worden onder de uitzondering uit het Didam-arrest, en is de één-op-één verkoop toelaatbaar.

1.4 Mededinging is mogelijk

Een formele eis is dat een voorgenomen verkoop van bouwgrond moet worden gepubliceerd op (minimaal) de gemeentelijke website zodat andere gegadigden ook mee kunnen doen. Mededinging moet op een normale manier mogelijk zijn voor geïnteresseerden. Hierin voorzien de uitvoeringsregels.

2.1 Omdat uitgifte in CPO is vastgelegd in de nota grondprijsbeleid is het gepast om de raad op de hoogte te stellen van deze uitvoeringsregels.

Duurzaamheid
nvt

Kanttekeningen
nvt

Financiën
nvt

Vervolg
Deze uitvoeringsregels worden toegepast bij toekomstige CPO-projecten.

Communicatie
De uitvoeringsregels CPO worden op de gemeentelijke website en in het weekblad voor Salland gepubliceerd zodat voor iedereen helder is welke werkwijze de gemeente hanteert bij gronduitgifte in CPO.

Bijlagen
Bijlage Uitvoeringsregels CPO