Datum

8 november 2022

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
CPO beleid Gemeente Oss	4982951	1

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het CPO beleid Gemeente Oss 2022 vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In het coalitieakkoord 'Samen Duurzaam Vooruit' is de ambitie uitgesproken dat Oss blijft ontwikkelen tot een complete woongemeente met een verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kan daaraan bijdragen. Met CPO's willen we de samenleving meer aan zet laten komen als het gaat om woningbouw. Daarnaast heeft de gemeenteraad het amendement 'Vouchers voor Kickstart CPO's' in november 2021 aangenomen. Beiden zijn aanleiding voor voorliggend advies.

Welk resultaat willen we bereiken?

Betaalbaarheid, een specifieke woonwens, een specifieke woonzorgvorm, een duurzame vorm van wonen of het wonen in een specifieke wijk of kern zijn voor mensen motieven om zelf te bouwen. In het meest recente woonwensenonderzoek bleek dat er interesse is in CPO als woonvorm.

We beschouwen CPO's als een belangrijk onderdeel van het woningbouwprogramma. Dit is ook verankerd in het coalitieprogramma in de volgende onderdelen:

- Het bouwen van gemeenschappen: met name in de kernen is het van belang om met een gevarieerd woonprogramma de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren;
- Ondersteunen van nieuwe woonconcepten: we vinden het belangrijk om de ruimte te geven aan de behoefte van inwoners. We ondersteunen daarom nieuwe woonconcepten;
- Een gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen: we willen dat iedereen in de plaats kan wonen waar hij of zij het liefst woont in een huis dat past bij de eisen of wensen;
- Vasthouden van de ingezette versnelling: In de periode 2020-2040 staat Oss voor de opgave om circa 8.500 nieuwe woningen te bouwen. Dit kunnen en willen we als gemeente niet zelf, maar juist met elkaar doen. CPO's kunnen hier een bijdrage aan leveren.

Bewoners krijgen binnen CPO's veel zeggenschap over hoe zij wonen en kunnen daarmee voorzien in hun eigen (specifieke) woonwens. Het stimuleert de doorstroming en kan kansen bieden die in de normale markt wellicht niet voorbijkomen. Kortom, we willen het in Oss voor CPO's mogelijk maken om een initiatief op te starten om betaalbare woningen of woningen naar eigen wens te realiseren. We willen met dit beleidskader meer duidelijkheid scheppen over de rolverdeling en de wederzijdse verwachtingen tussen CPO's, gemeente en eventuele derden.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het advies past in het bestaande woonbeleid. We bieden graag de ruimte voor maatwerk en initiatieven uit de samenleving. Met dit beleid willen we een gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen en nieuwe woonconcepten ondersteunen. Binnen al deze ambities past dit CPO-beleid.

1.2 Er is behoefte aan beleid rond CPO's. Er is een aanzienlijke potentiële groep inwoners die een CPO-woonvorm zou overwegen. Zo blijkt uit het woonwensenonderzoek 2019 dat 17% van de starters (18 t/m 30 jaar), 18% van de doorstromers onder de 65 en 10% van de doorstromers boven 65 een CPO-woonvorm zou overwegen. We willen daarom met dit beleidskader laten zien dat we openstaan voor CPO's en duidelijkheid verschaffen over de kaders. Voor de gemeente is het van belang dat het duidelijk is wat CPO's, de gemeente en eventuele derden over en weer van elkaar kunnen en mogen verwachten. Kortom, om

zo goed en duidelijk mogen te kunnen voorzien in de behoeften rond CPO is het van belang dat er een CPO-beleidskader komt.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
Er zijn geen tegenargumenten voor dit beleid.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Daarnaast is er, op basis van het amendement Vouchers voor Kickstart CPO's, 15.000 euro beschikbaar vanuit de gemeente ter ondersteuning van CPO's. Hiermee kunnen CPO's bijvoorbeeld de oprichting van de vereniging, de inhuur van een procesbegeleider, het gezamenlijk ontwerp of de bouwtekeningen en eventuele andere kosten die in het voortraject zitten (deels) bekostigen. Het college stelt nadere regels vast over de voorwaarden en de wijze waarop deze ondersteuning wordt verleend. Met dit beschikbare geld werken we aan de doelstelling uit het amendement om CPO's te ondersteunen, maar we onderzoeken de best mogelijke manier om dit te besteden.

b. Communicatie
Het beleid zal gepubliceerd worden en via de site van de gemeente gecommuniceerd worden. Zo kunnen geïnteresseerden van CPO-beleid zich melden. Het is daarom belangrijk dat de zelfbouwcoaches, balie BML en Vastgoed weten van dit beleid, zodat geïnteresseerde CPO's zo goed mogelijk geholpen worden.
Daarnaast zal grond die wordt aangewezen voor CPO-initiatieven moeten worden gecommuniceerd naar de samenleving. Dit zal middels de website woneninoss.nl gebeuren en daar zal ook een aanmeldformulier-/link worden ingevoegd.

c. Uitvoering
We gaan de registratie van CPO's inregelen. Daarnaast gaan we als gemeente bepalen waar we op eigen gronden ruimte zien voor CPO's, zodat we deze gronden op termijn beschikbaar kunnen stellen voor CPO's die geïnteresseerd zijn.

d. Overlegd met
RO, Vastgoed, Finance & Control en Communicatie

Volgvel	Ons kenmerk
4	4982951

Samenvatting

Gemeente Oss wil Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een duidelijkere plek geven in de woningbouwopgave. Met dit CPO-beleid wordt gewerkt aan duidelijkheid over de rolverdeling en de wederzijdse verwachtingen tussen CPO's, gemeente en eventuele derden. Zo wil de gemeente meer houvast bieden aan CPO's en gehoor geven aan de behoefte vanuit de maatschappij en de maatschappij een rol geven in de woningbouwopgave. Daarom stelt de Gemeente Oss dit beleidskader vast.