Beleidskader Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gemeente Assen

1.) Inleiding

Op 9 november 2023 heeft de gemeenteraad een motie over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) aangenomen waarin het college de opdracht heeft gekregen om:

- Zich in te zetten voor aankoop van strategische locaties die geschikt zijn voor CPO;
- Kaders, visie of beleid te ontwikkelen;
- Via reguliere gronduitgifte kavels beschikbaar te stellen;
- Met een voorstel te komen hoe CPO's professioneel ondersteund kunnen worden en de kosten daarvan inzichtelijk te maken.

Het college deelt de mening van de gemeenteraad dat het goed is om met elkaar af te spreken hoe we in Assen om willen gaan met CPO-bouwgroepen. In de Woonvisie 'Van binnenuit beter' benoemen we CPO als een voorbeeld van innovatieve woonvormen of nieuwe manieren van realisatie, maar we hebben daar op dit moment (nog) geen uitgewerkt beleid voor.

Daarom wordt een beleidskader voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap verder uitgewerkt. De focus ligt hierbij op CPO-bouwgroepen die zich richten op kavels/locaties[1] die uitgegeven worden door de gemeente Assen.

2.) Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Een CPO-bouwgroep is een groep natuurlijke personen die zich verenigd hebben in een rechtspersoon (vereniging) met volledige rechtsbevoegdheid die beoogt hun belangen in een woningbouwproject te behartigen.

Het gaat in deze definitie om verenigingen, stichtingen zijn uitgesloten. Binnen een vereniging hebben alle leden een stem. Bij een stichting is dat niet het geval. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap willen we juist dat iedereen een stem heeft.

Een CPO-bouwgroep bestaat op moment van registratie bij de gemeente Assen uit minimaal 5 leden/huishoudens. Met de eis dat een CPO-bouwgroep een vereniging moet zijn en uit minimaal 5 leden/huishoudens bestaat sluiten we aan bij de subsidieregeling collectieve wooninitiatieven Drenthe (CPO) van de provincie Drenthe.

[1] Dit betreft niet alleen nieuwbouwlocaties, maar kunnen ook bestaande gebouwen zijn die getransformeerd worden naar woningen.

Afhankelijk van het plan en de locatie kan de gemeente aanvullende eisen stellen. Zoals bijvoorbeeld het toevoegen van een gemeenschappelijke ruimte, waar ontmoeting tussen bewoners binnen het wooncomplex en eventueel met buurtbewoners mogelijk gemaakt wordt.

Met het hanteren van bovenstaande definitie vallen wooncoöperaties en professionele partijen (stichtingen) die zich richten op de ontwikkeling van concepten voor "doelgroepen die bij elkaar willen wonen" buiten de scope van dit beleidskader.

- Zo wordt een wooncoöperatie in de Woningwet omschreven als *'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving'*.
- Professionele partijen (stichtingen) die zich richten op de ontwikkeling van concepten voor "doelgroepen die bij elkaar willen wonen" zijn dus niet een CPO-bouwgroep conform de hierboven beschreven definitie. Het zijn immers geen verenigingen met leden, maar professionele stichtingen. Deze stichtingen weten derhalve zelf goed de wegen te bewandelen wat betreft locatieverwerving en projectontwikkeling. Extra begeleiding/ondersteuning van dit soort initiatieven is dan ook niet nodig.

3.) Kavels voor CPO-bouwgroepen

De gemeente Assen zorgt voor passende kavels ten behoeve van CPO-ontwikkelingen. Voor grondprijzen geldt de grondprijzenbrief die jaarlijks door het college vastgesteld wordt. Als het om de verkoop van transformatiepanden gaat, worden deze tegen een markconformere prijs verkocht aan de CPO-bouwgroep.

4.) Begeleiding van CPO's

CPO-bouwgroepen die in Drenthe een wooninitiatief willen starten kunnen bij de provincie Drenthe terecht voor extra (financiële) ondersteuning.

Begeleiding/ondersteuning door de Provincie Drenthe

Bij de oprichting van een CPO-bouwgroep kan men terecht bij de provincie Drenthe. De provincie biedt advisering en procesbegeleiding bij wooninitiatieven, vanaf het allereerste idee tot aan de oplevering van de woningen. Dit betekent dat de provincie ook kan ondersteunen in de oprichtingsfase van een CPO-bouwgroep Wel moet benadrukt worden dat de kosten voor de oprichting van een CPO-bouwgroep (bij de notaris) en de registratie bij de Kamer van Koophandel niet middels een subsidie "vergoed" worden door de Provincie Drenthe. De (financiële) verantwoordelijkheid hiervoor ligt volledig bij de CPO-bouwgroep.

Verder ondersteunt de provincie Drenthe initiatiefnemers bij de ontwikkeling, organisatie en planning van een bouwproject. Zo is er ondersteuning voor het onderzoeken van financieringsmogelijkheden en beschikbare subsidies, maar ook voor het onderzoeken van stedenbouwkundige mogelijkheden en organisatievormen is ondersteuning mogelijk.

De provincie heeft een subsidieregeling waarin startsubsidies en renteloze leningen voor collectieve wooninitiatieven beschikbaar zijn. Met deze subsidie (maximaal € 10.000,- per initiatief) kan een procesbegeleider ingehuurd worden die samen met de groep de haalbaarheid van het plan gaat onderzoeken. Als het plan haalbaar blijkt en de locatie voor de groep gereserveerd wordt, kan er een renteloze lening (van maximaal € 50.000,- per woningbouwproject) aangevraagd worden om de kosten voor de planontwikkeling (gedeeltelijk) te dekken.

Begeleiding/ondersteuning door de Gemeente Assen

De begeleiding van de gemeente Assen bestaat uit het informeren van CPO-bouwgroep over de mogelijkheden en de processen die wij ingericht hebben om uiteindelijk in aanmerking te kunnen komen voor CPO-kavels (of transformatiepanden) die uitgegeven worden door de gemeente Assen. Wij zullen dat op onze website doen en daarbij ook verwijzen naar de (subsidie) regelingen m.b.t. begeleiding van CPO-bouwgroep door de provincie Drenthe. Daarnaast zal de gemeente Assen zodra een CPO-bouwgroep alle benodigde informatie aan ons verstrekt heeft een kennismakingsgesprek inplannen met in ieder geval het bestuur van de CPO-bouwgroep. Na het kennismakingsgesprek voegen we de CPO-bouwgroep toe aan ons registratiesysteem. Wij zullen dus geen "werk van de provincie overnemen" als het om de begeleiding gaat en sluiten aan op wat zij reeds bieden.

Zodra een kavel toegewezen is, kan een CPO-bouwgroep het plan verder uitwerken. De relevante informatie en kaders met betrekking tot de ontwikkeling van de kavels zijn ten tijde van de kaveluitgifte reeds gedeeld met de CPO-bouwgroep (kavelpaspoort). Dus de CPO-bouwgroep die de kavel toegewezen gekregen heeft, kan aan de slag met de ontwikkeling van de kavels.

Tussentijds kunnen er vooroverleg(gen) aangevraagd worden, zodat het plan vanuit verschillende (veelal ruimtelijke) disciplines beoordeeld en van adviezen voorzien wordt. Dat is het moment dat de CPO-bouwgroep een casemanager toegewezen krijgt. Dit is ook de route die we met reguliere woningbouwinitiatieven bewandelen.