Gemeente Waterland

Monnickendam, 26 september 2023

Nummer:	157-170
Portefeuillehouder:	Wethouder Ton van Nieuwkerk
Contact via:	Team Projecten
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:	-

Aan de Raad

Onderwerp: De Nota Grondbeleid met voorgestelde tekstuele wijzigingen aan te passen zodat deze tegemoet komt aan de aangenomen motie (157-161) over toevoegen van CPO

Voorstel

De Nota Grondbeleid 2022 tekstueel uit te breiden zodat Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) duidelijk staat omschreven als uitzondering op de 30-30-40- spelregels(bijlage 6 nota grondbeleid 2022).

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 29 juni 2023 en 4 juli 2023 is er tijdens de behandeling van de actualisatie Nota Grondbeleid (spelregels 30-30-40) gesproken over het toevoegen en benoemen van CPO initiatieven in de Nota grondbeleid. De Raad heeft hiervoor een motie aangenomen die het College oproept hier binnen korte termijn met een concreet voorstel te komen om CPO toe te voegen aan de Nota Grondbeleid zodat CPO initiatieven een uitzonderingspositie krijgen voor de 30-30-40 spelregels.

Het College had oorspronkelijk aarzelingen bij het opnemen van CPO initiatieven als uitzondering op de 30-30-40-spelregels. Die aarzelingen hadden met name betrekking op het risico van precedentwerking, de betaalbaarheid van de te bouwen woningen en de onwenselijkheid om op basis van 1 casus algemeen beleid te ontwikkelen. Het toepassen van de hardheidsclausule gaf het College voldoende mogelijkheden om CPO initiatieven met coulance te kunnen behandelen.

Met dit raadsvoorstel geeft het College invulling aan de door de raad aangenomen motie 157-161 over collectief particulier opdrachtgeverschap m.b.t. nota grondbeleid. Het risico op precedentwerking is weggenomen door de gekozen definiëring van het begrip CPO. De betaalbaarheid van de te bouwen woningen zal het College kunnen betrekken bij de invulling van de te maken maatwerkafspraken. Met dit voorliggende voorstel zijn dus de belangrijkste bezwaren van het College weggenomen en kan tevens tegemoet gekomen worden aan de wens van de Raad cm geen nodeloze barrières op te bouwen voor toekomstige CPO initiatieven.

Argumenten

1.1 *Door de tekstuele aanpassingen zoals hieronder voorgesteld krijgt CPO als bouwinitiatief een duidelijke plek in de Nota Grondbeleid 2022*

Aan hoofdstuk 6.3 en 6.5 van de nota grondbeleid stelt het College voor de volgende tekst toe te voegen zodat duidelijk blijkt waar een CPO aan moet voldoen:

Tekstuele toevoeging, nieuwe alinea 6.5 Collectief particulier opdrachtgeverschap:

CPO

CPO is in de eerste plaats een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een collectief van gelijkgestemde

particulieren met elkaar bepaalt hoe en met welke partijen de (private) woningen worden gerealiseerd, en in sommige gevallen ook de openbare ruimte wordt ingericht. Hierbij is het natuurlijk ook nodig om grond(en) te verwerven.

Voor CPO in de gemeente Waterland geldt:

1. Het moet een initiatief zijn van een groep particulieren (zonder winstoogmerk). Ontwikkelaars, bouwbedrijven en andere partijen al dan niet met een commercieel belang worden hiermee uitgesloten.

2. Zij verkrijgen de economische en het juridisch eigendom van het tot woningen te ontwikkelen onroerend goed en daarover de volledige zeggenschap en dragen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond of het te transformeren pand, het ontwerp en de bouw van de woning.

3. Een CPO-bouwgroep bouwt voor eigen bewoning;

Aan 6.3 wordt een zin toegevoegd, luidende;

Dit is tevens van toepassing voor CPO initiatieven, bij dit soort projecten worden er door het College maatwerk afspraken gemaakt.

1.2 Door het correct omschrijven ontstaat er een koppeling met zowel bestaande als nieuwe wetgeving. Dit zorgt voor duidelijkheid oer de vraag wanneer sprake is van een CPO en aan welke kaders deze moet voldoen

Wij stellen voor om zowel de definities uit de Bro als de Omgevingswet te omschrijven gezien de korte tijd dat het nog duurt voordat we overgaan naar nieuwe wetgeving. Wij stellen daarom voor om aan artikel 6.2 (definities) de definitie CPO zoals staat aangegeven in de Bro toe te voegen:

Definitie voor CPO (Voor inwerkingtreding van de Omgevingswet)

het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 1.1.1. lid 1 onder f:

"particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning"

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal deze definitie overgaan naar artikel 5.161c.4 en zal deze tekstueel enigszins wijzigen maar op hoofdlijnen van dezelfde strekking zijn.

het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) artikel 5.161c.4:

"particulier opdrachtgeverschap: een burger of een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, die ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt en volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van de woning"

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiële toelichting
n.v.t.

Communicatie
Na vaststelling van het raadsbesluit zal dit besluit middels de reguliere weg worden gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
1. Conceptraadsbesluit
2. Motie 157-161