

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: CPO in Wijchen

Geachte leden van de raad,

Kernboodschap

In Wijchen is er een toenemende belangstelling voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO is één van de manieren van woningrealisatie die bijdraagt aan onze opgaven en ambities binnen het woonbeleid. Bovendien zorgt CPO voor de gewenste versnelling van woningbouw en versterking van de leefbaarheid. Deze informatienota geeft een actueel inzicht in:

- de diverse stadia waarin de nu bekende CPO's in Wijchen verkeren;
- de wijze waarop in onze gemeente hieraan uitvoering wordt gegeven;
- de succesfactoren, en
- de beleidsmatige inbedding.

Gerelateerd besluit

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
8 juni 2017	17 1 1086 Woonvisie "Thuis in Wijchen"

Toelichting

In de woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen", die u 8 juni 2017 heeft vastgesteld, is aandacht gevraagd voor innovatie en vernieuwing (p. 48):

'We vinden het belangrijk dat er aandacht voor innovatie en vernieuwing is. Bijvoorbeeld door voldoende ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgever-schap (CPO) en andere nieuwe woonvormen. Het initiatief voor CPO leggen wij bij inwoners uit de wijken en dorpen zelf. We ondersteunen initiatiefnemers door partijen samen te brengen en op zoek te gaan naar geschikte kavels. Daarnaast stimuleren wij marktpartijen om tot innovatieve oplossingen en plannen te komen'.

In de Wijchense woonagenda, behorende bij de woonvisie, is een pilot met CPO één van de agendapunten voor de komende jaren. Maar gelet op het ijver van CPO-ers en de belangstelling voor CPO, is CPO een blijver. Inmiddels zijn er al twee CPO verenigingen opgericht: De Rivierduin in Bergharen en Wonsick in de kern Wijchen.

Als gemeente faciliteren wij CPO-initiatieven waar mogelijk, want CPO:

- **Draagt bij aan de leefbaarheid van kernen en wijken.**
Doordat bewoners vanaf het prille stadium elkaar leren kennen en samenwerken, versterkt dit de sociale cohesie. Daarnaast is CPO een vorm van kleinschalige organische gebiedsontwikkeling, waardoor de ontwikkeling goed aan kan sluiten op de bestaande woonomgeving.
- **Geeft inwoners de mogelijkheid om eigen regie te pakken, passend bij hun identiteit en vraag.**

Op eigen initiatief starten toekomstige bewoners gezamenlijk een proces om woningbouw mogelijk te maken. Doordat zij zelf opdrachtgever zijn, hebben ze zeggenschap over de kwaliteit van het eindproduct, over de inzet van middelen en over het tempo. Dat is een verschil met de beperkte zeggenschap bij seriematige bouw.

- **Geeft inwoners de mogelijkheid om een (financieel) passende woning te realiseren.**

Door in collectief verband zelf als opdrachtgever te fungeren, kan bespaard worden op de bouw- en ontwikkelkosten van woningen. Dit maakt het onder andere voor starters interessant om deel te nemen aan CPO.

- **CPO-initiatieven zijn (deels) een antwoord op de lokale vraag naar woningen**

Met name in de kleine kernen is een inschatting van de woonbehoefte moeilijk te maken. Doordat met een CPO initiatief mensen voorafgaand aan daadwerkelijke woningbouw de woonbehoefte kenbaar maken en zich verenigen, is de lokale vraag naar woningen concreet. Zo kan passend bij de lokale vraag worden ontwikkeld en ontstaat ruimte voor aanvullende woningtypen.

- **Passend binnen tijdsgeest met aandacht voor innovatie en vernieuwing en passend binnen provinciaal, regionaal en lokaal beleid en ambities.**

In de woonvisie "thuis in Wijchen" is vastgesteld dat het belangrijk is meer mogelijkheden te bieden aan innovatieve en 'nieuwe' woonvormen, zoals CPO. Ook in provinciaal en regionaal beleid is aandacht voor nieuwe woonvormen, de provincie Gelderland kent tot en met 31 december 2019 een subsidie in de initiatieffase van CPO en een renteloze lening in de ontwikkelfase van CPO. In de subregionale woonagenda staat CPO als een vorm voor verantwoorde versnelde woningbouw genoemd.

Wat kenmerkt CPO

Definitie PO volgens het rijk:

"een consument of een groep consumenten, in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk, heeft de volledige juridische zeggenschap over en draagt verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning."

CPO-initiatieven zijn (deels) een antwoord op de lokale vraag naar woningen. Met name in de kleine kernen is een schatting van de actuele woningbouwbehoefte op basis van de provinciale prognosecijfers nauwelijks mogelijk en daarom zo moeilijk te maken. Om deze reden is in samenspraak met betrokken LBG's gekozen voor een benadering vanuit 'leefbaarheid'. In lijn met de woonvisie en de (sub)regionale woonafspraken ondersteunen we woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de lokale leefbaarheid van een kern of wijk. Kwaliteit en behoefte staan voorop en versnelling is gewenst: een CPO past prima in dit kader. Met behulp van CPO kan een kern organisch groeien op een manier die aansluit bij de lokale wensen en woonbehoeften.

Zeggenschap	Soort aanpak
Volledige zeggenschap	Individueel particulier opdrachtgeverschap (PO)
Met andere particulieren gedeelde zeggenschap	Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
Met ontwikkelaar gedeelde zeggenschap	Medeopdrachtgeverschap (MO)
Keuzevrijheid (opties)	Consumentgericht bouwen
(Vrijwel) geen zeggenschap	Seriematige bouw

Bij seriematige bouw bepaalt de ontwikkelaar het programma van eisen, voorlopig en definitief ontwerp en bestek, in afstemming met de gemeente. Bij CPO doen de

toekomstige bewoners dit waar mogelijk en gewenst. De zeggenschap die eindgebruikers daarmee kunnen hebben op hun eigen woning en woonomgeving is groter dan bij seriematige bouw. CPO draagt bij aan duurzame woningbouwontwikkeling, zowel sociaal als fysiek. De leefbaarheid wordt versterkt door met kleine woningbouwprojecten, duurzame woningen toe te voegen in segmenten waar aantoonbare vraag naar is. De woningen sluiten beter aan bij de wensen van de (toekomstig) bewoners en er is al vroeg sprake van community-vorming.

CPO bestaat niet in één vaste vorm of voor één doelgroep. Het is maatwerk en de verschijningsvorm hangt af van factoren als: op gemeente- of privé grond, locatie bekend of niet, in bestaand gebouw of nieuwbouw, worden woonomgeving en voorzieningen ook gerealiseerd, de samenstelling van de CPO leden, bestemming van de grond, et cetera. Ook de schaalgrootte van projecten kan aanzienlijk verschillen. Een initiatief tot en met vier woningen valt onder kleinschalige particuliere initiatieven en kent een apart toetsingskader. Grootschaliger initiatieven worden door de provincie al snel als stedelijke ontwikkeling gekenmerkt. Daardoor hebben CPO initiatieven tussen 5 en 12 woningen een voordelige schaalgrootte om te voorzien in passende versnelde woningbouw.

CPO vraagt om een flexibele opstelling van de gemeente bij de ondersteuning van initiatieven die in lijn zijn met de woonvisie, woonbehoefte en leefbaarheid. Naast woningbouw door middel van CPO blijft woningbouw in Wijchen tevens plaatsvinden door projectontwikkelingen op diverse locaties en kleinschalige particuliere initiatieven.

Succesfactoren van en voor CPO

Leefbaarheidsgroepen springplank naar CPO

Potentiële CPO-ers worden goed op weg geholpen door de verschillende leefbaarheidsgroepen. De LBG's vormen in de initiatieffase vaak een cruciale rol. Daar zijn wij blij mee, omdat het beoogd doel – versterken van de leefbaarheid – daarmee geborgd wordt. Het werk van de leefbaarheidsgroep is geen voorwaarde, maar zij zijn goed in positie om woonbehoefte te peilen en groepsvorming te stimuleren.

Professionele ondersteuning en vroegtijdige samenwerking met gemeente

Wanneer er sprake is van groepsvorming is het van belang de energie en het tempo te behouden. Uit ervaring met andere CPO-initiatieven elders in het land is gebleken dat in een vroeg stadium professionele begeleiding helpt om een initiatief verder te krijgen (SEV, *Bouwen met burgers*, handboek CPO voor gemeenten, 2007). De provincie stelt professionele begeleiding ook als een randvoorwaarde bij de aanvraag voor subsidie (<https://www.gelderland.nl/Collectief-particulier-opdrachtgeverschap-CPO>). Wanneer bij alle deelnemers duidelijkheid bestaat over het proces, de kosten, het tijdspad en overige bepalingen geeft dat duidelijkheid en vertrouwen en komt een intentieovereenkomst en uiteindelijke woningbouw 'makkelijker' tot stand. Het is niet alleen in het voordeel van de CPO-initiatiefnemers, maar ook van de gemeente om de energie en voortgang te bewaken. Vroegtijdige samenwerking met de gemeente is daarom van belang, bijvoorbeeld bij ruimtelijke procedures. De gemeente faciliteert deze samenwerking en verbindt aan ieder CPO-initiatief een contactpersoon. Is er extra kennis nodig dan organiseren wij dat en borgen wij dat in de organisatie.

Verwachtingen uitspreken

Een belangrijke succesfactor lijkt het sluiten van een intentieovereenkomst tussen CPO en de gemeente. Dit om randvoorwaarden en rolverdeling tussen gemeente en CPO-vereniging af te bakenen en wederzijdse verwachtingen te duiden. Op deze wijze is voor iedereen duidelijk wat in dit stadium de speelruimte voor het plan is, wie wat doet en ook onder welke omstandigheden de samenwerking stopt. Een ondertekende intentieovereenkomst betekent onder andere dat we als gemeente bereid zijn om

planologisch medewerking te verlenen. Dit is nog geen recht om te mogen bouwen. Hiervoor gelden de geijkte ruimtelijke procedures zoals een bestemmingsplanherziening en de omgevingsvergunning.

(Geen) financiële ondersteuning

Nadat er een intentieovereenkomst is getekend met een vereniging of stichting kunnen de eerste gemeentelijke kosten voor onderzoek voorgeschoten worden. Dat biedt duidelijkheid en helpt een CPO-initiatief flink op weg. Doordat er een intentieovereenkomst is worden financiële risico's voor de gemeente beperkt. De eerste gemeentelijke kosten krijgt de gemeente weer terug uit de op te stellen grondexploitatie voor een plan. Dat zelfde geldt ook wanneer een CPO privé grond koopt, alleen dan verhaalt de gemeente haar kosten via een anterieure overeenkomst. Onder de streep kost het de gemeente geen geld, maar kan wel ondersteuning geleverd worden in de onderzoeksfase.

Wanneer een CPO grond koopt van de gemeente gaat dat volgens de gemeentelijke grondprijzen.

De provincie Gelderland stelt nog tot en met 31 december 2019 een subsidie in de initiatieffase van CPO en een renteloze lening in de ontwikkelfase van CPO beschikbaar.

Bijdrage aan beleidsdoelen

Wij verwachten dat een CPO bijdraagt aan de doelen die wij in Wijchen gesteld hebben. Zo kiezen initiatiefnemers zelf heel bewust voor deelname in een CPO. Daardoor zijn zij vanaf het prille begin betrokken bij het proces. Dit draagt bij aan de sociale binding en communityvorming. Door het kleinschalige karakter van CPO kan de vorm van de CPO's van elkaar verschillen en kan er ook binnen een CPO-initiatief verschil in woonvormen, woningtypen en doelgroep zijn.

Voor de kleine kernen is het lastig om een juiste inschatting van de woonbehoefte op korte en lange termijn te maken. Vanwege de 'trek naar de stad', tonen verschillende onderzoeken aan dat er weinig tot geen behoefte zou zijn aan het landelijk woonmilieu. Nu letterlijk 'naam en rugnummer' wordt gevraagd bij initiatiefnemers, zal er geen sprake zijn van speculatieve woningbouwontwikkeling. Er wordt gebouwd voor de reëel aanwezige behoefte. Daarmee is er geen sprake van bouwen voor leegstand en draagt het bij aan de leefbaarheid van (kleine) kernen.

Beschikbare kaders voor CPO

Voor het oprichten en uitvoeren van een initiatief voor CPO heeft een centraal uitvoeringskader geen toegevoegde waarde. Wij bieden aan potentiële CPO-ers de vrijheid om, afgestemd op de kenmerken en omstandigheden in hun kern, dorp of wijk met een plan te komen. Uiteraard zijn er feitelijk al kaders aanwezig. Niet specifiek gericht op CPO, maar die daar wel directe invloed op uitoefenen. Denk daarbij aan de woonvisie, beleid (milieu, duurzaamheid, parkeren, water en zo voort) en de grondnota (grondprijs, grondexploitatie en het bouwkwavel). CPO past in deze tijdsgeest van herontwikkeling, duurzaam (ruimte)gebruik, stimuleren van sociale cohesie, binnenstedelijke (her)ontwikkeling en daarmee bij de programma's van de provincie Gelderland (o.a. steengoed benutten), de (sub)regio en onze lokale woonagenda.

Stand van zaken CPO in Wijchen

Zoals gezegd zijn er in Wijchen zijn twee CPO verenigingen opgericht, in Bergharen en in Wijchen. Daarnaast staan Balgoij en Batenburg op de vooravond van een CPO in oprichting.

Kern	Locatie	Mogelijk aantal woningen	Voortgang
Bergharen	Verlengde ploegstraat	12	Vereniging "De Rivierduin" opgericht, overeenkomst getekend, voorbereiding bestemmingsplan loopt
Wijchen	Sleedoornweg	7 tot 10	Vereniging "Duurzaam Wonsick" opgericht; overeenkomst binnenkort getekend;
Balgoij	ntb	6 tot 11, ntb	Voortraject cpo, initiatief DOP-werkgroep, gemeente aangehaakt
Batenburg	St Jan Baptist school	circa 6	Voortraject oprichting cpo, initiatief SOP-werkgroep, gemeente aangehaakt, opstellen bestemmingsplan
Niftrik	ntb	6 tot 11, ntb	Voortraject cpo, april 2019 info ontvangen van DOP-werkgroep

In Niftrik is in november 2018 een bijeenkomst geweest van de Leefbaarheidsgroep. Na afloop hebben belangstellenden voor CPO elkaar opgezocht. Inmiddels heeft de leefbaarheidsgroep Niftrik in april 2019 aan de gemeente een document aangeboden waarin zij beschrijven hoe CPO in Niftrik op te willen pakken.

Communicatie

Communicatie over CPO-initiatieven verloopt in eerste instantie veelal via de gebruikelijke contacten tussen LBG's en gemeente. Daarna kan kennis worden ingebracht via onder andere bewonersbijeenkomsten die door de LBG worden georganiseerd. Voor een heldere en zuivere communicatie in het verdere traject wordt bij de gemeente voor ieder CPO-initiatief een contactpersoon benoemd die rechtstreeks communiceert met de initiatiefnemers dan wel de CPO-vereniging.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen

- 1) Provinciale subsidieregeling: Regeling collectief particulier opdrachtgeverschap